

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 628 “Alte Heerstraße Nord”

Inhalt

1. Anlass der Planaufstellung	2
2. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	2
3. Planerische Vorgaben	2
4. Planungskonzept und Begründung der Planinhalte	3
5. Erschließung	4
6. Art und Maß der baulichen Nutzung	5
7. Versorgungsleitungen	9
8. Wasserschutzzone	9
9. Altlasten	9
10. Kampfmittel	10
11. Ausgleich	11
12. Abfallwirtschaft	11

Stand: 02.11.2010

1. Anlass der Planaufstellung

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Sicherung der Versorgungsfunktion der Ortsteilzentren Hangelar und Niederpleis für den kurz- und mittelfristigen Bedarf. Im Bereich der Alten Heerstraße ist eine Verkaufsflächenkonzentration mit vorwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Eine weitere Ausdehnung der Einzelhandelsflächen in diesem Bereich widerspricht dem städtebaulichen Ziel, die benachbarten Ortsteilzentren in ihrer Nahversorgungsfunktion zu stärken.

Aus diesem Grund wurden die Bebauungspläne 618/1 "Am Kreuzeck" und 627 "Alte Heerstraße Süd" gefasst, deren Ziel es ist, die Ausdehnung des Einzelhandels zu begrenzen und Flächen für produzierendes Gewerbe zu sichern.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, den bestehenden Einzelhandel in seinem Bestand zu sichern und in seiner Ausdehnung zu begrenzen, um Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Ortsteilen zu verhindern.

Da die Stadt Sankt Augustin nur über einen geringen Anteil an gewerblich nutzbaren Flächen verfügt, sollen diese für das mittelständische Gewerbe und das Handwerk gesichert werden.

2. Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Das ca. 2,85 ha große Plangebiet befindet sich in Sankt Augustin Niederpleis nördlich der Alten Heerstraße zwischen dem Logistikamt der Bundeswehr und der Straße "Am Thomaskreuzchen". Die nördliche Grenze des Geltungsbereiches bildet die Grünfläche mit Spielplatz am Fliederweg, die südliche Grenze ist die Alte Heerstraße. Im Geltungsbereich befindet sich der HIT-Einkaufsmarkt mit den Stellplatzflächen sowie ein Autohaus mit angeschlossener Werkstatt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 21.06.2004 zu entnehmen.

3. Planerische Vorgaben

Der Stadt Sankt Augustin ist im **Landesentwicklungsplan** die Funktion eines Mittelzentrum zugewiesen. Aufgrund der Lage in der Ballungsrandzone der Oberzentren Köln und Bonn kommt der Stadt somit die Aufgabe der Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie die Sicherung des gehobenen und spezialisierten Bedarfs zu.

Im **Flächennutzungsplan** der Stadt Sankt Augustin ist die Fläche des Bebauungsplanes als Sondergebeit mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel, max. VK 6500qm" und als Gewerbefläche dargestellt. Sankt Augustin verfügt nur noch über geringe Flächen für den gewerblichen Bereich und das Handwerk. Daher ist im Flächennutzungsplan als Ziel formuliert, diese Flächen zu erhalten und bauleitplanerisch zu sichern.

Bereits im März 2006 verabschiedete die Stadt Sankt Augustin das **Stadtentwicklungskonzept** mit dem Planungsziel der Entwicklung der Stadtteilzentren

Niederpleis, Menden und Hangelar und, um diese Entwicklung nicht zu gefährden, einer "sehr behutsamen Entwicklung des Bereichs Alte Heerstraße ohne größere Flächenerweiterungen" (STEK S. 67, 11.1 Wirtschaftliche Ziele).

Das **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept** der Stadt Sankt Augustin vom Mai 2008 greift die im Stadtentwicklungskonzept gesetzten Ziele auf, wonach die Stadtteil- und Ortsteilzentren in ihrer Versorgungsfunktion gestärkt werden sollen. Der "Standort der großflächigen Anbieter Hit und Aldi an der Alten Heerstraße übernehmen wichtige Ergänzungsfunktionen für die wohnungsnah Versorgung für die umliegenden Wohngebiete. Mit Bezug auf § 24a Abs. 5 LEPro sollten diese Standorte durch geeignete Bebauungspläne im Bestand gesichert werden. und als Ergänzungsstandort (...) für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten" aufgenommen werden (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept S. 66).

4. Planungskonzept und Begründung der Planinhalte

4.1 Sondergebiet "Lebensmitteleinzelhandel – Nahversorgung"

Bei dem Einkaufsmarkt an der Alten Heerstraße handelt es sich um einen Ergänzungsstandort für Nahversorgung. Eine Beschränkung der Sortimente ist erforderlich, um die Entwicklung der benachbarten integrierten Nahversorgungsstandorte in Niederpleis und Hangelar nicht zu gefährden und keinen konkurrierenden Standort zum Stadtzentrum Sankt Augustin zu entwickeln.

Die derzeitige Größe der Verkaufsfläche einschließlich Getränkemarkt, Kiosk und Backshop des bestehenden Verbrauchermarktes beträgt 6000 qm. Um den Standort des Einkaufsmarktes festzuschreiben und den Verbrauchermarkt in seinem Bestand zu sichern, wird die Fläche als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel für die Nahversorgung" festgesetzt. Die maximal zulässige Verkaufsfläche wird auf 6500 qm begrenzt, um im Rahmen der Bestandssicherung geringe Entwicklungsmöglichkeiten zu ermöglichen. Als zulässige Sortimente werden die nahversorgungsrelevanten Sortimente der Sankt Augustiner Liste festgesetzt. Die aufgelisteten zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente, die ausnahmsweise zulässig sind, dürfen eine Verkaufsfläche von 10 %, höchstens jedoch 700 qm, nicht überschreiten.

Ebenfalls zulässig sind alle für den Betrieb eines Verbrauchermarktes notwendigen Infrastruktureinrichtungen wie Lager-, Technik-, Personal- und Verwaltungsräume. Im Sondergebiet sind ausnahmsweise Einrichtungen für soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig, soweit sie eine Fläche von max 400 qm nicht überschreiten, die allgemeine Zweckbestimmung des Sondergebietes für die Nahversorgung bleibt somit aufgrund der untergeordneten Fläche gewahrt.

Mit der Festsetzung, dass Verkaufsflächen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind, ist beabsichtigt, die bestehenden Räumlichkeiten im Obergeschoss für die sonstigen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu nutzen. Diese gliedernde Festsetzung hat im Fall des bestandsüberplanenden Bebauungsplanes keine Einschränkung der Baufreiheit und keine besonderen Aufwendungen wie

Gestaltung und Konstruktion des Gebäudes zu Folge, sondern ermöglicht die Nutzung vorhandener Räumlichkeiten.

4.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Die östlich an den Verbrauchermarkt anschließende Fläche des Autohändler- und Werkstattbetriebes wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Mit der Festsetzung, nur Gewerbebetriebe zuzulassen, die in ihrem Störungsgrad Betrieben entsprechen, die im Mischgebiet zulässig wären, wird der bestehenden Gemengelage als gewachsene städtebauliche Struktur Rechnung getragen, weshalb der Schutzabstand zur Wohnbebauung nicht vergrößert werden kann. Dennoch handelt es sich nicht um eine Scheinausweisung, da die Wohnnutzung, die fester Bestandteil des Mischgebietes wäre, unzulässig ist.

Zu Verfolgung des Zieles der Stärkung der Ortsteilzentren Niederpleis und Hangelar werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Ausgenommen hiervon sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher, wenn sie

- in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit einem produzierenden, weiterverarbeitenden oder einem Handwerksbetrieb errichtet und betrieben werden und eine Größe von 100qm nicht überschreiten,
- als Randsortiment dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs zugeordnet sind und 10% der Verkaufsfläche für das Kernsortiment nicht überschreiten.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes., um dem Bedarf an Flächen für das produzierende Gewerbe, der im Flächennutzungsplan beschrieben ist, Rechnung zu tragen.

Erweiterungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen sind zulässig, sofern vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind.

5. Erschließung

Sowohl die Sondergebietsfläche als auch die Gewerbefläche werden durch die Alte Heerstraße erschlossen.

Auf die Sondergebietsfläche führen von der Alten Heerstraße 2 Einfahrten und eine lichtsignalgesteuerte Ein- und Ausfahrt.

Die Gewerbefläche besitzt zusätzlich zu der Ein- und Ausfahrt auf die Alte Heerstraße eine Zufahrt von der Straße Am Thomaskreuzchen. Diese wird derzeit jedoch nicht genutzt.

6. Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1 Sondergebiet

Im Sondergebiet (SO) wird die GRZ auf 0,8 festgesetzt. Zusätzlich wird die Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 6500 qm begrenzt. Dadurch soll der Bestand gesichert und eine geringfügige Erweiterung ermöglicht werden. Die derzeitige Fläche des Einzelhandels einschließlich Getränkemarkt, Backshop und Kiosk beträgt 6000 qm Verkaufsfläche.

Zulässige Sortimente

Die Einzelhandelsnutzung dient der Versorgung der umliegenden Wohngebiete und soll daher nahversorgungsrelevante Sortimente anbieten. Als nahversorgungsrelevante Sortimente werden nach der "Sankt Augustiner Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente" Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln, Apotheken und Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel) bezeichnet.

Da sich die üblichen Sortimente der Verbrauchermärkte auch auf Artikel aus der Liste der zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimente erstrecken, zum Beispiel Zeitschriften, Haushaltsgegenstände oder Schnittblumen, ist ein Anteil von 10% der Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten, höchstens jedoch 700 qm Verkaufsfläche, zulässig.

Damit soll sichergestellt werden, dass der nahversorgungsrelevante Betrieb weiterhin die wichtige Funktion im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung für die umliegenden Wohnquartiere übernimmt. Eine weitere Flächenentwicklung im Allgemeinen, und im zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortiment im Speziellen ist nicht beabsichtigt, da ansonsten die beabsichtigte Funktionssicherung der zentralen Versorgungsbereiche der Ortsteile Hangelar und Niederpleis gefährdet wird.

Ausnahmsweise sind im Sondergebiet Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig, allerdings in untergeordnetem Maße bis zu einer Fläche von max. 400 qm.

Sankt Augustiner Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten, zentren- sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahversorgungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahversorgungsmitteln
47.73 aus 47.75	Apotheken Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse u. Parfümerieartikel)
Zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.41 47.42 47.43 aus 47.51	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software Telekommunikationsgeräte Geräte der Unterhaltungselektronik Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie

aus 47.53	Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.54	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)
47.59.2	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herd, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.3	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.61.0	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.62.1	Bücher
47.62.2	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.63	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
aus 47.63.2	bespielte Ton- und Bildträger
47.65	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.71	Spielwaren, Bastelartikel
47.72	Bekleidung
47.74	Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
aus 47.75	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
47.77	Schnittblumen
47.78.1	Uhren und Schmuck
47.78.2	Augenoptiker
47.78.3	Foto- und optische Erzeugnisse
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und –zubehör, Kleisenwaren, 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, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u. a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlagen wird im Sondergebiet auf 84m üNN festgelegt, das entspricht dem höchsten Punkt des vorhandenen Baukörpers.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten, technische Aufbauten können ausnahmsweise bis zu 3 Metern zugelassen werden, wenn sowohl private (z.B. Abstandsflächen) als auch öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen. Von dieser Begrenzung ausgenommen ist der bestehende und genehmigte UMTS-Mast auf dem Gebäude.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde mit großzügigem Spielraum um das bestehende Gebäude gezogen, um eine zulässige Erweiterung in geringfügigem Ausmaß entsprechend der Betriebserfordernisse zu ermöglichen. Das Materiallager im nordöstlichen Grundstücksteil wurde ebenfalls mit einer Baugrenze versehen.

Da somit großzügig bemessene überbaubare Flächen zur Verfügung stehen, sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahme von Stellplätzen und deren Zufahrten nicht zulässig.

6.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Gewerbebetriebe zulässig, die in ihrem Störungsgrad Betrieben entsprechen, die im Mischgebiet zulässig wären, also das Wohnen nicht wesentlich stören. Eine Festsetzung als Mischgebiet wurde nicht vorgenommen, weil Wohnnutzung nicht Bestandteil der zulässigen Nutzungen sein soll. Vielmehr soll mit dem eingeschränkten Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der gewachsenen städtebaulichen Struktur die Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete verhindert werden

Überbaubare Grundstücksflächen

Die GRZ wird auf 0,6 festgesetzt, wobei die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Verkaufsflächen

Zu Verfolgung des Zieles der Stärkung der Ortsteilzentren Niederpreis und Hangelar werden im eingeschränkten Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen.

Ausgenommen hiervon sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher, wenn sie

- in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit einem produzierenden, weiterverarbeitenden oder einem Handwerksbetrieb errichtet und betrieben werden und eine Größe von 100qm nicht überschreiten,
- als Randsortiment dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs zugeordnet sind und 10% der Verkaufsfläche für das Kernsortiment nicht überschreiten.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Nr.3 BauNVO werden im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen, um dem Bedarf an Flächen für das produzierende Gewerbe, der im Flächennutzungsplan beschrieben ist, Rechnung zu tragen.

Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der vorhandenen Anlagen sind zulässig, sofern nachgewiesen wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind.

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen im eingeschränkten Gewerbegebiet wird auf max. 82m üNN festgesetzt, Überschreitungen dieser Höhe bis zu 3m sind lediglich für

untergeordnete Bauteile zulässig, wenn private und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Mit der Begrenzung der Höhenentwicklung wird dem Umstand Rechnung getragen, dass sich das Gewerbegebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zu Wohnbebauung befindet und mit Rücksichtnahme hierauf das Gewerbe in seinen Dimensionen begrenzt werden soll.

7. Versorgungsleitungen

Im Plangebiet verläuft die 110kV-Hochspannungsfreileitung der RWE Westfalen-Weser-Ems. Die Leitung ist mit der Leitungsmittellinie, dem Maststandort und den Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung müssen mit dem Betreiben der Leitung abgestimmt werden, sie müssen über Bedachungen nach der DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen" verfügen.

Die Gebäudeteile des vorhandenen Verbrauchermarktes, die unter der Freileitung liegen, wurden im Rahmen der Baugenehmigung mit dem Betreiber der Leitung abgestimmt, in den Bebauungsplan wurde der Hinweis aufgenommen, dass von allen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung und in unmittelbarer Nähe Bauunterlagen der RWE zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme vorzulegen sind. Alle Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Leitungsbetreibers.

Zusätzlich verlaufen Versorgungsleitungen der RWE im Plangebiet, die mit einem Schutzstreifen von 1 m als Leitungsrecht zugunsten der RWE versehen sind.

Ebenfalls im Plangebiet verlaufen städtische Abwasseranlagen. Sie sind mit einem Schutzstreifen von 11m Breite als Leitungsrecht zugunsten der Stadt versehen.

8. Wasserschutzzone

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Siegtal. Die Bestimmungen der Wasserschutzonenverordnung sind zu beachten.

9. Altlasten

Bei dem Bereich der bebauten Fläche des Sondergebietes sowie dem gesamte Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes handelt es sich um eine Altablagerungsfläche mit der Registrierungsnummer 5209/97. Der Flächeneintrag erfolgte aufgrund einer im Auftrag des Rhein-Sieg-Kreises durchgeführten historischen Kartenauswertung und umweltgeologisch orientierten Erstbewertung im Jahr 1990.

Es handelt sich um eine ehemalige Abgrabung (seit etwa 1910), welche bis Ende der 60er Jahre des letzten Jahrhunderts verfüllt wurde. Zum Deponat konnte im Rahmen der Erstbewertung keine befriedigende Aussage getroffen werden. In nur einer von drei Rammkernsondierungen wurden umgelagerte Bodenmaterialien angetroffen. Deponiegas wurde nicht festgestellt. In der Beurteilung der Altablagerung trifft der Fachgutachter die Aussage, dass eine akute Gefährdung bzw. Schadwirkung nicht festgestellt werden konnte.

Es liegen derzeit keine konkreten Hinweise bzw. Anhaltspunkte vor, dass künstliche Auffüllbereiche mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen belastet vorhanden sind.

Im Bebauungsplan ist der Hinweis aufgenommen, dass es sich im gekennzeichneten Bereich um eine künstliche Auffüllung handelt. Bei geplanten Eingriffen in den Untergrund sind diese künstlichen Auffüllungen ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten. Der vorhandene Baugrund stellt eventuell nicht für alle Bauvorhaben einen tragfähigen Untergrund dar.

Auf dem Gelände des Verbrauchermarktes, im Teilbereich der heutigen Parkplätze, befand sich die ehemalige Tankstelle des Verbrauchermarktes. Dieser Flächenbereich ist unter 5209/1148 im Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als altlastenverdächtiger Altstandort erfasst. Aufgrund der Basisdatenerfassung (Betriebszeitraum, Lage der Tankstelle, Art der Branche) besteht derzeit der Verdacht einer Bodenbelastung.

Ein weiterer altlastenverdächtiger Altstandort ist eine ehemalige Tankstelle im westlichen Grenzbereich des Bebauungsplan-Gebietes im ehemaligen Grundstücksbereich der Bundeswehrliegenschaft. Diese ehemalige Tankstelle ist im Hinweisflächen- und Altlastenkataster unter 5209/1000 registriert. Auch hier liegen nur Basisdaten vor, die eine Einstufung als altlastenverdächtige Fläche zulassen.

Im Bebauungsplan ist zu den Altstandorten der Hinweis aufgenommen, dass bei geplanten Eingriffen in den Untergrund eventuell mit unterirdischen Tankanlagen, Leitungssystemen und sonstiger tanktechnischer Einrichtung zu rechnen ist. Im Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren soll der Rhein-Sieg-Kreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Untere Bodenschutzbehörde beteiligt werden.

10. Kampfmittel

Eine Auswertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat ergeben, dass der Geltungsbereich in einem Kampfgebiet liegt und es Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Schützenloch und militärisch genutzte Fläche) gibt.

Die Flächen, die teilweise unter bestehenden Gebäuden liegen, sind im Plan als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen.

Bei anstehenden Bauarbeiten soll das Gelände auf das Geländenniveau von 1945 abgeschoben werden, zur genauen Festlegung des Bereichs ist die Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

Im übrigen Geltungsbereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden, die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle sind unverzüglich zu informieren.

11. Ausgleich

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Innenentwicklung, da ein Bestand gesichert wird und negative Entwicklungen für benachbarte Stadtteile ausgeschlossen werden sollen.

Gemäß § 13 a BauGB kann ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt wird.

Da im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten, wird im vorliegenden Bebauungsplan von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen.

12. Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke 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.

Sankt Augustin,
02.11.2010