

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FD 6/10 / Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 15.05.2013

Drucksache Nr.: **13/0147**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.05.2013	öffentlich / Vorberatung
Rat	10.07.2013	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. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden; 2. Satzungsbeschluss; 3. Anpassung des Flächennutzungsplans

Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, vorbehaltlich des Abschlusses des Städtebaulichen Vertrages folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den 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 gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung hierzu.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beauftragt die Verwaltung, den Flächennutzungsplan anzupassen.

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 Vorentwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurde vom 16.08.2012 bis 14.09.2012 der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgestellt, die allgemeinen Ziele und Zwecke wurden bei einer Bürgerinformationsveranstaltung am 29.08.2012 erläutert und über die voraussichtlichen Auswirkungen wurde informiert.

Ebenso wurde der Vorentwurf den Behörden zur Stellungnahme vorgelegt. Die Anregungen und Bedenken sowie die Stellungnahmen fanden nach Beschluss des Rates vom 19.12.2012 Einfluss in die Planung.

Damit der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange vornehmen kann, ist die Zusammenstellung aller abwägungsrelevanten Unterlagen, die im Laufe des Aufstellungsverfahrens eingingen, notwendig (Urteil des OVG NRW vom 14.02.2007 – 10 D 31/04. NE). Aus Gründen der Übersichtlichkeit und des Umfangs der Unterlagen wurde darauf verzichtet, die eingegangenen Stellungnahmen sowie die hierzu gefassten Beschlüsse aus dem Verfahrensschritt der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden beizufügen. Es wird auf die Sitzungsvorlage Drucksachen-Nummer 12/0370 sowie auf die Niederschrift der Ratssitzung vom 19.12.2012 verwiesen.

Der nach der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden entwickelte Bebauungsplan-Entwurf wurde vom 11.01.2013 bis einschließlich 13.02.2013 ausgelegt, zeitgleich wurden die Behörden mit Schreiben vom 11.01.2013 um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Behörden gingen folgende Schreiben ein:

1. Stadtwerke Bonn GmbH vom 11.01.2013
2. Pledoc GmbH vom 14.01.2013
3. Wehrbereichsverwaltung West vom 14.01.2013
4. Abfall-Logistik Rhein-Sieg ARS vom 14.01.2013
5. Rhenag vom 15.01.2013
6. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 15.01.2013
7. Westnetz GmbH vom 16.01.2013
8. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 16.01.2013
9. Amprion GmbH vom 17.01.2013
10. Unitymedia NRW GmbH vom 18.01.2013
11. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin vom 24.01.2013
12. Polizei NRW vom 16.01.2013
13. Geologischer Dienst vom 30.01.2013
14. Bezirksregierung Köln, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz, vom 31.01.2013
15. LVR Amt f. Denkmalpflege, Inventarisierung, vom 14.02.2013
16. Rhein-Sieg-Kreis vom 27.02.2013
17. Landesbetrieb Straßenbau vom 27.02.2013

In den Schreiben 1 bis 11 wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Eine Kopie der Schreiben 12 bis 17, in denen Anregungen geäußert wurden, ist als Anlage A Nr. 1 bis 6 beigelegt.

12. Stellungnahme der Polizei NRW vom 16.01.2013, Anlage A Nr. 1

„Sieht man einmal davon ab, dass die in dem Gutachten angesprochenen Angebotsmaßnahmen (Schutzstreifen) für den Radverkehr innerhalb der Paul-Gerhardt-Str. tatsächlich unzulässig sind, da es sich hier um eine Tempo-30-Zone handelt, bleibt mir völlig unklar, wie Kunden, die als Rechtsabbieger vom geplanten Kundenparkplatz über die Paul-Gerhardtstr. zur Hauptstr. vordringen, anschließend auf die Hauptstraße in östliche Richtung bzw. die Pleistalstr. Richtung Birlinghoven gelangen sollen. Dies wäre m.E. nur über die Beibehaltung der heute vorhandenen LZA möglich, was allerdings wegen der Nähe zum ggf. neu angelegten Kreisverkehrsplatz untauglich wäre, da ein LZA-Rückstau den KVP zustauen würde.

Zudem führt nicht zuletzt gerade auch diese LZA gemeinsam mit der LZA Schulstr. schon heute zu erheblichen Rückstauabildungen auf der Hauptstr. aus westlicher Richtung kommend.

Da sich aber Fachleute damit beschäftigt haben, steht mir ein Anzweifeln der Umsetzbarkeit und Wirksamkeit nicht zu. Alles, was wirklich geeignet ist, die heutigen Verkehrsverhältnisse tatsächlich zu verbessern, wird natürlich begrüßt.

Zu berücksichtigen ist auch, dass durch die Anlage einer zweiten Querungsfurt über die Hauptstr. der Abfluss aus der Paul-Gerhardt-Str. gehemmt wird, sobald dort Fußgänger mit Vorrang queren.

Ebenso stellt eine geplante, unechte Einbahnstraße keine wirkliche Hemmschwelle für ordnungswidriges Linksabbiegen vom Kundenparkplatz dar. Sobald man das VZ 267 passiert hat, befindet man sich legal im Straßenraum. Ein Entdeckungsrisiko wäre somit äußerst gering.

Mit der Ansiedlung der geplanten Märkte und dem damit verbundenem Zuwachs des Verkehrsaufkommens werden mehr Probleme erwartet, als möglicherweise beseitigt werden können.

Die Räumlichkeiten für Optimierungsmaßnahmen sind aufgrund der engen Bebauungssituation sehr begrenzt, was den notwendigen Handlungsspielraum sehr einschränken wird.“

Stellungnahme der Verwaltung

Das Verkehrsgutachten beschreibt die Verkehrsproblematik in der Bestandssituation. Diese ist geprägt von hohen Verkehrsbelastungen in einer engen Ortsdurchfahrt mit einer engen Folge von Knotenpunkten. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind gegeben und schränken das Optimierungspotential ein. Insofern entspricht die Feststellung, dass die Problematik „nicht grundlegend gelöst“ werden kann, den Tatsachen und bestätigt damit auch die in der Öffentlichkeit vorherrschende kritische Wahrnehmung. Dennoch hat das Verkehrsgutachten aufgezeigt, dass mit den empfohlenen Optimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden können, so dass auch die zusätzlich zu erwartenden Verkehre aus dem geplanten Nahversorgungszentrum leistungsfähig abzuwickeln sind.

Auf Grund der bekannten Problematik haben die Gutachter eine „Worst-Case“-Betrachtung durchgeführt (Februar 2013), die nachweist, dass die Verkehre an den umliegenden Knotenpunkten mit den aufgezeigten Optimierungsmaßnahmen leistungsfähig abgewickelt werden können. Gemäß gutachterlicher Einschätzung wird mit dem „worst case“ eine Grenzbeurteilung dargestellt, die das zu erwartende Verkehrsaufkommen nicht realistisch abbildet, d.h. die Verkehrsmengen werden in dieser Betrachtung weitaus höher angesetzt als diese künftig zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

13. Stellungnahme des Geologischen Dienstes vom 30.01.2013, Anlage A Nr. 2

Der Geologische Dienst weist darauf hin, dass sich die Gemarkung Niederpleis in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T befindet. Es werden objektbezogene Baugrundgutachten empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird gefolgt.

14. Stellungnahme der Bezirksregierung Köln, Wasserwirtschaft und Gewässerschutz, vom 31.01.2013, Anlage A Nr. 3

Es wird darauf hingewiesen, dass teilweise die Wasserschutzzone 3B des Wasserschutzgebietes Meindorf betroffen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis auf die Wasserschutzzone 3B ist bereits in den Hinweisen des Bebauungsplanes enthalten.

Beschlussvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

15. Stellungnahme des LVR Amt für Denkmalpflege, Inventarisierung, vom 14.02.2013, Anlage A Nr. 4

Der aus Natursteinquadern gemauerte Gewölbekeller erfüllt aus Sicht des LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, nicht die Tatbestandsmerkmale eines Baudenkmals gem. § 2 DSchG NW. Ortsgeschichtliche Gründe gem. § 2 DSchG NW liegen für seine Erhaltung und Nutzung nicht vor. Auch andere wissenschaftliche, hier vor allem architekturhistorische Gründe, liegen nicht in ausreichendem Maße vor, da es sich um einen in Größe und Gestaltung durchschnittlichen und nur in seiner Ausführung mit Naturstein etwas überdurchschnittlichen Keller handelt.

Aus den oben genannten Gründen handelt es sich bei dem Naturstein-Gewölbekeller unter dem Wohnhaus der Hofanlage Hauptstr. 48 ("Conzen-Hof") nicht um ein Baudenkmal gem. § 2 DSchG NW.

In Bezug auf die übrigen baulichen Anlagen der Hofanlage schließe ich mich Ihrer Einschätzung an, dass auch diese keinen Denkmalwert gem. § 2 DSchG NW besitzen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

16. Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreis vom 27.02.2013, Anlage A Nr. 5

a) Altlasten

Im Plangebiet sind im Altlasten- u. Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises zwei Altstandorte mit den Registriernummern 5209/1188-0 und 5209/0158-0 erfasst.

Dem Bodenbelastungsverdacht muss nachgegangen werden und mit der nötigen Sachkunde begutachtet werden. Es ist daher erforderlich, eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV durchführen zu lassen.

Bestätigt sich der Bodenbelastungsverdacht nicht, kann das Planverfahren mit dem bisher vorgesehenen Planinhalt weitergeführt werden. Eine zeichnerische Kennzeichnung des ehemaligen Betriebsgeländes im Bauleitverfahren ist dann nicht erforderlich.

b) 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.

c) Immissionsschutz

In den textlichen Festsetzungen fehlen zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte die Vorgaben für den Bereich der Kühlgeräte. An die zu verwendenden Geräte werden jedoch in der Schallschutzprognose gezielte Anforderungen gestellt. Es wird empfohlen, diese in die textlichen Festsetzungen zu übernehmen.

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

d) Straßenverkehr

Grundvoraussetzung für die Zustimmung zu einer Maßnahme dieser Größenordnung muss es sein, trotz des erzeugten Neuverkehrs einen leistungsfähigen Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz sicherzustellen.

Im vorliegenden Fall ist die verkehrliche Situation bereits im Bestand problematisch und vor allem durch erhebliche Rückstaus am Knoten L 121 (Hauptstraße)/L 143 (Pleistalstraße) geprägt. Der Neuverkehr durch das geplante Nahversorgungszentrum würde den ohnehin schon nur mit einer Verkehrsqualität „F“ zu bewertenden Verkehrsablauf weiter verschärfen. In der Konsequenz kann ich dem geplanten Bauvorhaben vor dem Hintergrund der jetzigen Verkehrssituation grundsätzlich nicht zustimmen.

Die im Rahmen des o.g. Bauvorhabens in Auftrag gegebene verkehrstechnische Untersuchung des Planungsbüros „Planersocietät“ (Dortmund) zeigt jedoch Wege auf, mit denen an allen beteiligten Verkehrsknoten - L 143 (Hauptstraße)/ K 2 (Schulstraße), L 143 (Hauptstraße)/Paul-Gerhardt-Straße/Pleistalstraße und L 121 (Hauptstraße)/L 143 (Pleistalstraße) ein leistungsfähiger Verkehrsablauf realisiert werden kann.

Neben der sicherlich schon im jetzigen Bestand erforderlichen Überplanung und Modernisierung der gesamten Signaltechnik samt Steuerung halte ich vor dem Hintergrund des avisierten Bauvorhabens, den vorgeschlagenen Ausbau des Knotens L 121/L 143 mit Fahrspurenerweiterung, mehr noch den Umbau zu einem Kreisverkehr für zwingend erforderlich.

Sofern die Umsetzung des im Verkehrsgutachten beschriebenen Maßnahmenkatalogs verbindlich mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums verknüpft wird, kann dem in Rede stehenden Bebauungsplan zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu a)

In der Planzeichnung ist der Bereich gemäß der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) als Altlastenverdachtsfläche umfahren. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde zudem ein Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche aufgenommen. Inzwischen wurde eine Fachfirma beauftragt, die in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV durchgeführt hat.

Die orientierende Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden ist im Hinblick auf seine Verwertung bzw. Entsorgung wie folgt in die Kategorien der LAGA-Richtlinie 2004 einzustufen und entsprechend dieser Einstufung einer Verwertung zuzuführen:

Mischprobe MP4	Zuordnungswert Z 2
Mischprobe MP1 bis MP 3	Zuordnungswert Z 1

Es wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Kippstellen über den Umfang der vorliegenden chemischen Analytik hinaus zur Verwertung eventuell noch weitere chemische Untersuchungen, ggf. auch an dem natürlichen Boden, benötigen. Diese Untersuchungen können an den Rückstellproben durchgeführt werden.

- Unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Schadstoffgehalte, der geringen Löslichkeit der an die mineralischen Fremdbestandteile gebundenen Schadstoffe, des hohen Grundwasserflurabstandes und der geplanten Oberflächenversiegelung des Geländes ist aus gutachterlicher Sicht von den festgestellten Schadstoffen auch langfristig keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser abzuleiten.
- Für die untersuchte Fläche und für die geplante Nutzung ist keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch anzusetzen.

Generell ist bei Baumaßnahmen auf gewerblich genutzten Flächen darauf zu achten, dass Nester mit Verunreinigungen oder auffälligen Anschüttungen, die durch eine stichprobenartige Untersuchung nicht zu erfassen sind, erst bei den Erdarbeiten angetroffen werden können. Beim Antreffen derartiger Verunreinigungen ist der Gutachter unverzüglich zur Klärung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

Der Rhein-Sieg-Kreis, dem das orientierende Bodengutachten vorgelegt wurde, hat mit Stellungnahme vom 07.05.2013 (Anlage A Nr. 5.1) mitgeteilt, dass gegen das Bauvorhaben keine Bedenken bestehen.

Es werden folgende Auflagen zu Altlasten/Bodenschutz vorgegeben:

1. Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Grundwasser- und Bodenschutz zu informieren.
2. Der Erdtank im Innenhof von Haus Nr. 48 ist ordnungsgemäß stillzulegen (entleeren, reinigen) und auszubauen, bzw. ordnungsgemäß zu verfüllen. Erdarbeiten im Bereich des Tanks sind gutachterlich zu begleiten. Es ist eine Dokumentation anzufertigen, die folgende Angaben enthält:
 - a) Informationen zu angetroffenen Bodenverunreinigungen
 - b) Gefährdungsabschätzung bei noch im Boden verbleibenden Verunreinigungen

- c) Dokumentation der Entsorgungswege der ausgekofferten Bodenverunreinigungen.
3. Spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ist dem Rhein-Sieg-Kreis der Bodengutachter zu benennen.
4. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (hier: aus Bodenauffüllungen) ist – getrennt von unbelasteten Bodenaushub – ordnungsgemäß zu entsorgen.
Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigtem Bodenaushub (> LAGA ZO), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.
Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Die vorgenannten Auflagen des Rhein-Sieg-Kreises werden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen ergänzt.

Zu b)

Der Anregung hinsichtlich der Entsorgung von auffälligem Bodenmaterial wird gefolgt. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird ein Hinweis zur Entsorgung des auffälligen Bodens und zur Anzeigepflicht gegenüber dem Rhein-Sieg-Kreis aufgenommen

Zu c)

Die lärmschutztechnischen Anforderungen an die Kühlgeräte werden in den textlichen Festsetzungen ergänzt.

Die Überplanung von bestehenden Gebäuden entspricht den grundsätzlichen Zielen der Stadt Sankt Augustin, das Ortszentrum von Niederpleis neu zu beleben und durch eine adäquate Neubebauung ein entsprechendes Stadtbild herzustellen.

Zu d)

Die Stadt Sankt Augustin wird mit dem Landesbetrieb Straßen NRW auf der Grundlage der Erschließungsplanung eine Verwaltungsvereinbarung treffen, in der alle erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen einschließlich des Umbaus des Knotenpunktes L 121/L 143 zu einem Kreisverkehr verbindlich geregelt werden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird gefolgt.

17. Stellungnahme des Landesbetrieb Straßenbau vom 27.02.2013, Anlage A Nr. 6

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Ortsdurchfahrt der L 143, Abschnitt 11. Darüber hinaus hat das Vorhaben Auswirkungen auf den Knoten L 143 L 121, die es durch die Stadt Sankt Augustin zu berücksichtigen gilt. Aus der Sicht der Straßenbauverwaltung bestehen gegen das Vorhaben keine grundsätzlichen Bedenken.

In der Folge wird die Stadt die Erschließungsplanung für das Vorhaben entwickeln, mit der Straßenbauverwaltung abstimmen und zur Genehmigung vorlegen; zu der Planung wird die Stadt eine Verwaltungsvereinbarung aufstellen, die vom LS NRW zu prüfen und zu genehmigen ist; dazu legt die Stadt ein Sicherheitsaudit über die entwickelte Genehmigungsplanung zur Prüfung vor.

Ggf. wird eine Ablöseberechnung notwendig, die seitens der Stadtverwaltung aufzustellen sein wird.

Die grunderwerblichen Gegebenheiten werden Bestandteil der Verwaltungsvereinbarung.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Anregung des Landesbetriebes Straßenbau NRW entspricht den Zielen der Planung. Auf der Grundlage der Erschließungsplanung wird die Stadt Sankt Augustin mit dem Landesbetrieb eine Verwaltungsvereinbarung treffen.

Beschlussvorschlag

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Während der Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit folgende Anregungen und Bedenken ein. Eine Kopie der Schreiben ist als Anlage B Nr. 1 bis 5 beigelegt.

1. Schreiben von Bürger 1 vom 17.01.2013, Anlage B Nr. 1

Der Eingabesteller ist mit dem Verlauf der rückwärtigen Baugrenze nicht einverstanden und bittet um Korrektur.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Grenzbereich in westlicher Richtung bis zur Grenze des Sondergebietes verschoben. In der Planzeichnung wird diese Korrektur als Änderung nach der öffentlichen Auslegung (Ifd. Nr. 1) farblich markiert.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

2. Schreiben a) von Bürger 2 vom 08.02.2013, Anlage B Nr. 2

1. Die Eingabesteller bitten um Aufklärung, wie die Begriffe Nahversorgung und fußläufig einzuordnen sind, wenn die jetzigen Planungen neben Niederpleis auch Buisdorf und Birlinghoven mit einbeziehen.
2. Nach Auffassung der Eingabesteller wird hier eine große Chance vertan und aus einem Schandfleck eine überzogene und unattraktive Bebauung geschaffen.
3. Das bestehende Verkehrsproblem werde mit zusätzlichem Verkehr belastet.
4. Eine angemessene Nahversorgung kombiniert mit einer Wohnbebauung, etwas Grün, und hier und dort einem Baum würde dem Stadtbild besser stehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

In der Verträglichkeitsanalyse der BBE Handelsberatung vom Oktober 2012 wird der Stadtteil Niederpleis mit seinen 12.060 Einwohnern als Kerneinzugsgebiet (Zone I) zugeordnet. Als erweitertes Einzugsgebiet (Zone II) werden von den Gutachtern die Stadtteile Birlinghoven, Mülldorf, Buisdorf sowie Ort benannt. Nach Einschätzung der Gutachter stellt das Planvorhaben für die in den vorgenannten Stadtteilen wohnende Bevölkerung eine nahegelegene und gut erreichbare Einkaufsalternative dar. Die Begriffe Nahversorgung und fußläufige Erreichbarkeit bei gleichzeitiger Einbeziehung der vorgenannten Stadtteile stellt keinen

Widerspruch dar.

Zu 2.

Mit der Planaufstellung wird das Ziel verfolgt, für den Stadtteil Niederpleis ein Nahversorgungszentrum zu schaffen und den Ortsteil zu revitalisieren. Mit der Bindung der in Niederpleis vorhandenen Kaufkraft durch einen Frequenzbringer wie den Lebensmittelsupermarkt soll der gesamte Ortskern belebt werden. Die vorliegende Planung ist der Anstoß zur Weiterentwicklung von Niederpleis.

Zu 3.

Die bemängelte Verkehrssituation steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme. 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. Die Verwaltung erarbeitet mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag, in dem sich dieser verpflichtet, den Umbau der Kreuzung L 121/L 143 zu finanzieren sowie die Ampelanlagen an der Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße in die Hauptstraße zu ertüchtigen. Das Verkehrsgutachten hat nachgewiesen, dass ein Umbau der Kreuzung Hauptstraße/Pleistalstraße zu einem Kreisverkehr den bestehenden sowie den Neuverkehr bewältigen und leistungsfähiger abwickeln kann als die derzeitige lichtsignalgesteuerte Einrichtung.

Zu 4.

Die geplante Nahversorgung ist entsprechend dem gutachterlichen Nachweis angemessen. Vorrangig gilt es an dem Standort, alle planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Nahversorgungszentrum zu schaffen. Die Anpflanzung von Bäumen und/oder Sträuchern ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung innerhalb der südlich angrenzenden Bereiche (Jakob-Fußholler-Platz, Grünanlage Bahnstraße) zu überlegen. Innerhalb des Plangebietes verbleibt als grünes Element eine mit Kletterpflanzen berankte Sichtschutzwand entlang der Stellplatzfläche an der Paul-Gerhardt-Straße.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

3. Schreiben b) von Bürger 2 vom 08.02.2013, Anlage B Nr. 3

1. Die Eingabensteller führen zum Verkehrsaufkommen auf der Schul- und der Hauptstraße aus, dass ihre täglichen Beobachtungen und Feststellungen nicht mit den Angaben in dem Verkehrsgutachten einhergehen.

Das Verkehrsaufkommen sei deutlich höher und die Rückstaus seien erheblich zu niedrig ausgewiesen.

Im Spitzenverkehr seien die Rückstaus in der Schulstraße von der Ampelanlage bis zum Bönnscher Weg und damit mehr als 100 m. Der Rückstau ende dort, weil eine große Anzahl von Pkw-Fahrern die Möglichkeiten nutzten, über den Bönnscher Weg und die Antoniusstraße zur Hauptstraße zu gelangen.

Eine weitere sehr beliebte Ausweichmöglichkeit sei die Verbindung über die Freie Buschstraße/Paul-Gerhardt Straße. Darüber hinaus nutzten einige Verkehrsteilnehmer die Abkürzung über die Alte Schulstraße.

Für eine objektive Beurteilung der Verkehrsbelastung zu erhalten, sei es unumgänglich auch diese Verkehrsströme mit einzubeziehen. Diese Verkehrsflüsse fänden in dem Gutachten keine Beachtung.

2. Nach Auffassung der Eingabensteller müssten für Fußgänger und Radfahrer auf den Bürgersteigen im Bereich zwischen Hauptstraße und Freie Buschstraße Vorkehrungen bezüglich der Sicherheit getroffen werden.
Die Schulstraße werde in diesem Bereich auch von vielen Schülern der Grundschule an der Freien Buschstraße und des AEG genutzt. Die ein- und ausfahrenden Fahrzeuge müssten deutlich auf die Vorfahrt der Fußgänger und Radfahrer hingewiesen werden.
3. Im Kreuzungsbereich der Hauptstraße/Schulstraße werde 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.
4. Die Wegführung der Zufahrt für den Lkw- und Pkw-Verkehr führe unmittelbar am Haus der Eingabensteller vorbei. Das Gleiche gelte für einige Parkplätze. Weder ein Lärmschutz noch ein Schutz vor den Abgasen sei aufgeführt.
5. Für den Supermarkt werden Öffnungszeiten von 8.00 Uhr bis 20.00 Uhr gefordert. Die Anlieferung solle nur an Werktagen und außerhalb der Nachtzeiten erfolgen.
6. Es werden im Bereich Nahversorgung Grünflächen, Sträucher und Bäume vermisst. Zum Schutz möglicher Ruhe- und Nistplätze von Vögeln und Federmäusen wird vor dem endgültigen Beschluss des Bebauungsplans eine umfassende Prüfung gefordert.
7. In der vorliegenden Projektierung sehen die Eingabensteller eine deutliche Einschränkung ihrer Eigentumsrechte.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

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. Die Verwaltung erarbeitet mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag, in dem sich dieser verpflichtet, den Umbau der Kreuzung L 121/L 143 zu finanzieren sowie die Ampelanlagen an der Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße in die Hauptstraße zu ertüchtigen. 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 2.

Die Anregungen zur Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer werden zur Kenntnis genommen. Die Ausgestaltung der Einmündung der Parkplatzzufahrt wird im Hinblick auf die Verkehrssicherheit mit der städtischen Straßenverkehrsbehörde und dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt.

Zu 3.

Die bemängelte Verkehrssituation steht in keinem ursächlichen Zusammenhang mit der geplanten Maßnahme. Der Vorschlag, Ummarkierungen 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 4.

Das Grundstück der Eingabensteller grenzt unmittelbar an das Vorhabengrundstück an. Gemäß der Anlage 2 des schalltechnischen Prognosegutachtens wird das Grundstück der Eingabensteller durch Lärm am stärksten betroffen. Es werden aber auch hier die zulässigen Lärmpegel gemäß TA Lärm nicht überschritten.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 625-1 Teil B sind die Auswirkungen der Planung auf die klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse in den angrenzenden Siedlungsstrukturen untersucht worden (Landschaftsbüro Leser, Albert, Bielefeld, Aug. 2012). Die Gutachter stellen abschließend fest, dass unter Berücksichtigung der ausgeglichenen klimatischen und lufthygienischen Situation keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind.

Zu 5.

Durch die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die gewerbliche Nutzung der Stellplätze während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig. Die Warenanlieferung ist nur während der Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig. Damit ist sichergestellt, dass ab 22.00 Uhr keine Pkw-Bewegungen mehr auf dem Parkplatz stattfinden und die Immissionsschutzwerte während der Nachtzeit eingehalten werden

Zu 6.

Es ist Ziel der Planung für den Stadtteil Niederpleis, das Nahversorgungszentrum neu zu beleben. Die Integration von großflächigen Anlagen, wie hier vorgesehen, in gewachsenen Ortsstrukturen ist hinsichtlich der Standortgunst und der Erreichbarkeit für die Anwohner im Nahbereich als ideal zu bezeichnen. Auf der anderen Seite sind die Flächen die zur Verfügung stehen begrenzt. Das gilt auch für zusätzliche Begrünungen. Vorrangig gilt es an dem Standort, alle planungsrechtlichen Voraussetzungen für das geplante Nahversorgungszentrum zu schaffen. Die Anpflanzung von Bäumen und/oder Sträuchern ist im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung innerhalb der südlich angrenzenden Bereiche (Jakob-Fußholler-Platz, Grünanlage Bahnstraße) zu überlegen. Innerhalb des Plangebietes verbleibt als grünes Element eine mit Kletterpflanzen berankte Wand entlang der Stellplatzfläche an der Paul-Gerhardt-Straße.

Auf Grund der Hinweise auf mögliche Fledermausquartiere im Bereich des Conzen Hofes wurde der Hof nochmals im Februar 2013 auf mögliche Fraß- oder Kotrückstände überprüft. Auf dem Dachboden des großen Schuppens konnten in dem Bereich über dem Anbindestall einige Kotkrümel von Fledermäusen gefunden werden. Die Krümel waren nicht mehr glänzend und vermutlich aus dem letzten Sommer. Der Durchmesser deutet auf eine mittelgroße bis große Fledermausart als Verursacher hin.

In dem Dachbereich des westlichen Wohngebäudes konnten an zwei Stellen Fraßplätze von Langohren gefunden werden. Langohren erbeuten größtenteils Nacht- und Tagfalter mit denen sie zu einem Fraßplatz fliegen, an dem sie die störenden Flügel und Beine vor dem Verzehr abbeißen. Auf dem Boden unterhalb eines solchen Fraßplatzes sammeln sich daher größere Mengen von Flügelresten an.

Hinweise auf eine Wochenstube oder auf eine Nutzung als Winterquartier ergaben sich nicht.

Der Abschlussbericht zur Faunistischen Untersuchung – Fledermäuse wurde der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises vorgelegt. Der in diesem Bericht aufgeführten

Vorgehensweise zum Schutz der Fledermäuse, dass Gebäude in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober abgerissen werden, weil in dieser Zeit die Fortpflanzungsperiode abgeschlossen ist und die Winterquartiere noch nicht bezogen wurden, wurde zugestimmt. Sollte ein Abriss in den übrigen Wintermonaten erfolgen, werden potentielle Winterquartiere im September fachgerecht verschlossen, um eine Nutzung auszuschließen. Falls ein Abriss in den Sommermonaten erfolgt, wird vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Personen im Rahmen von Detektorbegehungen geprüft, ob die Gebäude als Sommerquartier genutzt werden. Ein Abriss erfolgt gegebenenfalls erst nach Verlassen der Quartiere. Es wurde zudem vereinbart, dass die Stadt Sankt Augustin den Beginn der Abrissarbeiten des Conzen Hofes der Unteren Landschaftsbehörde mitteilt.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Faunistische Untersuchung hingewiesen, die empfohlenen Maßnahmen werden Bestandteil der Abbruchgenehmigung.

Zu 7.

In der Eingabe ist nicht weiter ausgeführt, wodurch sich eine deutliche Einschränkung ihrer Eigentumsrechte ergeben sollte. Eine Abwägung zu möglichen Beeinträchtigungen kann daher an dieser Stelle nicht erfolgen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt bzw. nicht gefolgt.

4. Schreiben der TenBrinke Projektentwicklung vom 17.01.2013, Anlage B Nr. 4

Die Eingabensteller beantragen für die im Eckbereich der Hauptstraße mit der Paul-Gerhardt-Straße bisher im Bebauungsplan festgesetzte zwingende dreigeschossige Bebauung in zwei Vollgeschosse abzuändern.

Der Änderungswunsch wird mit der Konkretisierung der Planung begründet. Auf Grund der für die geplanten Handelsflächen erforderlichen hohen lichten Raumhöhen, wird bei einer zweigeschossigen Bebauung bereits die Gebäudehöhe der vorhandenen Umgebungsbebauung erreicht. Bei einer zwingenden Festsetzung von 3 Geschossen würde sich der neue Baukörper deutlich über die vorhandene Bebauung erheben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die für den Eckbereich der Hauptstraße mit der Paul-Gerhardt-Straße festgesetzte zwingende Dreigeschossigkeit wird in zwei- bis dreigeschossige Bebauung geändert. Das Ziel der Festsetzung, entlang der Hauptstraße eine Bebauung mit etwa gleicher Höhenentwicklung zu erhalten, wird durch den geplanten Baukörper des Investors mit größerer Raumhöhe im Erdgeschoss erreicht.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

5. Schreiben von Bürger 3, vertreten durch die Rechtsanwälte Grooterhorst & Partner, Anlage B Nr. 5

1. Darstellung eines Nahversorgungszentrums

Nach Auffassung der Eingabensteller handelt es sich bei dem Standort -jedenfalls seit dem Wegzug von EDEKA sowie dem benachbarten Fleischereibetrieb und der Reinigung- nicht (mehr) um ein Nahversorgungszentrum. Vielmehr sei die Lage von Wohnbebauung geprägt, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe fänden sich nur vereinzelt und verstreut. Den Aussagen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts 2008 wäre damit im Hin-

blick auf den Standort die Grundlage entzogen. Die Stadt könne sich deshalb in dem Bebauungsplanverfahren nicht mehr auf ihr seinerzeitiges Konzept berufen, sondern müsse neu abwägen, ob es sich bei dem Standort um einen geeigneten Standort für ein Nahversorgungszentrum handele oder ob nicht andere, geeignetere Standorte zur Verfügung stünden.

2. Städtebauliche Auswirkungen

Zur Frage der städtebaulichen Auswirkungen sei ein Plausibilitätsgutachten eingeholt worden. Die Gutachter kämen zu dem Schluss, dass die Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung von Einzelhandelbetrieben im Nahversorgungszentrum Sankt Augustin - Niederpleis der BBE von 2012 nicht geeignet sei, um die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens zu bewerten.

Im Einzelnen werde auf das Plausibilitätsgutachten, dessen Inhalt vollumfänglich zum Gegenstand dieser Stellungnahme gemacht werde, verwiesen.

Die Eingabensteller greifen jedoch folgende Punkte heraus:

In dem Gutachten der BBE seien Umsätze zumindest teilweise rechnerisch zu gering angesetzt. Demgegenüber sei die von der BBE zugrunde gelegte Kaufkraft in nicht nachvollziehbarer Weise zu hoch angesetzt. Noch nicht einmal die von der BBE zugrunde gelegten Verkaufsflächen stimmten mit den Verkaufsflächen laut Bebauungsplanentwurf überein. Auch die Flächenproduktivität sei erheblich zu gering angesetzt.

Davon abgesehen wären die Analyseergebnisse der BBE auch deshalb obsolet, weil die beiden Sondergebiete isoliert betrachtet würden, ohne die potentiellen Verkaufsflächen in den festzusetzenden Mischgebieten einzubeziehen.

Die Gutachter von Junker & Kruse machten zudem darauf aufmerksam, dass das Vorhaben von seiner Größenordnung her nicht als Nahversorgungszentrum für Niederpleis verstanden werden könne. Vielmehr sei davon auszugehen, dass das von dem Investor intendierte Vorhaben eigentlich ein Fachmarktzentrum mit einem Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb geplant sei und dass überwiegend auf Kundschaft von außerhalb von Niederpleis abzielt werde.

Fasst man diese Ergebnisse zusammen, müsse die städtebauliche Verträglichkeitsanalyse der BBE als Placebo bewertet werden und die Bezeichnung des Vorhabens „Nahversorgungszentrum“ als „Etikettenschwindel“.

3. Der Planentwurf wäre zudem fehlerhaft, weil nicht untersucht worden sei, wie sich der für den Standort bestehende Altlastenverdacht auf die Planung auswirke.
4. Das vorliegende Verkehrsgutachten sei für die Eingabensteller nicht nachvollziehbar. Die Gutachter würden die Einrichtung eines Kreisverkehrs an der Einmündung der östlichen Pleistalstraße in die Hauptstraße empfehlen. Während die Version des Gutachtens aus dem August 2012 noch einen einfachen Bypass für Rechtsabbieger für ausreichend hielte, sehe die Version von Oktober 2012 zusätzlich eine überbreite bis zweispurige Fahrbahn vor, die zum Bypass für Rechtsabbieger an der Hauptstraße in die Pleistalstraße führen solle.
Selbst mit diesem Kreisverkehr erwarte der Gutachter für die Pleistalstraße aber einen Rückstau von 72 m in der „Morgenspitze“. Das sei bereits eine erhebliche Beeinträchtigung.

Die gutachterlichen Aussagen zeigten, dass die Verkehrsbelastung nach Auffassung

der Gutachter bei Durchführung des Planvorhabens selbst dann grenzwertig bliebe, wenn die Empfehlungen des Gutachters umgesetzt würden. Indessen sei völlig ungeklärt, ob dies möglich sei. Der Verkehrskreisel sei nicht Teil des Planverfahrens. Auch das Verkehrsgutachten enthielte keine Aussagen darüber, ob sich der Verkehrskreisel an der vorgesehenen Stelle so umsetzen ließe, wie von dem Gutachter gefordert.

Darüber hinaus komme das Gutachten zu grenzwertigen Ergebnissen, obwohl es ausdrücklich nur die Verkehre der beiden Sondergebiete SO 1 und SO 2 in die Betrachtungen einbeziehen würde. Gegenstand der Planung seien aber auch Mischgebiete mit erheblicher Fläche. Auch in den Mischgebieten seien nach dem Bebauungsplan namhafte gewerbliche Nutzungen, beispielsweise Einzelhandelnutzungen bis 800 m² Verkaufsfläche, zulässig, die ganz erhebliche Verkehre nach sich ziehen könnten.

5. Das Schallschutzgutachten sei methodisch nicht nachvollziehbar und baue nach Auffassung der Eingabensteller auf falschen Annahmen auf. Es sei zudem in sich widersprüchlich.
 - 5a) Üblicherweise wäre in einem Schallschutzgutachten zu ermitteln gewesen, welche Gebäude voraussichtlich besonders betroffen seien und wo genau sich in diesen Gebäuden schutzwürdige Räume mit entsprechenden Fenstern befänden.
Das sei hier offensichtlich nicht geschehen. Insgesamt fehle jegliche Begründung zu der Lage der im Gutachten zugrunde gelegten Immissionspunkte P1 bis P3.
 - 5b) Westlich des Standorts gehe der Gutachter von einem allgemeinen Wohngebiet aus. Im Bereich dieses allgemeinen Wohngebiets fände sich jedoch kein Immissionspunkt. Das Gutachten sei deshalb nach Auffassung der Eingabensteller fehlerhaft.
 - 5c) Nördlich, südlich und östlich des Standorts befänden sich faktische Mischgebiete. Bei der Einstufung komme es auf die tatsächlich vorhandene Bebauung und nicht auf die Darstellung im FNP an. Angesichts der tatsächlichen vorhandenen Bebauung dürfe es sich auch dort um allgemeine Wohngebiete und nicht um Mischgebiete handeln. Ein mischgebietstypischer Nutzungsmix sei nicht erkennbar. Hier dränge sich der Eindruck auf, dass die Einstufung als Mischgebiet vor allem deshalb erfolgt sei, weil die Immissionsschutzrichtwerte für allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten sind.
 - 5d) Nach Aussage des Gutachtens sollen die Immissionspunkte auf einer Höhe von 5,6 m liegen. Ausweislich der Berechnungsergebnisse in Anlage 5 sei jedoch angegeben, dass der Immissionspunkt P3 in einer Höhe von 8,4 m gemessen worden sei.
 - 5e) Es werden Widersprüche zu der Berechnungsgrundlage aufgeführt. So sollen etwa die Werte für den Beurteilungspegel in dB(A) für die Tageszeit auf den Berechnungen der Anlage 5 beruhen (Seite 15 des Gutachtens). Die Werte auf Seite 15 des Gutachtens stimmten nicht mit den gemessenen Werten in Anlage 5 überein, sondern lägen um 0,6 dB(A) niedriger, als laut Anlage 5 gemessen.
 - 5f) Es wird des Weiteren kritisiert, dass keine Vorbelastungen in die Berechnung einbezogen worden seien.
Die Bestimmung der Vorbelastung könnte nur dann entfallen, wenn die Geräuschemissionen der Anlage die Immissionsschutzrichtwerte um mindestens 6 dB(A) unterschritten.
 - 5g) Es wird kritisiert, dass das Schallschutzgutachten nur auf die beiden Sondergebiete SO

1 und SO 2 abstellten und die beiden Mischgebiete trotz der dort möglichen erheblichen gewerblichen Nutzungen unberücksichtigt blieben.

6. Nicht nachvollziehbar sei, was die Artenschutzvorprüfung als „Standort“ bezeichne. Es sei das gesamte Plangebiet und nicht nur einen Teil (etwa nur die Sondergebiete) zu überprüfen. Es werde unspezifisch auf Fledermausquartiere „im weiteren Umfeld des Standortes“ hingewiesen, die man nicht ausschließen könne.

Dem Eingabesteller lägen Informationen vor, wonach zumindest der verlassene „Conzen Hof“ von Fledermäusen besiedelt sei. Nach Auffassung der Eingabesteller sei durch das geplante Vorhaben eine massive Einwirkung auf die bestehende Fledermauspopulation zu erwarten.

7. Bewertung der Einzelhandelsuntersuchung der BBE Handelsberatung

7a) Kommunales Einzelhandelskonzept

Die Gutachter Junker und Kruse vertreten die Auffassung, dass das kommunale Einzelhandelskonzept für das Nahversorgungszentrum Niederpleis ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorsieht und nicht-nahversorgungsrelevante Sortimente nur als Randsortiment eines Vollsortimenters thematisiert werden. Abweichend von den Empfehlungen des kommunalen Einzelhandelskonzepts ließe der Bebauungsplan sogar ein mittelgroßes Fachmarktzentrum mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten zu.

Die Gutachter vertreten zudem die Auffassung, dass die im Einzelhandelskonzept vorgenommene Einstufung und Abgrenzung des Standortbereichs als Nahversorgungszentrum nicht überprüft worden sei. Die Infragestellung des zentralen Versorgungsbereichs stelle insbesondere auf den nicht mehr vorhandenen Edeka-Supermarkt ab.

7b) Angebots- und Nachfrageanalyse

Es wird die Auffassung vertreten, dass entgegen der Darstellung in der Auswirkungsanalyse insgesamt von einem Rückgang des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens auszugehen ist. Die Diskrepanz resultiert im Wesentlichen aus abweichenden Werten bezüglich der Pro-Kopf-Kaufkraft.

In dem BBE Gutachten sei der Kaufkraftabfluss aus dem Stadtteil Niederpleis gegenüber den Ergebnissen des Einzelhandelskonzepts als zu hoch eingeschätzt.

Die Auswirkungsanalyse würde sich nicht mit den Folgen eines Bevölkerungsrückgangs beschäftigen. Die hieraus resultierenden Implikationen, die sich möglicherweise für die Tragfähigkeit des Vorhabens ergeben könnten, würden nicht thematisiert.

7c) Nutzungsempfehlungen

Die Ausführungen der Markt- und Standortanalyse zur Größe einzelner Vorhabenbausteine werden als unzureichend und damit als nicht belastbar bewertet.

7d) Verkaufsflächen, Flächenproduktivität und Umsätze des Vorhabens

Es wird angemerkt, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsflächen von denen abweichen, die der Gutachter BBE im Rahmen seiner Auswirkungsanalyse zugrunde gelegt hat. Besonders ins Gewicht fällt hierbei, dass der Gutachter in der Branche Schuhe nur eine Verkaufsfläche von 400 m² Verkaufsfläche untersucht hat, während gemäß aktuellem B-Plan 550 m² zulässig seien.

Es wurde weiterhin festgestellt, dass an die Sondergebiete des Planvorhabens Mischgebiete angrenzen, die theoretisch ebenfalls durch Handelsbetriebe genutzt werden könnten,

allerdings im Gutachten nicht entsprechend gewürdigt würden. Die Auswirkungsanalyse bilde somit nicht das auf Basis der planungsrechtlich zulässigen Verkaufsfläche maximal mögliche Ausmaß der Auswirkungen ab.

Die Gutachter stellen zudem fest, dass die zugrunde gelegten, branchenspezifischen Flächenproduktivitäten für den Drogeriemarkt und für die Bekleidungs-/Schuhanbieter einer Worst-Case-Betrachtung nicht angemessen sind. Die gewählten Flächenleistungen seien unbegründet zu gering angesetzt.

Die Flächenleistungen im Drogeriewarensegment würden unter den durchschnittlichen Flächenleistungen der sonstigen Sortimente des Lebensmittelsupermarkts und des Drogeriemarktes liegen.

7e) Angebots- und Nachfrageanalyse

Es wird kritisiert, dass die erhobenen Verkaufsflächen im BBE Gutachten nicht transparent gemacht worden seien.

Gegenüber dem Einzelhandelskonzept aus 2008 wurde ein Zuwachs der Pro-Kopf-Ausgaben, hier insbesondere im Bereich Bekleidung und Schuhe / Lederwaren festgestellt.

7f) Einzugsbereich und Umsatzherkunft

Nach Auffassung von Junker und Kruse hat sich das Einzugsgebiet eines Planvorhabens an dem Raum zu orientieren, in dem von einer hohen potenziellen Betroffenheit der Wettbewerber auszugehen ist.

Die Gutachter vertreten des Weiteren die Auffassung, dass die dargestellten, von Umverteilungseffekten tangierten Betriebe unter Worst-Case-Gesichtspunkten aufgrund der Distanz und ihrer Lage überwiegend außerhalb des Einzugsgebiets in keinem relevanten Wettbewerbsverhältnis zum Planvorhaben stünden. Ferner könnten die eingeschalteten Gutachter nicht nachvollziehen, dass der Raum der Umverteilungswirkung (Untersuchungsraum) in dem dargestellten Maß über den Stadtteil Niederpleis hinausgeht.

7g) Absatzwirtschaftliche Auswirkungsanalyse

Es wird unterstellt, dass die Anbieter innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederpleis aus nicht nachvollziehbaren Gründen im Rahmen der Darstellung von Umverteilungseffekten nicht berücksichtigt wurden.

Des Weiteren wird bemängelt, dass der Ausweis der Umsatzumverteilungen gegenüber sonstigen Standorten als nicht exakt nachvollziehbar dargestellt worden sei.

Zwischen der Herkunft des prognostizierten Umsatzes (der zu hohen Anteilen aus dem Einzugsgebiet stammt) und der Umverteilung (die nur zu geringeren Teilen innerhalb des Einzugsgebiets zu erwarten ist) besteht nach Auffassung der Gutachter Junker und Kruse eine deutliche Diskrepanz.

Die Gutachter stellen zudem fest, dass die Diskrepanz zwischen Kundenherkunft und Umverteilung nur bei deutlicher Rückholung von Kaufkraft aus Nachbarkommunen erklärbar sei, was aber bei Berücksichtigung von gesamtstädtischen Zentralitätskennziffern als nicht realistisch erscheine.

Bei Schuhen/Lederwaren würde der größere Teil des Umsatzes mit Kunden von Standorten außerhalb von Niederpleis generiert werden und damit im Widerspruch zum Versorgungsauftrag des NVZ stehen.

7h) Die eingeschalteten Gutachter stellen fest, dass die Analyse der Umsatzumverteilung keine angemessene Basis einer städtebaulichen Bewertung bildet. Als wesentliche Kritikpunkte werden in Zusammenfassung der vorab genannten Punkte die prognostizierten

Vorhabenumsätze, fehlende Berücksichtigung von Verkaufsflächen in den Mischgebieten, zu hoch angesetzte Kaufkraft und unzureichend belegte Annahmen zur Kaufkraftrückgewinnung angeführt.

Es wird unterstellt, dass die Umsatzverteilungen wesentlich höher ausfallen, als im Gutachten dargestellt. „Für die zentralen Versorgungsbereiche sind demnach auch Umsatzumverteilungen von deutlich über 10% statt den von der BBE ermittelten 8% nicht auszuschließen“.

Des Weiteren wird kritisiert, dass die Würdigung der Umsatzeffekte innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederpleis nur unzureichend erfolgt.

Es wird zudem ausgeführt, dass ein Bekleidungsfachmarkt, dessen Umsatz sich zu über 80 % aus entsprechenden Umsatzentzügen in den umliegenden Hauptgeschäftszentren, v.a. Sankt Augustin, rekrutiert, bezüglich des Versorgungsauftrags des NVZ Niederpleis kritisch zu hinterfragen sei.

Es wird aufgezeigt, dass es sich bei den prognostizierten Umsätzen für Bekleidung und Schuhe nicht überwiegend um die Bindung bislang aus Niederpleis abfließender Kaufkraft handelt.

7i) Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin

Es wird bemängelt, dass das Planvorhaben nicht mehr vorrangig der Grundversorgung dient. Die Kompatibilität mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt sei vor diesem Hintergrund mehr als kritisch zu hinterfragen, da „in den Branchen Bekleidung und Schuhe insgesamt mehr als 50 % der Vorhabenumsätze mit Kunden von außerhalb des Stadtteils Niederpleis generiert werden.“.

7j) Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans

Der eingeschaltete Gutachter stellt fest, dass der Nachweis der Erfüllung des Beeinträchtigungsverbotes nach seiner Einschätzung aufgrund seiner formulierten Feststellungen nicht belastbar ist.

7k) Fazit

Der eingeschaltete Gutachter stellt zusammenfassend fest, dass die Auswirkungsanalyse aufgrund der ggf. realisierbaren Verkaufsflächen, der unterstellten Flächenleistungen, der Darstellung der erhobenen Verkaufsflächen im Rahmen der Auswirkungsanalyse sowie aufgrund der Kaufkraftvolumina nicht den Kriterien einer Worst-Case-Untersuchung genüge.

Es wird des Weiteren festgestellt, dass die Umverteilungseffekte mangelhafterweise mehrheitlich gegenüber Wettbewerbern außerhalb des Kerneinzugsgebiets umverteilt würden.

Für das Planvorhaben sei im Hinblick auf die Sortimente Bekleidung und Schuhe nicht mehr von einer vorrangigen Grundversorgungsfunktion auszugehen ist und hieraus resultiere eine Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzepts.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 1.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 werden Zentrale Versorgungsbereiche, wie in Niederpleis dargestellt, folgendermaßen definiert:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Mit der Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs mit dem Schwerpunkt Nahversorgung in Niederpleis hat der Rat die Empfehlung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes 2008 aufgegriffen und die Voraussetzung geschaffen, im Ortszentrum Einzelhandel anzusiedeln. Der festgelegte Zentrale Versorgungsbereich geht über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs hinaus und schließt somit definitionsgemäß Bereiche ein, die mit vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bestückt sind und solche, die planerisch entwickelt werden.

Zu 2.

Die Anregungen von Junker und Kruse werden im Einzelnen einer Abwägung unter Punkt 7a bis 7k unterzogen.

Zu 3.

In der Planzeichnung ist der Bereich gemäß der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) als Altlastenverdachtsfläche umfahren. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wurde zudem ein Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche aufgenommen. Inzwischen wurde eine Fachfirma beauftragt, die in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV durchgeführt hat.

Die orientierende Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden ist im Hinblick auf seine Verwertung bzw. Entsorgung wie folgt in die Kategorien der LAGA-Richtlinie 2004 einzustufen und entsprechend dieser Einstufung einer Verwertung zuzuführen:

Mischprobe MP4	Zuordnungswert Z 2
Mischprobe MP1 bis MP 3	Zuordnungswert Z 1

Es wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Kippstellen über den Umfang der vorliegenden chemischen Analytik hinaus zur Verwertung eventuell noch weitere chemische Untersuchungen, ggf. auch an dem natürlichen Boden, benötigen. Diese Untersuchungen können an den Rückstellproben durchgeführt werden.

- Unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Schadstoffgehalte, der geringen Löslichkeit der an die mineralischen Fremdbestandteile gebundenen Schadstoffe, des hohen Grundwasserflurabstandes und der geplanten Oberflächenversiegelung des Geländes ist aus gutachterlicher Sicht von den festgestellten Schadstoffen auch langfristig keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Grundwasser abzuleiten.
- Für die untersuchte Fläche und für die geplante Nutzung ist keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch anzusetzen.

Generell ist bei Baumaßnahmen auf gewerblich genutzten Flächen darauf zu achten, dass Nester mit Verunreinigungen oder auffälligen Anschüttungen, die durch eine stichprobenartige Untersuchung nicht zu erfassen sind, erst bei den Erdarbeiten angetroffen werden können. Beim Antreffen derartiger Verunreinigungen ist der Gutachter unverzüglich zur Klärung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

Der Rhein-Sieg-Kreis, dem das orientierende Bodengutachten vorgelegt wurde, hat mit Stellungnahme vom 07.05.2013 (Anlage A Nr. 5.1) mitgeteilt, dass gegen das Bauvorhaben keine Bedenken bestehen.

Es werden folgende Auflagen zu Altlasten/Bodenschutz vorgegeben:

1. Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Grundwasser- und Bodenschutz zu informieren.
2. Der Erdtank im Innenhof von Haus Nr. 48 ist ordnungsgemäß stillzulegen (entleeren, reinigen) und auszubauen, bzw. ordnungsgemäß zu verfüllen. Erdarbeiten im Bereich des Tanks sind gutachterlich zu begleiten. Es ist eine Dokumentation anzufertigen, die folgende Angaben enthält:
 - d) Informationen zu angetroffenen Bodenverunreinigungen
 - e) Gefährdungsabschätzung bei noch im Boden verbleibenden Verunreinigungen
 - f) Dokumentation der Entsorgungswege der ausgekofferten Bodenverunreinigungen
3. Spätestens zwei Wochen vor Beginn der Erdarbeiten ist mir der Bodengutachter zu benennen.
4. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (hier: aus Bodenauffüllungen) ist - getrennt von unbelasteten Bodenaushub - ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigtem Bodenaushub (> LAGA ZO), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-Sieg Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Die vorgenannten Auflagen des Rhein-Sieg-Kreises werden im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen ergänzt.

Zu 4.

Die Empfehlung der Verkehrsgutachter zur Ausgestaltung des Kreisverkehrs sind mit der Überarbeitung des Verkehrsgutachtens im Oktober 2012 weitergehend optimiert worden. Dem zugrunde liegt die bereits im Bestand festzustellende Tatsache, dass der freie Rechtsabbieger von der Hauptstraße in die Pleistalstraße aufgrund des Rückstaus im Geradeausverkehr schlecht erreichbar ist. Für den lichtsignalisierten Knotenpunkt ist entsprechend als Ausbauvariante die Anlage eines überbreiten bis zweistreifigen Fahrstreifens empfohlen worden. Dieser Ansatz ist mit der Überarbeitung des Gutachtens auch auf die Optimierungsvariante Kreisverkehr übertragen worden, um den Bypass für den Rechtsabbiegeverkehr in die Pleistalstraße auch bei Rückstau im Geradeausverkehr möglichst gut erreichbar zu gestalten.

Die Bewertung der Qualität des Verkehrsablaufs erfolgt gemäß der Methodik des Handbuchs für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS, FGSV 2005) anhand der zu erwartenden mittleren Wartezeit. Gleichwohl ist auch das Kriterium Rückstaulänge in Relation zur vorhandenen Aufstellfläche insofern zu prüfen, als dass überstaute Aufstellflächen die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts einschränken (z.B. zugestaute Abbiegestreifen) bzw. Folgeknotenpunkte beeinträchtigen können. In der Pleistalstraße ist jedoch die Länge des Rückstaus nicht relevant, da hier keine Einmündungen oder Knotenpunkte folgen. Inso-

fern ist es ausreichend, wenn festgestellt werden kann, dass die mittlere Wartezeit mit 18 Sekunden eine Einstufung in Qualitätsstufe B zulässt und damit ein leistungsfähiger Verkehrsablauf zu erwarten ist.

Das Verkehrsgutachten beschreibt die Verkehrsproblematik in der Bestandssituation. Diese ist geprägt von hohen Verkehrsbelastungen in einer engen Ortsdurchfahrt mit einer engen Folge von Knotenpunkten. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind gegeben und schränken das Optimierungspotential ein. Insofern entspricht die Feststellung, dass die Problematik „nicht grundlegend gelöst“ werden kann, den Tatsachen und bestätigt damit auch die in der Öffentlichkeit vorherrschende kritische Wahrnehmung. Dennoch kann das Verkehrsgutachten aufzeigen, dass mit den empfohlenen Optimierungsmaßnahmen Verbesserungen erreicht werden können, so dass auch die zusätzlich zu erwartenden Verkehre aus dem geplanten Nahversorgungszentrum leistungsfähig abzuwickeln sind.

Die Skizze des Kreisverkehrs zeigt grundsätzlich auf, dass ein Kreisverkehr unter den räumlichen Gegebenheiten machbar ist. Alternativ wird außerdem die Variante Ausbau des Knotenpunkts zur Optimierung vorgeschlagen. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens für das Vorhaben ist damit in ausreichendem Maß die verkehrliche Optimierungsmöglichkeit aufgezeigt.

Die Ausführungen der Eingabensteller, dass nur die Verkehre aus den Sondergebieten betrachtet worden sind, sind nicht korrekt. Das Verkehrsgutachten beinhaltet auch die bisherigen Verkehre und weist nach, dass die Mehrverkehre aus dem Nahversorgungszentrums an den umliegenden Knotenpunkten mit den aufgezeigten Optimierungsmaßnahmen insgesamt leistungsfähig abgewickelt werden können.

In diesem Zusammenhang wird auf die aktuelle „Worst-Case“-Betrachtung hingewiesen (Februar 2013), die bei Annahme der kritischsten Werte nachweist, dass die Verkehre an den umliegenden Knotenpunkten mit den aufgezeigten Optimierungsmaßnahmen immer noch leistungsfähig abgewickelt werden können. Dabei wird darauf hingewiesen, dass nach gutachterlicher Einschätzung mit dem „worst case“ eine Grenzbetrachtung erfolgt, die das zu erwartende Verkehrsgeschehen nicht realistisch abbildet.

Zu 5.

Auf die Kritik wird im Einzelnen eingegangen. Widersprüche sind nicht erkennbar.

Zu 5a)

Die Lage der maßgeblichen Immissionspunkte, welche in dem schalltechnischen Prognosegutachten berücksichtigt wurden, ist im Rahmen des durchgeführten Ortstermins vom 19.07.2012 festgelegt worden. Bei den aufgeführten Immissionspunkten IP1 – IP3 handelt es sich augenscheinlich um schutzbedürftige Nutzungen unterschiedlicher Wohneinheiten. Gemäß der Darstellung in Anlage 2 des Gutachtens handelt es sich bei den untersuchten Punkten um die am stärksten durch die Geräusche der geplanten Nutzungen beaufschlagten Bereiche, so dass hier die ungünstigsten Wohnräume berücksichtigt wurden.

Zu 5b)

Es wurde keine explizite Einzelpunktberechnung innerhalb des westlich gelegenen allgemeinen Wohngebietes durchgeführt, da aus Anlage 2 deutlich zu erkennen ist, dass die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete jenseits der Schulstraße in allen Bereichen unterschritten, also eingehalten werden, so dass auf eine Ausweisung der Beurteilungspegel als Einzahlwert verzichtet werden kann.

Zu 5c)

Die Einstufung der benachbarten Gebiete erfolgte auf Grund der Festsetzungen des Durch-

führungsplanes 601, der für den Bereich westlich der Schulstraße „Wohngebiet“ festsetzt, östlich der Paul-Gerhardt-Straße „Gemischtes Gebiet“. Für die Flächen nördlich des Plangebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 625-1 Teil A „Niederpleis Mitte“, der für ca. $\frac{3}{4}$ des Plangebietes Mischgebiete festsetzt.

Die daraus abgeleiteten Schallschutzwerte sind damit korrekt.

Zu 5d)

Bei den durchgeführten Prognoseberechnungen wurde jeweils das oberste Vollgeschoss der entsprechenden Gebäude durch Einzelpunktberechnungen erfasst. Da es sich bei dem Gebäude am Immissionspunkt IP3 um ein Wohnhaus mit 3 Vollgeschossen handelt, wurde das oberste Geschoss mit 8,40 m Höhe über GOK berücksichtigt. Hier ist zu berücksichtigen, dass durch ungehinderte Schallausbreitung am 2. Obergeschoss des IP3 eine höhere Geräuschbelastung vorliegt, als im 1. Obergeschoss desselben Wohnhauses. Auf Seite 9 des Gutachtens wurde an IP3 die Höhe mit 5,60 m (1. Obergeschoss) angegeben. Die aufgeführten Werte entsprechen jedoch den am stärksten belasteten Wohnraumfenstern dieses Gebäudes gemäß Anlage 5. Ergänzend wurde an IP3 der Beurteilungspegel in einer Berechnungshöhe von $h = 5,60$ m mit $L_r = 52,9$ dB(A) ermittelt.

Zu 5e)

Dem Schalltechnischen Prognosegutachten vom 06.11.2012 lag fälschlicherweise die Anlage 5 vom 24.10.2012 bei. Durch eine Überarbeitung des Schalltechnischen Prognosegutachtens mit Zugrundelegung der aktuellen Werte, die im Verkehrsgutachten ermittelt worden waren, hatten sich die Beurteilungspegel geringfügig verändert.

Dem vorliegenden Schalltechnischen Prognosegutachten wurden die aktuellen und kongruenten Anlagen beigelegt.

Zu 5f)

Da sich die Immissionspunkte IP1 und IP2 im Innenbereich des genannten Bebauungsplanes befinden und dort augenscheinlich keine weiteren Geräusche durch gewerbliche Anlagen einwirken können, ist an diesen Punkten keine Vorbelastung vorhanden. Somit ist auch keine gesonderte Vorbelastung zu ermitteln. An IP3 wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete tags deutlich um mehr als 6 dB unterschritten. Somit ist auch hier von einer summarischen Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen.

Zu 5g)

Die Ausführungen der Eingabensteller, dass das Schallschutzgutachten nur auf die Sondergebiete abstellt und die Mischgebiete unberücksichtigt bleiben, sind nicht korrekt.

In dem Verkehrsgutachten (Planersocietät Dortmund) wurde die derzeitige Situation erfasst und die zu erwartenden Zusatzverkehre durch das Planvorhaben sowie die anzunehmende Verteilung auf den öffentlichen Straßen untersucht.

Auf Basis dieser Daten sind die Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem planinduzierten Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen ermittelt. Dabei wurden die Einwirkungen für die Bestandssituation und für die zukünftig nach Realisierung des Vorhabens zu erwartende Situation durchgeführt.

Hinsichtlich des zu erwartenden Betriebslärms haben die Gutachter (Graner + Partner) ermittelt, dass das geplante Nahversorgungszentrum die dominierende Geräuschquelle darstellt. Weitere Vorbelastungen durch Betriebslärm an den im Gutachten gekennzeichneten Immissionspunkten, welche zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen, sind nicht zu erwarten.

Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass künftige Nutzungen innerhalb der Mischgebiete den Nachweis führen müssen, dass diese den gesetzlichen Anforderungen u.a. hinsichtlich des Schallschutzes gerecht werden.

Zu 6)

Die Artenschutzvorprüfung ist begleitend zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 625-1 Teil B erstellt worden. Der Untersuchungsraum ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Im Rahmen der Vorprüfung werden u.a. vorhandene Datenblätter wie z.B. das Messtischblatt M 5209 zu den planungsrelevanten Arten ausgewertet. Danach werden bis zu 8 Fledermausarten als planungsrelevant eingestuft.

Das Plangebiet eignet sich nach Prüfung durch die Gutachter für einige planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten als Nahrungsgebiet- bzw. Jagdreviere, jedoch stellt sie kein essentielles Habitat für diese Arten dar.

Auf Grund der Hinweise auf mögliche Fledermausquartiere im Bereich des Conzen Hofes wurde der Hof im Februar 2013 auf mögliche Fraß- oder Kotrückstände nochmals überprüft. Auf dem Dachboden des großen Schuppens konnten in dem Bereich über dem Anbindestall einige Kotkrümel von Fledermäusen gefunden werden. Die Krümel waren nicht mehr glänzend und vermutlich aus dem letzten Sommer. Der Durchmesser deutet auf eine mittelgroße bis große Fledermausart als Verursacher hin.

In dem Dachbereich des westlichen Wohngebäudes konnten an zwei Stellen Fraßplätze von Langohren gefunden werden. Langohren erbeuten größtenteils Nacht- und Tagfalter mit denen sie zu einem Fraßplatz fliegen, an dem sie die störenden Flügel und Beine vor dem Verzehr abbeißen. Auf dem Boden unterhalb eines solchen Fraßplatzes sammeln sich daher größere Mengen von Flügelresten an.

Hinweise auf eine Wochenstube oder auf eine Nutzung als Winterquartier ergaben sich nicht.

Der Abschlussbericht zur Faunistischen Untersuchung – Fledermäuse wurde der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises vorgelegt. Der in diesem Bericht aufgeführten Vorgehensweise zum Schutz der Fledermäuse, dass Gebäude in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober abgerissen werden, weil in dieser Zeit die Fortpflanzungsperiode abgeschlossen ist und die Winterquartiere noch nicht bezogen wurden, wurde zugestimmt. Sollte ein Abriss in den übrigen Wintermonaten erfolgen, werden potentielle Winterquartiere im September fachgerecht verschlossen, um eine Nutzung auszuschließen. Falls ein Abriss in den Sommermonaten erfolgt, wird vor Beginn der Arbeiten durch qualifizierte Personen im Rahmen von Detektorbegehungen geprüft, ob die Gebäude als Sommerquartier genutzt werden. Ein Abriss erfolgt gegebenenfalls erst nach Verlassen der Quartiere. Es wurde zudem vereinbart, dass die Stadt Sankt Augustin den Beginn der Abrissarbeiten des Conzen Hofes der Unteren Landschaftsbehörde mitteilt.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan wird auf die Faunistische Untersuchung hingewiesen, die empfohlenen Maßnahmen werden Bestandteil der Abbruchgenehmigung.

7. Stellungnahme der Verwaltung zur Bewertung der Einzelhandelsuntersuchung der BBE Handelsberatung

Zu 7a)

Nach dem kommunalen Einzelhandelskonzept ist das Nahversorgungszentrum als Standort für einen großflächigen Supermarkt vorgesehen. Großflächige Betriebe mit nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten soll das Zentrum allerdings nicht aufnehmen, da diese sich hinsichtlich ihrer Versorgungsreichweiten nicht in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereichs einfügen würden. Davon unberührt bleiben Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, die zur Arrondierung der Einzelhandelsfunktionen im Nahversorgungszentrum von großer Bedeutung sind und die Multifunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs wesentlich mitprägen.

Die geplante Entwicklungsmaßnahme als ein „mittelgroßes Fachmarktzentrum“ zu beschreiben, ist bei Betrachtung der individuellen städtebaulichen Situation nicht haltbar. Es

wird damit der Eindruck erweckt, das Planvorhaben würde in nicht integrierter Lage realisiert. Dies ist aber nicht der Fall, da sich der Projektstandort innerhalb eines im wirksamen Flächennutzungsplan räumlich und funktional festgelegten zentralen Versorgungsbereichs befindet.

Ebenfalls ist auszuschließen, dass ein „Fachmarktzentrum“ mit überwiegend zentrenrelevanten Sortimenten entstehen könnte. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf sieht Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten auf rd. 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche vor. Etwa 80 % der geplanten Verkaufsflächen entfallen auf Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Das Vorhaben ordnet sich somit funktional in die Vorgaben des kommunalen Einzelhandelskonzepts ein.

Eine Überprüfung des Standortbereichs als Nahversorgungszentrum hat stattgefunden. Mit dem Einzelhandelskonzept aus 2008 wird ausgeführt, dass die Verkaufsflächenerweiterung des damaligen Edeka-Supermarktes angestrebt wird, um die Nahversorgungsfunktion des ZVB zu sichern. Mit Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 15.02.2012 (AZ. 10 D 31/11.NE) erfolgt unter Zeilennummer 61 die Definition eines „zentralen Versorgungsbereichs“, wonach diesem aufgrund vorhandener oder erst noch zu entwickelnder Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt oder zukommen soll.

Die mit dem Einzelhandelskonzept dargestellte Einstufung als Zentraler Versorgungsbereich (ZVB) mit dem Schwerpunkt Nahversorgung ist für den Projektstandort unverändert gegeben. Der wirksame Flächennutzungsplan weist das Nahversorgungszentrum Niederpleis aus.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.10.2007 – 4 C 7.07 werden Zentrale Versorgungsbereiche, wie in Niederpleis dargestellt, folgendermaßen definiert:

„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgegrenzte Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben.“

Mit der Festlegung des Zentralen Versorgungsbereichs mit dem Schwerpunkt Nahversorgung in Niederpleis hat der Rat die Empfehlung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes 2008 aufgegriffen und die Voraussetzung geschaffen, im Ortszentrum Einzelhandel anzusiedeln. Der festgelegte Zentrale Versorgungsbereich geht über den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplan-Entwurfs hinaus und schließt somit definitionsgemäß Bereiche ein, die mit vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bestückt sind und solche, die planerisch entwickelt werden.

Zu 7b)

Die verwendeten Pro-Kopf-Ausgaben berücksichtigen betriebsformen- und branchenbezogene Analysen der BBE-Branchenberatung und des Marktforschungsunternehmens MB-Research. Bei Bekleidung und Schuhen finden z.B. Ausgaben für Artikel Berücksichtigung, die auch als Sportbekleidung/Sportschuhe klassifiziert werden können, in der Praxis aber auch als Alltagsbekleidung bzw. Alltagsschuhmode getragen werden. Im Bereich Nahrungsmittel begründen sich die geänderten Pro-Kopf-Ausgaben im Wesentlichen mit einer geänderten Erfassung der Umsätze von Ladenhandwerksbetrieben.

Vor dem Hintergrund der oben dargestellten Pro-Kopf-Ausgaben wird von dem errechneten Kaufkraftvolumen ausgegangen. Unter Berücksichtigung des Umsatzes der Einzelhandelsbetriebe ermitteln sich die ausgewiesenen Kaufkraftabflüsse.

Mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin wurde eine Bevölkerungsprognose durchgeführt. In den Entwicklungsempfehlungen für die zentralen Versorgungsbereiche, die die Tragfähigkeit entsprechender Betriebe beinhalten, wurde die Bevölkerungsprognose

berücksichtigt. Ferner ist festzustellen, dass sich Bevölkerungsvorausberechnungen auf das gesamte Stadtgebiet beziehen; eine lineare Fortschreibung für einzelne Stadtteile lässt sich auf dieser Basis nicht durchführen.

Zu 7c)

Die Nutzungsempfehlungen basieren auf einer konkreten Bewertung der Standortpotenziale. Zweck ist es, der planenden Kommune einen Orientierungsrahmen zur Verfügung zu stellen und markt- und standortseitig tragfähige Einzelhandelsnutzungen zu identifizieren. Die bauleitplanerisch gewünschte Versorgungsfunktion des Projektstandortes wird dabei berücksichtigt. Die Markt- und Standortanalyse verfolgt nicht den Anspruch einer städtebaulichen Auswirkungsanalyse.

Zu 7d)

Im Gutachten der BBE wird hinsichtlich der gewählten Flächenleistungen ausführlich dargestellt, weshalb für den geplanten Drogeriemarkt am Standort Niederpleis unter Berücksichtigung von Verkaufsfläche, Marktpotenzial, Einzugsgebiet und Wettbewerbssituation von einer maximalen Flächenleistung von 4.000 EUR/m² VKF auch für den Marktführer dm auszugehen ist. Dies begründet sich insbesondere daraus, dass dieser Anbieter unweit des Projektstandortes eine leistungsfähige Filiale im Bereich des Fachmarktzentrums „Alte Heerstraße“ betreibt.

Ein alternativer Drogerieanbieter stünde ebenfalls in starkem Wettbewerb zu dem Drogerieangebot in der „Alte Heerstraße“, so dass auch in diesem Fall nur von einer eingeschränkten Ertragssituation ausgegangen werden kann. Höhere Flächen- und damit Umsatzleistungen würden zu einer unrealistisch hohen Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet führen und die vorhandenen Nachfrage- und Wettbewerbsstrukturen ausblenden. Der Hinweis auf theoretisch denkbare, hier jedoch nicht relevante Maximalwerte aus Sekundärquellen ist nicht zielführend.

Die Flächen- bzw. Umsatzleistungen für Bekleidungs- und Schuhfachmärkte am Projektstandort resultieren aus der Kaufkraftbindung im Einzugsgebiet und diffusen Umsatzzuflüssen. Die aufgrund des limitierten Einzugsgebiets und der Wettbewerbsstruktur generierbaren Marktanteile verbleiben auf vergleichsweise niedrigem Niveau. Die Flächenleistung stellt keine absolute Größe dar, die ein bestimmter Betriebstyp allein aufgrund seiner Existenz erreicht. Eine stärkere Marktdurchdringung, insbesondere im erweiterten Einzugsgebiet, ist aufgrund der Wettbewerbssituation nicht zu erwarten.

Die Flächenleistung von 4.000 EUR/m² VKF stellt den Mittelwert für die gesamte Verkaufsfläche der Drogerie dar. Für die jeweils auf kleiner Fläche angebotenen spezialisierten Non-Food-Sortimente und Nahrungs- und Genussmittel wurde eine Flächenleistung von rd. 4.800 EUR/m² VKF angesetzt, für Drogeriewaren von rd. 3.800 EUR/m². Bedingt durch das Marktpotenzial im Kerneinzugsgebiet und die Wettbewerbssituation kann nicht von einer höheren Umsatzleistung und damit Flächenleistung ausgegangen werden. Die Flächenleistung für Drogeriewaren im Supermarkt liegt bedingt durch den geplanten Drogeriefachmarkt unter der durchschnittlichen Flächenleistung für Supermärkte, bei 3.400 EUR/m² VKF, woraus sich insgesamt der Unterschied der Umsatzleistung von rd. 0,2 Mio. EUR ergibt. Eine „Reduktion des Vorhabenumsatzes“, wie vom eingeschalteten Gutachter ausgeführt, findet nicht statt.

Es bleibt festzustellen, dass im Plausibilitäts-Gutachten die ermittelten (sortimentsbezogenen) Worst-Case-Flächenleistungen zwar kritisiert, auf eine eigene Berechnung und Darstellung der Flächenleistungen unter Würdigung des Planvorhabens sowie der Angebots- und Nachfragestrukturen allerdings verzichtet wird.

Hinsichtlich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkaufsfläche in der Branche Schuhe

erfolgt eine Klarstellung gegenüber der bisherigen Festsetzung. Die innerhalb des SO² zugelassene Verkaufsfläche von 550 m² betrifft die Branchen Bekleidung und Schuhe. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass für die Branche Schuhe eine Verkaufsfläche bis zu max. 400 m² zulässig ist.

Zu 7e)

Hinsichtlich der Transparenz der Verkaufsflächen wird auf Folgendes hingewiesen: Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse wurden die Verkaufsflächen erhoben und detailliert dargestellt (vgl. S. 26-29). Aus Gründen der Übersichtlichkeit wurde auf eine wiederholte Darstellung der Flächen im Rahmen der Auswirkungsanalyse verzichtet. Alle Betriebe sind jedoch namentlich genannt und im Rahmen der Umverteilungsanalyse entsprechend ihrer Standortfaktoren sowie ihrer Leistungs- und Wettbewerbsfähigkeit berücksichtigt worden.

Das Einzelhandelsgutachten hat die aktuelle Wettbewerbssituation geprüft und die Umsatzleistung der zum Untersuchungszeitpunkt vorhandenen projektrelevanten Betriebe prognostiziert. Veränderungen in der Datenlage sind ausschließlich auf die seit 2008 eingetretenen Angebotsveränderungen zurückzuführen.

Zu 7f)

Das Einzugsgebiet stellt jenen Bereich dar, aus dem der erwartbar höchste Kundenanteil entstammt. Zur Differenzierung werden Zonen unterschiedlicher Bindungsintensität abgegrenzt. Aus Umsatzumverteilungen erklärt sich ein Einzugsgebiet gerade nicht. Das Plausibilitäts-Gutachten stellt mehrfach auf diesen nicht zutreffenden Zusammenhang ab. Kaufkraftbindung von Wohnstandorten und Umsatzumverteilung gegenüber Angebotsstandorten stellen zwei unterschiedliche Sachverhalte dar.

Der Stadtteil Niederpleis ist unterversorgt. Auch die Nahversorgung wird heute unstrittig von Angebotsstandorten in Nachbarstadtteilen übernommen. Durch Einkaufskoppelungen finden (nahversorgungsrelevante) Einkäufe in untergeordneter Größenordnung auch an Einzelhandelsstandorten in Nachbarkommunen statt. Eine überwiegend auf Niederpleis bezogene Darstellung der Umsatzumverteilungseffekte ist bereits deshalb nicht möglich, weil innerhalb dieses Stadtteils nur wenige Wettbewerber ansässig sind.

Für das Planvorhaben wurde eine Wettbewerbsanalyse durchgeführt und relevante Wettbewerber identifiziert. Das Einkaufsverhalten der Bevölkerung von Sankt Augustin, gegliedert nach Stadtteilen, wurde im Zuge der Erstellung des Einzelhandelskonzepts durch die BBE in 2008 über Telefon- und Point-Of-Sale-Befragungen detailliert untersucht und im Rahmen des Abstimmungsprozesses zum Einzelhandelskonzept diskutiert. Diese Ergebnisse wurden für das Einzelhandelsgutachten ebenfalls berücksichtigt.

Zu 7g)

Die kleinteiligen Anbieter am Standort Nahversorgungszentrum Niederpleis würden nur in geringem Maße von Umverteilungseffekten tangiert. Darüber hinaus ist festzustellen, dass die Projektentwicklungsfläche innerhalb des ZVBs liegt. Vom Vorhaben können somit keine Auswirkungen auf den ZVB Niederpleis ausgehen.

Eine entsprechende funktionale Stärkung des Nahversorgungszentrums wurde mit dem Beschluss des Einzelhandelskonzepts und der vorbereitenden Bauleitplanung bereits ab dem Jahr 2008 angestrebt.

Umverteilungseffekte gegenüber „sonstigen Standorten“ sind, wie im BBE Gutachten dargestellt, insgesamt von geringer Größenordnung. Sie betragen insgesamt rd. 0,9 Mio. EUR und stellen einen Anteil von unter 9 % der prognostizierten Umsatzleistung des Planvorhabens dar. Die Effekte auf einzelbetrieblichem Niveau sind von sehr geringer absoluter wie

relativer Größe. Sie liegen deshalb unterhalb einer städtebaulichen Relevanzschwelle und werden aus diesem Grund zusammenfassend dargestellt.

Der Hauptteil der Kunden stammt aus dem Stadtteil Niederpleis. Die Umsatzumverteilung geht demgegenüber hauptsächlich zu Lasten von Betrieben außerhalb des Stadtteils Niederpleis, da es im Stadtteil heute lediglich einen kleinteiligen Handelsbesatz gibt, der die vorhandene Kaufkraft nur zu einem Bruchteil bindet. Wie bereits unter 7e) erläutert, wird im Plausibilitäts-Gutachten eine nicht sachgerechte Gleichstellung von Einzugsgebiet und Standorten der Umverteilung vorgenommen.

Der für das NVZ Niederpleis prognostizierte Umsatz wird überwiegend gegenüber anderen Standorten innerhalb von Sankt Augustin umverteilt. Die Zentralitätswerte der Gesamtstadt werden im Wesentlichen durch den HUMA-Park, den Sonderstandort Alte Heerstraße und das Gewerbegebiet Menden bestimmt. Auf die regionale Kaufkraftabschöpfung dieser Standortbereiche nimmt das Planvorhaben keinen Einfluss.

Die Ausführungen hinsichtlich des Umsatzes eines Schuhanbieters sind dahingehend zutreffend, dass der Umsatz eines Schuhanbieters mehrheitlich mit Kunden von außerhalb des Stadtteils Niederpleis generiert werden würde. Es handelt sich hierbei allerdings um einen Einzelhandelsbetrieb unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, der zur Arrondierung der Einzelhandelsfunktionen im Nahversorgungszentrum von großer Bedeutung ist und die Multifunktionalität des zentralen Versorgungsbereichs wesentlich mitprägt. Das Planvorhaben dient schwerpunktmäßig der Grundversorgung - auf den Lebensmittelsupermarkt entfällt der Hauptteil des Gesamtumsatzes. Das Planvorhaben entspricht dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums - der Gesamtumsatz entstammt überwiegend dem Stadtteil Niederpleis.

Die Ausführungen hinsichtlich der Umsatzverteilung bei Schuhen/Lederwaren trifft insoweit zu, als die projektrelevanten Wettbewerber des Schuhfachmarktes neben dem Angebot im Hauptzentrum von Sankt Augustin in erster Linie in Nachbarkommunen ansässig sind. Der absolut überwiegende Teil des Umsatzes entstammt allerdings Standorten in Sankt Augustin. In erster Linie werden somit Kaufkraftabflüsse reduziert.

Zu 7h)

Die nochmals zusammengefassten wesentlichen Kritikpunkte treffen - wie vorstehend bereits umfassend begründet - nicht zu

Die Annahme einer wesentlich höher ausfallenden Umsatzverteilung wird durch keine eigene Analyse bestätigt. Sie beruht offensichtlich ausschließlich auf einer subjektiven Meinung der Autoren.

Dass die Umsatzeffekte innerhalb des Nahversorgungszentrums nicht ausreichend gewürdigt wurden, ist nicht zutreffend. Der Einzelhandelsbestand des NVZ Niederpleis wurde detailliert untersucht. Auf Basis des anerkannten Berechnungsmodells konnte festgestellt werden, dass durch das Planvorhaben induzierte Umverteilungseffekte auch gegenüber dem Schuhfachgeschäft per Saldo nicht zu einem relevanten Rückgang der Umsatzleistung führen würden. Für alle vorhandenen Einzelhandelsbetriebe sind Umsatzsteigerungen im Kontext einer deutlich gesteigerten Frequentierung des Nahversorgungszentrums zu erwarten.

An den genannten Angebotsstandorten wird die entsprechende Kaufkraft des Stadtteils Niederpleis bislang gebunden. Im Kerneinzugsgebiet Niederpleis existiert ein entsprechendes Angebot bislang nicht. Der kleinflächige Betrieb dient zur Arrondierung der Einzelhandelsfunktionen des Nahversorgungszentrums. Dem Versorgungsauftrag des ausgewiese-

nen Nahversorgungszentrums wird entsprochen.

Die zusammenfassende Berücksichtigung der prognostizierten Umsatzleistung der Sortimente Bekleidung und Schuhe ist nicht richtig. Da es sich um getrennte Betriebe handelt, ist von einer getrennten Umsatz- und Umverteilungsanalyse für die Sortimente auszugehen. Die Umsätze im Bereich Bekleidung entstammen mehrheitlich dem Kerneinzugsgebiet. Nur die Umsätze im Bereich Schuhe entstammen mehrheitlich nicht dem Kerneinzugsgebiet. Zu der Funktion des Schuhfachmarktes wurde zuvor an mehrere Stellen Bezug genommen.

Zusätzlich können die im Gutachten berücksichtigten Verkaufsflächen von bis zu 800 m² Bekleidung und bis zu 400 m² Schuhe baulich nicht zugleich realisiert werden. Bei Realisierung eines bis zu 400 m² großen Schuhfachmarktes kann lediglich das verbleibende Flächendelta von dann 400 m² VKF durch einen Bekleidungsanbieter genutzt werden. Die vom eingeschalteten Gutachter benannte Gesamtumsatzleistung von 1,9 Mio. EUR kann vor diesem Hintergrund nicht erreicht werden

Zu 7i)

Die unterstellte Umsatzleistung bei Bekleidung und Schuhen kann nicht zugleich realisiert werden, da der Schuhfachmarkt eine Ergänzungslösung für einen Bekleidungsfachmarkt darstellt, der dann um die entsprechende Verkaufsfläche zu verringern ist.

Das Planvorhaben ist mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin kompatibel: es dient schwerpunktmäßig der Grundversorgung - auf den Lebensmittelsupermarkt entfällt der Hauptteil des Gesamtumsatzes. Bekleidungs- und Schuhumsatz sind jeweils und in Summe von geringerer Größenordnung. Das Planvorhaben entspricht dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums - der Gesamtumsatz entstammt überwiegend dem Stadtteil Niederpleis. Die Umsätze im Bereich Bekleidung entstammen mehrheitlich dem Kerneinzugsgebiet. Nur die Umsätze im Bereich Schuhe entstammen mehrheitlich nicht dem Kerneinzugsgebiet. Dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums wird durch das Planvorhaben damit entsprochen - es entspricht „vorrangig“ der Grundversorgung. Eine Abweichung von den Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes liegt nicht vor.

Zu 7j)

Auf Basis der von der BBE durchgeführten Wirkungsanalyse und unter Bezugnahme auf die vorangegangenen Ausführungen zu den Feststellungen des eingeschalteten Gutachters ist von einer Erfüllung des Beeinträchtigungsverbotes auszugehen. Eine konkrete Umsatzumverteilungsanalyse und städtebauliche Bewertung zur Begründung seiner Aussage führt der eingeschaltete Gutachter nicht durch.

Zu 7k)

Zu den im Fazit aufgeführten Bedenken wurde in den vorangegangenen Punkten detailliert Stellung genommen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gemäß der Stellungnahme der Verwaltung gefolgt bzw. nicht gefolgt.

Mit Schreiben vom 04.12.2012 wurden die Nachbarkommunen, die Geschäftsstelle des „Regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung und Verkehr“ (:rak), die Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg sowie die Handwerkskammer zu Köln über das Bauleitplanverfahren informiert sowie ein Termin zur gemeinsamen Prüfung angeboten. Von Seiten den angeschriebenen Stellen wurde keine Stellungnahme abgegeben, ein Erörterungstermin wurde nicht für erforderlich gehalten.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ zwischen der Schulstraße, der Alten Schulstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der südlichen Grenze des Jakob-Fußhöller-Platzes als Satzung sowie die Begründung hierzu zu beschließen.

3. Anpassung des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 13 BauGB „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung in seiner Darstellung an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

Mit Schreiben vom 04.07.2012 wurde die landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPIG gestellt. Seitens der Bezirksregierung Köln wurde mit Stellungnahme vom 15.09.2012 (Anlage C Nr.1) bestätigt, dass gegen die Planung aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Es wird empfohlen, in die zukünftige FNP-Darstellung eine Verkaufsflächenobergrenze sowie eine Zweckbestimmung mit aufzunehmen. Dem unter Anlage C Nr. 2 beige-fügten Ausschnitt des Flächennutzungsplanes ist die derzeitige und die zukünftige Darstellung zu entnehmen.

<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.