

---

Ihr/e Gesprächspartner/in: René Puffe

**Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, FV, BRB, 1, 6/10**

**Federführung: 6/10**

**Termin f. Stellungnahme: 24.05.13**

**erledigt am: 10.05.13 Mü.**

## **Anfrage**

**Datum:** 02.05.2013

**Drucksachen-Nr.:** 13/0135

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsaus- schuss	18.06.2013	öffentlich /

---

### **Betreff**

Planung eines Nahversorgungszentrums im B-Plan 625/1 Teil B "Niederpleis Mitte"

Im Zuge der aktuellen Planung eines Nahversorgungs-/Fachmarktzentrum im B-Plan 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ und der gutachterlichen Bewertungen ergeben sich einige Fragen.

Zudem gibt es Rückfragen zur vorgelegten Rahmenplanung Niederpleis:

Fragen zum Planvorhaben:

- 1.) Aufgrund der Innerortslage des geplanten Nahversorgungs-/Fachmarktzentrum wird eine „Standardarchitektur“, wie sie häufig in Außerortslagen anzutreffen ist (vgl. RE-WE Markt Niederkassel Ranzel, welcher vom Investor als vergleichbarer Markt ins Feld geführt wurde), als nicht passend empfunden. Im persönlichen Gespräch erklärte sich der Investor bereit, die Fassadengestaltung entsprechend zu überarbeiten und eine Alternative in Form einer Klinkerfassade anzubieten. Kann eine solche, für die Innerortslage wichtige Vorgabe vertraglich fixiert werden?
- 2.) Wird es zu dem Planvorhaben einen städtebaulichen Vertrag geben? Bisher wurden hierzu keine Angaben gemacht.

- 3.) Die Realisierung des geplanten Kreisverkehrs an der Ecke Hauptstraße / Pleistalstraße ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung des Nahversorgungszentrums. Die Ende April vorgelegten Planunterlagen für den zu erstellenden Kreisverkehr stellen lediglich eine erste Entwurfsplanung vor.
  - a. Wann kann mit einer Vorlage der konkreten Detailplanung gerechnet werden?
  - b. Ist eine Prüfung der Realisierbarkeit des geplanten Kreisverkehrs VOR Beschlussfassung über das Projekt möglich?
  - c. Ist eine vertragliche Regelung (städtebaulicher Vertrag) möglich die besagt, dass der Kreisverkehr VOR Eröffnung des Nahversorgungszentrums realisiert und freigegeben sein muss?
  - d. Wenn ja: Wird diese Vorgabe so vertraglich festgehalten?
  - e. Welche Kosten erwachsen der Stadt durch alle notwendigen verkehrlichen Maßnahmen?
- 4.) Welche Auswirkungen in Bezug auf die durch das Verkehrsgutachten ermittelten Kapazitätsgrenzen der geplanten Stellplätze und der Auswirkung auf die angrenzenden Anliegerstraßen sind durch die Erweiterung des Nahversorgungszentrums durch den geplanten Schuhfachmarkt mit einer VK-Fläche von 200 qm zu erwarten?
- 5.) Wie ist der neueste Stand der Pläne und wird wegen der Umplanung eine erneute Offenlage und Bürgerbeteiligung notwendig?
  - a. Wie erfolgt die Anlieferung zu den Fachmärkten?
  - b. Sind auch die durch den Anlieferverkehr der Fachmärkte entstehenden Lärmbelastigungen untersucht und gutachterlich abgewogen worden?
  - c. Wie ist der Sachstand hinsichtlich der Einwilligung der Kreissparkasse sowie privater Anlieger in Baulasten/Grunddienstbarkeiten?
  - d. Werden durch die Umplanung die vorgeschriebenen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten?
  - e. Ist nach den aktuellen Plänen der Fluchtweg im Brandfall gewährleistet?
- 6.) Aufgrund dessen, dass ein offen bekundetes Interesse eines in Niederpleis ansässigen Bäckers zum Einzug in das Nahversorgungszentrum vorliegt, stellt sich die Frage ob dies der Verwaltung bekannt ist und wenn ja, ob seitens der Verwaltung ein Kontakt mit REWE der Intention hergestellt wurde, dass der ortsansässige Bäcker bei der Vergabe des Mietvertrages für den im Vorkassenbereich geplanten Bäcker berücksichtigt werden soll?
- 7.) Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Sankt Augustin ist gemäß Brandschutzbedarfsplan an strenge zeitliche Vorgaben zum Erreichen möglicher Einsatzorte gebunden. Sollten diese nicht eingehalten werden können besteht die Gefahr, dass die geltende Ausnahmeregelung, die die Stadt vor der sehr kostspieligen Einrichtung einer Berufsfeuerwehr befreit, keinen Bestand hat. Sieht die Verwaltung aufgrund der zu erwartenden verkehrlichen Mehrbelastung auf der Schulstraße und Hauptstraße in Bezug auf die vorgenannte Problematik Schwierigkeiten?
- 8.) Der Investor plant mittelfristig eine Erweiterung des Nahversorgungszentrums unter Hinzuziehung der Grundstücke westlich der jetzigen Post-

filiale sowie entlang der Schulstraße bis hin zur Kreissparkasse.

- a. Ist die Aussage von Herrn Langguth, Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner, zutreffend, dass auf der Gesamtfläche in einer möglichen finalen Ausbaustufe bis zu 5000qm VK-Fläche realisiert werden könnten?
- b. Welche Maximalgröße sieht die Verwaltung an diesem Standort?

9.) Laut Aussage des Investors gibt es bisher keine Mietinteressenten für die geplante Gesamtvermietung des Obergeschosses.

- a. Ist hier in Abstimmung mit dem Investor eine Planung von z.B. Arztpraxen, und dadurch eine Teilvermietung des Obergeschosses möglich?
- b. Werden weitere Gespräche mit der Tanzschule Rose geführt? Hier lagen laut Investor erste Überlegungen bezüglich einer Anmietung des OG vor?
- c. Wie wird sichergestellt, dass der Investor nicht mangels Mieter auf das Obergeschoss verzichtet?
- d. Ist eine Wohnraumvermietung vorstellbar? Dadurch würde zudem der Parkplatz in den Abend- und Nachtstunden einsehbarer sein?

10.) Teilt die Verwaltung die durch Herrn Langguth dargestellten Kritikpunkte am Verträglichkeitsgutachten der BBE? Laut Herrn Langguth verstoße eine auf Basis der vorliegenden Planunterlagen erteilte Baugenehmigung gegen geltendes Recht! Vor diesem Hintergrund bitten wir darum im Einzelnen auf die Argumente des Gutachtens bzw. des Schreibens der Rechtsanwälte Stellung zu nehmen. Dies erscheint gerade vor dem Urteil des Verwaltungsgerichts zum Beueler REWE-Markt, das die Baugenehmigung als rechtswidrig aufgehoben hat, weil sich das dortige Schallschutzgutachten nicht mit dem geräuschintensiven Anlieferungsverkehr auseinandergesetzt hat, dringend geboten.

- a. Die Planung stehe im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept welches an der Stelle keinen Nahversorgungsbereich ausweise.
- b. Mögliche Altlasten durch eine Betriebstankstelle sowie durch die frühere Produktion von Farben und Lacken auf dem Gelände der Tanzschule Rose seien nicht untersucht worden.
- c. Die Auswirkung auf eine möglicherweise vorhandene Fledermäuse Population sei nicht untersucht worden bzw. eine Abwägung der Belange fehle.
- d. Die Planung verstoße unter anderem aufgrund der Unterpunkte b. und c. gegen geltendes Recht.
- e. Die Untersuchung der Lärmemission sei fehlerhaft (abweichende Messpunkte, keine Auswirkung auf spezielle Räume in den angrenzenden Wohnhäusern).
- f. Die Untersuchung der Kaufkraft durch das Gutachten der BBE sei fehlerhaft und setze im Gegensatz zur bundesweiten Entwicklung steigende Werte an.
- g. Es sei kein städtebaulicher Vertrag vorgesehen.
- h. Gemäß vorgelegter Rahmenplanung wird ein Nahversorger auf dem Standort der Grundschule u. a. mit der Begründung abgelehnt, dass der Nahversorger dort ca. 2300 Fahrzeugbewegungen erzeugen würde. Wie passt diese Aussage zu den im Verkehrsgutachten ermittelten Werten bei einer Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums (KFZ-Verkehr 2394 im Planfall P1)?
- i. Wie werden private Anlieger vor Schäden durch den Abriss von Anbauten geschützt?

Fragen zur Rahmenplanung:

- 1.) Die Rahmenplanung zeigt verschiedene Handlungsoptionen auf (z.B.: Verlagerung des Standortes der Feuerwehr, Verkleinerung des Jakob-Fußhöller-Platzes), nennt jedoch keine konkreten Handlungsempfehlungen die der Politik als Entscheidungshilfe dienen könnten. Wie sehen die möglichen Alternativen aus (wo wird beispielsweise ein sinnvoller Standort der Feuerwehr gesehen? Wo sollen zukünftig Dorffeste stattfinden?)?
- 2.) Wie bewertet die Verwaltung die vorgeschlagenen Handlungsoptionen in Bezug auf Machbarkeit und städtebauliche Auswirkungen?
- 3.) Warum wurde die Nahversorgung im Ortskern von Niederpleis nur großflächig vorgeschlagen?

René Puffe

Claudia Feld-Wielpütz

Dr. Ernst-Joachim Büsse

Sigrid Leitterstorf

Dieter Dziendziol

Dr. Günter Lemmer

Frank Willenberg