

***Änderungen/Ergänzungen nach
der öffentlichen Auslegung*

STADT SANKT AUGUSTIN

BEBAUUNGSPLAN DER INNENENTWICKLUNG NR. 625/1 TEIL B ,NIEDERPLEIS - MITTE'

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Aufstellungsbeschluss	1
1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich	1
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	1
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	1
1.3.2 Landschaftsplan	1
1.3.3 Flächennutzungsplan	1
1.3.4 Bebauungsplan / Planungsrecht	2
1.4 Rechtliche Beurteilung	2
1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie	3
1.6 Stadtentwicklungskonzept 2025	3
1.7 Gutachten zum Nahversorgungsstandort Niederpleis	4
1.8 Altlasten	5
<i>**1.9 Denkmalpflege</i>	<i>6</i>
1.10 Erholung und Freiraum	7
2. Ziel und Zweck der Planung	7
3. Begründung der Planinhalte	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe der baulichen Anlagen	9
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	10
3.4 Verkehr	11
3.4.1 Verkehrsgutachten	11
3.4.2 Einbeziehung der L 143 in das Plangebiet	12
3.4.3 Erschließung des Plangebietes	12
3.4.4 Dorfplatz	12
3.4.5 Ruhender Verkehr	13
3.4.6 ÖPNV	13
3.5 Die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastenden Flächen	13
3.6 Energie / Ver- und Entsorgung	13
3.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	13
3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	14
3.7 Schalltechnisches Prognosegutachten	14
3.8 Natur und Landschaft	15
3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	15
3.10 Klimaschutz und Klimaanpassung	16
3.11 Umweltbelange	17

1. VORGABEN

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung vom 05.10.2011 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 625/1 ‚Niederpleis-Mitte‘ gefasst.

Auf Grund der unterschiedlichen Zielsetzungen für die Ortsmitte werden für den Nord- und Südteil jeweils eigenständige Planverfahren (BP 625/1 Teil A und B) durchgeführt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1, Teil B dient der Innenentwicklung und soll daher gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

Der Bebauungsplan 625/1 Teil B umfasst die im südlichen Teil des Bebauungsplanes 625/1 ‚Niederpleis-Mitte‘ befindlichen Flächen zwischen der Alte Schulstraße, der Schulstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der Bahnstraße.

Die Größe der Teilfläche B beträgt ca. 1,7 ha

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann ebenso dem Bebauungsplanentwurf bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Bonn / Rhein - Sieg - ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes 625/1 Teil B ‚Gemischte Bauflächen‘ (M) dar.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines größeren zusammenhängenden Mischgebietes. Der gesamte Ortskern von Niederpleis ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums (NVZ) Niederpleis.

Damit entsprechen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes grundsätzlich den Zielen der Planung. Für die im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiete wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.3.3 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich des Plangebietes besteht der seit dem 04.01.1957 rechtsverbindliche Durchführungsplan Nr. 601.

Der Durchführungsplan setzt Baufluchten und Baulinien fest. Diese Ausweisungen würden nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 625/1 Teil B durch die neuen Planinhalte ersetzt.

1.4 Rechtliche Beurteilung

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum 01.01.07 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 geändert.

Gemäß der Gesetzesnovelle können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Das gilt auch für den ökologischen Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5, da die Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1, Teil B dient der Innenentwicklung und wird daher gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Grundfläche der geplanten Misch- und Wohngebiete beträgt ca. 7.600 m² und liegt damit weit unterhalb des Grenzwertes für die Grundfläche von 20.000 m².

Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, auch sind keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura -2000-Gebiete) gibt es nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB geschaffen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.5 Bestehende Nutzungen / Topographie

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 625/1 ‚Niederpleis-Mitte‘ Teil B befindet sich an zentraler Stelle des Stadtteiles Sankt Augustin – Niederpleis.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

im Norden von der Alte Schulstraße,
im Westen von der Schulstraße,
im Osten von der Paul-Gerhardt-Straße und
im Süden von der Bahnstraße.

Das Plangebiet ist unterschiedlich strukturiert. Während der Bereich nördlich der Hauptstraße bis zur Alte Schulstraße eine gemischte Bau- und Nutzungsstruktur aufweist, bezieht der Geltungsbereich im Süden die Freiflächen des Jakob-Fußholler-Platzes sowie die Bebauung Pleistalstraße 1 und 1a mit ein.

Im Eckbereich der Hauptstraße mit der Paul-Gerhardt-Straße stehen mehrere Gebäude leer und verfallen zunehmend. An dieses Grundstück grenzen nördlich die seit 2009 leerstehenden Gebäude des ehemaligen EDEKA-Marktes an. Die leerstehenden Gebäude sind bis zu 40,0 m tief und ca. 18 m breit.

Die Grundstücke entlang der Schulstraße, Alte Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße sind überwiegend in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Entlang der Hauptstraße sind die Gebäude von vier nebeneinanderliegenden Grundstücken (44 – 48) aneinander gebaut. Die Bebauung ist in ein- bis dreigeschossiger Bauweise mit zumeist geneigten Dächern vorhanden. Die unbebauten Innenbereiche sind überwiegend als Rasenflächen angelegt. Im Bereich des ehemaligen EDEKA-Marktes sind zudem erheblich Flächenanteile versiegelt, die in der Vergangenheit als Kundenparkplätze genutzt worden sind.

Das vorhandene Gelände weist innerhalb des Plangebietes Höhenunterschiede von bis zu ca. 3,7 m auf. Das Gelände fällt von der Einmündung im Südwesten von ca. 70,97 m üNN in östlicher Richtung bis zur Einmündung der Hauptstraße / Paul-Gerhardt-Straße auf ca. 69,5 m üNN ab. Der niedrigste Punkt liegt im Nordosten im Bereich der Einmündung der Alte Schulstraße / Paul-Gerhardt-Straße bei ca. 67,25 m üNN.

1.6 Stadtentwicklungskonzept 2025

Mit dem Stadtentwicklungskonzept 2025 (StEK 2025) hat sich die Stadt Sankt Augustin einen Handlungsrahmen für die zukünftige gesamtstädtische Entwicklung vorgegeben. Gemäß den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes sollen auch die Stadtteile einen Beitrag zur nachhaltigen, kompakten Stadt der kurzen Wege leisten. In den Stadtteilen ist zur Sicherung dieser Ziele eine räumliche Nähe zur sozialen Infrastruktur (Kindergarten, Grundschule) und zu Einkaufsmöglichkeiten der Nahversorgung herzustellen.

1.7 Gutachten zum Nahversorgungsstandort Niederpleis

Für das Stadtgebiet von Sankt Augustin wurde von der BBE Unternehmensberatung bereits im Mai 2008 ein ganzheitliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt. Die Gutachter haben für den Ortsteil Niederpleis eine Unterversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel festgestellt und seinerzeit empfohlen, die Nahversorgungsfunktionen im Bereich der Ortsmitte Niederpleis zu stärken.

Auf Grund der konkreten Absicht einer Planungsgruppe in zentraler Ortslage von Niederpleis einen Nahversorgungsstandort zu entwickeln, hat die BBE Handelsberatung im Januar 2012 eine Markt- und Standortanalyse durchgeführt. Das Gutachten hat die Übereinstimmung der Planung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept, unter Berücksichtigung der standortbedingten Rahmenbedingungen geprüft und konkrete Nutzungsempfehlungen ausgesprochen.

Danach werden Verkaufsflächen im Kontext der Versorgungs- und Wettbewerbsstrukturen

im Bereich Supermarkt in einer Größenordnung bis zu rd. 1.600 m²;
im Bereich eines separaten Drogeriemarktes bis max. 700 m² und
im Bereich Bekleidung/Schuhe bis zu insgesamt rd. 800 m² (für bis zu drei Anbieter)

als marktseitig tragfähig betrachtet. Ebenfalls ist eine marktübliche Apotheke tragfähig. Durch die Realisierung des Planvorhabens in der oben dargestellten Form kann auch eine Frequenzbelegung des Nahversorgungszentrums bzw. der bereits in der Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße ansässigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe erreicht werden.

Zugleich ist mit dem empfohlenen Branchenmix sowie der zugehörigen Verkaufsflächendimensionierung sichergestellt, dass nur ein kleiner Teil der in der Gesamtstadt vorhandenen Kaufkraftpotenziale gebunden werden.

Aufbauend auf den Ergebnissen der Markt- und Standortanalyse wurde im Oktober 2012 bezüglich der geplanten Realisierung der Einzelhandelsbetriebe eine Verträglichkeitsstudie erstellt. Die Verträglichkeitsstudie umfasst folgende gutachterliche Bewertungsschritte:

- Ermittlung des Einzugsgebietes der Planvorhaben und Berechnung des Nachfragevolumens
- Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen

Inzwischen wurde von der Investorengruppe ein konkretes Nutzungskonzept erstellt. Danach wurden die im Januar 2012 als tragfähig ermittelten Verkaufsflächen nicht ausgeschöpft. Die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes ist mit ca. 1.460 m², eines Drogeriemarktes mit ca. 680 m² sowie eines Bekleidungsfachmarktes mit ca. 550 m² Verkaufsfläche, alternativ eines Schuhfachmarktes mit ca. 400 m² Verkaufsfläche, vorgesehen.

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen stellen die Gutachter fest, dass das Planvorhaben geeignet ist, die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums Sankt Augustin-Niederpleis wahrzunehmen und zu festigen, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen.

Im Verhältnis zu den benachbarten Mittelzentren Siegburg, Hennef und Königswinter wird sich auch nach der erfolgten Ansiedlung ~~**der Fachmärkte~~ *des Nahversorgungs-zentrums* keine in relevantem Maß veränderte regionale Ausstrahlungskraft von Sankt Augustin entfalten.

Die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums der Stadt Sankt Augustin, des Nebenzentrums Hangelar sowie des Nahversorgungszentrums Menden werden durch das Vorhaben ebenfalls in keinem relevanten Maß berührt.

1.8 Altlasten

Auf den Flurstücken 3774, 4761, Hauptstraße 46 besteht eine altlastverdächtige Fläche die im Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter Nr. 5209/1188 registriert ist.

Die Grundstücke wurden in der Zeit von 1956 – 1966 als Lager für Lacke und Farben und nach 1966 als Tankstelle genutzt.

Konkrete Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. Vor einer neuen baulichen Nutzung der Grundstücke ist daher die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen.

In der Planzeichnung sind die betroffenen Grundstücke gemäß der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umfahren. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird zudem ein entsprechender 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 durchführen wird.*

Die orientierende Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

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

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 Wirkungspfadendes Boden-Grundwasser abzuleiten.*
- *Für die untersuchte Fläche und für die geplante Nutzung ist keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfadendes 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 mitgeteilt, dass gegen das Bauvorhaben keine Bedenken bestehen.

Es wurden jedoch folgende Auflagen zu den 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) verunreinigten 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.

1.9 Denkmalpflege

Unter dem Wohnhaus der Hofanlage Hauptstr. 48 ("Conzen-Hof") befindet sich ein Naturstein-Gewölbekeller. Aus Gründen der Vorsorge wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

Nach Einschätzung der Behörde handelt es sich bei dem Naturstein-Gewölbekeller nicht um ein Baudenkmal gem. § 2 DSchG NW.

Der aus Natursteinquadern gemauerte Gewölbekeller erfüllt aus Sicht des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland nicht die Tatbestandsmerkmale eines Baudenkmals gem. § 2 DSchG NW. Ortsge-

schichtliche 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.

In Bezug auf die übrigen baulichen Anlagen der Hofanlage wird angemerkt, dass auch diese keinen Denkmalwert gem. § 2 DSchG NW besitzen.

1.10 Erholung und Freiraum

Östlich des Plangebietes verläuft der Pleisbach, der von Rad- und Wanderwegen begleitet wird und im Verlauf des Baches verschiedene Freizeitangebote aufweist. Im Nahbereich zum Plangebiet befinden sich die Burg Niederpleis und die Niederpleiser Mühle. Die Niederpleiser Mühle ist als Bau- und Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen und beherbergt zurzeit die Außenstelle des Standesamtes, Büros und ein Restaurant. Die im Jahr 2002 ebenfalls in die Denkmalliste aufgenommene Lok und die Lore der Bröltaler Eisenbahn AG wurden nach umfangreichen Restaurierungsarbeiten im Jahr 2004 im Bereich der Niederpleiser Mühle wieder aufgestellt und können dort heute besichtigt werden.

2. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1 Teil B wird das Ziel verfolgt, in der Ortsmitte von Niederpleis einen Nahversorgungsstandort, auf der Grundlage der durchgeführten Markt- und Standortanalyse, zu entwickeln.

Die Planaufstellung soll damit zur Stärkung des Ortsteils in seiner Nahversorgungsfunktion und zur Revitalisierung der Ortsmitte beitragen.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Zielen für das Plangebiet setzt der Bebauungsplan 625/1 Teil B als zulässige Art der Nutzung **MI - Mischgebiet** und **SO - Sondergebiet** fest.

Die festgesetzten Sondergebiete nehmen den überwiegenden Teil des Plangebietes ein. Lediglich die im Norden des Plangebietes gelegenen Grundstücke an der Alte Schulstraße sowie die Grundstücke im Eckbereich der Schulstraße / Hauptstraße werden als MI – Mischgebiete festgesetzt.

Auf der Grundlage der Markt- und Standortanalyse (BBE Handelsberatung, Januar 2012) und der Verträglichkeitsstudie vom Oktober 2012 setzt der Bebauungsplan im zentralen Teil des Plangebietes SO - Sondergebiete mit den Zweckbestimmungen ‚Lebensmittelsupermarkt und Fachmärkte‘ fest.

Das Sondergebiet ist nochmals in zwei Teilflächen (SO¹ und SO²) gegliedert. Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - SO¹ sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

Lebensmittelsupermarkt
 max. 1.460 m² Verkaufsfläche
 Drogerie max. 680 m² Verkaufsfläche
***Dazugehörige* Büros, Personalräume und Nebenräume
 Anlieferung + KFZ-Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – SO² sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

Bekleidung, Schuhe max. 550 m² Verkaufsfläche
***davon max. 400 m² Vkfl. für Schuhe*
 Büros
 Dienstleistung
***Tanzcenter*
 Personalräume
 Nebenräume
 KFZ-Stellplätze

Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO wird die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan allgemein durch die Ausweisung von Baugebieten festgesetzt. Welche Art der Nutzung in den Baugebieten jeweils im Einzelnen zulässig ist, ergibt sich aus den §§ 2 bis 11 BauNVO. Die sonstigen Sondergebiete sind zwar dadurch gekennzeichnet, dass sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Auch für sie ist aber neben der Zweckbestimmung die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Hierfür wird die anlagen- und betriebsbezogene Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zu Grunde liegt, fortgesetzt.

Die festgesetzten Arten der Nutzung sind jeweils auf konkrete Vorhaben abgestellt (Anlagen, Betriebe und sonstige Nutzungen) und entsprechen damit der Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNutzungsverordnung (BauNVO) zu Grunde liegt.

Die Festsetzung der Mischgebiete an der Alte Schulstraße und im Eckbereich der Schulstraße mit der Hauptstraße ist erfolgt um neben den gewerblichen Einrichtungen auch die Wohnnutzung in diesen Bereichen zu sichern. Hierdurch soll einer Verödung des Standortes vorgebeugt werden.

Darüber hinaus sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO innerhalb von Mischgebieten auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sodass im Anschluss an die festgesetzten Sondergebiete weitere Flächen für den Handel zur Verfügung gestellt werden können. Zur Förderung der Einrichtung von weiteren Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben wurde ***das für die innerhalb des* mit MI* festgesetzte *dreigeschossige Bebauung* Mischgebiet entlang der Hauptstraße / Schulstraße gemäß § 9 Abs. 3 BauGB vertikal gegliedert. Danach wird die Wohnnutzung innerhalb dieser Mischgebietsflächen erst ab dem 2. ***Oberg* Geschoß zugelassen.

Für die Mischgebietsflächen wird gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
 Nr. 7 Tankstellen,

Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

nicht zulässig sind.

Der Ausschluss der Nutzungen Nr. 6 und Nr. 7 wird damit begründet, dass derartige flächenintensive Nutzungen, wie Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die geplante Revitalisierung der Ortsmitte verhindern würden und zudem auf Grund der unmittelbaren Nähe der umgebenden Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar wären.

Mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten sind in der Regel städtebauliche Negativwirkungen (Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Stadt und Straßenbildes) verbunden. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten soll verhindert werden, dass sich derartige Betriebe innerhalb des Plangebietes ansiedeln und damit die angestrebte Zielsetzung der Planung möglicherweise verhindern würde.

An weniger ungeeigneten Standorten im Gemeindegebiet werden vorgenannte ausschließende Festsetzungen nicht getroffen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschosshöhen und durch maximal zulässige Gebäudehöhen definiert.

Für die Sondergebiete SO¹ und SO² setzt der Bebauungsplan die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze der GRZ (0,8) für Sondergebiete fest.

Die gemäß der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete festgesetzte Obergrenze ist für die geplanten baulichen Maßnahmen mit GRZ 0,8 ausreichend groß bemessen. Aufgrund der für den Lebensmittelsupermarkt und die Fachmärkte benötigten Stellplatzfläche wird die zulässige Grundfläche jedoch überschritten.

In den textlichen Festsetzungen wird daher festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden darf.

Gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Wie bereits eingangs dargelegt, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Verdichtung des Innenbereichs und der Stärkung des Ortsteils in seiner Nahversorgungsfunktion.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird ausschließlich durch die geplanten Stellplätze und deren Zufahrten verursacht. Die geplanten Stellplatzflächen befinden sich im Blockinnenbereich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch entsprechende Auflagen hinsichtlich

der Nutzungsdauer und der Schalldämmung sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Die verkehrlichen Belange wurden in einer begleitenden Untersuchung dargestellt und Lösungen aufgezeigt, sodass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können.

Die intensivere Nutzung im Bereich der Sondergebiete wird, in gewisser Weise durch die planungsrechtliche Absicherung des südlich der L 143 befindlichen Dorfplatzes der über das bestehende Wohnhaus hinaus nicht bebaut werden soll, ausgeglichen. Da auch keine sonstigen öffentlichen Belange der Planung entgegenstehen, wird die Inanspruchnahme der Flächen für die Stellplätze und Zufahrten und die damit verbundene Überschreitung der Grundflächenzahl als besonderer städtebaulicher Grund bewertet, der diese Maßnahme rechtfertigt.

Auf die Festsetzung einer Geschößzahl wird für den Bereich des SO¹ – Gebietes verzichtet, da es sich um einen großflächigen Markt handelt, der keine herkömmlichen Geschöbshöhen aufweist. Der Bebauungsplan setzt für das SO¹ – Gebiet maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Dach / Attika) fest.

***Die für den Eckbereich der Hauptstraße mit der Paul-Gerhardt-Straße festgesetzte zwingende Dreigeschossigkeit wird in zwei- bis dreigeschossige Bebauung geändert. Die Änderung der Geschößzahl in diesem Bereich ist begründet in der Konkretisierung der Planung. Auf Grund der für die Ladenlokale projektieren hohen Geschöbshöhen, wird bei einer zweigeschossigen Bebauung bereits die Gebäudehöhe der umliegenden dreigeschossigen Gebäude erreicht. Bei einem weiteren Geschöß würden Gebäudehöhen erzielt, die erheblich über den vorhandenen Bauhöhen im Umfeld des Gebietes liegen und damit ggf. das angestrebte Stadtbild stören.*

Für die beiden Mischgebiete setzt der Bebauungsplan das in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obermaß (GRZ 0,6) fest.

Mit dem festgesetzten Obermaß von 0,6 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungsstruktur mit den dazugehörigen Zufahrten und Nebenanlagen geschaffen werden.

Innerhalb der Mischgebiete wird auf die zusätzliche Festsetzung von Gebäudehöhen verzichtet. Die Bebauung soll sich entsprechend der umgebenden Bebauung entwickeln. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Geschößzahlen definiert.

Entsprechend den vorhandenen Strukturen lässt der Bebauungsplan entlang der Alte Schulstraße und teilweise entlang der Schulstraße maximal zweigeschossige Bauungen zu. Entlang der Hauptstraße wird aus städtebaulicher Sicht eine durchgängige dreigeschossige Bebauung angestrebt. Der Bebauungsplan schreibt für diese Teilflächen die Dreigeschossigkeit zwingend vor.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung der Bauweise wird insgesamt verzichtet. Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete konnten alle der in § 22 BauNVO aufgeführten Bauweisen festgestellt werden. Neben der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand) und der geschlossenen Bauweise (ohne seitlichen Grenzabstand) sind auch

Gebäude in der abweichenden Bauweise (einseitig angebaut, bzw. einseitig auf der Grenze bebaut) errichtet worden.

Auf Grund dieser vielfältig vorhandenen Bauweisen wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Hierdurch sollen unnötige Härten im Anschluss an bereits vorhandene Bebauung vermieden werden.

Für die großflächigen Märkte innerhalb der Sondergebiete wird ebenso auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet. Aus städtebaulicher Sicht wird auch hier kein Erfordernis für die Festlegung einer Bauweise gesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weitestgehend durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, dass die Planungsabsichten für den Standort unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen, realisiert werden können.

Zur Hauptstraße werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien begrenzt. Im Zusammenhang mit der zwingend festgesetzten dreigeschossigen Bebauung soll zur Hauptstraße hin eine adäquate neue Stadtkante geschaffen werden, die zur Verbesserung der städtebaulichen Qualität im Ortskern von Niederpleis beitragen soll.

Das Mischgebiet an der Hauptstraße befindet sich an zentraler Stelle des Ortsteils und stellt mit dem gegenüberliegenden Dorfplatz den Mittelpunkt von Niederpleis dar. Die Planung hat darauf reagiert und setzt innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für das Erdgeschoss zusätzliche Baugrenzen fest, die bei einer Neubebauung die Voraussetzungen für die Anlage einer Geschäftspassage von der Hauptstraße zu den hinter liegenden Nutzungen schaffen sollen. Darüber hinaus wurde in diesem Bereich die Baugrenze im Erdgeschoss von der Hauptstraße abgerückt, sodass eine arkadenartige Gebäudegestaltung möglich wird.

3.4 Verkehr

3.4.1 Verkehrsgutachten (Planersocietät Dortmund, Oktober 2012)

Die Planung zur Ansiedlung eines ~~**Fachmarktzentrums~~ *Nahversorgungszentrums* in Niederpleis nördlich der Hauptstraße zwischen Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße wurde von der Planersocietät im August / Oktober 2012 hinsichtlich verkehrlicher Auswirkungen untersucht.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen zusammengefasst dargestellt.

Der Standort des ~~**Fachmarktzentrums~~ *Nahversorgungszentrums* befindet sich in zentraler Lage im Ortsteil Niederpleis. Er ist somit fußläufig aus den umliegenden Wohngebieten gut erreichbar.

Allerdings sollte die Querbarkeit der Hauptstraße insbesondere im Bereich des Jakob-Fußholler-Platzes, also im Abschnitt zwischen Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße, verbessert werden. Die Erreichbarkeit ist auch mit dem Fahrrad und ÖPNV gut gegeben.

Die Fahrradroute Paul-Gerhardt-Straße sollte als sensibler Straßenraum im Erschließungskonzept berücksichtigt werden. Daher wird eine Einbahnstraßenregelung im südlichen Abschnitt vorgeschlagen, die Gestaltungsmöglichkeiten für den Radverkehr im Einmündungsbereich zur Hauptstraße zulässt, gleichzeitig auch Vorteile für den Kfz-Verkehr ergibt (z.B. kein Rückstau durch Linksabbieger von der Hauptstraße in die Paul-Gerhardt-Straße).

Die verkehrliche Situation im Zuge der Hauptstraße ist bereits im Bestand problematisch und von erheblichen Rückstaus am Knotenpunkt K 3 Hauptstraße / Pleistalstraße geprägt. Die Ansiedlung eines **Fachmarktzentrum Nahversorgungszentrum* verschärft diese Situation, ist jedoch nicht maßgeblich für die Verkehrsproblematik. Handlungsnotwendigkeiten ergeben sich bereits aus dem Bestand. Die aufgezeigten Lösungsansätze (Ausbau bzw. Umbau zum Kreisverkehr) können auch den Neuverkehr des ***Fachmarktzentrum Nahversorgungszentrum* bewältigen und leistungsfähig abwickeln.

Der Stellplatzbedarf für das ***Fachmarktzentrum Nahversorgungszentrum* wurde auf der Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsaufkommensabschätzung abgeleitet. Die maximale Nachfrage an Stellplätzen besteht an Samstagen. Bei einer Verkaufsfläche von 2.690 m² ist an Samstagen mit einem Stellplatzbedarf von 81 Plätzen auszugehen, so dass das geplante Stellplatzangebot (85) ausreichend ist.

In der Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Themenfelder (Erschließung, Stellplatzbilanz, Leistungsfähigkeit) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines ***Fachmarktzentrum Nahversorgungszentrum* in zentraler Lage in Niederpleis unter Berücksichtigung der aufgezeigten Optimierungsmaßnahmen mit Verbesserungen für die Gesamtsituation einhergeht.

***Es wird in diesem Zusammenhang auch auf die aktuelle „worst case“- Betrachtung der Planersocietät Dortmund vom Februar 2013 hingewiesen, 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 Grenzbetrachtung dargestellt, die das zu erwartende Verkehrsaufkommen weit überzeichnet und damit nicht realistisch abbildet.*

3.4.2 Einbeziehung der L 143 (Hauptstraße) in das Plangebiet

Der Bebauungsplan bezieht eine Teilfläche der Hauptstraße L 143 mit ein. Die Herannahme dieses Teilstücks der L 143 ist erfolgt um den Zusammenhang des südlich angrenzenden Dorfplatzes zu der ‚Neuen Mitte‘ von Niederpleis darstellen zu können (s. hierzu auch die Ausführungen unter der Ziff. 3.4.4). Veränderungen an der Verkehrsfläche der L 143 trifft der Bebauungsplan jedoch nicht.

3.4.3 Erschließung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Norden von der Alte Schulstraße, im Osten von der Paul-Gerhardt-Straße, im Westen von der Schulstraße und im Süden von der Hauptstraße / Dorfplatz / Bahnstraße begrenzt.

Die vorhandenen und künftigen Nutzungen innerhalb der an der Schulstraße und der Alte Schulstraße festgesetzten Mischgebiete sind unmittelbar von den angrenzenden Verkehrsanlagen erschlossen.

Die Zufahrt zur vorhandenen Bebauung an der Hauptstraße erfolgt zurzeit noch von der Hauptstraße aus. Die Planung ist jedoch so angelegt, dass bei einer Neubebauung die Erschließung rückwärtig über die Sondergebietsflächen erfolgt.

Zur Absicherung dieser Zielsetzung setzt der Bebauungsplan auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes – SO¹ Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger fest (s. weitere Ausführungen unter der Ziff. 3.5).

Die Zufahrt zum Lebensmittel- und Drogeriemarkt ist für Kunden und den Andienungsverkehr von der Schulstraße aus vorgesehen. Entsprechend der Empfehlung des Verkehrsgutachtens soll zur Paul-Gerhardt-Straße nur die Ausfahrt für Kunden zugelassen werden.

3.4.4 Dorfplatz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht den im Süden des Plangebietes liegenden Jakob-Fußhöller-Platz mit ein. Entsprechend den Zielen der Planung soll diese Platzfläche für vielfältige Aktivitäten von den örtlichen Vereinen genutzt werden.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Märkte und Umgestaltung des Straßenraumes mit einem verbesserten Übergang zwischen der Platzfläche und dem neuen Einkaufszentrum, der Platzbereich weiter belebt wird und zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten entstehen (z.B. Außengastronomie, Wochen- und Weihnachtsmarkt, Verkauf von landwirtschaftlichen Produkten und Weihnachtsbäumen usw.).

Die Platzfläche wird planungsrechtlich den Verkehrsflächen zugeordnet und entsprechend den vorgenannten Nutzungszielen mit der Zweckbestimmung ‚Dorfplatz‘ versehen.

3.4.5 Ruhender Verkehr

Innerhalb des Sondergebietes - SO¹ sind KFZ - Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Bereich des Sondergebietes – SO² sind KFZ-Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Stellplatzflächen (St) zulässig. Die Beschränkung der Stellplatznutzung auf die dafür festgesetzten Flächen soll sicherstellen, dass die Baufläche an der Hauptstraße der beabsichtigten dreigeschossigen Bebauung zugeführt wird.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind zwischen dem geplanten Lebensmittel- und Drogeriemarkt und dem Mischgebiet an der Hauptstraße vorgesehen. Für die geplanten Einzelhandelsnutzungen sind insgesamt 85 Plätze als offene ebenerdige Stellplätze geplant.

Für die Mischgebiete sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen keine Beschränkungen vorgesehen. Die Genehmigungsfähigkeit richtet sich hier nach der Landesbauordnung NRW.

3.4.6 ÖPNV

Unmittelbar westlich an das Plangebiet angrenzend bestehen im Bereich der Schulstraße 6 bzw. 7 die Bushaltestellen der Linien 512, 517 und 529, die den Stadtteil mit Siegburg / Bahnhof, Hangelar, Meindorf, Bonn und Hennef HBF verbinden. Die drei Buslinien verkehren im 30 bzw. 60-Minuten-Takt.

Auf Grund der Nähe zu den geplanten Märkten und den Mischgebietsflächen an der Alte Schulstraße und an der Hauptstraße sind die Wohn- und Arbeitsstätten sehr gut mit dem öffentlichen Nahverkehrsnetz verbunden.

3.5 Die mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger belasteten Flächen

Der Bebauungsplan setzt auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche des Sondergebietes - SO¹ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Anlieger der Grundstücke 4761 und 4762 fest.

Mit der Festsetzung der Geh- und Fahrrechte werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen, dass auch nach Realisierung einer durchgängigen Bebauung an der Hauptstraße die Erschließung der innenliegenden Grundstücke garantiert werden kann.

3.6 Energie / Ver- und Entsorgung

3.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes, u. a. mit Elektrizität, Gas und Trinkwasser sowie die Abwasserbeseitigung sind weitestgehend vorhanden und sind lediglich für die geplanten Neubauprojekte zu ergänzen.

3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 625/1 – Teil B ‚Niederpleis-Mitte‘ befindet sich in der genehmigten Kanalnetzplanung der Stadt Sankt Augustin. Die abflusswirksamen Flächen sind aus hydraulischen Gründen auf ein Maß von 70% zu beschränken.

Die Entwässerung der Grundstücke an der Hauptstraße erfolgt in ein Kanalmischsystem. Die umgebenden Straßen (Schulstraße, Alte Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße) werden im Kanaltrennsystem entwässert.

Die innerhalb des Plangebietes neu entstehenden befestigten Flächen werden jeweils an das unterschiedliche Kanalsystem der betreffenden Straße angeschlossen.

Im Rahmen der konkreten Objektplanung erfolgt eine Überprüfung des Maßes der befestigten Flächen. Sollte der Anteil der befestigten Flächen über die 70% hinausgehen, so werden entsprechende Rückhaltungen auf dem Grundstück errichtet.

Die Anforderungen des § 51a LWG wonach Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1.01.96 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, grundsätzlich vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten sind, treffen für das Plangebiet nicht zu, da das Plangebiet überwiegend bebaut und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

3.7 Schalltechnisches Prognosegutachten

Auf Grund der unmittelbaren Nachbarschaft des geplanten Nahversorgungszentrums zu der im Umfeld bestehenden vorhandenen Wohnbebauung sind in einer schalltechnischen Untersuchung (GRANER & PARTNER 24.10.2012) die entstehenden Geräuschimmissionen durch den Pkw-Kundenverkehr und den Lkw-Warenanlieferungsverkehr untersucht und geprüft worden, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gewährleistet werden kann.

Danach dürfen die ***gesamte Warenanlieferung des Sondergebietes* und die innerhalb der festgesetzten SO – Sondergebiete zulässigen Stellplätze (St) nur während der Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) angefahren werden. Die Warenanlieferung ***für den Lebensmittelsupermarkt* ist zudem mit geeigneten Materialien über eine Länge von 20 m einzuhausen. Die Schalldämmung muss ein Schalldämmmass von $D_{LR} \geq 24$ dB betragen. Auf Grund der Nähe der Stellplätze zu den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen empfehlen die Gutachter die Öffnungszeit der Stellplatzanlage auf maximal 21:30 Uhr festzulegen, damit bis spätestens 22:00 Uhr der Fahrverkehr eingestellt ist.

***In den textlichen Festsetzungen wurden die in der Schallschutzprognose aufgeführten Anforderungen an die Kühl- und Lüftungsgeräte für den Lebensmittelsupermarkt ergänzt.*

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen stellen die Gutachter abschließend fest, dass die im Zusammenhang mit dem Betrieb des ***Fachmarktzentrums Nahversorgungszentrums* zu erwartenden Geräuscheinwirkungen unter Berücksichti-

gung der vorgenannten Maßnahmen sowohl die Immissionsrichtwerte als auch die zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm unterschritten, also eingehalten werden.

Zudem wurde nachgewiesen, dass durch den planinduzierten Verkehr auf öffentlichen Straßen keine wesentliche Erhöhung der Beurteilungspegel zu erwarten ist.

3.8 Natur und Landschaft

Schutzgebiete nach §§ 20 - 23 Landschaftsgesetz NRW sind von der Planung nicht betroffen.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um ein Planverfahren für die Innenentwicklung der Städte gemäß § 13a Baugesetzbuch handelt, sind, wie unter 1.4 dargelegt, kein Umweltbericht und kein Ausgleich erforderlich.

Die Belange des Umwelt- und Artenschutzes sind allerdings auch in einem beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu prüfen und zu bewerten. Die Ergebnisse dieser Überprüfung sind unter den Ziffern 3.7, 3.9 - 3.11 dargelegt.

3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere die Auswirkungen u.a. auf Tiere zu berücksichtigen.

Den Anforderungen des Gesetzgebers bezüglich des besonderen Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG wird durch eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (LANDSCHAFTS- UND FREIRAUMPLANUNG LESER / ALBERT/ BIELEFELD, August 2012) gefolgt.

In der artenschutzrechtlichen Betrachtung ist geprüft worden, ob und - wenn ja - welche artenschutzrechtlichen Konflikte im Zusammenhang mit der geplanten Bebauung entstehen können. Weiterhin ist geklärt worden, ob das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig einzustufen ist.

Im Zuge der Ortsbegehung im Juli 2012 wurden von den Gutachtern keine planungsrelevanten Arten beobachtet. Aufgrund der Vegetations- und Nutzungsstrukturen sowie der Lage des Baugrundstückes innerhalb des Siedlungsbereiches wird ein Brutvorkommen der für das Messtischblatt M 5209 aufgeführten planungsrelevanten Arten innerhalb des Baugrundstückes ausgeschlossen. Die Fläche eignet sich jedoch für einige planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten als Nahrungsgebiet- bzw. Jagdreviere, jedoch stellt sie kein essentielles Habitat für diese Arten dar. Da die Jagdgebiete der potentiell betroffenen Arten sehr groß sind, wird ausgeschlossen, dass durch das geplante Vorhaben wesentliche Habitatbestandteile verloren gehen. Zum Schutz möglicher Fledermausbestände in den leerstehenden Gebäuden, wurde im Anschluss an die textlichen Festsetzungen der Hinweis aufgenommen, dass vor Beginn der Abbrucharbeiten die leerstehenden Gebäude auf Fledermausvorkommen zu überprüfen sind.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass Fortpflanzungs- bzw. Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten nicht betroffen sind. Ebenso sind erhebliche Störungen im

Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG, unter Berücksichtigung der Überprüfung der leerstehenden Gebäude, ausgeschlossen. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe II) ist nicht erforderlich.

***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. Die in diesem Bericht aufgeführte Vorgehensweise zum Schutz der Fledermäuse wurde zugestimmt. Es wurde zudem vereinbart, dass die Stadt Sankt Augustin die Untere Landschaftsbehörde den Beginn der Abrissarbeiten des Conzen Hofes mitteilt.

3.10 Klimaschutz und Klimaanpassung

Rechtliche Grundlage

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB u.a. dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Die Belange sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB zu berücksichtigen.

Derzeitige Situation

Die Grundstücke entlang der Schulstraße, Alte Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße sind überwiegend in offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Die unbebauten Innenbereiche sind überwiegend als Rasenflächen mit vereinzelt Gehölzen angelegt. Entlang der Hauptstraße sind die Gebäude von vier nebeneinanderliegenden Grundstücken (44 – 48) aneinander gebaut, die Grundstücke zeichnen sich durch einen hohen Versiegelungsgrad aus. Bei der Bebauung handelt es sich um ein- bis dreigeschossige Gebäude mit zumeist geneigten Dächern. Im Be-

reich des ehemaligen EDEKA-Marktes (bis 2009) sind ebenfalls erhebliche Flächenanteile versiegelt, die in der Vergangenheit als Kundenparkplätze genutzt worden sind. Im Eckbereich der Hauptstraße mit der Paul-Gerhardt-Straße stehen mehrere Gebäude seit geraumer Zeit leer. Der Jakob-Fußhöller-Platz ist überwiegend versiegelt, in den Randbereichen wurden Baumreihen angelegt.

Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind charakterisiert durch eine aufgelockerte Bebauung mit Ein- und Mehrfamilienhäusern und einer guten Durchgrünung. Der Versiegelungsgrad liegt zwischen 40 bis 60%.

Aufgrund dieser Strukturen ergeben sich in der Regel lediglich geringe bis mäßige Abweichungen der Klimaelemente gegenüber dem Freiland, so dass Probleme in klimatischer und lufthygienischer Hinsicht selten auftreten.

Auswirkungen durch die Planung

Durch die geplanten Festsetzungen kann sich der Versiegelungsanteil im Plangebiet geringfügig erhöhen, klimatisch bedeutsame Strukturen sind jedoch nicht betroffen. Da die geplanten Gebäudehöhen in etwa der aktuellen Situation entsprechen, sind keine Veränderungen der lokalen Windverhältnisse zu erwarten. Der KFZ-Anteil wird sich im Vergleich zur aktuellen Gesamtverkehrsbelastung geringfügig erhöhen, erhebliche zusätzliche Beeinträchtigungen sind nicht zu prognostizieren.

Für ~~**die~~ das geplante Fachmärkte *Nahversorgungszentrum* werden ausschließlich Lüftungs- und kombinierte Heiz-, bzw. Kühlanlagen verwendet, die energetisch den aktuellen Auflagen der ENEC 2009 und dem EEWärmeG entsprechen. Es kommen Wärmepumpen für den Heiz- und Kühlbetrieb zum Einsatz. Die Lüftungsgeräte werden mit Hochleistungsrotationswärmetauschern zur Wärmerückgewinnung ausgestattet.

Zusammenfassend ist festzustellen, 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. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

3.11 Umweltbelange

Im Rahmen der Aufstellung gemäß § 13a BauGB ist kein Umweltbericht gesetzlich vorgeschrieben, jedoch sind im Rahmen der Bauleitplanung grundsätzlich die Belange des Umweltschutzes – vor allem unter dem Gesichtspunkt der Umweltvorsorge – von hoher Bedeutung. Umweltschäden und Umweltbeeinträchtigungen sollen vermieden bzw. vermindert - sofern sie nicht zu vermeiden sind – ausgeglichen werden.

Eine Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität soll durch vorbeugenden Umweltschutz erreicht werden.

Für die Planänderung sind keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen erkennbar:

- Die im Eckbereich der Hauptstraße mit der Paul-Gerhardt-Straße befindliche Altlast wird in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen wird zudem ein Hinweis auf die Entsorgung des belasteten Bodens aufgenommen.
- Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete sowie Naturdenkmäler oder geschützte Landschaftsbestandteile sind vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht betroffen.
- Gesetzlich geschützte Biotope, FFH- oder Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen, so dass hinsichtlich möglicher Schutzgebiets-Ausweisungen keine Konflikte zu erwarten sind.
- Im Rahmen der durchgeführten artenschutzrechtlichen Vorprüfung ist festgestellt worden, dass ein Brutvorkommen der für das Messtischblatt M 5209 aufgeführten planungsrelevanten Arten innerhalb des Baugrundstückes ausgeschlossen werden kann.
- Die Fläche eignet sich jedoch für einige planungsrelevante Fledermaus- und Vogelarten als Nahrungsgebiet- bzw. Jagdreviere. Da die Jagdgebiete der potentiell betroffenen Arten sehr groß sind, wird ausgeschlossen, dass durch das geplante Vorhaben wesentliche Habitatbestandteile verloren gehen.

Ebenso sind erhebliche Störungen im Sinne von § 44 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG unter Berücksichtigung der Überprüfung der leerstehenden Gebäude ausgeschlossen.

- Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf das lokale Klima sind vernachlässigbar.
- Unter Berücksichtigung der Einhausung im Bereich der Anlieferung und der Beschränkung der gewerblichen Nutzung der Stellplatzfläche auf die Tageszeit (06:00 – 22:00 Uhr), werden sowohl die Immissionsrichtwerte als auch die zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm unterschritten.
- Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten bei einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² - wie im vorliegenden Fall - Eingriffe im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
- Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im näheren Umfeld sind keine denkmalgeschützten Gebäude/Kulturgüter vorhanden. Auch Bodendenkmäler sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet nicht zu erwarten. Auswirkungen auf den Bereich des Denkmalschutzes werden daher nicht gesehen.

Im Auftrag der Stadt Sankt Augustin

Grevenbroich, den 06. November 2012 ***/15.05.2013*

La Città Stadtplanung