

STADT SANKT AUGUSTIN

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

BEGRÜNDUNG

INHALTSÜBERSICHT

	Seite
1. Vorgaben	
1.1 Rechtliche Beurteilung	1
1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs	1
1.3 Derzeitiges Planungsrecht	2
1.3.1 Landes- und Regionalplanung	2
1.3.2 Flächennutzungsplan / Anpassung an die Ziele der Raumordnung	2
1.3.3 Bebauungsplan / Planungsrecht	2
1.4 Gutachten zum Nahversorgungsstandort Niederpleis	3
1.5 Altlasten	5
2. Anlass für die Planänderung	6
3. Begründung der Planinhalte	7
3.1 Art der baulichen Nutzung	7
3.2 Maß der baulichen Nutzung/Höhe der baulichen Anlagen	8
3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen	9
3.4 Verkehr	10
3.4.1 Verkehrsgutachten	10
3.4.2 Erschließung des Plangebietes	10
3.4.3 Ruhender Verkehr	11
3.4.4 ÖPNV	11
3.5 Die mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Anlieger zu belastenden Flächen	11
3.6 Energie / Ver- und Entsorgung	12
3.6.1 Wasser / Strom / Telefonanlagen	12
3.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasser	12
3.7 Schalltechnisches Prognosegutachten	12
3.8 Natur und Landschaft	13
3.9 Artenschutzrechtliche Vorprüfung	13
3.10 Klimaschutz und Klimaanpassung	14
3.11 Umweltbelange	15

1. VORGABEN

1.1 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, 1. Änderung dient der Innenentwicklung und wird daher gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt lediglich ca. 7.000 m² und liegt damit weit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten zulässigen Größe der 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.

1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

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.

Von der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind die im Ursprungsplan festgesetzten SO – Sondergebiete sowie eine angrenzende Mischgebietsfläche auf dem Flurstück 3623 und 3748 betroffen. Der Geltungsbereich wurde entsprechend zurückgenommen.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,8 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 / Anpassung an die Ziele der Raumordnung

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.

Da der Bebauungsplan als zukünftige Nutzung in weiten Teilen SO - Sondergebiet festsetzt, stimmt die Art der Nutzung nicht mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

Bebauungspläne der Innenentwicklung, die von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen, können nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt worden ist. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Verpflichtung zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung nach § 1 Abs. 4 BauGB und zur Vorlage nach § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) gilt jedoch auch für Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes (BP 625, Teil B) wurde seinerzeit bei der Bezirksregierung Köln eine landesplanerische Anfrage gemäß § 32 LPIG gestellt. Danach stehen die geänderten Ziele der Planung für den Standort im Einklang mit den Zielen der Raumordnung.

Die gemäß § 13a Abs. 2 Nr. BauGB erforderliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt nach Rechtskraft der 1. Änderung unter Berücksichtigung der geänderten Planinhalte der Ursprungsplanung.

1.3.3 Bebauungsplan / Planungsrecht

Für den Geltungsbereich der 1. Änderung besteht der seit dem 31.07.2013 rechtsverbindliche Bebauungsplan.

Der Ursprungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine kleine Teilfläche als MI – Mischgebiet und die übrigen Flächen als SO - Sondergebiet 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 (St)

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus folgendes fest:

Geschoßzahlen,
Grundflächenzahlen (GRZ),
max. zulässige Gebäudehöhen,
Baugrenzen,
Geh- und Fahrrechte
Zufahrtsbereiche; Ein- und Ausfahrtsverbote.

1.4 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

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde von einer Investorengruppe ein konkretes Nutzungskonzept erstellt.

Danach wurden die in der Markt- und Standortanalyse vom Januar 2012 als tragfähig ermittelten Verkaufsflächen nicht ausgeschöpft.

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 des Nahversorgungszentrums 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.

Die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes beabsichtigte Verlagerung des Schuhmarktes aus dem SO² in das SO¹ sowie die veränderten Verkaufsflächengrößen wurden der BBE Handelsberatung GmbH vor der Planaufstellung zur Kenntnis gebracht und um Bewertung gebeten.

Die Gutachter verweisen in Ihrer Stellungnahme vom 22.11.2013 daraufhin, dass die BBE in ihrer Auswirkungsanalyse vom Oktober 2012 einen Supermarkt mit bis zu 1.450 m², einen Drogeriemarkt mit bis zu 670 m², einen Bekleidungsfachmarkt mit bis zu 800 m² und einen Schuhfachmarkt mit bis zu 400 m² Verkaufsfläche geprüft haben. Nach Prüfung der modifizierten Planung ordnen sich die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe in diesen Prüfraumen ein.

1.5 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 Wirkungspfad des Boden-Grundwasser abzuleiten.
- Für die untersuchte Fläche und für die geplante Nutzung ist keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfad des 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 waren bereits Gegenstand des Ursprungsplanes und werden auch für die 1. Änderung im Anschluss an die textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen übernommen.

2. ANLASS FÜR DIE PLANÄNDERUNG

Im Zuge der Konkretisierung der Hochbaumaßnahme und der künftigen Nutzer haben sich kleinere Veränderungen hinsichtlich der Verteilung der Sortimente, zu den Verkaufsflächengrößen und zusätzlichen Stellplätzen ergeben.

Der bisher für das SO² projektierte Schuhfachmarkt soll auf Grund einer konkreten Belegung in das SO¹ verlegt werden. Dafür erfolgt eine Reduzierung der Verkaufsfläche für Textilien im SO². Die bisher festgesetzte Art der Nutzung ‚Schuhe‘ entfällt innerhalb des SO² (weitere Ausführungen zu den Sortimenten und Verkaufsflächen s. unter der nachfolgenden Ziffer 3.1). Gegenüber der Ursprungsplanung sollen für die gewerblichen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete nördlich des geplanten Drogeriemarktes 5 Stellplätze und auf der angrenzenden Mischgebietsfläche (Flurstücke 3623 und 3748) weitere 4 Kundenparkplätze angelegt werden.

Die Änderungen betreffen die im Bebauungsplan festgesetzten SO –Sondergebiete sowie die vorgenannte kleine Teilfläche des MI – Mischgebietes.

Der Änderungsbereich wurde auf die betroffenen Flächen begrenzt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Nr. 625-1, Teil B, 1. Änderung setzt für den überwiegenden Teil des ursprünglichen Plangebietes als zulässige Art der Nutzung **SO - Sondergebiete** und für eine kleine Teilfläche **MI – Mischgebiet** fest.

Die in der Ursprungsplanung abgegrenzten Sondergebietsflächen SO¹ und SO² werden in ihren Abgrenzungen und Zweckbestimmungen unverändert für den Bereich der 1. Änderung übernommen.

Wie bereits unter der Ziffer 2 ‚Anlass für die Planung‘ dargelegt, haben sich im Rahmen der Konkretisierung der Hochbaumaßnahme und der künftigen Nutzer kleinere Veränderungen hinsichtlich der Verteilung der Sortimente und zu den Verkaufsflächenengrößen ergeben.

Nachfolgend sind die bisherigen und die geplanten Nutzungen mit den jeweiligen Verkaufsflächen in einer Tabelle gegenübergestellt.

Derzeitiges Planungsrecht			1. Änderung	
Teilfläche	Art der Nutzung	Vkfl. m ²		Vkfl. m ²
SO 1	Lebensmittelsupermarkt	1.460		1.400
	Drogerie	680		670
	Schuhe	-		280
	Dazugehörige Büros, Personalräume, Anlieferung und KFZ-Stellplätze			
SO 2	Bekleidung, Schuhe, davon max. 400 m ² Vkfl. für Schuhe	550	Bekleidung	480
	Lotto / Toto	-		40
	Büros, Dienstleistung, Tanzcenter, Personalräume, Nebenräume und KFZ-Stellplätze			
Verkaufsfläche gesamt		2.690		2.870*

*Gegenüber der rechtskräftigen Planfassung erhöht sich die Verkaufsfläche um 180 m²

Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO werden die zulässigen Arten 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 ist seinerzeit in der Ursprungsplanung 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.

Auf der Mischgebietsfläche nordwestlich der SO – Sondergebiete sollen 4 zusätzliche Stellplätze für das Nahversorgungszentrum angelegt werden. Zudem ist beabsichtigt, über dieses Grundstück weitere 5 Stellplätze, die nördlich des geplanten Drogeriemarktes geplant sind, anzufahren.

Nach der Ziffer 4.2 der textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan dürfen die Stellplätze für eine gewerbliche Nutzung nicht in der Nachtzeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr in Anspruch genommen werden. Mit der Einbeziehung der Mischgebietsfläche in das Plangebiet der 1. Änderung wird das Ziel verfolgt, die zeitliche Nutzungsbeschränkung auch für das Mischgebiet planungsrechtlich abzusichern.

Die in der Ursprungsplanung für die Mischgebiete erfolgte Gliederung nach den Nutzungsarten gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird für die 1. Änderung übernommen. Das gilt auch für den Ausschluss der Nutzungen nach § 1 Abs. 5 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO.

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

Die für die Sondergebiete festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen wurden aus der rechtsverbindlichen Planung übernommen.

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 in der Ursprungsplanung erfolgte 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.

Für das Mischgebiet wird das in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obermaß der GRZ von 0,6 für den Bereich der 1. Änderung übernommen.

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 für das Mischgebiet maximal zweigeschossige Bebauungen zu.

3.3 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet - wie in der Ursprungsplanung - auf Grund der vielfältig vorhandenen Bauweisen insgesamt verzichtet.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen waren bereits im Ursprungsplan weitestgehend durch Baugrenzen abgegrenzt und so großzügig umfahren, dass die Planungsabsichten für den Standort unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen

Festsetzungen, realisiert werden können. Die Baugrenzen werden für die 1. Änderung unverändert übernommen.

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.

3.4 Verkehr

3.4.1 Verkehrsgutachten

(Planersocietät Dortmund, Oktober 2012 / Dezember 2013)

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

In der Gesamtbetrachtung der verkehrlichen Themenfelder (Erschließung, Stellplatzbilanz, Leistungsfähigkeit) kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Ansiedlung eines Nahversorgungszentrums 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.

Auf der Grundlage der beabsichtigten Verlagerung des Schuhmarktes aus dem SO² in das SO¹ sowie der veränderten Verkaufsflächengrößen hat die Planersocietät Dortmund für das Nahversorgungszentrum den eigenen Bedarf an Stellplätzen überprüft (Dezember 2013).

Als Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen stellen die Gutachter fest, dass der Parkplatz mit den geplanten 88 Stellplätzen bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.870 m² ausreichend dimensioniert ist.

3.4.2 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 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.

3.4.3 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 der Bebauung an der Hauptstraße 79 Stellplätze vorgesehen. Weitere 9 Stellplätze sind nördlich des geplanten Drogeriemarktes (5 St) und auf dem Grundstück der Kreissparkasse (4 St) geplant.

In der Summe können damit für das geplante Nahversorgungszentrum insgesamt 88 Stellplätze bereitgestellt werden.

3.4.4 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 des geplanten Nahversorgungszentrums zu den Haltestellen 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 und 12.12.2013) 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 sowie die gewerblich genutzten Stellplätze innerhalb der festgesetzten SO – Sondergebiete und innerhalb des Mischgebietes nördlich des geplanten Drogeriemarktes 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 Nahversorgungszentrums zu erwartenden Geräuscheinwirkungen unter Berücksichtigung 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 Freß- 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 Bereich 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 Klimatelemente 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 das geplante 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 Biotop-, 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 13.01.2014

La Città Stadtplanung