

Der Bürgermeister

Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

An die  
Fraktionen und Fraktionslosen  
im Rat der Stadt Sankt Augustin

im Hause  
(per GroupWise/E-Mail)

Dienststelle Bürgermeister-/Ratsbüro Ratsbüro, Markt 1	
Auskunft erteilt: Herr Müller	Zimmer: 402
Telefon (0 22 41) 2 43-0	Durchwahl: 394
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77394
E-Mail-Adresse: thomas.mueller@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: <a href="http://www.sankt-augustin.de">http://www.sankt-augustin.de</a>	
Besuchszeiten	
Rathaus	Bürgerservice (Ärztehaus)
montags: 8.30 - 12.00 u. 14.00 - 18.00 Uhr, dienstags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr	montags und donnerstags: 7.30 Uhr – 18.00 Uhr, dienstags und mittwochs: 7.30 Uhr – 14.00 Uhr, freitags: 7.30 Uhr – 12.00 Uhr

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Mein Zeichen  
BRB/Mü.

Datum  
27.05.2013

**Planung eines Nahversorgungszentrums im B-Plan 625/1 Teil B  
"Niederpleis Mitte"  
Anfrage der CDU-Fraktion, Drucksachen Nr. 13/0135, vom 02.05.2013**

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.05.2013	öffentlich /

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantworte ich die o.a. Anfrage wie folgt:

### Fragen zum Planvorhaben

- 1.) *Aufgrund der Innerortslage des geplanten Nahversorgungs-/Fachmarktzentrums wird eine „Standardarchitektur“, wie sie häufig in Außerortslagen anzutreffen ist (vgl. REWE Markt Niederkassel Ranzel, welcher vom Investor als vergleichbarer Markt ins Feld geführt wurde), als nicht passend empfunden. Im persönlichen Gespräch erklärte sich der Investor bereit, die Fassadengestaltung entsprechend zu überarbeiten und eine Alternative in Form einer Klinkerfassade anzubieten. Kann eine solche, für die Innerortslage wichtige Vorgabe vertraglich fixiert werden?*

In den Städtebaulichen Vertrag können gestalterische Vorgaben für eine Klinkerfassade aufgenommen werden.

2.) *Wird es zu dem Planvorhaben einen städtebaulichen Vertrag geben? Bisher wurden hierzu keine Angaben gemacht.*

Der Städtebauliche Vertrag zum Bebauungsplan der Innenentwicklung 625/1 „Niederpleis Mitte“ Teil B liegt dem Ausschuss zur Kenntnisnahme vor. Der Vertrag befindet sich in der Abstimmung mit dem Investor und wird vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes abgeschlossen.

3.) *Die Realisierung des geplanten Kreisverkehrs an der Ecke Hauptstraße / Pleistalstraße ist eine unabdingbare Voraussetzung für die Realisierung des Nahversorgungszentrums. Die Ende April vorgelegten Planunterlagen für den zu erstellenden Kreisverkehr stellen lediglich eine erste Entwurfsplanung vor.*

- a. *Wann kann mit einer Vorlage der konkreten Detailplanung gerechnet werden?*
  - b. *Ist eine Prüfung der Realisierbarkeit des geplanten Kreisverkehrs VOR Beschlussfassung über das Projekt möglich?*
  - c. *Ist eine vertragliche Regelung (städtebaulicher Vertrag) möglich die besagt, dass der Kreisverkehr VOR Eröffnung des Nahversorgungszentrums realisiert und freigegeben sein muss?*
  - d. *Wenn ja: Wird diese Vorgabe so vertraglich festgehalten?*
  - e. *Welche Kosten erwachsen der Stadt durch alle notwendigen verkehrlichen Maßnahmen?*
- a) Die Planung des Kreisverkehrs wird derzeit mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt, da es sich bei der Hauptstraße und der Pleistalstraße um Landesstraßen handelt. Es ist geplant, dass der Kreisverkehr auf den Flächen des Landes und ergänzenden Flächen der Stadt erstellt wird. Die abgestimmte Kreisverkehrsplanung wird als Anlage 4 dem Städtebaulichen Vertrag beigelegt.
- b) Da die Verbesserung des Verkehrsflusses an der Kreuzung Hauptstraße / Pleistalstraße Voraussetzung für die Errichtung eines Nahversorgungszentrums der geplanten Größenordnung ist, was auch im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes eine Forderung verschiedener Behörden war, wurde die Realisierbarkeit bereits geprüft. Unter den im Städtebaulichen Vertrag vereinbarten Bedingungen ist der Kreisverkehr realisierbar.
- c) und d) Im Städtebaulichen Vertrag ist die Vereinbarung, dass der Kreisverkehr vor Baufertigstellung des Nahversorgungszentrums fertig zu stellen ist, unter § 9 „Kreisverkehr“ enthalten.
- e) Im Städtebaulichen Vertrag ist unter § 9 „Kreisverkehr“ geregelt, dass der Investor zunächst alle Planungs- und Herstellungskosten trägt. Die Stadt trägt an den anfallenden Kosten einen Anteil von 160.000 €, die sie auf drei Haushaltsjahre verteilt an den Investor erstattet.

- 4.) *Welche Auswirkungen in Bezug auf die durch das Verkehrsgutachten ermittelten Kapazitätsgrenzen der geplanten Stellplätze und der Auswirkung auf die angrenzenden Anliegerstraßen sind durch die Erweiterung des Nahversorgungsfachmarktzentrum durch den geplanten Schuhfachmarkt mit einer VK-Fläche von 200 qm zu erwarten?*

Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung 625/1 „Niederpleis Mitte“ Teil B setzt eine maximale Verkaufsfläche von insgesamt 2.690 m<sup>2</sup> fest. Für diese Fläche wurde im Verkehrsgutachten ein maximaler Stellplatzbedarf von 81 Plätzen errechnet. Der Investor beabsichtigt die Errichtung von 85 Stellplätzen, so dass ausreichend Stellplätze vorhanden wären.

Der Schuhfachmarkt ist nur im Sondergebiet<sup>2</sup> zulässig und mit der zulässigen Verkaufsfläche in die Berechnung eingeflossen. Es werden darüber hinaus keine Verkaufsflächen für einen Schuhfachmarkt beansprucht.

- 5.) *Wie ist der neueste Stand der Pläne und wird wegen der Umplanung eine erneute Offenlage und Bürgerbeteiligung notwendig?*
- a. *Wie erfolgt die Anlieferung zu den Fachmärkten?*
  - b. *Sind auch die durch den Anlieferverkehr der Fachmärkte entstehenden Lärmbelastigungen untersucht und gutachterlich abgewogen worden?*
  - c. *Wie ist der Sachstand hinsichtlich der Einwilligung der Kreissparkasse sowie privater Anlieger in Baulasten/Grunddienstbarkeiten?*
  - d. *Werden durch die Umplanung die vorgeschriebenen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken eingehalten?*
  - e. *Ist nach den aktuellen Plänen der Fluchtweg im Brandfall gewährleistet?*

Es wird auf die Sitzungsvorlage DS 13/0147 verwiesen. Es ist beabsichtigt, den Satzungsbeschluss fassen zu lassen.

- a) Die Anlieferung der Fachmärkte erfolgt über die Schulstraße und die Parkplatzfläche.
- b) Die Waren-Anlieferung der Fachmärkte wurde im Schalltechnischen Prognosegutachten berücksichtigt (s. Schalltechnisches Prognosegutachten vom 06.11.2012 S. 11 Punkt 5.3 Warenanlieferung)
- c), d) und e) . Der Bauantrag des Investors wird hinsichtlich der Einhaltung der gesetzlichen Regelwerke zu Abstandsflächen und Fluchtwegen geprüft und, soweit dies notwendig ist, eine Überarbeitung nachgefordert. Den Nachweis über notwendige Baulasten oder Grunddienstbarkeiten erbringt der Investor ebenfalls im Bauantragsverfahren.

6.) *Aufgrund dessen, dass ein offen bekundetes Interesse eines in Niederpleis ansässigen Bäckers zum Einzug in das Nahversorgungszentrum vorliegt, stellt sich die Frage ob dies der Verwaltung bekannt ist und wenn ja, ob seitens der Verwaltung ein Kontakt mit REWE der Intention hergestellt wurde, dass der ortsansässige Bäcker bei der Vergabe des Mietvertrages für den im Vorkassenbereich geplanten Bäcker berücksichtigt werden soll?*

Die Verwaltung nimmt keinen Einfluss auf die Auswahl von Geschäftspartnern des Investors.

7.) *Die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Sankt Augustin ist gemäß Brandschutzbedarfsplan an strenge zeitliche Vorgaben zum Erreichen möglicher Einsatzorte gebunden. Sollten diese nicht eingehalten werden können besteht die Gefahr, dass die geltende Ausnahmeregelung, die die Stadt vor der sehr kostspieligen Einrichtung einer Berufsfeuerwehr befreit, keinen Bestand hat. Sieht die Verwaltung aufgrund der zu erwartenden verkehrlichen Mehrbelastung auf der Schulstraße und Hauptstraße in Bezug auf die vorgenannte Problematik Schwierigkeiten?*

Nach Aussage des Fachbereichs Ordnung bestehen keine Schwierigkeiten für die Freiwillige Feuerwehr bezüglich der Ein- und Ausfahrt und es werden auch zukünftig keine Probleme befürchtet.

8.) *Der Investor plant mittelfristig eine Erweiterung des Nahversorgungs-/Fachmarktzentrum unter Hinzuziehung der Grundstücke westlich der jetzigen Postfiliale sowie entlang der Schulstraße bis hin zur Kreissparkasse.*

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

Die Gesamtfläche im Mischgebiet an der Hauptstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes beträgt 2.630 m<sup>2</sup>, die Fläche innerhalb der Baugrenzen ist 1.516 m<sup>2</sup> groß. Von dieser Brutto-Fläche sind Wandkonstruktionen, Treppenhäuser etc. abzuziehen, pauschal 25%. Damit verblieben 1.137 m<sup>2</sup>. Bei einer Aufteilung auf 4 Ladenlokale, bei denen noch einmal pauschal 50 m<sup>2</sup> abgezogen würden für Personalräume und WC verblieben Verkaufsflächen von 234 m<sup>2</sup> pro Ladenlokal.

Für 4 Ladenlokale à 234 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wären etwa 24 Stellplätze notwendig.

Ziel des Bebauungsplanes war neben der Ansiedelung eines Nahversorgungsmarktes immer auch, den Einzelhandel in Niederpleis zu revitalisieren. Das Mischgebiet an der Hauptstraße soll einerseits Einzelhandel (Obergrenze VK liegt bei 800 m<sup>2</sup>, limitierender Faktor sind in diesem Bereich die Stellplätze) aufnehmen können, gleichzeitig wird durch die Festsetzung des Mischgebietes die Wohnnutzung im Ortskern manifestiert.

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

- a. Ist hier in Abstimmung mit dem Investor eine Planung von z.B. Arztpraxen, und dadurch eine Teilvermietung des Obergeschosses möglich?
  - b. Werden weitere Gespräche mit der Tanzschule Rose geführt? Hier lagen laut Investor erste Überlegungen bezüglich einer Anmietung des OG vor?
  - c. Wie wird sichergestellt, dass der Investor nicht mangels Mieter auf das Obergeschoss verzichtet?
  - d. Ist eine Wohnraumvermietung vorstellbar? Dadurch würde zudem der Parkplatz in den Abend- und Nachtstunden einsehbarer sein?
- a) Im Sondergebiet 2 ist die zulässige Nutzung beschrieben. Da im EG regelmäßig die Verkaufsflächen untergebracht werden, verbleibt für die Obergeschosse (die Festsetzung der zwingenden III-Geschossigkeit wurde auf II-III Geschosse als Unter- und Obergrenze abgewandelt) die Nutzung Büros, Dienstleistungen, Tanzcenter. Arztpraxen sind als Dienstleister zulässig. Die Planung hierzu erfolgt durch den Investor, nicht durch die Verwaltung.
- b) Durch die Aufnahme des Tanzcenter in die zulässigen Nutzungen wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass das Tanzcenter Rose Räume anmieten kann.
- c) Die Festsetzung zur Geschossigkeit legt eine Mindest- und eine Höchstzahl an Geschossen fest. Die Festsetzung lautet II-III Geschosse. Von Art und Maß der Bebauung kann nicht befreit werden, der Investor muss also mindestens 2-geschossig bauen. Im Städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Investor zur Errichtung der von ihm vorgestellten Planung.
- d) Eine Wohnraumvermietung ist im benachbarten Mischgebiet möglich und auch gewünscht, im Katalog des Sondergebietes ist Wohnnutzung nicht aufgeführt und damit unzulässig.

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

- a. *Die Planung stehe im Widerspruch zum Stadtentwicklungskonzept welches an der Stelle keinen Nahversorgungsbereich ausweise.*
- b. *Mögliche Altlasten durch eine Betriebstankstelle sowie durch die frühere Produktion von Farben und Lacken auf dem Gelände der Tanzschule Rose seien nicht untersucht worden.*
- c. *Die Auswirkung auf eine möglicherweise vorhandene Fledermäuse Population sei nicht untersucht worden bzw. eine Abwägung der Belange fehle.*

- d. *Die Planung verstoße unter anderem aufgrund der Unterpunkte b. und c. gegen geltendes Recht.*
- e. *Die Untersuchung der Lärmemission sei fehlerhaft (abweichende Messpunkte, keine Auswirkung auf spezielle Räume in den angrenzenden Wohnhäusern).*
- f. *Die Untersuchung der Kaufkraft durch das Gutachten der BBE sei fehlerhaft und setze im Gegensatz zur bundesweiten Entwicklung steigende Werte an.*
- g. *Es sei kein städtebaulicher Vertrag vorgesehen.*
- h. *Gemäß vorgelegter Rahmenplanung wird ein Nahversorger auf dem Standort der Grundschule u. a. mit der Begründung abgelehnt, dass der Nahversorger dort ca. 2300 Fahrzeugbewegungen erzeugen würde. Wie passt diese Aussage zu den im Verkehrsgutachten ermittelten Werten bei einer Realisierung des geplanten Nahversorgungszentrums (Kfz-Verkehr 2394 im Planfall P1)?*
- i. *Wie werden private Anlieger vor Schäden durch den Abriss von Anbauten geschützt?*

Die Kritikpunkte am Verträglichkeitsgutachten werden detailliert und umfassenden in der Sitzungsvorlage 13/0147 behandelt.

- a) Es wird auf die Sitzungsvorlage DS 13/0147 verwiesen.
- b) Es wird auf das orientierende Bodengutachten, welches als Anlage der Sitzungsvorlage DS 13/0147 beigefügt wurde, verwiesen.
- c) Es wird auf das Artenschutzgutachten und das Faunistische Gutachten-Fledermäuse, welche als Anlage der Sitzungsvorlage DS 13/0147 beigefügt wurde, verwiesen.
- d) Es wird auf die Sitzungsvorlage DS 13/0147 verwiesen.
- e) Es wird auf die Sitzungsvorlage DS 13/0147 verwiesen.
- f) Es wird auf die Sitzungsvorlage DS 13/0147 verwiesen.
- g) Es wird auf die Sitzungsvorlage DS 13/0147 verwiesen.
- h) Entsprechend der Rahmenplanung eignet sich die Fläche der Grundschule Freie Buschstraße aus mehreren Gründen nicht für großflächigen Einzelhandel. Gründe hierfür sind
  - die Lage inmitten des Siedlungsbereichs,
  - die Konflikte mit den Anwohnern des als Wohngebiet einzustufenden Umfeldes durch die Anlieferung eines Marktes,
  - der Kundenverkehr, der in der Höhe des prognostizierten Verkehrs für das Nahversorgungszentrum angenommen wurde und
  - die Lage abseits des Ortszentrums.

Zusätzlich befindet sich der Standort außerhalb des festgelegten Zentralen Versorgungsbereiches.

- i) Beim Abriss von Anbauten können die Beteiligten auf privatrechtlicher Basis vereinbaren, ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen.

### **Fragen zur Rahmenplanung:**

*1.) Die Rahmenplanung zeigt verschiedene Handlungsoptionen auf (z.B.: Verlagerung des Standortes der Feuerwehr, Verkleinerung des Jakob-Fußhöller-Platzes), nennt jedoch keine konkreten Handlungsempfehlungen die der Politik als Entscheidungshilfe dienen könnten. Wie sehen die möglichen Alternativen aus (wo wird beispielsweise ein sinnvoller Standort der Feuerwehr gesehen? Wo sollen zukünftig Dorffeste stattfinden?)?*

Die Rahmenplanung dient dazu, einen Überblick über Mängel und Potentiale in einem Ortsteil zu erlangen. Dem Bericht zur Rahmenplanung ist ein Maßnahmenkatalog beigelegt, der Handlungsempfehlungen ausspricht. In einem weiteren Planungsschritt müssen diese Empfehlungen auf ihre Umsetzbarkeit geprüft und in eine Prioritätenliste gesetzt werden. Die Vorstellung der Prioritätenliste ist für die Sitzung des UPV am 24. September vorgesehen.

*2.) Wie bewertet die Verwaltung die vorgeschlagenen Handlungsoptionen in Bezug auf Machbarkeit und städtebauliche Auswirkungen?*

Bezüglich der Umsetzbarkeit der Maßnahmen aus der Rahmenplanung sind weitere Informationen notwendig. Die verschiedenen vorgeschlagenen Maßnahmen werden auf ihre Umsetzbarkeit geprüft und in eine Prioritätenliste gesetzt, die dem Ausschuss am 24. September vorgestellt wird.

*3.) Warum wurde die Nahversorgung im Ortskern von Niederpleis nur großflächig vorgeschlagen?*

Im Rahmen der Markt- und Standortanalyse wurde von BBE Handelsberatung ermittelt, dass insbesondere die Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel den größten Anteil an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft darstellt. Hieraus wurde abgeleitet, dass ein entsprechend leistungsfähig dimensionierter Anbieter marktwirtschaftlich tragfähig erscheint. (Markt- und Standortanalyse, BBE, Januar 2012, Punkt 7.2.1 Nutzungseinheit „Lebensmittelvollsortimenter“, S. 35)

Die Verwaltung bemüht sich bereits seit 2007 um eine Lösung für die dauerhafte Nahversorgung in Niederpleis. Dabei war die Aussage aller Interessenten an einem Standort, dass Märkte mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder weniger nicht rentabel zu betreiben sind, gleich.

Mit freundlichen Grüßen  
In Vertretung

Rainer Gleß, Erster Beigeordneter