

**Stadt Sankt Augustin  
Rhein-Sieg-Kreis  
Regierungspräsident Köln**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625/2  
„An der Pleistalstraße“ – Ortsteil Niederpleis**

**Begründung**

ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:

Dipl.-Ing. Brigitte Christ/ Dipl.-Ing. Heike Sybrandi

Erkelenz, den 26. Februar 2010  
zuletzt geändert am 13. August 2010

## **INHALT**

|          |                                                                                                                                                                                                                            |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>AUSGANGSSITUATION – PLANUNGSZIEL .....</b>                                                                                                                                                                              | <b>2</b>  |
| <b>2</b> | <b>LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH .....</b>                                                                                                                                                          | <b>3</b>  |
| <b>3</b> | <b>PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN .....</b>                                                                                                                                                                                   | <b>4</b>  |
| <b>4</b> | <b>PLANINHALT.....</b>                                                                                                                                                                                                     | <b>5</b>  |
| 4.1      | Städtebaulicher Entwurf.....                                                                                                                                                                                               | 5         |
| 4.2      | Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung).....                                                                                                                                                                           | 5         |
| 4.2.1    | Straßenverkehr.....                                                                                                                                                                                                        | 5         |
| 4.2.2    | Technische Infrastruktur .....                                                                                                                                                                                             | 6         |
| <b>5</b> | <b>BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN.....</b>                                                                                                                                                                   | <b>6</b>  |
| 5.1      | Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) .....                                                                                                                                                 | 6         |
| 5.2      | Maß der baulichen Nutzung .....                                                                                                                                                                                            | 9         |
| 5.3      | Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....                                                                                                                                                                              | 10        |
| 5.4      | Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....                                                                                                                                                                             | 10        |
| 5.5      | Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) .....                                                                                                                                                    | 10        |
| 5.6      | Sichtdreiecke .....                                                                                                                                                                                                        | 11        |
| 5.7      | Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) .....                                                                                                                                                             | 11        |
| 5.8      | Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB) (interne Ausgleichsflächen)..... | 11        |
| 5.9      | Externe Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB) .....                                                                                                                                                                       | 12        |
| 5.10     | Lärmschutz / Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).....                                                   | 12        |
| <b>6</b> | <b>UMWELTVERTRÄGLICHKEIT/LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG .....</b>                                                                                                                                                    | <b>14</b> |
| <b>7</b> | <b>STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN.....</b>                                                                                                                                                                                     | <b>14</b> |
| <b>8</b> | <b>HINWEISE .....</b>                                                                                                                                                                                                      | <b>14</b> |

## 1 AUSGANGSSITUATION – PLANUNGSZIEL

Die Stadt Sankt Augustin liegt in der Nähe der Rheinmetropolen Köln und Bonn und umfasst ein Gebiet von ca. 34 qkm. Innerhalb des Stadtgebietes, zu welchem insgesamt 8 Stadtteile zählen, leben ca. 58.000 Einwohner. Sankt Augustin ist die zweitgrößte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises. Erst im Rahmen der kommunalen Neugliederung 1969 entstand aus den einzelnen Gemeinden die neue Stadt Sankt Augustin. Dieser wurden 1977 die Stadtrechte verliehen. Die Stadt verfügt über ein vielfältiges Angebot an schulischen, sportlichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen und bietet daher ein attraktives Umfeld. Aufgrund der Nähe zu Siegburg und des dortigen ICE-Bahnhofes zählt die Stadt zum Einzugsgebiet von Frankfurt.

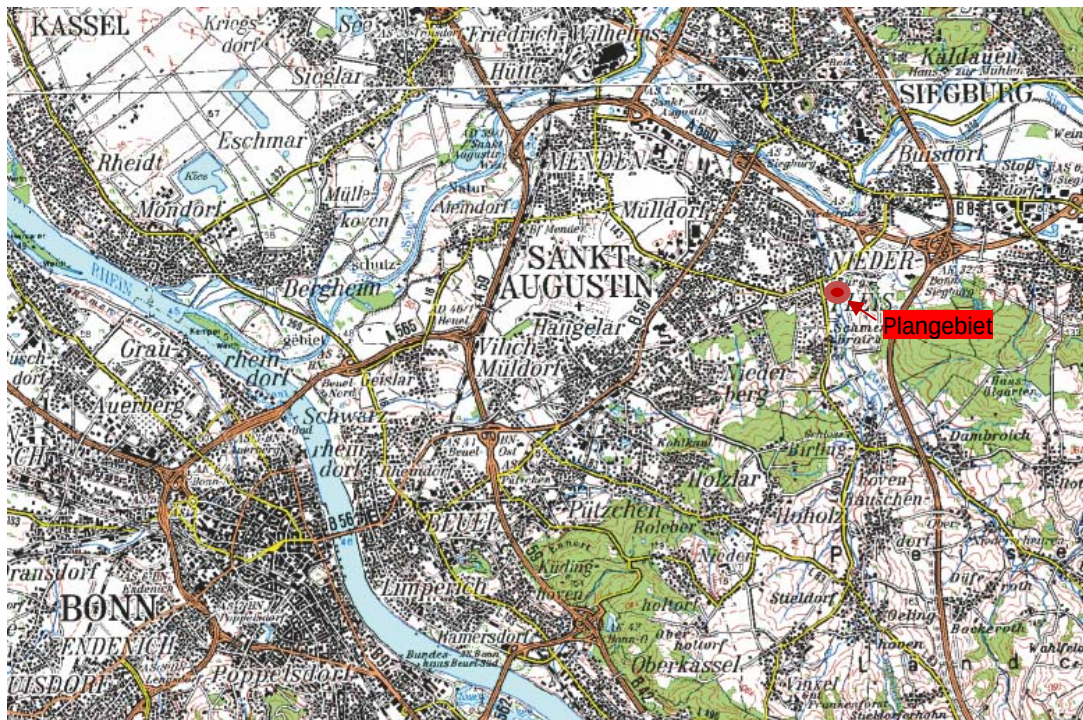


Abb. 1: Übersicht des Stadtgebietes und der Umgebung von Sankt Augustin

Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

Das Ziel der Stadt Sankt Augustin ist langfristig die Entwicklung der einzelnen 8 Stadtteile zu fördern und ihre relative Eigenständigkeit zu bewahren. So auch den Stadtteil Niederpleis mit ca. 13.000 Einwohnern; ca. 8 km nordöstlich der Stadt Bonn und 2 km südlich der Kreisstadt Siegburg gelegen. Durch die Landesstraßen 121 und 143 ist Niederpleis an das überregionale Verkehrsnetz angeschlossen. Das Bundesautobahnnetz ist in wenigen Autominuten (A 590, A 3) zu erreichen. Eine der Buslinien im Ort verbindet Niederpleis mit Siegburg, wo sich u.a. auch ein überregionaler ICE-Bahnhof befindet. Diese günstige Lage mit der Nähe zum Ballungsraum Köln und Bonn und des dennoch kleinstädtischen Charakters sowie das Angebot an wichtigen Geschäften und Einrichtungen machen Niederpleis zu einem attraktiven Wohnstandort.

Im Flächennutzungsplan ist aus diesem Grunde im Zentrum von Niederpleis eine großflächige gemischte Baufläche (M) dargestellt. Dort sollen als städtebauliches Entwicklungsziel u.a. Wohnen, gewerbliche Einrichtungen und Einzelhandel weiterentwickelt und neu angesiedelt werden. Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens ist es, einen Teilbereich dieser zusammenhängenden Fläche aus dem Flächennutzungsplan im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entwickeln, um dieses Entwicklungsziel zu konkretisieren.



Aufgrund der Tatsache, dass der einzige nahversorgende Lebensmittelmarkt im Ortsteil geschlossen wurde, ist die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfs derzeit nicht (mehr) gesichert. Eine Ertüchtigung und Modernisierung des Altstandortes war und ist nicht möglich, so dass der jetzt in Planung befindliche Standort, der die „neue Mitte“ des Ortsteils Niederpleis konkretisieren und darstellen soll, das Planungsbedürfnis i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB ausgelöst hat.

Zur Steuerung von Ansiedlungen großflächigen Einzelhandels hat die Stadt ein Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept entwickelt, welches den planungsgegenständlichen Standort als geeignet ausweist<sup>1</sup>. Der Standort ist sowohl fußläufig wie auch mit motorisiertem Verkehr optimal zu erreichen. Das Gebiet schließt sich unmittelbar an das Zentrum des Ortsteils Niederpleis an und ist fast vollständig von Bebauung umgeben. In der Hauptstraße sind bereits in unmittelbarer Nähe u.a. eine Bäckerei, ein Heizungs-Sanitär-Elektrogeschäft, ein Handarbeitengeschäft, ein KFZ-Betrieb mit Werkstatt, ein Kosmetikgeschäft und ein Gastronomiebetrieb angesiedelt. Dieser Bereich ist als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Die Stadt erhofft sich durch die neue Ansiedlung eine Initialwirkung für Niederpleis, die weitere Geschäfte anzieht und somit das Zentrum weiter aufwertet.

Die jetzt überplante Fläche wird zurzeit als öffentliche Grünfläche (Rasenfläche mit Baumbestand), als Kleingärten und als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Um zeitnah das vorstehend erläuterte Entwicklungsziel zu erreichen, stehen andere, vergleichbare Flächen nicht zur Disposition.

## 2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBE- REICH



Abb. 2: Lage des Plangebietes

Quelle: [www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Bereich von Niederpleis am Kreuzungsbereich der Pleistalstraße (143)/ Hauptstraße (L 121). Nördlich des Plangebietes verläuft die L 121 mit einem nördlich hiervon liegenden Gebiet mit gemischter Nutzung. Östlich grenzt unmittelbar ein Bäckereibetrieb an das Plangebiet an. Südöstlich und südlich umgibt landwirtschaftliche Fläche das Plangebiet. Im Westen verläuft die L 143 mit angrenzender Wohnbebauung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flächen der Gemarkung Niederpleis, Flur 4, Flurstücke 1753, 1757, 1758, 2871, 2906, 3610, 3687, 3688, 4013-4016, 4267 und 4616.

Die Fläche der geplanten Bebauung beträgt ca. 0,68 ha. Die verfahrensgegenständliche Fläche wird derzeit teilweise als städtische Grünfläche mit Baumbestand, Kleingartenfläche und landwirtschaftlich genutzt und ist derzeit unbebaut.

<sup>1</sup> Schmidt-Illguth, R (2008): „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin“, BBE Retail Experts, Köln, S. 76

### 3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

#### Regionalplan



Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Quelle: <http://www.bezreg-koeln.nrw.de>

Die Fläche des Plangebietes ist im gültigen Regionalplan als "Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich" ausgewiesen. Zudem befindet sich das Plangebiet in einem regionalen Grünzug. Im Rahmen der Flächennutzungsplan-aufstellung wurde in Abstimmung mit der Bezirksregierung von den Darstellungen teilweise abgesehen.

#### Flächennutzungsplan

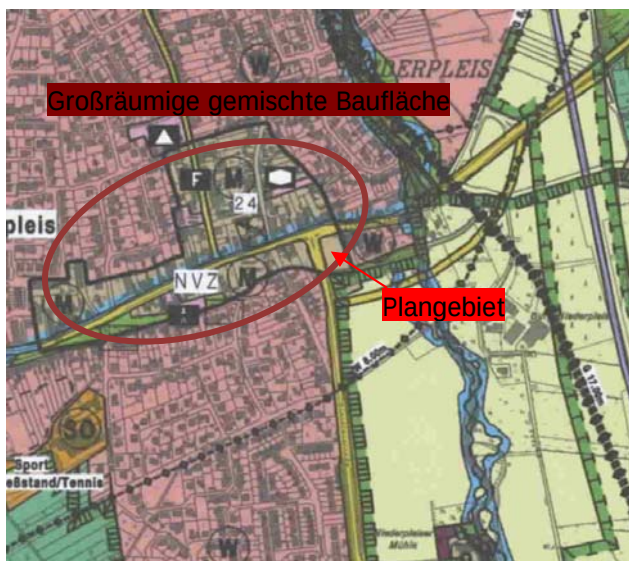


Abb. 4: Ausschnitt aus dem FNP

Quelle: Stadt Sankt Augustin

Im Flächennutzungsplan ist der nördliche Teilbereich des Plangebiets großräumig als gemischte Baufläche dargestellt. Zudem liegt das Plangebiet im Nahversorgungszentrum (NVZ) von Niederpleis, welches entsprechend den Planungszielen des Stadtentwicklungskonzeptes ausgewiesen wurde. Die Entwicklung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben in diesem Bereich soll dadurch gestärkt werden. Im Zentralen Versorgungsbereich sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einem begrenzten Anteil an Non-Food Sortimenten (nahversorgender Lebensmittelmarkt) angesiedelt werden. Diese sind bezüglich ihrer Umsatzleistung in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums einzufügen.<sup>2</sup>

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan entspricht folglich zum einen dem Planungsziel, das Stadtteilzentrum Niederpleis für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf zu sichern und vorhandene Ansätze weiterzuentwickeln und sichert zum anderen die Versorgung für den täglichen Bedarf in diesem Stadtteil.<sup>3</sup>

Der südliche Teilbereich, der teilweise als gemischte Baufläche ausgewiesen wurde, liegt im Landschaftsschutzgebiet. Die Schutzgebietsfestsetzungen der beiden Landschaftspläne Nr. 6 und 7 (Landschafts- Und Naturschutzgebiete) sind im FNP nachrichtlich dargestellt worden. Die Schutzfestsetzungen für Freiflächen, die im FNP als Siedlungsfläche dargestellt sind, haben lediglich eine temporäre Bedeutung. Insoweit haben die Festsetzungen bzw. Entwicklungsziele der Land-

<sup>2</sup> Stadt Sankt Augustin (2008): „Flächennutzungsplan Begründung“, Sankt Augustin, S. 53

<sup>3</sup> Stadt Sankt Augustin (2008): „Flächennutzungsplan Begründung“, Sankt Augustin, S. 27

schaftspläne überwiegend auf den Flächen Bedeutung, die im FNP als Flächen für Wald bzw. für die Landwirtschaft dargestellt sind.<sup>4</sup> Eine Befreiung der Schutzgebietsfestsetzung erfolgt im Laufe des Verfahrens.

Südlich der gemischten Baufläche streift eine geplante, noch nicht durch ein z.B. Linienbestimmungsverfahren konkretisierte Verkehrsfläche das Plangebiet. Die Darstellung ist nicht parzellenscharf, so dass die Verkehrsfläche für die hier vorgesehene Planung nicht hinderlich ist.

#### Schutzgebiete

Der südliche Teilbereich des Plangebietes ist Landschaftsschutzgebiet.

Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind jedoch durch die Planung nicht betroffen. Andere fachrechtliche Schutzgebiete sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden.

## **4 PLANINHALT**

### **4.1 Städtebaulicher Entwurf**

Im Plangebiet soll ein Lebensmittelmarkt mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten realisiert werden. Der Gebäudekomplex wird im nördlichen Bereich des Grundstückes errichtet, um den Kreuzungsbereich städtebaulich einzufassen und eine „neue Mitte“ -auch architektonisch- zu etablieren. So entsteht ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild. Der Haupteingang soll trotz des südlich liegenden Parkplatzes im nördlichen Bereich entstehen, um die fußläufige Erreichbarkeit des Marktes zu optimieren. Kunden, die den nahversorgenden Lebensmittelmarkt mit dem PKW anfahren, erreichen den Markt durch einen Nebeneingang im südlichen Bereich des Gebäudes. Die beiden Eingänge werden durch eine Shop- und Mallfläche miteinander verbunden. Östlich des Gangs ist der Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.225 qm und westlich der Mall (ca. 55 qm) die Bäckerei (ca. 50 qm VK-Fläche) mit Cafe (ca. 40 qm) und angegliederter Außengastronomie sowie ein Lotto- Shop (ca. 70 qm VK-Fläche) angeordnet.

Das Gebäude selbst soll einer modernen Bauweise mit Sichtbeziehungen nach innen und außen entsprechen. Der Haupteingangsbereich ist durch eine Überdachung betont. Die Anlieferung befindet sich im südöstlichen Bereich.

Das Plangebiet wird durch eine Zufahrt von der Pleistalstraße L 143 erschlossen.

### **4.2 Erschließung (Verkehr, Ver- und Entsorgung)**

#### **4.2.1 Straßenverkehr**

Das Mischgebiet wird von der Pleistalstraße (L 143) erschlossen. Die Zufahrt zum Mischgebiet liegt im südlichen Bereich des Gebietes, um einen Rückstau der Kfz vor dem geplanten Kreisverkehr an der Pleistalstraße/ Hauptstraße zu verhindern und einen kontinuierlichen Verkehrsfluss zu ermöglichen.

Derzeit befindet sich an der Einmündung der Pleistalstraße auf die Hauptstraße (L 121) noch eine Kreuzung, die allerdings zeitgleich mit der Realisierung des Vollversorgers zu einem Kreisverkehr umgebaut wird. Durch den Kreisverkehr wird die Verkehrssituation an dieser Stelle in der Art optimiert, dass der -auch durch das Vorhaben zusätzlich anfallende- Verkehr schneller und sicherer als bislang abgewickelt werden kann. Die Verkehrssituation wird nicht nur für den motorisierten Verkehr, sondern auch für den Fuß- und Radverkehr verbessert.

---

<sup>4</sup> Stadt Sankt Augustin (2008): „Flächennutzungsplan Begründung“, Sankt Augustin, S. 12

#### 4.2.2 Technische Infrastruktur

##### Schmutzwasser

Das Plangebiet wird an die bestehende Kanalisation (Schmutzwasserkanal) des Stadtteiles von Niederpleis angeschlossen.

##### Niederschlagswasser

Bezüglich der Entsorgung des Niederschlagswassers ist die Vorschrift des § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu beachten. Danach ist anfallendes Niederschlagswasser grundsätzlich auf dem Grundstück zu versickern bzw. ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten. Eine Versickerung ist aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht möglich<sup>5</sup>. Eine Einleitung in einen Vorfluter ist aus Verhältnismäßigkeitsgründen nicht möglich. Das auf allen Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser des Baugrundstückes ist in die bestehende Mischwasserkanalisation einzuleiten.

## 5 BEGRÜNDUNG PLANUNGSRECHTLICHER FESTSETZUNGEN

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)

#### Mischgebiet

Das im Bebauungsplan festgesetzte Baugebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) ausgewiesen. Die Ausweisung eines Sonder- oder Kerngebietes i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO ist hier entbehrlich. Im Mischgebiet sind grundsätzlich Verkaufsflächen bis zu 800 qm zulässig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur unwesentliche Auswirkungen verursachen, sind grundsätzlich gem. § 11 Abs. 3 BauNVO nur in Sondergebieten sowie in Kerngebieten zulässig. Ab einer Geschoßfläche von 1200 qm wird nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO das Vorliegen schädlicher Auswirkungen vermutet (Regelvermutung).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient zwar der bauplanungsrechtlichen Sicherung der Errichtung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche von max. 1.400 qm und einer Geschoßfläche von ca. 2.200 qm. Das Vorhaben ist damit als großflächiger Einzelhandel i.S.d. § 11 Abs. 3 BauNVO anzusehen. Dennoch ist das Vorhaben hier zulässig.

Im Einzelfall lässt die BauNVO zu, mittels Anhaltspunkten für das Fehlen negativer Auswirkungen die Regelvermutung zu widerlegen. Ein solcher Anhaltspunkt kann die Gestaltung des Warenangebotes des Betriebs sein, wenn bei diesem die Nahversorgung deutlich im Vordergrund steht. Dies ist gegeben, wenn – wie hier - der non-food-Anteil nicht mehr als 10 % der Verkaufsfläche beträgt.<sup>6</sup> Lebensmittel sind in der St. Augustiner Sortimentsliste der Nahversorgung zugeordnet. Die Entwicklung zu größeren Verkaufsflächen von Lebensmitteleinzelhandelsbetrieben, die der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, beruht auf den gestiegenen Ansprüchen und Erwartungen der Käufer. Demnach sind ein breiteres Warenangebot und ausreichend Raum für Einkaufswagen und die Präsentation der Waren unerlässlich geworden. Zudem wird hier ein Vollsortimen-

<sup>5</sup> Freidhof, T. (2010): Geotechnische Stellungnahme zu den Bodenverhältnissen im Bereich des geplanten Bauvorhabens mit Angaben zur Gründung (Bodenkennwerte, Tragfähigkeit etc.) mit Aussagen zur Bauwerksabdichtung und zu den Verkehrsflächen sowie zur Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwässern und altlastorientierenden Voruntersuchung, IBL Laermann GmbH, Mönchengladbach, S. 26

<sup>6</sup> Vgl. „Regelungen für Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung i.S.v. §11 Abs. 3 BauNVO – Ausnahmen oberhalb der Regelvermutungsgrenze“ vom Februar 2010; [http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/organisation/abteilung03/dezernat\\_35/staedtebau/merkblatt\\_nahversorgung/index.html](http://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/organisation/abteilung03/dezernat_35/staedtebau/merkblatt_nahversorgung/index.html)



ter entstehen, der aufgrund seines umfangreicheren Warenangebotes und der ausgeprägten Frischeorientierung einen erhöhten Platzbedarf aufweist.

Der geplante Betrieb hat auch keine negativen Auswirkungen auf die Einzelhandelsplanung der Stadt St. Augustin. Er liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches des Nahversorgungszentrums Niederpleis, der im Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin dargestellt wird. Gemäß dem Einzelhandelskonzept besteht in Niederpleis derzeit ein Defizit im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel, das durch die Planung beseitigt werden kann. Zugleich erfüllt die Planung die Forderung nach einer Entwicklung des Nahversorgungsbereichs Niederpleis<sup>7</sup>.

Andere zentrale Versorgungsbereiche werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Dies ergibt sich aus der durchgeführten Tragfähigkeitsberechnung. Bei einer Tragfähigkeitsberechnung wird ermittelt, inwieweit der Betrieb der Nahversorgung dient oder ob zusätzliche Kaufkraft abgeschöpft wird. Dazu wird die nahversorgungsrelevante Kaufkraft ins Verhältnis zum erwarteten Einzelhandelsumsatz (hier: 4.000 € /qm/Jahr für einen Vollsortimenter) gesetzt. Die nahversorgungsrelevante Kaufkraft setzt sich aus den Einwohnern im Einzugsbereich (hier: 12.500 EW), der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Person (2.100 €/EW/Jahr), der Kaufkraftkennziffer der Gemeinde (hier 104,7) und der Kaufkraftbindung (35%) zusammen.

Für Niederpleis ergibt sich somit eine nahversorgungsrelevante Kaufkraft von  $(12.500 \times 0,35 \times 2100 \times 1,081)$  9.931.687,5 €/Jahr. Demgegenüber steht ein erwarteter Umsatz von  $(4000 \text{ €/qm/Jahr} \times 1400 \text{ qm})$  5.600.000 €/Jahr. Der erwartete Umsatz des Vollversorgers ist also geringer als die nahversorgungsrelevante Kaufkraft vor Ort. Basierend auf der vorhandenen Kaufkraft hätte auch ein Markt von  $(9.931.687,5 \text{ €/Jahr} : 4000 \text{ €/qm/Jahr})$  gut 2400 qm Verkaufsfläche keine schädlichen Auswirkungen.

Das Vorhaben wird keine schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. § 3 des Bundesimmissionsschutzgesetzes hervorrufen. Dies wären Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, für die Allgemeinheit Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen herbeizuführen. In Betracht käme hierbei allenfalls eine Belästigung durch Lärmemissionen für die umgebende Wohnbebauung. Diese ist jedoch unerheblich. Die Schwelle zur Erheblichkeit wird durch naturwissenschaftlich anerkannte Grenzwerte beschrieben. Einem durchgeführten Lärmgutachten aus Mai 2010 folgend werden diese Grenzwerte nicht überschritten.

Negative Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung und den Verkehr sind nicht betroffen. Die verkehrliche Situation wird durch die Neugestaltung des Kreuzungsbereichs im Zusammenhang mit diesem Vorhaben sogar verbessert.

Die Versorgungssituation der Bevölkerung wird nicht beeinträchtigt, sondern vielmehr verbessert.

Grundsätzlich zulässig sind nahversorgungsrelevante Sortimente der Sankt Augustiner Liste<sup>8</sup>. Die Sankt Augustiner Liste weist folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant aus:

| WZ 2008          | Bezeichnung                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| <b>47.2</b>      | Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln |
| <b>47.73</b>     | Apothekenpflichtige Arzneimittel                                           |
| <b>aus 47.75</b> | Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümartikel)           |

<sup>7</sup> Schmidt-Illguth, R (2008): „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin“, BBE Retail Experts, Köln, S. 75

<sup>8</sup> Schmidt-Illguth, R (2008): „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin“, BBE Retail Experts, Köln, S. 88-89



Dabei können 10 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sankt Augustiner Liste verwandt werden:

Die Sankt Augustiner Liste weist folgende Sortimente als zentrenrelevant aus:

| WZ 2008            | Bezeichnung                                                                                                                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>47.41</b>       | Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software                                                                                                     |
| <b>47.42</b>       | Telekommunikationsgeräte                                                                                                                                    |
| <b>47.43</b>       | Geräte der Unterhaltungselektronik                                                                                                                          |
| <b>aus 47.51</b>   | Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche <b>ohne</b> Bettwaren |
| <b>aus 47.53</b>   | Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)                                                                                     |
| <b>aus 47.54</b>   | Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)                   |
| <b>47.59.2</b>     | keramische Erzeugnisse und Glaswaren                                                                                                                        |
| <b>47.59.3</b>     | Musikinstrumente und Musikalien                                                                                                                             |
| <b>aus 47.59.9</b> | Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- Brat- und Tafelgeschirre, Schneidewaren, Bestecke)                                           |
| <b>aus 47.59.9</b> | Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel                                                                                                                    |
| <b>47.61.0</b>     | Bücher                                                                                                                                                      |
| <b>47.62.1</b>     | Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen                                                                                                 |
| <b>47.62.2</b>     | Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel                                                                                                            |
| <b>47.63</b>       | bespielte Ton- und Bildträger                                                                                                                               |
| <b>aus 47.64.2</b> | Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)                                                                                                    |
| <b>47.65</b>       | Spielwaren, Bastelartikel                                                                                                                                   |
| <b>47.71</b>       | Bekleidung                                                                                                                                                  |
| <b>47.72</b>       | Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck                                                                                                                          |
| <b>47.74</b>       | medizinische und orthopädische Artikel                                                                                                                      |
| <b>aus 47.75</b>   | kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel                                                                                                               |
| <b>aus 47.76.1</b> | Schnittblumen                                                                                                                                               |
| <b>47.77</b>       | Uhren und Schmuck                                                                                                                                           |
| <b>47.78.1</b>     | Augenoptiker                                                                                                                                                |
| <b>47.78.2</b>     | Foto und optische Erzeugnisse                                                                                                                               |
| <b>47.78.3</b>     | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel                                                             |

Die Sankt Augustiner Liste weist folgende Sortimente als nicht-zentrenrelevant aus:

| WZ 2008          | Bezeichnung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>aus 47.51</b> | Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>47.52.1</b>   | Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und –Zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Ra- |

|                    |                                                                                                                                                  |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                    | senmäher)                                                                                                                                        |
| <b>47.52.3</b>     | Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf                                                                           |
| <b>aus 47.53</b>   | Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche                                                                                                                |
| <b>aus 47.54</b>   | elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u.a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)                                            |
| <b>47.59.1</b>     | Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel                                                                                                        |
| <b>aus 47.59.9</b> | Holz- Kork- Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen                                            |
| <b>aus 47.59.9</b> | Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte                                                                                          |
| <b>47.64.1</b>     | Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör                                                                                                             |
| <b>aus 47.64.2</b> | Campingartikel und Campingmöbel                                                                                                                  |
| <b>aus 47.76.1</b> | Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe) |
| <b>47.76.2</b>     | Zoologischer Bedarf und lebende Tiere                                                                                                            |
| <b>47.79</b>       | Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter                                                                                                 |

Es soll gewährleistet werden, dass das Gebiet überwiegend als Nahversorgungsstandort dient, um dem Schutz der Innenstadt so Rechnung tragen zu können.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

Für das MI wird die GRZ auf maximal 0,9 festgesetzt. Die zulässige GRZ gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO wird folglich überschritten.

Die Nichteinhaltung der GRZ ist im Wesentlichen auf die örtliche Lage, den Grundstückszuschnitt und dem städtebaulichen Bedarf, dort einen Lebensmittelmarkt zu etablieren, begründet. Die südliche Grundstücksgrenze orientiert sich an der westlich liegenden Bebauung, die an dieser Grenze endet. In diesem Bereich befindet sich der Übergang von Bebauung und freier Landschaft. Eine weitere Ausuferung in die Landschaft und ein weiterer Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet sollen vermieden werden. Zudem soll der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen werden und eine unnötige Inanspruchnahme weiteren Bodens in südliche Richtung vermieden werden. Aus städtebaulichen und Bodenschutzgründen ist hier deshalb eine klare Grenze zu ziehen.

In Niederpleis herrscht momentan ein Versorgungsdefizit vor, da der nahversorgende Lebensmittelmarkt in der Ortslage aufgegeben wurde. Eine ausreichende Grundversorgung der Bevölkerung des Stadtteils Niederpleis liegt entgegengesetzt den Planungszielen der Stadt Sankt Augustin somit nicht vor. In der Ortsmitte soll folglich ein neuer nahversorgender Lebensmittelmarkt angesiedelt werden, der insbesondere der fußläufigen Bevölkerung als Versorgung dient und eine notwendige Nahversorgung gewährleistet. Ein Großteil der Fläche muss versiegelt werden, da das Gebäude mit einer vorgesehenen Verkaufsfläche von 1.400 qm und den erforderlichen Lagerflächen eine Mindestgröße erfordert. Zudem ist eine Stellplatzanlage mit ausreichend Parkmöglichkeiten für die Kunden unumgänglich. Dies führt dazu, dass auf der begrenzten Fläche die zulässige GRZ nicht eingehalten werden kann.

Der Flächenverbrauch wird extern ausgeglichen, so dass Auswirkungen auf Natur und Landschaft kompensiert werden. Es wurde versucht, den Flächenverbrauch auf ein Minimum zu reduzieren. Die Errichtung eines nahversorgenden Lebensmittelmarkts kommt der Öffentlichkeit zugute.

Geschossigkeiten / Höhen baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist NHN. Im MI wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Gebäudehöhe (oberster Abschluss der baulichen Anlage) auf max. 80,50 m ü. NHN festgesetzt.

Das angegebene Höchstmaß der Firsthöhe und der Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (z.B. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Kühlaggregate) bis zu 5,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Durch die getroffenen Festsetzungen der Gebäudehöhe soll eine zu starke Höhenentwicklung, die das Landschaftsbild negativ beeinträchtigen könnte, verhindert werden. Gerade im Bereich des Ortsrandes soll einer zu starken Höhenentwicklung entgegengewirkt werden. Durch die getroffenen Festsetzungen wird somit der Umgebungsstruktur entsprochen und eine verträgliche Integration erzielt. Im weiteren Verfahren werden noch Teilbereiche herausgegriffen, in welchen eine Mindesthöhe festgesetzt wird. Dadurch soll der Gebäudekomplex gegliedert werden und die kleinräumige Gebäudestruktur der Umgebung aufgegriffen werden.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Aufgrund des schmalen Grundstückszuschnitts wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die zulässige überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen soweit eingengt, dass aus städtebaulichen Gründen eine Bebauung im nördlichen Grundstücksteil möglich ist. Im östlichen Bereich wird entlang der bereits vorhandenen Nachbarbebauung eine Baulinie festgesetzt, um das geplante Gebäude an das Nachbargebäude anbauen zu können und somit die geschlossene Bauweise sicherzustellen.

### **5.4 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der Hauptstraße sowie der Pleistalstraße werden öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Flächen waren zuvor Privatgrund, werden jedoch für die Realisierung des geplanten Baus eines Kreisverkehrs und für die Anlage eines neuen Gehwegs benötigt.

Die Verkehrsflächen sind nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans sondern werden gemäß § 12 Abs. 4 als einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Zur Herstellung und Unterhaltung dieser Flächen wird ein Erschließungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

### **5.5 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.

Stellplätze

Im MI sind Stellplätze außer in den für sie vorgesehenen Flächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein- und Ausfahrten

Entlang der Grundstücksgrenze zur Pleistalstraße und zur Hauptstraße werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt, um neue Konfliktpunkte mit dem auf den beiden Landesstraßen zu verhindern. Die mit dem Landesbetrieb Straße NRW abgestimmte Zufahrt zum Parkplatz wird als Einfahrtsbereich festgesetzt.

## 5.6 Sichtdreiecke

Um die Verkehrssicherheit zu gewährleisten, werden hier freizuhaltende Sichtdreiecke in der Planzeichnung festgesetzt. Die Sichtdreiecke sind von baulichen Anlagen (z.B. Einfriedungen, Mülltonnenstellplätzen o.ä.) und Aufwuchs über 0,70 m Höhe freizuhalten.

## 5.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zugunsten des angrenzenden Flurstücks 3611 wird ein Gehrecht (G 2) und ein Geh- und Fahrrecht (GF 1) festgesetzt, so dass der Anlieger sein Grundstück von der Pleistalstraße über den Parkplatz und von der Hauptstraße aus erreichen kann.

Zugunsten der angrenzenden Flurstücke 2054 und 2259 wird ein Geh- und Fahrrecht (GF 1) festgesetzt. Dies gilt für den Unterhaltungspflichtigen der östlich angrenzenden Grünfläche des Bahndamms, um eine Unterhaltung der Grünfläche weiterhin gewährleisten zu können.

## 5.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB) (interne Ausgleichsflächen)

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist die Pflanzung eines 8 m breiten Gehölzstreifens auf einer Länge von ca. 65 m geplant, um eine Ortsrandeingrünung zu schaffen. Es bietet sich derzeit von Birlinghoven aus kommend ein gewachsener Ortsrand mit Baumbestand, so dass dieses Erscheinungsbild durch das Vorhaben wieder hergestellt werden soll. Zudem soll das entstehende Gebäude und die Stellplatzanlage möglichst landschaftlich eingebettet werden. Durch die Pflanzung des baumheckenartigen Gehölzstreifens werden auch neue Strukturelemente in die Landschaft eingebracht. Diese dienen in einer vom Menschen stark genutzten Umgebung der Fauna (Reichtum an Insekten und Vögel) als Nahrungshabitat und Rückzugsraum. Die Pflanzung dient weiterhin dazu, das Gebiet optisch in die Umgebung einzubinden.

Der Gehölzstreifen wird aus Sträuchern und Bäumen als Überhälter zusammengesetzt. Die genaue Artenverteilung obliegt der Objektplanung. Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5-2 m<sup>2</sup> Fläche eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:

### ***Sträucher:***

Pflanzenqualität: Str. mind. 3xv., 100 -150 cm oder v.Str., o.B., 4-5 TR, 100-150 cm

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| <i>Cornus sanguinea</i>   | Gemeiner Hartriegel     |
| <i>Corylus avellana</i>   | Gewöhnliche Hasel       |
| <i>Crataegus monogyna</i> | Eingrifflicher Weißdorn |
| <i>Frangula alnus</i>     | Gewöhnlicher Faulbaum   |
| <i>Prunus spinosa</i>     | Gewöhnliche Schlehe     |
| <i>Rosa arvensis</i>      | Feld-Rose               |
| <i>Rosa canina</i>        | Hunds-Rose              |
| <i>Ribes uva-crispa</i>   | Wilde Stachelbeere      |
| <i>Sambucus nigra</i>     | Schwarzer Holunder      |

### ***Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):***

Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 3xv. STU 12-14 cm

|                         |                       |
|-------------------------|-----------------------|
| <i>Acer campestre</i>   | Feld-Ahorn            |
| <i>Betula pendula</i>   | Sand-Birke            |
| <i>Carpinus betulus</i> | Gewöhnliche Hainbuche |
| <i>Prunus avium</i>     | Vogelkirsche          |
| <i>Sorbus aucuparia</i> | Eberesche, Vogelbeere |



### ***Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m):***

Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 4xv. STU 18-20 cm

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| <i>Acer pseudoplatanus</i>        | Bergahorn     |
| <i>Fraxinus excelsior</i>         | Gemeine Esche |
| <i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘ | Stadt-Linde   |

⇒ Es sind Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden. Das optimale Gedeihen des Gehölzstreifens ist durch eine entsprechende Entwicklungspflege sowie einen dauerhaften Bestandsschutz zu gewährleisten. In den ersten drei Jahren ist der Bereich zwischen den Gehölzen 3-4-mal auszumähen. Im fünften Jahr ist der Pflanzenbestand durch Lättern zu lichten. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Ab dem zehnten Jahr sind die Bestände abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um eine Verjüngung zu erzielen. Diese Pflegemaßnahme ist in Abständen von 10-25 Jahren zu wiederholen.

Die Maßnahmen werden in dem gem. § 12 BauGB verpflichtend abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert und verpflichtend dem Vorhabenträger auferlegt.

## **5.9 Externe Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

Ergänzend zu den internen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt der Ausgleich gemäß des Umweltberichtes auf folgender Fläche: Gemarkung Niederpleis, Flur 9, Flurstück 163.

Auf dieser im Pleisbachtal gelegenen Fläche erfolgt die Reaktivierung eines Altarms des Pleisbachs. Dazu werden die Uferbereiche des Baches von der Stickung befreit und ein in Zu- und Ablauf höhengleicher Altarm geschaffen. Das vorhandene Bachauengehölz wird erhalten. Als Einfassung des Altarms wird eine weitgefasste Weichholzaue (0,15 ha) aufgebaut, die an eine Hartholzaue (0,577 ha) grenzt. Im Südwesten der Fläche soll die Entwicklung und Pflege einer extensiven Wiesenfläche (0,215 ha) erfolgen.

Die Maßnahmen werden in dem gem. § 12 BauGB verpflichtend abzuschließenden Durchführungsvertrag gesichert und verpflichtend dem Vorhabenträger auferlegt.

Durch die unter Punkt 5.8 und 5.9 beschriebenen Maßnahmen wird der Eingriff in Natur und Landschaft zu mehr als 100% kompensiert.

## **5.10 Lärmschutz / Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, u.a. auch die Belange des Schallschutzes in die Abwägung mit den übrigen Planungsabsichten einzubeziehen. Um nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung z.B. durch Kundenverkehr, Einkaufswagengeräusche, Anlieferung zu untersuchen und ggf. durch evtl. notwendige Maßnahmen zu verhindern, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens<sup>9</sup> vom Mai 2010 wurden die Auswirkungen des Nahversorgender Lebensmittelmarkts im Hinblick auf Geräusche in der Nachbarschaft ermittelt, beurteilt und bewertet.

<sup>9</sup> Mück, M. (2010): Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission durch den Betrieb eines geplanten Verbrauchermarktes der Fa. Edeka „An der Pleistalstraße“ in Sankt Augustin – Niederpleis im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 625/2 „An der Pleistalstraße“, ADU Cologne Institut für Immissionsschutz GmbH, Köln

Die Beurteilungspegel der Geräusche aus dem geplanten Lebensmittelmarkt zeigen, dass die Immissionsrichtwerte im Tag- und Nachtzeitraum an allen betrachteten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Einhaltung bzw. Unterschreitung der Immissionsrichtwerte ist unter Berücksichtigung gewisser Maßnahmen gegeben, die über den gemäß § 12 BauGB zwingend vor Satzungsbeschluss abzuschließenden Durchführungsvertrag oder bezüglich der Betriebszeiten durch textliche Festsetzungen gesichert werden. Nachfolgend sind die Anforderungen zusammengestellt, die in der weiteren städtebaulichen Planung und in der Hochbauplanung zu befolgen sind:

### **Betriebszeiten**

- Folgende Betriebszeiten sind für den nahversorgenden Lebensmittelmarkt zulässig:

Öffnungszeiten (werktags): 07:00 Uhr bis 20:30 Uhr/Backshop: 06:00 Uhr bis 20:30 Uhr

Öffnungszeiten Backshop (sonntags): 6:00 Uhr – 20:00 Uhr

Warenanlieferung: 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr/ Backshop: 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr mit  
einem Kleintransporter

Technische Anlagen: 06:00 Uhr bis 06:00 Uhr

### **Weitere Anforderungen an den Betrieb**

- Maximal eine Anlieferung des Backshops im Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) mit maximal einem Kleintransporter (sog. Sprinter).

- Eine Nutzung der Parkplatzanlage durch Kundenverkehr in den Nachtstunden zwischen 21.00 Uhr bis 6.00 Uhr ist nicht zulässig. Eine Ausnahme bildet die Zugänglichkeit des Parkplatzes in den Morgenstunden in der Zeit von 6:00 – 7:00 Uhr, in dieser Zeit kann der Parkplatz für Kunden des Backshops geöffnet werden.

Die als zulässig festgesetzten Betriebszeiten und Zeiten der Warenanlieferung sichern die Einhaltung der notwendigen Richtwerte zum Schutz der umgebenen Wohnbebauung. So sind die Öffnungszeiten auf 7:00 Uhr bis 20:30 Uhr werktags festgesetzt worden, um sicherzustellen, dass bis 22:00 Uhr der Kunden- und Mitarbeiterverkehr die Stellplatzanlage verlassen hat. Für den Backshop ist bereits eine Öffnung ab 6:00 Uhr werktags und sonntags von 6:00 Uhr – 20:00 Uhr zulässig. Die Warenanlieferung ist von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr begrenzt, wobei der Backshop im Nachtzeitraum zwischen 22:00 bis 6:00 Uhr mit einem Kleintransporter beliefert werden kann.

### **Technische Anlagen**

Eine Begrenzung der insgesamt abgestrahlten Schallleistung der geplanten Haustechnik auf  $L_w=75$  dB(A) oder dementsprechende Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. eine Einhausung sind notwendig.

Durch die Empfehlung und Beachtung dieser Richtwerte auf bauordnungsrechtlicher Ebene wird sichergestellt, dass es zu keinen negativen Einflüssen auf die benachbarten Bereiche kommt und dient demnach dem Schutz der Umgebung.

### **Parkplatzanlage**

Die Oberfläche der Fahrwege ist in Asphaltbeton und/ oder phasenlosem Pflaster auszuführen.

Durch die Empfehlung und Beachtung auf bauordnungsrechtlicher Ebene wird die Lärmentwicklung durch Verkehrs- und Einkaufsbewegungen auf ein unbedenkliches Maß reduziert. Durch die Ausgestaltung der Oberflächen der Erschließungsflächen mit dämpfenden Materialien werden Immissionen durch Bewegungen auf dem Parkplatz wie z.B. durch Einkaufswagen wesentlich minimiert.

## 6 UMWELTVERTRÄGLICHKEIT / LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG

Im Verfahren wurde untersucht, inwieweit Umweltbelange tangiert sind. Diesem Bebauungsplan wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag beigelegt, in dem der Eingriff in Natur und Landschaft ermittelt und Vorschläge für geeignete Ausgleichsmaßnahmen gemacht wurden.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden. Die Umweltprüfung wurde in einem Umweltbericht dokumentiert, der Teil der Begründung ist.

## 7 STÄDTEBAULICHE KENNZIFFERN

Die Größe des Plangebietes beträgt insgesamt ca. 0,685 ha.

### Mischgebiet

|                                       |              |
|---------------------------------------|--------------|
| Mischgebiet / Gesamtgröße             | ca. 6.553 qm |
| davon zulässige Grundfläche (GRZ 0,9) | ca. 5.898 qm |

|                |            |
|----------------|------------|
| Verkehrsfläche | ca. 299 qm |
|----------------|------------|

## 8 HINWEISE

Die Bestimmungen zum Auffinden archäologisch relevanter Güter nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2, Untergrundklasse T. In der DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen

Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.