

Von: Göbel, Mario<mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de>
An: "bauleitplanung@sankt-augustin.de" <bauleitplanung@sankt-augustin.de>
CC: "Wergen, Rudolf" <rudolf.wergen@bezreg-koeln.nrw.de>
Datum: 17.08.2012 13:24
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B
"Niederpleis Mitte" und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet des o.g. B-Plan-Bereiches liegt nördlich der Hauptstraße innerhalb der Wasserschutzzone 3B des Wasserschutzgebietes Meindorf. Die WSG-Verordnung ist bei der Planung zu beachten. Die zuständige Untere Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist hierzu zu beteiligen.

Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheiten in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag
Mario Göbel

--

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4650
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879
mailto:mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de
http://www.bezreg-koeln.nrw.de

>-----Ursprüngliche Nachricht-----

>Von: Schiffer, Peter
>Gesendet: Donnerstag, 16. August 2012 16:05
>An: Göbel, Mario
>Cc: Wilke, Thomas
>Betreff: WG: Aufstellung des Bebauungsplanes der
>Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B "Niederpleis Mitte" und
>frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

>
>
>

>>-----Ursprüngliche Nachricht-----

>>Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]
>>Gesendet: Donnerstag, 16. August 2012 15:30
>>Cc: Christine Trimborn
>>Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung
>>Nr. 625/1 Teil B "Niederpleis Mitte" und frühzeitige
>>Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

>>
>>** Reply Requested When Convenient **

>>

>>Sehr geehrte Damen und Herren,

>>

>>der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 18.04.2012

>>die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr.

>625/1 Teil

>>B "Niederpleis Mitte" beschlossen. In seiner Sitzung am 05.07.2012 hat

>>der Rat der Stadt Sankt Augustin die frühzeitige Beteiligung der



Der Geschäftsführer

Wahnachtalsperrenverband · Siegelsknippen 53721 Siegburg

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Fachber. Stadtplanung und Bauordnung
z.Hd. Herrn Becker
Markt 1

53754 Sankt Augustin

4/22.8.12

Stadt Sankt Augustin
Tag: 22. Aug. 2012
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

Banken:
Kreissparkasse Köln
(BLZ 370 502 99) Kto.-Nr. 001 006 360
Commerzbank AG Filiale Siegburg
(BLZ 380 400 07) Kto.-Nr. 3323 003
UST-IdNr. DE 123103760
Steuer-Nr.: 220/5989/0815

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht
16.08.2012

Unser Zeichen
Ve.

Durchwahl (02241)
128-117

Datum
20.08.2012

**Bebauungsplan Nr. 625/1 „Niederpleis Mitte“ Teil B;
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 1 und frühzeitige Beteiligung der Behörden
gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrter Herr Becker,

das Gebiet des Bebauungsplanes liegt zum Teil im Wasserschutzgebiet meiner Grundwassergewinnungsanlage an der unteren Sieg innerhalb der Wasserschutzzone III B. Die Bestimmungen der am 1. Juli 1985 in Kraft getretenen Wasserschutzgebietsverordnung sind entsprechend zu beachten.

Grundsätzlich bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken gegen die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 625/1 Teil B. Folgende Punkte sind jedoch im Rahmen von Baumaßnahmen zu berücksichtigen:

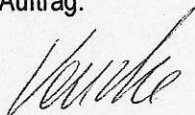
1. Erforderliche Kanalbaumaßnahmen sind gemäß ATV-DVWK-Arbeitsblatt A 142 „Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten (Ausgabe 2002)“ durchzuführen.
2. Bei erforderlichen Straßenbaumaßnahmen sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ zu beachten.
3. Gräben werden nur mit unbelastetem Bodenmaterial verfüllt. Eingeschränkt ist gemäß § 4 (2) 15 der Wasserschutzgebietsverordnung der Einsatz von Recyclingmaterial, industriellen Nebenprodukten oder sonstigen Stoffen.
4. Im Bedarfsfall bei Maßnahmen erforderliche wasserrechtliche Genehmigungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind bei der zuständigen Behörde einzuholen.
5. Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustellen ist unzulässig.
6. Eine Betankung der eingesetzten Baufahrzeuge ist nur auf speziell dafür genehmigten, befestigten Flächen mit den notwendigen Entwässerungseinrichtungen zulässig.

7. Das Abstellen von Kraftfahrzeugen und Baumaschinen ist auf befestigte Flächen mit Anschluss an o.g. Entwässerungseinrichtungen zu beschränken.
8. Baufahrzeuge und Baumaschinen sind täglich auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere im Hinblick auf den möglichen Austritt wassergefährdender Stoffe, zu überprüfen. Schon geringfügige Schäden sind sofort zu beheben. Ansonsten sind schadhafte Fahrzeuge und Maschinen kurzfristig unsicher aus dem Wasserschutzgebiet herauszubringen.
9. Bereithaltung von Ölbindemitteln und anderen Sicherheitsmaterialien in ausreichender Menge für unvorhersehbare Schadensfälle.
10. Sanitäre Anlagen im Rahmen von Baumaßnahmen sind abflusslos zu errichten.
11. Einweisung der Baufirmen auf die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen in Wasserschutzgebieten.
12. Die Aufsichtsbehörden und der Wahnachtalsperrenverband sind bei Ereignissen, die eine Gefährdung des Grundwassers oder eines Oberflächengewässers besorgen lassen, unverzüglich zu benachrichtigen.

Anlagen des Wahnachtalsperrenverbandes sind im Plangebiet nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



Andreas Venzke

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Ordnungsamt
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum 29.08.2012
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
22.5-3-5382056-287/12/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Sankt Augustin, Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B
„Niederpleis Mitte“

Ihr Schreiben vom 16.08.2012, Az.:

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Die mir vorliegenden Informationen ergeben keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, mein KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen. 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.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Im Auftrag

(Brand)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED

Von: <Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de>
An: <bauleitplanung@sankt-augustin.de>
CC: <WolfgangArmin.Schmitt@strassen.nrw.de>, <Bernd.Bartelt@strassen.nrw.de>...
Datum: 30.08.2012 12:55
Betreff: AW: Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B
 "Niederpleis Mitte" und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Plangebiet grenzt nördlich und südlich an die Landesstraße L 143 (OD), Abschnitt 11.

Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung betroffen.

Es bestehen Bedenken gegen die Ausweisung der Bauleitplanung.

Die Landesstraße ist mit seinen Nebenanlagen / -einrichtungen aus der Plandarstellung herauszunehmen.

Sollten Umplanungen im Bereich der L143 Hauptstraße notwendig werden, so sind diese frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen.

In der textlichen Begründung ist kein Hinweis auf den früheren BPlan Nr. 625/2 zu finden. Insofern behalte ich mir vor, Teile der damaligen Stellungnahmen zu der heutigen Bauleitplanung der Stadt hier in Bezug zu setzen.

Im weiteren Verfahren behalte ich mir das Einbringen von weiteren Forderungen vor.

Mit freundlichen Grüßen

I. A.

Stefan Czymmeck

.....

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]

Gesendet: Donnerstag, 16. August 2012 15:30

Cc: Christine Trimborn

Betreff: Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B
 "Niederpleis Mitte" und frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

** Reply Requested When Convenient **

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 18.04.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B *Niederpleis Mitte* beschlossen. In seiner Sitzung am 05.07.2012 hat der Rat der Stadt Sankt Augustin die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß * 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß * 4 Abs. 1 BauGB in der zurzeit gültigen Fassung beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Niederpleis in der Flur 7 den Bereich zwischen der Schulstraße, der Alten Schulstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der Hauptstraße sowie den Jakob-Fußhöller-Platz.

Gleichzeitig zur Beteiligung der Behörden nach * 4 Abs. 2 BauGB wird der Bebauungsplanentwurf einschließlich der Begründung in der Zeit vom 16.08.2012 bis zum 14.09.2012 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Sankt Augustin, Markt 1, 53757 Sankt Augustin im Fachdienst 6/10/1 (Stadtplanung) während der Dienststunden montags

8.30 Uhr bis 12.00 Uhr



ARS GmbH, Josef-Kitz-Straße 5, 53840 Troisdorf

**Stadt Sankt Augustin
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53737 Sankt Augustin**

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@ars.rsag.de

30. August 2012

**Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B
„Niederpleis Mitte“**

Sehr geehrter Herr Becker

danke für Ihre Mitteilung vom 16. August 2012

Von Seiten der AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Durch die Ansiedlung von einem Lebensmittelsupermarkt und div. Fachmärkten, wird der Verlauf der Abfallsammlung nicht verändern. Die zusätzlich anfallenden Abfallsammelbehälter können an der Schulstr., Alte Schulstr., Paul-Gerhardt-Str. und Hauptstraße zur Abfallentsorgung bereitgestellt werden. Der ausgewiesene Geh- und Fahrweg zu den Grundstücken 4761 und 4762 wird nicht befahren, weil dieser nicht den Vorschriften der BGI 5104 entspricht.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 der Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergibt sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Weitere Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104**.

Es könnten allerdings Abfuhrprobleme während der Baumaßnahme auftreten. Um eine optimale Abfallentsorgung zu gewährleisten, wäre es von Vorteil, wenn unser Unternehmen vor Baubeginn in Kenntnis gesetzt wird.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto

Ralf Mundorf

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Postfach 1820, 53008 Bonn

An
Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 06/10
Oliver Becker
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin.
Tag: 04. Sep. 2012
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

6/5.9.12

Ihr Ansprechpartner
Fabian Göttlich
E-Mail
goettlich@bonn.ihk.de
Telefon
0228/ 2284-145
Fax
0228/ 2284-5145
Datum
03.09.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 625/1 Teil B

Sehr geehrter Herr Becker,

mit Schreiben vom 16.08.2012 haben Sie uns an o.g. Verfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten. Dieser Bitte kommen wir gerne wie folgt nach:

Die beigelegte Markt- und Standortanalyse von BBE befasst sich ausschließlich mit der betriebswirtschaftlichen Tragfähigkeit möglicher Betriebe unter den örtlichen Marktbedingungen, bezüglich Umsatzverteilungen und / oder **schädlicher Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche werden keine Aussagen getroffen**. Vergleiche hierzu Seite 41 BBE Zitat: "Vorbehaltlich einer noch durchzuführenden detaillierten Umsatz-Umverteilungs- und städtebaulichen Auswirkungsanalyse ist für das gesamte Planvorhaben in diesem Kontext von einer „verträglichen“ Einzelhandelsentwicklung im Sinne der Bauleitplanung auszugehen."

Weiterhin: Es ist nicht nachvollziehbar, warum "vorbehaltlich einer noch durchzuführenden detaillierten Umsatz-Umverteilungs- und städtebaulichen Auswirkungsanalyse (...) von einer „verträglichen“ Einzelhandelsentwicklung im Sinne der Bauleitplanung auszugehen" ist. Dem steht regelmäßig die **Vermutungsregel nach BauNVO § 11.3 entgegen**.

Eine Abgabe einer abschließenden Stellungnahme ohne ein entsprechendes Gutachten ist mir nicht möglich. Darum möchte ich Sie bitten, ein solches Gutachten im weiteren Verfahren einzubringen.

Dem Ziel und Zweck der Planung nach Begründungsentwurf zum Bebauungsplan schließe ich mich an.

Mit freundlichen Grüßen

Fabian Göttlich
IHK Bonn/Rhein-Sieg
Bereichsleiter Handel



4/19.9.12
Dr. Ing. ANLAGE 1 SCHREIBEN 19

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Postfach
53754 Sankt Augustin

Amt 61 - Planung

Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung

Beate Klüser

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2327

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
16.08.2012 per E-Mail

Mein Zeichen
61.2 – Kl.

Datum
11.09.2012

**Bebauungsplan Nr. 625/1, Teil B „Niederpleis-Mitte“
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB**

Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Straßenverkehr:

Die verkehrliche Situation im Zuge der L 143 (Hauptstraße) in Sankt Augustin - Niederpleis ist bereits im Bestand problematisch und von erheblichen Rückstaus an den Knoten L 143 (Hauptstraße) / K 2 (Schulstraße), L 143 / Paul-Gerhardt-Straße und L 121 (Pleistalstraße) / L 143 geprägt.

Die Ansiedlung eines Fachmarktzentrums im Planungsgebiet wird diese Situation nochmals verschärfen.

Die in dem Verkehrsgutachten zum Neubau eines Fachmarktzentrums in Niederpleis, Sankt Augustin der Planersocietät - Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation, Dr.-Ing. Frehn, Steinberg Partnerschaft; Stadt und Verkehrsplaner (August 2012 aufgezeigten Konzepte weisen in die richtige Richtung, sind aber nicht ausreichend, um die zu erwartenden Ziel- und Quellverkehre sicher und flüssig abzuwickeln.

Zwar wurde in der Einzelbetrachtung rechnerisch die Leistungsfähigkeit der Knoten L 143 / K2 (Lichtsignalanlage-LSA), L 143 / Paul-Gerhardt-Straße (LSA) und L 121 / L 143 (Kreisverkehrsplatz-KVP) nachgewiesen, in der Gesamtbetrachtung ergeben sich aber Defizite.

Die drei Knoten liegen innerhalb eines Streckenabschnitts von 180 m. Der Abstand zwischen KVP und 1. LSA beträgt ca. 80m. Diese unmittelbare Nähe wird in den Rotlichtphasen der LSA - in Fahrtrichtung Westen - fast regelmäßig dazu führen, dass



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)
IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)

der KVP durch die zu erwartenden Rückstaulängen blockiert wird. Des Weiteren muss bezweifelt werden, dass der KVP im vorgelegten Entwurf, die in südlicher Richtung abfließenden Verkehre, sicher und störungsfrei bewältigen kann.

Immissionsschutz:

Die Unterlagen zu dem Bebauungsplan weisen Unstimmigkeiten auf.

Die Begründung der Stadt Sankt Augustin weist auf Seite 5 eine zu schaffende Verkaufsfläche von $1600+700+800=3100\text{m}^2$ aus. Diese Annahmen sollten daher Grundlage für weitere Betrachtungen sein.

Das Verkehrsgutachten der Planersocietät vom August 2012 geht dementsprechend bei seinen Berechnungen im Planfall P2 von dieser Annahme aus und kommt auf Seite 29 zu dem Schluss, dass bei 3100 m^2 Verkaufsfläche mindestens 100 Stellplätze zu schaffen sind und die geplanten 85 nicht ausreichen werden.

Trotzdem wird in den weiteren Planungen, vor allem auch im Schalltechnischen Prognosegutachten der Fa. Graner+Partner vom 07.08.2012 von 85 Stellplätzen ausgegangen. Diese Annahmen sollten daher für eine aussagekräftige Prüfung angepasst werden. Zeitgleich sollten auch die weiteren Annahmen überarbeitet werden. Hierzu zählen:

- Bei den geplanten Betriebszeiten sind nach heutigem Stand für Vollsortimenter Öffnungszeiten von mind. 07:00 bis 22:00 Uhr anzusetzen.
- Es müssen alle Fahrzeugbewegungen erfasst werden. Die Annahmen der Fa. Graner sollen aus dem Verkehrsgutachten resultieren. Die entsprechenden Werte lassen sich jedoch nicht wiederfinden.

Die LKW-Anlieferungen für die Fachmärkte lassen sich in dem Gutachten der Fa. Graner nicht als Fahrweg wiederfinden.

- Die Karten im Anhang und die Beschreibung auf Seite 8, hinsichtlich der Windrichtungen, stimmen nicht mit dem Kartenmaterial der Stadt Sankt Augustin überein.

Im Weiteren sollte die Wahl der Immissionsaufpunkte nochmals auf die Übereinstimmung mit den örtlichen Gegebenheiten hin überprüft werden. Dies war von Seiten des Rhein-Sieg-Kreises aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Zutritt zu den Grundstücken) nicht möglich.

Abschließend wird darauf verwiesen, dass sich im Bereich des Bebauungsplanes eine noch vorhandene Nutzung befindet, die mit neuen Gebäuden überplant wird.

Eine abschließende Prüfung ist deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Es wird darum gebeten, dass die Stadt Sankt Augustin hier entsprechend nachbessert.

Natur- und Landschaftsschutz

Vor Beginn von Abbrucharbeiten der leerstehenden Gebäude sind diese auf Vorkommen von besonders geschützten Arten zu untersuchen. Falls bei einer Untersuchung ein Vorkommen festgestellt wird, ist § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Abfallwirtschaft:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

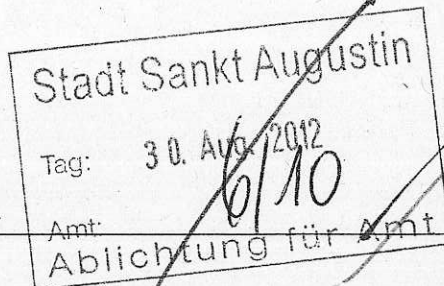
Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche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

Einsatz erneuerbarer Energien:

Es wird angeregt, bei der Aufstellung des Bebauungsplans auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Im Auftrag

D. L. L. - sr


**STADT KÖNIGSWINTER
DER BÜRGERMEISTER**

Stadt Königswinter · 53637 Königswinter

Stadtverwaltung

53754 Sankt Augustin

Ihr Ansprechpartner:
 René Kotte
 Stadtplanung
 Obere Straße 8 (Zimmer 028)
 53639 Königswinter

Telefon: 02244 / 889-167

Fax: 02244 / 889-378

E-Mail:

rene.kotte@koenigswinter.de

Sprechzeiten:

dienstags und donnerstags

08.30 Uhr bis 12.30 Uhr

sowie donnerstags 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Königswinter, 24. August 2012
Mein Zeichen: 612010/6
Ihr Zeichen: E-Mail vom 16. August 2012, 15.30 Uhr

Äußerung zum Bebauungsplan Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit dem Bebauungsplan Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ möchten Sie u. a. ein Sondergebiet festsetzen. Dies soll die Ansiedlung eines Supermarkts mit bis zu 1.600 m² Verkaufsfläche sowie eines Drogeriemarkts und eines Geschäfts mit dem Hauptsortiment Bekleidung/Schuhe vorbereiten. Sie haben mich gemäß § 2 Abs. 2 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB um Äußerung zur Planung gebeten.

1. Nach der Vereinbarung zwischen den Gebietskörperschaften des regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (RAK) sind großflächige Einzelhandelsvorhaben oder die Ausweisung von Sondergebieten stets „regional relevant“. Regional relevante Vorhaben sollen nach einem festgelegten Verfahren abgestimmt werden („gemeinsame Prüfung“). Die von Ihnen verfolgte Planung schafft die Voraussetzungen für die Zulässigkeit eines großflächigen Marktes; die regionale Abstimmung hierzu hat meines Wissens jedoch nicht stattgefunden.
2. Die im Auftrag der Stadt Sankt Augustin von der BBE Handelsberatung erstellte „Markt- und Standortanalyse zur geplanten Realisierung eines Nahversorgungsstandorts in Sankt Augustin-Niederpleis“ stellt für den Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Niederpleis fest, dass die im Vorentwurf des Bebauungsplans 625/1 Teil B geplanten Einzelhandelsnutzungen nach Art und Größe „marktseitig tragfähig“ sind. Außerdem geht das Gutachten – „vorbehaltlich einer noch durchzuführenden detaillierten Umsatz-Umverteilungs- und städtebaulichen Auswirkungsanalyse für das gesamte Planvorhaben“ – davon aus, dass das mit dem Bebauungsplan verfolgte Konzept eine städtebaulich verträgliche Einzelhandelsentwicklung vorbereitet.

Ich betrachte die geplante Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ in Zusammenhang mit dem von Ihnen eingeleiteten Verfahren zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 625/2 „An der Pleistalstraße“, mit dem Sie die

Bankverbindungen:

Kreissparkasse Köln: 008 000 010 (BLZ 370 502 99)

Volksbank Bonn Rhein-Sieg: 240 393 8010 (BLZ 380 601 86)

IBAN: DE05370502990008000010

IBAN: DE92380601862403938010

BIC: COKSDE33

BIC: GENODE33BRS

Ansiedlung eines Lebensmittelmarkts mit rund 1.400 m² Verkaufsfläche vorbereiten. In diesem Verfahren haben Sie zuletzt am 6. Oktober 2010 den Auslegungsbeschluss gefasst. Ausweislich der von Ihnen am 5. Oktober 2011 im Stadtrat geführten Diskussion (TOP 4.8) halten Sie an der Realisierung des Lebensmittelmarkts an der Pleistalstraße und an den bislang von Ihnen gefassten Beschlüssen fest.

Aufgrund des räumlichen und zeitlichen Zusammenhangs beider Planungen halte ich es für erforderlich, dass in der angesprochenen Umsatz-Umverteilungs- und städtebaulichen Auswirkungsanalyse beide Vorhaben gemeinsam berücksichtigt werden.

3. Auf Seite 21 der Markt- und Standortanalyse legt der von Ihnen beauftragte Gutachter dar, warum ein durch Zuzüge bedingtes Bevölkerungswachstum für ein „nachhaltiges Retail-Investment“ nur ergänzend bzw. als Rundungsgröße berücksichtigt werden könne und dass die Ableitung zusätzlicher Marktpotenziale aus zukünftigen Bevölkerungsveränderungen nicht sinnvoll sei. Diese Einschätzung steht in Widerspruch zu den Ausführungen im Einzelhandelsgutachten für die „Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA-Einkaufsparks“ (Dr. Lademann und Partner, Juli 2011: S. 64).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Anya Geider

Leiterin Planen und Bauen