

Sitzungsvorlage

Datum: 29.10.2012

Drucksache Nr.: **12/0370**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	20.11.2012	öffentlich / Vorberatung
Rat	19.12.2012	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 625/1 Niederpleis Mitte Teil B zwischen der Schulstraße, der Alten Schulstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der südlichen Grenze des Jakob-Fußhöller-Platzes; 1. Beschluss über die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen; 2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden durchzuführen.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom 13.12.2011 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 „Niederpleis Mitte“ Teil B verfolgt das Ziel, einen Einzelhandelsstandort im Ortskern zu entwickeln, um so Niederpleis in seiner Funktion als Nahversorgungszentrum zu stärken und einen Impuls zur Revitalisierung zu geben.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 05.10.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Innenentwicklung Nr. 625/1 Niederpleis Mitte Teil B zwischen der Schulstraße, der Alten Schulstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der südlichen Grenze des Jakob-Fußhöller-Platzes beschlossen.

In der Zeit vom 16.08.2012 bis einschließlich 14.09.2012 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden statt. Zusätzlich fand am 29.08.2012 eine Informationsveranstaltung zum Bebauungsplan statt, wo sich interessierte Bürger über die Planung informieren konnten.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen von folgenden Behörden Stellungnahmen ein:

1. Energie- und Wasserversorgung Bonn / Rhein-Sieg GmbH vom 17.08.2012
2. DB Services Immobilien GmbH vom 17.08.2012
3. Pledoc vom 17.08.2012
4. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 20.08.2012
5. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33, Landeskultur und Landesentwicklung, vom 21.08.2012
6. RWE Westfalen Weser Ems Spezialservice Gas vom 21.08.2012
7. Amprion GmbH vom 22.08.2012
8. Landesbetrieb Wald und Holz vom 23.08.2012
9. RWE Westfalen Weser Ems Spezialservice Strom vom 23.08.2012
10. Thyssen Erdgaslogistik vom 23.08.2012
11. Stadtwerke Bonn vom 28.08.2012
12. Rhenag GmbH vom 30.08.2012
13. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 Wasserwirtschaft, vom 17.08.2012
14. Wahnachtalsperrenverband vom 20.08.2012
15. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 29.08.2012
16. Landesbetrieb Straßen NRW vom 30.08.2012
17. Abfall-Logistik Rhein-Sieg (ARS) vom 30.08.2012
18. Industrie- und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg vom 03.09.2012
19. Rhein-Sieg-Kreis vom 11.09.2012
20. Stadt Königswinter vom 24.08.2012

In den Stellungnahmen 1 – 12 wurden keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Die Stellungnahmen 13 bis 19 sind als Anlage 1 der Sitzungsvorlage beigefügt.

13. Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Dezernat 54, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz, vom 17.08.2012

Die Bezirksregierung, Dezernat 54, weist darauf hin, dass das Plangebiet nördlich der Hauptstraße in der Wasserschutzzone III B liegt und die Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises hierzu zu beteiligen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Rhein-Sieg-Kreis wurde im frühzeitigen Verfahren beteiligt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

14. Stellungnahme der Wahnbachtalsperrenverbandes vom 20.08.2012

Der Wahnbachtalsperrenverband weist darauf hin, dass das Plangebiet zum Teil im Wasserschutzgebiet III B liegt und die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

15. Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 29.08.2012

Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst liegen nach Auswertung des Plangebietes keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Es werden allgemeine Hinweise zu Erdarbeiten gegeben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

16. Stellungnahme des Landesbetriebes Straßen NRW vom 30.08.2012

Der Landesbetrieb Straßen führt an, dass wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen sind, weil das Plangebiet an die L 143 (Hauptstraße) angrenzt und fordert die Herausnahme der Landstraße aus der Plandarstellung.

Der Landesbetrieb weist weiter darauf hin, dass Umplanungen im Bereich der L 143 frühzeitig abzustimmen seien und behält sich vor, Teile der Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 625/2 „Pleistalstraße“ zu der vorliegenden Bauleitplanung in Bezug zu setzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Straßenverkehrsfläche der L 143, Hauptstraße, ist in der bestehenden Größe im Bebauungsplanentwurf festgesetzt. Es werden keine einschränkenden Festsetzungen getroffen. Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB stellen Gemeinden Bauleitpläne auf, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Daher legt die Stadt Sankt Augustin den Geltungsbereich des Bebauungsplans in Ausübung ihrer Planungshoheit fest.

Nach Rücksprache mit dem Landesbetrieb Straßen, welche Teile der Stellungnahme zum Bebauungsplan-Entwurf 625/2 „Pleistalstraße“ in Bezug gesetzt werden, wurde mitgeteilt, dass die Bedenken vorsorglicher Natur seien, bis weitere Unterlagen vorgelegt würden, wonach seitens der Behörde eine Beurteilung der künftigen Situation möglich sei.

Aufgrund der bereits hohen Belastungen der Straße und der relativ nahen Folge von Ampelanlagen müsse die Verkehrssituation über das Plangebiet hinaus dargelegt werden.

Dem Landesbetrieb Straßen NRW werden nochmals die gesamten Planunterlagen einschließlich des Verkehrsgutachtens zur Verfügung gestellt und eine Abstimmung herbeige-

führt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

17. Stellungnahme der Abfall-Logistik Rhein-Sieg (ARS) vom 30.08.2012

Die Abfall-Logistik Rhein-Sieg (ARS) erhebt keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, weist aber darauf hin, dass Abfall nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Abfallbehältern so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Weiter wird darauf aufmerksam gemacht, dass es während der Bauphase zu Abfuhrproblemen kommen könnte, daher wird um Mitteilung vor Baubeginn gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einhaltung der UVV und Arbeitsschutzvorschriften bezüglich der Abfallentsorgung wird in die Hinweise aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

18. Stellungnahme der Industrie- und Handelskammer vom 03.09.2012

Die IHK fordert Aussagen zu Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche und kann eine abschließende Stellungnahme erst nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens abgeben.

Dem allgemeinen Ziel und Zweck der Planung kann sich die IHK anschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Gutachten der BBE Handelsberatung ist zweistufig aufgebaut. In der ersten Stufe wurde basierend auf der in Niederpleis vorliegenden Einzelhandelssituation und einer Betrachtung der Kaufkraftpotentiale die marktseitige Tragfähigkeit des Vorhabens geprüft. In der zweiten Stufe des Gutachtens werden die Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche in Sankt Augustin und den Nachbarkommunen dargestellt. Da die Aufgabenstellung die Überprüfung der Planung eines Nahversorgungszentrums mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept war, kann die Aussage, dass von einer „verträglichen Einzelhandelsentwicklung im Sinne der Bauleitplanung auszugehen ist“ als Einschätzung des Fachgutachters betrachtet werden. Das nun vorliegende Gutachten Stufe II, die Auswirkungsanalyse, bestätigt diese Einschätzung.

Die vorliegende überarbeitete Planung bleibt dabei in allen Sortimentbereichen hinter den als verträglich ermittelten Verkaufsflächen zurück.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

19. Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises vom 11.09.2012

- a) Bezüglich des Straßenverkehrs weist der Rhein-Sieg-Kreis darauf, dass die Situation bereits im Bestand problematisch ist und die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums diese Situation nochmals verschärft. Das Verkehrsgutachten weise in die richtige Richtung, aber die Konzepte seien nicht ausreichend. Insbesondere der Verkehrsfluss vom möglichen Kreisverkehr zu den lichtsignalgesteuerten Kreuzungspunkten auf der L 143 wird als problematisch betrachtet.
- b) Seitens des Immissionsschutzes wird eine Übereinstimmung der Grundannahmen der verschiedenen Gutachten gefordert. Dies bezieht sich auf die zulässigen Verkaufsflächen, die Öffnungszeiten sowie die Fahrzeugbewegungen.
Es wird angeregt, die Immissionsaufpunkte nochmals auf ihre Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten zu überprüfen. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass bestehende Nutzungen mit neuen Gebäuden überplant werden.
- c) Aus Sicht des Natur- und Landschaftsschutzes wird angeregt, vor Beginn der Abbrucharbeiten die leerstehenden Gebäude auf Vorkommen besonders geschützter Arten zu überprüfen.
- d) Die Abfallwirtschaft weist auf den Umgang mit Recyclingbaustoffen und organoleptisch auffälliges Bodenmaterial hin.
- e) Abschließend wird angeregt, die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen sowie den Einsatz erneuerbaren Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Die Bedenken werden aufgrund des vorliegenden Verkehrsgutachtens nicht geteilt. Im Leistungsfähigkeitsnachweis zum Verkehrsgutachten wird der Nachweis erbracht, dass auch in der Spitzenbelastung der Rückstau der Ampelanlagen nicht in den Kreisverkehr hineinreicht.

Zu b)

Das schalltechnische Prognosegutachten wurde überarbeitet. Die Immissionsaufpunkte wurden nochmals überprüft. Sie wurden als Orte mit der voraussichtlich stärksten Belastung ausgewählt. Die dargestellten Punkte stimmen mit den Örtlichkeiten überein.

Die Überplanung der bestehenden Bebauung zeigt die gewünschte zukünftige Entwicklung auf. Dabei bleibt die Art der zulässigen Nutzung entlang der Hauptstraße als Mischgebiet erhalten. Die Gebäude und Nebenanlagen im Sondergebiet werden im Zuge der Errichtung der Fachmärkte abgerissen.

Zu c)

In Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde findet zeitnah eine Begehung durch einen Biologen im leerstehenden Gebäude statt. Dabei soll überprüft werden, ob besonders geschützte Arten in Haus, Keller oder Scheune Quartier bezogen haben. Die weitere Vorgehensweise wird bei Auffinden besonders geschützter Arten mit der ULB abgestimmt.

Zu d) Der Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zu e)

Im Einzelhandel entfällt ein erheblicher Energieverbrauch auf Heizung bzw. Kühlung. Im

geplanten Fachmarktzentrum werden Hochleistungsrotationswärmetauscher mit einem Wärmerückgewinnungsgrad von mehr als 80 % verwendet, was 40 % über den Forderungen der derzeit gültigen EnEV2009 liegt. Darüber hinaus wird die Abwärmeleistung aus den Gewerbekälteprozessen zu Heizenergie für die Trinkwassererwärmung und dynamischer Raumheizung genutzt. Dadurch verringert sich der Einsatz von Primärenergie um ca. 30 %.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

20. Stellungnahme der Stadt Königswinter vom 24.08.2012

- a) Die Stadt Königswinter regt die Abstimmung der Planung im regionalen Arbeitskreis :rak an.
- b) Aufgrund des räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs der Planungen zur Ansiedlung großflächigen Einzelhandels an der Pleistalstraße und in Niederpleis Mitte regt die Stadt Königswinter die Erarbeitung der Markt- und Standortanalyse an, in der die Auswirkungen der Vorhaben auf zentrale Versorgungsbereiche in Sankt Augustin und den Nachbarkommunen untersucht wird.
- c) Schließlich weist die Stadt Königswinter noch auf einen Widerspruch in den Annahmen zur Bevölkerungsentwicklung im Gutachten der BBE Handelsberatung zum Gutachten zur Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA-Einkaufsparks von Dr. Lademann hin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Gemäß der Vereinbarung des Regionalen Arbeitskreises :rak und dem festgelegten Verfahrensablauf informiert die Standortgemeinde „spätestens zum Zeitpunkt der Bauvoranfrage“ die :rak-Geschäftsstelle.

Im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ zur Installation eines Nahversorgungszentrums in Niederpleis ist das frühzeitige Beteiligungsverfahren zum Einholen von Informationen, die zur notwendigen Konkretisierung der Planung führen, abgeschlossen.

Nach der Weiterentwicklung der planerischen Idee und der Erstellung eines Entwurfes, der rechtssichere Festsetzungen trifft, kann mit konkreten Aussagen eine Information des Regionalen Arbeitskreises stattfinden.

Die Information der :rak-Geschäftsstelle ist vor der Auslegung des Bebauungsplanes Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ vorgesehen.

Zu b)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ ist nicht im Zusammenhang mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan 625/2 „An der Pleistalstraße“ zu sehen.

Im Rahmen der Diskussionen im Fachausschuss und im Rat kam zum Ausdruck, dass die Standorte Pleistalstraße und Hauptstraße als Alternativen und nicht als Summanden zu betrachten sind. Aufgrund der zentralen Lage ist der Standort der Planung an der Hauptstraße favorisiert worden, dementsprechend werden die Auswirkungen dieses Standortes betrachtet.

Zu c)

Für die Beurteilung des Kaufkraftpotentials wird in der „Markt- und Standortanalyse zum Nahversorgungszentrum Niederpleis“ die Bevölkerungszahl von Niederpleis herangezogen. Dabei wählt der Gutachter in der Annahme der Berechnungsgrößen bezüglich der Bevölkerungszahlen im Einzugsgebiet einen defensiven Ansatz. Er spekuliert nicht auf zukünftige Entwicklungen, sondern betrachtet die Standortpotentiale unter den vorhandenen Marktgegebenheiten. Die Zahlen entstammen Angaben des Kreises und der Stadt Sankt Augustin.

Im Einzelhandelsgutachten „Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA-Einkaufsparks“ von Dr. Lademann wird das Einzugsgebiet von Bonn bis Köln und verstärkt im südlichen und östlichen Bereich von Sankt Augustin bis Ruppichterorth, Eitorf, Neustadt und Linz am Rhein verortet. Das aus diesem Einzugsgebiet errechnete Kundenpotential basiert auf Angaben des Statistischen Landesamtes. Die Potentialreserve, die Dr. Lademann mit 10 % ansetzt, ergibt sich nach der Fußnote 43 auf Seite 62 des Gutachtens aus Pendlern sowie anderen Personen, die lediglich sporadisch in Sankt Augustin einkaufen.

Ein grundsätzlich anderer Ansatz bezüglich der Grundannahmen der Bevölkerungszahlen und ihrer Entwicklung ist nicht erkennbar. Allerdings ist nachvollziehbar, dass bei einem Einkaufspark mit Ausstrahlung in die Nachbargemeinden und in den Wirtschaftsraum Köln-Bonn, der aufgrund des Zuzugs von Bevölkerung aus den ländlichen Gebieten kontinuierlich wächst, diese „Potentialreserve“ (Dr. Lademann S. 62) eingerechnet wird.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gingen folgende Anregungen und Bedenken ein. Die Schreiben sind als Anlage 2 der Sitzungsvorlage beigelegt.

1. Schreiben von Bürger 1 vom 02.09.2012

- a) Bürger 1 stellt fest, dass sich seine eigenen Verkehrsbeobachtungen bezüglich der Rückstaulänge auf der Schulstraße in Richtung Hauptstraße nicht mit den Aussagen des Verkehrsgutachtens decken. Die bestehenden Schleichverkehre über die Freie Buschstraße, die Alte Schulstraße sowie den Bönnschen Weg müssten bei der Beurteilung der Verkehrsbelastung berücksichtigt werden.
- b) Es wird darauf hingewiesen, dass die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz des Nahversorgungszentrums über einen stark frequentierten Bürgersteig verläuft.
- c) Im Kreuzungsbereich der Hauptstraße / Schulstraße wird von den Rechtsabbiegern von der Hauptstraße in die Schulstraße der Bürgersteig als Fahrbahn mitgenutzt. Ummarkierungen der Haltelinie auf der Hauptstraße und das Anheben des Bordsteins am Bürgersteig könnten das Problem beheben.
- d) Es wird angeführt, dass im Lärmgutachten Bremsgeräusche des Lieferverkehrs nicht einbezogen wurden und der Anlieferverkehr den zumutbaren Lärmpegel deutlich überschreite. Ebenso wird von Lärm-Beeinträchtigungen durch den Parkplatz ausgegangen.
- e) Für den Supermarkt werden Öffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr gefordert. Die Anlieferung soll ebenfalls in dieser Zeit erfolgen.

- f) Abschließend wird angeregt, dass der Bebauungsplan Aussagen zu den Bauarbeiten bezüglich Staub- und Lärmbelastungen trifft.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Der beobachtete Rückstau ist eine Folge der hohen Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße und der Überlastung des Kreuzungsbereichs Hauptstraße / Pleistalstraße. Die in den Spitzenstunden auftretenden Verkehrsströme werden hier nicht komplett bewältigt, daher bilden sich auf der Hauptstraße Rückstaus in östlicher und westlicher Richtung. Als Folge hiervon kann der Verkehr der einmündenden Straßen wie der Schulstraße nicht abfließen.

Eine Lösung des Verkehrsproblems ist nur durch eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstraße / Pleistalstraße und eine optimierte Schaltung der Ampeln an der Paul-Gerhardt-Straße und der Schulstraße möglich. An dieser Lösung wird zusammen mit dem Investor gearbeitet, derzeit finden Absprachen zur Planung und Finanzierung eines Kreisverkehrs statt. Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass ein Umbau der Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße zu einem Kreisverkehr den bestehenden sowie den Neuverkehr bewältigen und leistungsfähig abwickeln kann.

Zu b)

Die Ausgestaltung der Einmündung wird im Zuge des weiteren Verfahrens im Detail ausgearbeitet und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit mit der städtischen Straßenverkehrsbehörde und dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

Zu c)

Die bemängelte Verkehrssituation steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme. Der Vorschlag, Umarkierungen an der Hauptstraße vorzunehmen, verbessert die Situation nicht wesentlich. Abhilfe ließe sich durch bauliche Veränderungen, die einen Grunderwerb des Eckgrundstücks erfordert, schaffen. Bei einer Umbaumaßnahme müsste der Landesbetrieb Straße NRW und der Rhein-Sieg-Kreis beteiligt werden.

Zu d)

Das schalltechnische Prognosegutachten beschreibt unter Punkt 5 alle Parameter, die als Schallemissionen eingerechnet werden, also alle Quellen, an denen Lärm entsteht. Dies sind die Warenanlieferung, der Entladevorgang, die Zu- und Abfahrten der Lkw und ein Maximalpegel für das Entlüftungsgeschall der Betriebsbremse. Die einzelnen Schallemissionen werden in einem rechnerischen Verfahren als Werte angesetzt und führen zusammen mit den berechneten Geräuschemissionen des Parkplatzes, der PKW-Fahrspur und dem Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen zu einem Gesamtwert. Zur Beurteilung der Lärmbelastung wird danach ermittelt, welche Geräuschimmissionen an verschiedenen Messpunkten zu erwarten sind. Als Ergebnis des Prognosegutachtens kann festgehalten werden, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Werte von tags 60dB(A) und nachts 45dB(A) an den Messpunkten eingehalten werden.

Zu e)

Seitens des Investors sind Öffnungszeiten von 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr vorgesehen. Damit ist sichergestellt, dass bis 22.00 Uhr keine Pkw-Bewegungen mehr auf dem Parkplatz stattfinden und die Immissionsschutzwerte während der Nachtzeit eingehalten werden. Die Öffnungszeiten werden im Bebauungsplan ebenso wie die Lkw-Anlieferungszeiten festgesetzt. Die seitens des Bürgers gewünschten Öffnungszeiten sind auf Grund der Ergebnisse des schalltechnischen Prognosegutachtens nicht erforderlich. Somit kann eine derartige Einschränkung der Betriebszeiten unterbleiben.

Zu f)

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden keine Aussagen zu zulässiger Lärm- oder Staubentwicklungen während der Bauphase getroffen. Die Einrichtung von Baustellen unterliegt § 14 der Bauordnung NRW, für den ordnungsgemäßen Betrieb ist der Bauherr verantwortlich, unzumutbare Beeinträchtigungen werden ordnungsbehördlich behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

2. Schreiben von Bürger 1 vom 03.09.2012

Die Grundstücke von Bürger 1 sind im Entwurf des Bebauungsplanes als Mischgebiet festgesetzt. Es wird gefragt, welche Veränderungen diese Festsetzung bewirkt und welche Auswirkungen die Ausweisung der benachbarten Grundstücke als Sondergebiet auf die eigenen Grundstücke hat.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Grundstücke von Bürger 1 liegen im noch rechtskräftigen Durchführungsplan Nr. 601. Darin sind die Flächen seit dem 04.01.1957 als „gemischtes Gebiet“ festgesetzt. Somit ergeben sich für Bürger 1 keine Veränderungen. Alle Auswirkungen, die sich durch die Nutzung der benachbarten Flächen als Sondergebiet für einen Lebensmittelsupermarkt und einen Fachmarkt ergeben, wurden gutachterlich untersucht. Ergebnis der Gutachten ist, dass die Auswirkungen der Sondergebietsnutzung auf das Mischgebiet von Bürger 1 innerhalb der gesetzlich festgelegten Grenzwerte liegen.

Der Bitte um eine Antwort ist die Verwaltung mit Schreiben vom 19.09.2012 nachgekommen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

3. Schreiben von Bürger 2 vom 04.09.2012

- a) Bürger 2 bezweifelt die Aussagen des Verkehrskonzeptes bezüglich der Staulänge in der Schulstraße in Stoßzeiten. Da die Ein- und Ausfahrt des Nahversorgungszentrums gegenüber der Feuerwehrausfahrt liegt, wird mit Problemen bei einem Notfall gerechnet.
- b) Im Kreuzungsbereich der Hauptstraße / Schulstraße wird von den Rechtsabbiegern von der Hauptstraße in die Schulstraße der Bürgersteig als Fahrbahn mitgenutzt. Ummarkierungen der Haltelinie auf der Hauptstraße und das Anheben des Bordsteins am Bürgersteig könnten das Problem beheben.
- c) Die bestehende Verkehrssituation und Lärmbelastung wird als unerträglich empfunden und es wird befürchtet, dass zusätzlicher Kunden- und Anlieferungsverkehr die Situation verschärfen wird.
- d) Es wird ein kleinerer Nahversorgungsmarkt gewünscht und Bedarf an einer Eisdiele

gesehen.

- e) Bürger 2 bedauert die geplante Schließung der Grundschule Freie Buschstraße und sieht zu wenige Angebote für junge Familien im Ort.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Der beobachtete Rückstau ist eine Folge der hohen Verkehrsbelastung auf der Hauptstraße und der Überlastung des Kreuzungsbereichs Hauptstraße / Pleistalstraße. Die in den Spitzenstunden auftretenden Verkehrsströme werden hier nicht komplett bewältigt, daher bilden sich auf der Hauptstraße Rückstaus in östlicher und westlicher Richtung. Als Folge hiervon kann der Verkehr der einmündenden Straßen wie der Schulstraße nicht abfließen.

Eine Lösung des Verkehrsproblems ist nur durch eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstraße / Pleistalstraße und eine optimierte Schaltung der Ampeln an der Paul-Gerhardt-Straße und der Schulstraße möglich. An dieser Lösung wird zusammen mit dem Investor gearbeitet, derzeit finden Absprachen zur Planung und Finanzierung eines Kreisverkehrs statt. Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass ein Umbau der Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße zu einem Kreisverkehr den bestehenden sowie den Neuverkehr bewältigen und leistungsfähig abwickeln kann.

Im Falle eines Einsatzes der Feuerwehr werden die Verkehrsteilnehmer über Blaulicht und Martinshorn aufgefordert, Platz zu machen, dies bedarf keiner zusätzlichen Regelung.

Zu b)

Die Ausgestaltung der Einmündung wird im Zuge des weiteren Verfahrens im Detail ausgearbeitet und im Hinblick auf die Verkehrssicherheit mit der städtischen Straßenverkehrsbehörde und dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

Zu c)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden über Gutachten alle Auswirkungen des geplanten Nahversorgungszentrums eingeschätzt. Dabei prognostiziert das Verkehrsgutachten auf Grundlage der geplanten Verkaufsflächenzahlen den zusätzlich entstehenden Verkehr auf der Hauptstraße, der Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße. Diese Zahlen addiert mit der bestehenden Verkehrsbelastung liegen dem schalltechnischen Prognosegutachten zu Grunde, welches ermittelt hat, dass sich die Belastungen innerhalb der gesetzlichen Grenzwerte bewegen.

Zu d)

Die Entwicklung in Niederpleis spiegelt das veränderte Einkaufsverhalten der Kunden wieder. Daher konnte der EDEKA-Markt nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden. Der Bedarf an einem Nahversorgungsmarkt in der geplanten Größe ist durch das Gutachten der BBE Handelsberatung nachgewiesen. Ergänzende Angebote wie eine Eisdiele werden ausdrücklich befürwortet.

Zu e)

Ziel des Bebauungsplanes ist die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes, damit die Einwohner von Niederpleis sich mit Gütern des täglichen Bedarfs im Ort eindecken können. Diese Möglichkeit soll in fußläufiger Entfernung bestehen, auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels. Ein attraktives Ortszentrum kommt dabei aber ebenso jungen Familien wie der älteren Bevölkerung zugute.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genom-

men.

4. Schreiben von Bürger 3 vom 06.09.2012

- a) Zunächst begrüßt Bürger 3 die Absicht, im alten Ortskern von Niederpleis eine angemessene Nahversorgung zu planen. Es wird kritisiert, dass bei der Betrachtung der Versorgungssituation im Ortsteil Niederpleis der Hit-Markt an der Nordseite der Alten Heerstraße nicht einbezogen wurde.
Da ein Einzelhandelsbetrieb im Nahversorgungsbereich nicht mehr als 35% abschöpfen soll, ergebe sich eine zulässige Verkaufsfläche von 650qm.
Die Größe des geplanten Supermarktes wird jedoch als dem Bedarf nicht entsprechend empfunden. Es werden Umsatzverluste bei den umliegenden Verkaufsflächen befürchtet. Die Stufe II der Markt- Und Standortanalyse wird zur Beurteilung der Auswirkungen gefordert.
- b) Des Weiteren wird angeregt, vor dem Supermarkt einen Platz mit Aufenthaltscharakter zu erstellen, kleineren Geschäften die Möglichkeit der Ansiedlung zu geben und umliegend eine 2-3geschossige Bebauung mit Wohnnutzung vorzusehen. Es wird kritisiert, dass das vorgesehene Fachmarktzentrum die städtebaulichen Vorgaben der Stadt nicht erfülle.
- c) Abschließend wird darauf hingewiesen, dass Fachmarktzentren der geplanten Größe nicht im Ortszentrum errichtet werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Der Hit-Markt befindet sich nicht im Ortsteil Niederpleis sondern in Sankt Augustin-Ort. Bei der Betrachtung der Umsatz-Kaufkraft-Relationen auf Ortsteilebene wurde die Umsatzleistung des Hit-Marktes von der BBE Handelsberatung deshalb nicht in die Betrachtung einbezogen.

Der projektierte Nahversorgungsstandort befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin entsprechend dargestellten Nahversorgungszentrums. Diesem zentralen Versorgungsbereich ist der Ortsteil Niederpleis als Verflechtungsbereich zugeordnet und nicht nur der fußläufige Einzugsbereich. Der Richtwert, dass Einzelhandelsbetriebe nicht mehr als 35 % im Nahbereich abschöpfen sollen, findet im Regierungsbezirk Köln für Planungsfälle von Lebensmittelmärkten Anwendung, die außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs und außerhalb eines Sondergebietes liegen. Beides trifft im vorliegenden Fall nicht zu.

Im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse wurde herausgearbeitet, dass sich der projektbezogene Umsatz der geplanten Einzelhandelsbetriebe zu 90% aus der Kaufkraft der Bevölkerung von Sankt Augustin rekrutiert.

Fazit des Gutachtens ist, dass das Planvorhaben dazu geeignet ist, die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums Niederpleis wahrzunehmen und zu festigen, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen.

Die Stufe II der Markt- und Standortanalyse liegt vor und ist als Anlage beigelegt.

Zu b)

Das Plangebiet ist in der zulässigen Art der Nutzung gegliedert in Sondergebiet und Mischgebiet. Im Sondergebiet befinden sich die Stellplätze, die zum Betrieb des Supermarktes und der beiden Fachmärkte notwendig sind. Im Mischgebiet bestehen die angesprochenen

Ansiedlungsmöglichkeiten für kleinere Geschäfte.

Die städtebaulichen Kriterien, die der Ausschuss am 22.06.2011 beschlossen hat, wurden im Entwurf des Bebauungsplanes umgesetzt.

Im Mischgebiet an der Hauptstraße, in dem 3 Vollgeschosse zulässig sind, wird eine geschossweise Gliederung der zulässigen Nutzungen festgesetzt um sicherzustellen, dass ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen bestehen. Die Bauflucht entlang der Hauptstraße ist durch eine Baulinie im Bebauungsplan festgesetzt, es ist ein Durchgang zwischen dem Fachmarktzentrum und dem Jakob-Fußhöller-Platz vorgesehen. Mit der Ansiedlung des Nahversorgungsmarktes wird im Ortszentrum eine Kundenfrequenz geschaffen, mit den getroffenen Festsetzungen soll Raum für eine weitere Entwicklung und Belebung im Ort geschaffen werden.

Zu c)

Die Entscheidung des Rates der Stadt Sankt Augustin, für die Nahversorgung einen Standort im festgesetzten Nahversorgungszentrum im Ortsmittelpunkt zu bevorzugen, deckt sich mit den Zielen der Landesregierung, großflächigen Einzelhandel an integrierten Standorten zu planen. Entsprechend des in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes gewinnt die wohnortnahe Versorgung und die barrierefreie Erreichbarkeit an Bedeutung. Die Absicht, der Innentwicklung Vorrang einzuräumen, trägt dem § 1a Abs. 2 BauGB, Bodenschutzklausel, Rechnung. Eine auf integrierte Lage und kurze Wege ausgerichtete Planung des großflächigen Einzelhandels trägt zu einer Reduzierung der Freirauminanspruchnahme bei.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

5. Schreiben von Bürger 4 vom 11.09.2012

Für Niederpreis wird der Bedarf an einem Einkaufsmarkt gesehen, die geplanten Fachmärkte werden nicht für erforderlich erachtet, weil im Ort ausreichend Apotheken und Bäcker zur Verfügung stehen.

Es wird bemängelt, dass Nutzungen vorgesehen werden, die bereits im Ärztehaus der Raiffeisenbank vorgesehen sind.

Aufgrund der Zahl der geplanten Geschäfte wird angezweifelt, dass ausreichend Stellplätze zur Verfügung stehen, mit erhöhtem Parkdruck in der Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße wird gerechnet.

Zusätzlich wird ein ansteigender Lärmpegel befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das geplante Nahversorgungszentrum dient in erster Linie der Versorgung der Niederpreiser Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Bebauungsplan setzt Nutzungsarten fest und begrenzt diese in ihrer Größe, um schädliche Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche zu vermeiden. Für die Entscheidung, ob sich eine weitere Bäckerei oder Apotheke an diesem Standort wirtschaftlich trägt, ist der Betreiber zuständig.

Für die zulässigen Verkaufsflächen wurde im Verkehrsgutachten eine maximale Stellplatz-Nachfrage in den Spitzenstunden von 81 Stellplätzen errechnet. Nach den Planungen des Investors stehen 85 Stellplätze zur Verfügung.

Auf der Grundlage der Anzahl der geplanten Stellplätze weist das schalltechnische Prognosegutachten nach, dass die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte eingehalten werden. Um Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten,

trifft der Bebauungsplan zusätzlich Festsetzungen zu den Marköffnungszeiten und den Anlieferungszeiten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

6. Schreiben von Bürger 5 vom 12.09.2012

- a) In Verbindung mit der Planung des Nahversorgungszentrums wird ausdrücklich die Errichtung eines Kreisverkehrs an der Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße begrüßt.
- b) Es wird angeregt, die Paul-Gerhardt-Straße im Bereich der geplanten Einbahnstraße für den Schülerverkehr aufzuweiten.
- c) Eine zusätzliche Überquerung der Hauptstraße zwischen den Ampeln Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße wird problematisch gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Im Verkehrsgutachten wurde herausgearbeitet, dass eine Lösung des Verkehrsproblems in Niederpleis nur durch eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstraße / Pleistalstraße und eine optimierte Schaltung der Ampeln an der Paul-Gerhardt-Straße und der Schulstraße möglich ist. An dieser Lösung wird zusammen mit dem Investor gearbeitet, derzeit finden Absprachen zur Planung und Finanzierung eines Kreisverkehrs statt. Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass ein Umbau der Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße zu einem Kreisverkehr den bestehenden sowie den Neuverkehr bewältigen und leistungsfähig abwickeln kann.

Zu b)

Im Bebauungsplan-Entwurf ist festgesetzt, dass die Bebauung an der Ecke Hauptstraße / Paul-Gerhardt-Straße hinter der jetzigen Bebauung zurückbleibt. Das führt an der Hauptstraße zu einer Verbreiterung des Bürgersteigs um ca. 3m, an der Paul-Gerhardt-Straße ca. um 2m. Die Paul-Gerhardt-Straße soll zudem im Bereich zwischen der Parkplatz-Ausfahrt und der Einmündung in die Hauptstraße als Einbahnstraße ausgebildet werden. Für den Radverkehr soll die Befahrung weiterhin in beide Richtungen zulässig bleiben. Mit dem Gewinn an Straßenverkehrsfläche und der Einbahnstraßenregelung soll eine Verbesserung der Sicherheit des Schulweges erreicht werden.

Zu c)

Aufgrund der kurzen Abfolge der Ampelanlagen Pleistalstraße, Paul-Gerhardt-Straße und Schulstraße ist eine weitere Quermöglichkeit der Hauptstraße nicht möglich. Diese Idee wurde auf der Bürgerinformationsveranstaltung vorgestellt im Zusammenhang mit der Nutzung des Jakob-Fußhöller-Platzes zum Beispiel für einen Wochenmarkt, aufgrund der Örtlichkeiten jedoch als nicht realisierbar eingestuft.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

7. Schreiben von Bürger 6 vom 14.09.2012

- a) Die Größe des geplanten Fachmarktzentrums und die Umsatzschätzung wird als dem Bedarf nicht entsprechend empfunden. Die Revitalisierung des Ortskerns durch die Ansiedlung der Fachmärkte wird bezweifelt. Stufe II der Markt- und Standortanalyse wird zur Beurteilung der Auswirkungen gefordert.
- b) Besonders problematisch wird die Bewältigung des Verkehrs gesehen. Die Lösung durch einen Kreisverkehr an der Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße wird zwar als zwingend notwendig aber als finanziell nicht realisierbar betrachtet.
Die Anzahl der geplanten Stellplätze für das Nahversorgungszentrum wird als zu gering empfunden, die Folge wären Staus durch Parkplatzsuchende.
- c) Es wird befürchtet, dass das Nahversorgungszentrum die kleinteilige Struktur des Ortes zerstört, durch überhöhte Umsatzzahlerwartungen der Nachzug von Billigläden die Folge sei. Der Standort an der Pleistalstraße für einen Nahversorgungsmarkt wird präferiert.
- d) Der Wunsch, das Stadtbild an der Ecke Hauptstraße / Paul-Gerhardt-Straße durch Überplanung zu verbessern dürfe nicht durch ein neues Problem ersetzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

Das geplante Nahversorgungszentrum dient der Versorgung der Niederpleiser Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs. Der Bebauungsplan setzt Nutzungsarten fest und begrenzt diese in ihrer Größe, um schädliche Auswirkungen auf benachbarte Versorgungsbereiche zu vermeiden. Die Festsetzungen zur Größe der Verkaufsflächen orientieren sich dabei an den Aussagen der BBE Handelsberatung zur marktseitigen Tragfähigkeit und Verträglichkeit. Dabei bleiben die Festsetzungen hinter den gutachterlich ermittelten Verkaufsflächen zurück.

Stufe II der Markt- und Standortanalyse liegt vor und wurde als Anlage beigelegt.

Zu b)

Im Verkehrsgutachten wurde herausgearbeitet, dass eine Lösung des Verkehrsproblems in Niederpleis nur durch eine Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Hauptstraße / Pleistalstraße und eine optimierte Schaltung der Ampeln an der Paul-Gerhardt-Straße und der Schulstraße möglich ist. An dieser Lösung wird zusammen mit dem Investor gearbeitet, derzeit finden Absprachen zur Planung und Finanzierung eines Kreisverkehrs statt. Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass ein Umbau der Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße zu einem Kreisverkehr den bestehenden sowie den Neuverkehr bewältigen und leistungsfähig abwickeln kann.

Für die zulässigen Verkaufsflächen wurde im Verkehrsgutachten eine maximale Stellplatz-Nachfrage in den Spitzenstunden von 81 Stellplätzen errechnet. Nach den Planungen des Investors stehen 85 Stellplätze zur Verfügung.

Zu c)

Der Bebauungsplan-Entwurf ist in verschiedene Baugebiete unterteilt, um der kleinteiligen Struktur des Ortszentrums Rechnung zu tragen. Die Verkaufsflächen im Sondergebiet bleiben unter den durch die BBE Handelsberatung errechneten verträglichen Werten zurück. Eine Revitalisierung des Ortszentrums wird durch Festsetzungen des Bebauungsplan-Entwurfes gefördert, indem vertikale Festsetzungen zur Nutzung im Mischgebiet getroffen werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass kleinteiliges Gewerbe, Handel und Wohnen Bestandteil des Ortszentrums bleiben.

Die Entscheidung des Rates der Stadt Sankt Augustin, für die Nahversorgung einen Standort im festgesetzten Nahversorgungszentrum im Ortsmittelpunkt zu bevorzugen, deckt sich

mit den Zielen der Landesregierung, großflächigen Einzelhandel an integrierten Standorten zu planen. Entsprechend des in Aufstellung befindlichen Sachlichen Teilplanes „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes gewinnt die wohnortnahe Versorgung und die barrierefreie Erreichbarkeit an Bedeutung. Die Absicht, der Innentwicklung Vorrang einzuräumen, trägt dem § 1a Abs. 2 BauGB, Bodenschutzklausel, Rechnung. Eine auf integrierte Lage und kurze Wege ausgerichtete Planung des großflächigen Einzelhandels trägt zu einer Reduzierung der Freirauminanspruchnahme bei.

Zu d)

Auslöser der vorliegenden Planung war die Notwendigkeit eine Nahversorgung für Niederpleis. Dabei liegt immer auch eine stadtgestalterische Verbesserung in der Absicht der Planer.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

8. Schreiben von Bürger 7 vom 09.09.2012

Gegen die Planung des Einkaufszentrums werden Einwände erhoben, weil die geplanten Stellplätze als unzureichend angesehen werden. Es wird mit einem erhöhten Parkdruck in der Paul-Gerhardt-Straße gerechnet.

Bei der Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung in der Paul-Gerhardt-Straße werden für die Anlieferung der Geschäfte Schwierigkeiten und Geschäftseinbußen befürchtet. Es werden mehr Parkplätze und eine geringere Verkaufsflächenzahl gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Nahversorgungszentrum Niederpleis sind entsprechend des Bebauungsplan-Entwurfes maximal 2690qm Verkaufsfläche zulässig.

Für die zulässigen Verkaufsflächen wurde im Verkehrsgutachten eine maximale Stellplatz-Nachfrage in den Spitzenstunden von 81 Stellplätzen errechnet. Nach den Planungen des Investors stehen 85 Stellplätze zur Verfügung, so dass mit zusätzlichen Parkplatzzuchern in der Paul-Gerhardt-Straße nicht gerechnet wird.

Die geplante Einbahnstraßen-Regelung soll eine Verkehrsbelastung der Paul-Gerhardt-Straße entgegenwirken, für die sie aufgrund des geringen Querschnitts und der Funktion als Schulweg ungeeignet ist. Für die bestehenden Geschäfte wird durch die Belebung des Ortsmittelpunktes eine wirtschaftliche Verbesserung erwartet.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

9. Schreiben von Bürger 8 vom 24.09.2012

Die Aussagen des Verkehrsgutachtens werden angezweifelt. Das geplante Einkaufszentrum wird als überdimensioniert und dem Bedarf nicht entsprechend empfunden. Als Folge werden Leerstände und nachteilige Entwicklungen im Ort befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stadt Sankt Augustin hat im Stadtentwicklungskonzept Planungsziele und Leitbilder erarbeitet. Darunter wurde festgelegt, dass die Entwicklung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilzentren stimuliert und gesteuert werden soll. In den Stadtteilzentren

soll die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert werden. Als Beitrag zu dem Ziel der nachhaltigen kompakten „Stadt der kurzen Wege“ sollen soziale Infrastruktureinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten in räumlicher Nähe zu Wohnnutzungen liegen. Unter Berücksichtigung dieses Ziels entspricht der Standort im Ortszentrum den Anforderungen der räumlichen Nähe. Zur Beurteilung der verkehrlichen Umsetzbarkeit wurde das Gutachten der Planersocietät erstellt, dessen Ergebnisse in die Planung einfließen.

Die Markt- und Standortanalyse hat die marktseitige Tragfähigkeit der geplanten Einzelhandelsangebote und deren Größe nachgewiesen. Der Entwurf des Bebauungsplanes bleibt mit den maximal zulässigen Verkaufsflächen hinter den als tragfähig berechneten Werten des Gutachtens zurück. Mit der vorliegenden Planung wird die Sicherung der Niederpleiser Einwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs und eine Revitalisierung des Ortszentrums beabsichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

Nach Abwägung aller Stellungnahmen, Anregungen und Bedenken schlägt die Verwaltung vor, mit dem Entwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 625/1 „Niederpleis Mitte“ Teil B die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchzuführen.

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.