

# STADT SANKT AUGUSTIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

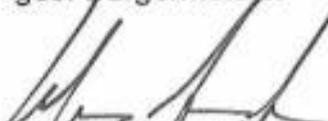
ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigelegt.

Sankt Augustin, den 10.01.2014

Mit freundlichen Grüßen

  
Marc Knülle  
Vorsitzender

ges. Bürgermeister

  
Klaus Schumacher

## 25. Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses des Rates der Stadt Sankt Augustin

Sitzungsort kleiner Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum 28.01.2014	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	Uhrzeit 18:00 Uhr	<input checked="" type="checkbox"/> nicht- öffentliche Sitzung	Uhrzeit anschließend

# EINLADUNG

Sehr geehrter Mandatsträger,  
sehr geehrte Mandatsträgerin,

nachfolgend erhalten Sie die Papiereinladung zu v. g. Sitzung.

Der Bürgermeister bietet Ihnen an, unter Einhaltung der in der Geschäftsordnung des Rates festgelegten Fristen einen Hinweis per E-Mail zu übersenden, wenn eine neue Einladung, ein Nachtrag oder eine Niederschrift vorliegt und die Informationen über das Ratsinformationssystem abgerufen werden können.

Wenn Sie künftig auf den Papierversand von Sitzungsunterlagen dieses Gremiums verzichten möchten, senden Sie bitte den untenstehenden Abschnitt ausgefüllt und unterschrieben an: Stadt Sankt Augustin, BRB, Herr May, 53754 Sankt Augustin.

---

Bitte hier abtrennen und zurücksenden an: Stadtverwaltung, BRB, Herr May, 53754 Sankt Augustin

---

Name, Vorname

---

Datum

Ich erhalte von der Stadtverwaltung, Ratsbüro, unter Einhaltung der in der Geschäftsordnung des Rates enthaltenen Fristen einen Hinweis per E-Mail, wenn neue Sitzungsunterlagen (Einladungen, Nachträge, Niederschriften) im Ratsinformationssystem eingestellt sind. Dieser Hinweis soll an folgende Email-Adresse übersandt werden:

E-Mail-Adresse

Änderungen der Email-Adresse teile ich dem Ratsbüro unverzüglich mit.

Unbeschadet der Regelungen der Geschäftsordnung des Rates (§ 3 Abs. 1, § 33) verzichte ich im Gegenzug auf den Versand von Sitzungsunterlagen in Papierform (Einladungen, Nachträge, Nachreichungen, Niederschriften) für das nachstehend genannte Gremium der Stadt Sankt Augustin, dem ich als ordentliches oder stellvertretendes Mitglied angehöre:

Ich erkläre, dass ich Sitzungsunterlagen, die mir nach diesem Verfahren übermittelt wurden, fristgerecht erhalten habe.

Diese Erklärung gilt für den **Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss** und kann jederzeit schriftlich oder per E-Mail widerrufen bzw. angepasst werden.

---

Unterschrift

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

- 1 **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**  
Berichterstatter: Vorsitzender
- 2 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.11.2013**  
Berichterstatter: Vorsitzender
- 3 **Jahresbericht über den Stand der Ausführung von Beschlüssen - öffentlich -**  
Seite: 1 - 4 Berichterstatter: Dez. IV
- 4 14/0002 **3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 801/A1 'An der Burg';  
1. Beschluss über die im Verfahren abgegebenen Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss);  
2. Satzungsbeschluss**  
Seite: 5 - 78 Berichterstatter: Dez. IV
- 5 13/0378 **Bebauungsplan Nr. 405/2 'Menden-Süd' 2. Änderung in der Gemarkung Niedermenden, Flur 2, südlich der Ernststraße, westlich der Mittelstraße, nördlich der Meindorfer Straße und östlich der von Galen Straße;  
1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung der  
2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 eingereichten Stellungnahmen; 2. Satzungsbeschluss**  
Seite: 79 - 103 Berichterstatter: Dez. IV
- 6 14/0016 **Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ für den Bereich der Sondergebietsfläche und einer angrenzenden Mischgebietsfläche zwischen der Schulstraße, der Hauptstraße und der Paul-Gerhardt-Straße;  
Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Behörden**  
Seite: 104 - 215 Berichterstatter: Dez. IV

- 7            14/0007    **Baumfällungen im Winterhalbjahr 2013 - 2014 Teil II**  
                  Seite: 216 - 219    Berichterstatter: Dez. IV
- 8            14/0009    **Strategiepapier für den Flugplatz Hangelar**  
                  Berichterstatter: Dez. IV
- 9                            **Flugplatz Hangelar; Bauvoranfragen und Bauantrag**
- 10           14/0012    **Lärmaktionsplan der Stadt Sankt Augustin, Stufe 2**  
                  Seite: 220 - 221    Berichterstatter: Dez. IV
- 11           14/0013    **Straßenraumaufteilung Hauptstraße Niederpleis - Vorstellung  
eines Gutachtens zur Ortsdurchfahrt der Hauptstraße in Nie-  
derpleis**  
                  Seite: 222 - 247    Berichterstatter: Dez. IV
- 12           14/0014    **Stabilisierung der Buslinie 517**  
                  Seite: 248 - 254    Berichterstatter: Dez. IV
- 13                            **Anträge der Fraktionen**
- 13.1.1      13/0366    Melanbogenbrücke: Abstimmungen mit Straßen.NRW  
                  Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN  
                  Seite: 255 - 256    Berichterstatter: Dez. IV
- 13.1.2      14/0004    Verbesserung der Sicherheit für den Fahrradverkehr entlang bzw.  
auf der Pleistalstraße in der Ortslage Birlinghoven  
                  Fraktion Aufbruch  
                  Seite: 257 - 258    Berichterstatter/in: Dez. IV
- 14                            **Anfragen und Mitteilungen**
- 14.1                            Anfragen  
                  Berichterstatter: Dez. IV
- 14.2                            Mitteilungen  
                  Berichterstatter: Dez. IV

## **Nicht öffentlicher Teil**

- 1**                    **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**  
Berichterstatter: Vorsitzender
  
- 2**                    **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 19.11.2013**  
Berichterstatter: Vorsitzender
  
- 3**                    **Jahresbericht über den Stand der Ausführung von Beschlüssen - nicht öffentlich -**  
Seite: 259 Berichterstatter: Dez. IV
  
- 4**                    **Anträge der Fraktionen**
  
- 5**                    **Anfragen und Mitteilungen**
  
- 5.1                  Anfragen  
Berichterstatter: Dez. IV
  
- 5.2                  Mitteilungen  
Berichterstatter: Dez. IV

## **Jahresbericht über die Beschlussausführung** **Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss des** **Rates der Stadt Sankt Augustin** **2013 öffentlich**

### Sitzung vom 22.06.2011

**DS.-Nr. 11/0190**      **Stadtteilzentrum Menden - Revitalisierung des Ortskerns**  
**Menden**  
**CDU-Fraktion**

Es wird beschlussgemäß verfahren. Nach Beschluss des Haushaltes 2014 / 2015 durch den Rat der Stadt Sankt Augustin erfolgt die Beauftragung zur Erarbeitung eines Stadtentwicklungskonzeptes zur Revitalisierung des Ortskerns von Menden.

### Sitzung vom 18.09.2012

**DS.-Nr. 12/0296**      **Sanierung von Straßenschäden in der Mittelstraße**  
**verursacht durch Bauwurzeln**

Der Beschluss wurde ausgeführt.

### Sitzung vom 20.11.2012

**DS.-Nr. 13/0077**      **Maßnahme zur Reduzierung von Fluglärm am**  
**Verkehrslandeplatz Hangelar und durch die**  
**Bundespolizei**  
**Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**

Der Termin für die Sondersitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses zum Thema "Maßnahmen zur Reduzierung von Fluglärm am Verkehrslandeplatz Hangelar und durch die Bundespolizei" wurde auf den 06.11.2013 festgelegt. Die Sitzung wurde dann jedoch abgesagt, u. a. weil die Bezirksregierung Düsseldorf als zuständige Luftfahrtbehörde aus grundsätzlichen Erwägungen an der Sitzung nicht teilnehmen wollte. Es sollte dann die schriftliche Beantwortung der Fragen durch die einzelnen

Institutionen abgewartet werden, um auf dieser Basis die politische Befassung mit der Thematik Fluglärm und den vorliegenden Anträgen in einer noch durchzuführenden Sondersitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses durchzuführen.

Die Antworten liegen nunmehr vollständig vor. Sie wurden von der Verwaltung redaktionell überarbeitet, zusammengestellt und den Fraktionen zur Verfügung gestellt.

### Sitzung vom 24.09.2013

**DS.-Nr. 13/0201**      **Erlass einer Einzelsatzung über die Merkmale der endgültigen Herstellung der Brückenstraße (Einzelsatzung)**

Es wurde beschlussgemäß verfahren, die Satzung wurde bekannt gemacht.

**DS.-Nr. 13/0209**      **Bebauungsplan Nr. 405/2 2. Änderung in der Gemarkung Niedermenden, Flur 2, südlich der Ernststraße, westlich der Mittelstraße, nördlich der Meindorfer Straße und östlich der Von-Galen-Straße;**  
**1. Aufstellungsbeschluss**  
**2. Auslegungsbeschluss**

Es wurde beschlussgemäß verfahren. Die Auslegung der Planänderung erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013 bis 04.12.2013.

**DS.-Nr. 13/0210**      **1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418 "Burgstraße" in der Gemarkung Niedermenden, Flur 4, südlich der Burgstraße, nördlich der Robert-Koch-Straße und der Behringstraße;**  
**1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 418 eingereichten Stellungnahmen;**  
**2. Satzungsbeschluss**

Es wurde beschlussgemäß verfahren. Die Schlussbekanntmachung mit der die Änderung rechtskräftig wird, erfolgte am 04.12.2013.

DS.-Nr. 13/0216

**Bebauungsplan Nr. 801/A1 - 3. Änderung "An der Burg";  
1. Aufstellungsbeschluss  
2. Offenlagebeschluss**

Es wurde beschlussgemäss verfahren. Die Offenlage ist inzwischen abgeschlossen. Für die nächste Sitzung wird der Satzungsbeschluss vorbereitet.

DS.-Nr. 13/0223

**Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 635  
"Freie Buschstraße" für den Bereich der Gemarkung  
Niederpleis, Flur 7, begrenzt durch die Straßen Freie  
Buschstraße, Schulstraße, Bönnscher Weg und Stein-  
kreuzstraße**

Es wird beschlussgemäß verfahren, dass Aufstellungs-  
verfahren wird weiter betrieben.

DS.-Nr. 13/0275

**Verkehrssituation in der Kapellenstraße**

Es wird beschlussgemäß verfahren.

Sitzung vom 19.11.2013

DS.-Nr. 13/0296

**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 809 "An der  
Kleinbahn"; Änderung Geltungsbereich, Zustimmung  
zum Vorentwurf und Beschluss der frühzeitigen  
Beteiligung**

Es wurde beschlussgemäß verfahren. Die frühzeitige Beteili-  
gung findet in der Zeit vom 30.12.2013 bis 31.01.2014 statt.

DS.-Nr. 13/0307

**Baulückenkataster, Fortschreibung und Eigentümer-  
befragung**

Der Beschluss wurde bisher noch nicht umgesetzt. Aufgrund  
von Krankheit, hoher Arbeitsbelastung (Vorbereitung Akten  
für Klageverfahren HUMA) sowie der Weihnachtsferien  
konnte der Beschluss bisher noch nicht umgesetzt werden.  
Ein Versand der Fragebögen ist Anfang 2014 geplant.

**DS.-Nr. 13/0309**

**Radweg Alte Heerstraße und Rückbau der Einmündung  
der Großenbuschstraße**

Es wurde beschlussgemäß verfahren.

**DS.-Nr. 13/0311**

**Vorstellung des Landesentwicklungsplanes; Entwurf  
Stand 25.06.2013**

Die Stellungnahme der Stadt zum Landesentwicklungsplan 2013 wird, wie im Beschluss formuliert, Ende Januar der Staatskanzlei des Landes Nordrhein-Westfalen als zuständiger Planungsbehörde vorgelegt.

## Sitzungsvorlage

Datum: 06.01.2014

Drucksache Nr.: 14/0002

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Vorberatung
Rat	19.02.2014	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

#### 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 801/A1 'An der Burg';

1. Beschluss über die im Verfahren abgegebenen **Stellungnahmen (Abwägungsbeschluss);**
2. **Satzungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, sämtliche Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 und 4 BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“ abgegeben wurden, entsprechend der in Anlage 1 formulierten Vorschläge der Verwaltung zu behandeln.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“ einschließlich Begründung und örtlicher Bauvorschriften (Anlagen 2 bis 4) als Satzung.

### Sachverhalt / Begründung:

#### 1. Anlass und Städtebauliche Zielsetzung

Die Grundstücke im Plangebiet werden als Hausgärten genutzt. Teilweise wurden Gartenhäuser errichtet und Stellplätze angelegt. Im Zuge einer Kaufanfrage wurde festgestellt, dass der seit 19. September 1977 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“ eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ für diesen Bereich festsetzt. Private Gärten inklusive Nebenanlagen wie Gartenlauben und Stellplätzen sind dort planungsrechtlich derzeit nicht zulässig.

Die Flächen im Plangebiet werden nicht für den Betrieb des Sportplatzes benötigt. Sie befinden sich außerhalb des umzäunten Bereichs südlich eines begrünten Lärmschutzwalles. Die Stadt und die Pächter haben ein Interesse diese Flächen sinnvoll zu nutzen und die bestehende Nutzung als Hausgärten sicherzustellen. Um nachträglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die in Teilen bereits erfolgte Umnutzung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Ziel ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

## 2. Verfahren

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 16.10.2013 den Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“ gefasst. Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen, der geringen Anzahl der potenziell Betroffenen wurde auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat am 16.10.2013 auch dem Entwurf des Bebauungsplans zugestimmt und die Durchführung der Offenlage beschlossen (vgl. Drucksache-Nr. 13/0216). Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 04.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013. Es gingen keine Stellungnahmen von Privaten ein.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.10.2013 zur Stellungnahme mit Frist bis zum 06.12.2013 aufgefordert. Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen insgesamt 22 Rückmeldungen ein, von denen 2 Anregungen enthielten.

Sämtliche Stellungnahmen sind in Anlage 1 wörtlich zitiert. Den vorgebrachten Belangen wurden die Stellungnahmen der Verwaltung als Behandlungsvorschlag gegenübergestellt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht, die nach Ansicht der Verwaltung eine Änderung der Planung bzw. eine erneute Offenlage erforderlich machen, sodass nun der Satzungsbeschluss gefasst werden kann.

## 3. Wesentliche Stellungnahmen aus der Offenlage

Die für den Bergbau in NRW zuständige Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg teilte mit, dass sich unter dem Plangebiet ehemalige Bergwerksfelder befinden. Im Umfeld des Plangebietes seien ehemalige Stollen und Schächte vorhanden, bei denen nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden könne, dass oberflächennaher Bergbau stattgefunden habe. Beim oberflächennahen Bergbau bestehe die Gefahr des Einbrechens und/ oder der Absackung der Oberfläche im Bereich der ehemaligen Stollen und Schächte.

Um abschließend beurteilen zu können, ob im Plangebiet oder im Umfeld oberflächennaher Bergbau stattgefunden habe, regte die Bezirksregierung an, im Rahmen des Planverfahrens oder nachgeordneter Genehmigungsverfahren einen Fachgutachter einzuschalten. Die Verwaltung hält dies nicht für erforderlich, denn der Planbereich und dessen Umfeld sind bereits seit Jahrzehnten genutzt (Wohnbebauung, Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Sportplatzes). Die Planung sieht zudem lediglich eine Nutzungsänderung von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche in einem schmalen Geländestreifen vor. Eine Bebauung mit Wohngebäuden wird nicht zugelassen. Angesichts dieser Umstände und der hohen Kosten für Erkundungsbohrungen und geophysikalischer Erkundungen schlägt die

Verwaltung vor, der Anregung nicht zu folgen.

#### 4. Redaktionelle Änderungen der Planzeichnung und der Begründung

Ergänzend wurde ein Hinweis bezüglich des Bergbaus in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Begründung wurde überarbeitet und ergänzt. Die Anpassungen sind redaktioneller bzw. nachrichtlicher Natur und erfordern keine erneute Offenlage.

#### 5. Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung empfiehlt die eingegangenen Stellungnahmen wie in Anlage 1 dargestellt zu behandeln und die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801/A1 „An der Burg“ einschließlich Begründung und örtlicher Bauvorschriften (Anlagen 2 bis 4) als Satzung zu beschließen.

#### 6. Auswirkungen

Mit der öffentlichen Bekanntmachung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801/A1 „An der Burg“ wird dieser rechtskräftig. Nach Inkrafttreten ist eine Nutzung der Grundstücke als Hausgärten planungsrechtlich zulässig.

In Vertretung



Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

Stadt Sankt Augustin

## **ABWÄGUNG**

der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7  
BauGB zur 3. Änderung des Bebauungsplans  
Nr. 801/A1 „An der Burg“

Fassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 08.01.2014)

## 1. BETEILIGUNGSSCHRITTE UND EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

### A Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zeitraum: vom 25.10.2013 bis einschließlich 06.12.2013

#### Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Anlagen
	Fachbehörden				
A 1	Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung und Bodenordnung Zeughausstr. 2-10 50667 Köln	katrin.rosenberg@bezreg-koeln.nrw.de sandra.frauenrath@bezreg-koeln.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 29.10.2013	
A 2	Bezirksregierung Köln, Dezernat 35 - Städtebau, Bauaufsicht Zeughausstr. 2-10 50667 Köln	stefan.haentjes@bezreg.koeln.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 3	Bezirksregierung Köln, Dezernat 51 - Natur- und Landschaftsschutz, Fischerei Zeughausstr. 2-10 50667 Köln	jutta.berthelmann@bezreg-koeln.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 4	Bezirksregierung Köln, Dezernat 53 - Immissionsschutz Zeughausstr. 2-10 50667 Köln	guenter.nupp@bezreg-koeln.nrw.de wolfgang.raffel@bezreg-koeln.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 5	Bezirksregierung Köln, Dezernat 54 - Wasserwirtschaft Zeughausstr. 2-10 50667 Köln	peter.schiffer@bezreg-koeln.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	E-Mail vom 15.11.2013	
A 6	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 23 44135 Dortmund	Registrator-do@bra.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 04.11.2013	
A 7	Geologischer Dienst NRW De-Greif-Strasse 195 47803 Krefeld	poststelle@gd.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 19.11.2013	
A 8	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26 Luftverkehr Am Bonneshof 35 40474 Düsseldorf	Luftverkehr-bauleitplanung@brd.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Anlagen
A 9	Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 22.5 Kampfmittelbeseitigungsdienst Mündelheimer Weg 51 40472 Düsseldorf	kbd@brd.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	E-Mail vom 30.10.2013	- Stellungnahme - Übersichtskarte
A 10	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Hauptstelle Wildenbruchplatz 1 45888 Gelsenkirchen		Nicht beteiligt	Keine Stellung- nahme	
A 11	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Autobahniederlassung Krefeld Hansastraße 2 47799 Krefeld	Plan3.nl-kr@strassen.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 12	Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg Albertstraße 22 51643 Gummersbach	Kontakt.ml.rb@strassen.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 13	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erf Krewelstraße 7 53783 Eitorf	Gerd.hoenscheid@wald-und-holz.nrw.de raif.langer@wald-und-holz.nrw.de rhein-sieg-erft@wald-und-holz.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	E-Mail vom 02.12.2013	
A 14	Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg	DirK-KVvorbeugung.Rhein-Sieg- Kreis@polizei.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 15	Rhein-Sieg-Kreis, Planungsamt Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg	beate.klauser@rhein-sieg-kreis.de gabriele.stuewe@rhein-sieg-kreis.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Stellungnahme vom 03.12.2013	
A 16	Landesverkehrsverband Rheinland, Dezernat Immobilienmanagement Kennedy-Ufer 2 50679 Köln	Franz-josef.koenigs-commandeur@lv.de post@lv.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 17	Landesverkehrsverband Rheinland, Amt für Denkmalpflege im Rheinland Postfach 2140 50250 Pulheim	Bkd.denkmalpflege@lv.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 18	Landesverkehrsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland Endenicher Straße 133 53115 Bonn		mit Schreiben vom 24.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 19	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf Wilhelm-Raab-Strasse 46 40470 Düsseldorf	Wbwstluw4toeb@bundeswehr.org	mit E-Mail vom 25.10.2013	E-Mail vom 29.11.2013	
A 20	Bundespolizeidirektion Sankt Augustin Bundesgrenzschutzstraße 100 53757 Sankt Augustin	bpold.sanktaugustin.sb34@polizei.bund.de ludger.niemann@polizei.bund.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Anlagen
A 21	Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis Postfach 1551 53705 Siegburg	info@wasserverband-rsk.de signd.roehrich@wasserverband-rsk.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
	<b>Sonstige Behörden</b>				
A 22	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Niederfassung Köln Domsstraße 55-73 50668 Köln	k.poststelle@bib.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 23	Finanzamt Sankt Augustin	poststelle@FA-5222.fin-nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 24	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA), Direktion Dortmund	VA-TOEB.Dortmund@bundesimmobilien.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
	<b>Nachbarkommunen</b>				
A 25	Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt	Stadtplanungsamt@bonn.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 26	Bundesstadt Bonn, Kataster- und Vermessungsamt	Amt62.Anruegungen@bonn.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 27	Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung und -entwicklung Frankfurter Straße 97 53773 Hennef	iris.hamann@hennef.de norbert.schuessler@hennef.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 28	Stadt Königswinter, Geschäftsbereich Planen und Bauen Obere Straße 8 53639 Königswinter	stadtplanung@koenigswinter.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 29	Stadt Siegburg Noggenier Platz 10 53721 Siegburg	bauleplanung@siegburg.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 30	Stadt Troisdorf Kölner Str.176 53840 Troisdorf	ChrispeelsC@troisdorf.de GoedeckelU@troisdorf.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
	<b>Ver- und Entsorgungsunternehmen, Leitungsträger, Verkehrsunternehmen</b>				
A 31	Amplirion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	GT-B-LBPosteingangBehoerden@amplirion.net	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 30.10.2013	

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Anlagen
A 32	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West Deutz-Mühlheimer Straße 22-24 50679 Köln	dbsimm-klr-baurecht@deutschebahn.com	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 30.10.2013	
A 33	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Infrastruktur Niederlassung West, Bonner Talweg 100 53113 Bonn	TI-NL-West.PTI-24@telekom.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 34	Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH	unterberg@edkb.de nadine.grabe@hangelar.info	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 35	Nahverkehr Rheinland GmbH Glockengasse 37 - 39 50667 Köln	Christian.Westedt@nahverkehr-rheinland.de burkhard.fahl@nvr.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 36	PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH Schnieringhof 10-14 45329 Essen	fremdplanung@pledoc.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	E-Mail vom 30.10.2013	Stellungnahme
A 37	Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG mbH) Pleiser Hecke 4 53721 Siegburg	udo.otto@ars.rsag.de Birgit.kremer@rsag.de raif.mundorf@rsag.de sascha.vankeeken@rsag.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 18.11.2013	
A 38	Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH Steinstraße 31 53844 Troisdorf-Sieglar	michael.deurer@rsvg.de Frank.wiedemann@rsvg.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 39	RWE Regionalzentrum Sieg Friedrichstraße 60 57072 Siegen	RZSiegSiegburgPsoteingang@rwe.com	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 03.12.2013	Leistungsbestandsplan DINA3
A 40	Westnetz GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	auskunft_gas@westnetz.de Stellungnahmen@westnetz.de Georg.welter@westnetz.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 30.10.2013 und 08.11.2013	
A 41	Rheinische Energie Aktiengesellschaft (Rhenag) Bachstraße 3 53721 Siegburg	Juergen.fey@rhenag.de matthias.wazinski@menag.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 04.11.2013	Gasbestandsplan
A 42	Stadtwerke Bonn GmbH Theaterstraße 24 53111 Bonn	Sabine.dittrich@stadtwerke-bonn.de ulrike.wallau@stadtwerke-bonn.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 12.11.2013	
A 43	Thysengas GmbH Kampstraße 49 44137 Dortmund	leitungsauskunft@thyssengas.com	Schreiben vom 11.11.2013	Schreiben vom 14.11.2013	

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Anlagen
A 44	Unitymedia Group	Bauleitplanung-krefeld@unitymedia.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 30.10.2013	- Kabelschutzanweisung
A 45	Wahnbachtalsperrenverband Siegelknippen 1 53721 Siegburg	Vera.foerster@wahnbach.de guenther.holst@wahnbach.de andreasvenzke@wahnbach.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 25.10.2013	
A 46	Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin Mendener Straße 23 53757 Sankt Augustin		Schreiben vom 24.10.2013	E-Mail vom 29.10.2013	
A 47	Wasserbeschaffungsverband Thomasberg Siebengebirgsstraße 150 53639 Königswinter	michael.heinze@wbv-thomasberg.de stefan.plesker@wbv-thomasberg.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellungnahme	
<b>Wirtschaft, Einzelhandel und Gewerbe</b>					
A 48	Wirtschaftsförderungsgesellschaft mbH	Regina.lange@wfg-sankt-augustin.de stephanie.harke@wfg-sankt-augustin.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellungnahme	
A 49	Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen e.V. Am Hof 26 a 53113 Bonn	einzelhandel@ehvbonn.de uwe.stephan@ehvbonn.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellungnahme	
A 50	Handwerkskammer zu Köln Heumarkt 12 50667 Köln	klip@hwk-koeln.de kraemer@hwk-koeln.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellungnahme	
A 51	IHK Bonn/Rhein-Sieg Bonner Talweg 17 53113 Bonn	schnitz-ferming@bonn.ihk.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellungnahme	
A 52	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis Gartenstraße 11 50765 Köln	rheinkreise@lwk.nrw.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Schreiben vom 25.10.2013	
A 53	Kreisbauernschaft Bonn-Rhein-Sieg e.V. Frankfurter Str. 61 a 53721 Siegburg	siegburg@kb.rv.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellungnahme	
<b>Kirchen, soziale Verbände und Einrichtungen</b>					
A 54	Erzbistum Köln 50606 Köln	traegerbeteiligungen@erzbistum-koeln.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellungnahme	
A 55	Katholischer Seelsorgebereich Sankt Augustin, Pastoralbüro Alte Marktstraße 45 53757 Sankt Augustin	pastoralbuero@katholisch-sankt-augustin.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellungnahme	

- 13 -

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Anlagen
A 56	Landeskirchenamt Düsseldorf Hans-Böckler-Straße 7 40476 Düsseldorf	anita-ipcinski@ekir-ka.de LKA@ekir-ka.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 57	Evangelische Kirchengemeinde Ort Pauluskirchstraße 3 53757 Sankt Augustin	st.augustin.ekir.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	
A 58	Evangelische Kirchengemeinde Niederpleis und Mülldorf Schulstraße 57 53757 Sankt Augustin	gemeindebuero@ev-kirche-niederpleis.de	mit E-Mail vom 25.10.2013	Keine Stellung- nahme	

**B Beteiligung der Öffentlichkeit / Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Zeitraum: vom 04.11.2013 bis einschließlich 06.12.2013

Eingegangene Stellungnahmen: KEINE

1 14 -

## 2. INHALT UND ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

### A Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

<b>A 1</b>	<b>Bezirksregierung Köln, Dezernat 33</b>		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
A 1.1	... gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrnehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen. Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem Planungsbereich nicht vorgesehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A 5</b>	<b>Bezirksregierung Köln, Dezernat 54</b>		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
A 5.1	zu o. g. Bauleitplanverfahren erkenne ich keine Betroffenheiten in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	
<b>A 6</b>	<b>Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW</b>		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
A 6.1	... die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Maria II“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Engelbertsglück“. Die letzten EigentümerInnen dieser Bergwerksfelder sind nicht mehr erreichbar. Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen befinden sich im näheren Umfeld der Planmaßnahme folgende verlassene Tagesöffnungen: 2586/5624/001/TÖB „Schacht mit Braunkohle“, R 2586097 H 5624977, Lagegenauigkeit: +/- 25 m 2586/5624/002/TÖB „Schacht mit Braunkohle“, R 2586201 H 5624947, Lagegenauigkeit: +/- 25 m 2586/5625/002/TÖB „Schacht mit Braunkohle“, R 2586090 H 5625018, Lagegenauigkeit: +/- 25 m 2586/5625/003/TÖB „Schacht mit Braunkohle“, R 2586173 H 5625085, Lagegenauigkeit: +/- 25 m 2586/5625/004/TÖB „Fund-Versuchsschacht“, R 2586188 H 5625004, Lagegenauigkeit: +/- 25 m	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	

A 6	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 6.2	<p>Weitere Angaben, wie Tiefe, Geometrie, räumliche Lage und Ausdehnung, Art und Umfang der Verfüllung sowie durchgeführter Sicherungsmaßnahmen liegen für diese Tagesöffnungen hier nicht vor. Darüber hinaus sind Hinweise über möglicherweise vorhandene Stollen dokumentiert. Auch hier ist über deren Tiefe, Geometrie, räumliche Lage und Ausdehnung nichts bekannt.</p> <p>Aus bergbehördlicher Sicht kann ich Ihnen folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der vorhandenen Tagesöffnungen und Stollen geben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Wenn die vorhandenen Verfüllsäulen nachsacken, abgehen oder die Tagesöffnungen einstürzen, muss in der näheren Umgebung der bergbaubedingten Tagesöffnungen mit einem Einbrechen und / oder einem Absenken der Tagesoberfläche gerechnet werden.</li> <li>- Nach der allgemeinen Lehmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
A 6.3	<p>Auf Grund dieser Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass um und im Bereich der Planmaßnahme möglicherweise Bergbau im tages- bzw. oberflächennahen Bereich geführt wurde. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.</p> <p>Hinsichtlich einer gutsachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o. g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse die Festlegung von Maßnahmen für die Durchführung des Planvorhabens vorzunehmen.</p> <p>Ferner besteht zur Ermittlung der bergbaulichen Verhältnisse im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen die Möglichkeit, die hier vorhandenen Unterlagen einzusehen. Durch die Einsichtnahme kann man sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes informieren und entscheiden, inwieweit Untersuchungen des Baugrundes notwendig sind. Da eine Einsichtnahme marktscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert, sollte ggf. ein Sachverständiger hinzugezogen werden.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt.</b></p> <p>4 der 5 verlassenen Tagesöffnungen liegen nördlich und östlich vom Plangebiet in mehr als 50 m Entfernung. Die 5. verlassene Tagesöffnung liegt nördlich des Plangebietes im Bereich des Sportheimes/ Sportplatzes ca. 25 m vom Plangebiet entfernt. Konkretere Hinweise und Anzeichen für oberflächennahen Bergbau (Stollen oder Schächte und deren Lage) im Plangebiet oder dessen unmittelbarer Umgebung sind der Verwaltung nicht bekannt.</p> <p>Das Plangebiet und dessen Umfeld sind bereits seit Jahrzehnten baulich genutzt (Sportheim, Wohnbebauung, Straßen- und Kanalbau, ehem. Bahntrasse) bzw. durch Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich des Sportplatzes sehr stark verändert worden.</p> <p>Die Frage, ob tatsächlich oberflächennaher Bergbau im Plangebiet durchgeführt wurde, könnte mit absoluter und letzter Sicherheit nur durch entsprechend umfangreiche und großräumigere Erkundungsmaßnahmen (Bohrungen und geophysikalische Erkundungen) beantwortet werden. Dem öffentlichen und privaten Interesse nach abschließendem Ausschluss möglicher Gefahrenpotenziale stehen die erheblichen Kosten einer solchen Erkundung gegenüber.</p> <p>Zu berücksichtigen ist, dass die Planung lediglich eine Nutzungsänderung von öffentlicher Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz in Wohnbaufläche in einem rd. 10 m breiten und ca. 175 m langen Geländestreifen vorsieht, wobei ausdrücklich <u>keine</u> Bebauung mit Wohngebäuden zugelassen wird. Ziel ist es vielmehr, die vorhandene Nutzung als Hausgarten planungsrechtlich abzusichern. Als bauliche Anlagen werden lediglich Stellplätze und Nebenanlagen (Gartenhäuser u. a.) zugelassen. Eine maßgebliche Veränderung der Nutzung und Bebauung des Geländes wird also nicht zugelassen.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes stehen die Kosten für diese Erkundungsmaßnahmen außer Verhältnis zu den Planungszielen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

A 7	Geologischer Dienst	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A 7.1	<p>...folgende Informationen liegen zu o. g. Planungsvorhaben vor:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb der <b>Erdbebenzone 1</b> mit der Untergrundklasse <b>T</b> gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, <i>Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006)</i> Karte zu <i>DIN 4149, April 2005</i>.                  Siehe auch: <a href="http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=2543">http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=2543</a></p> <p><b>Baugrund und Wasser</b></p> <p>Im Gründungsbereich – insbesondere bei Unterkellerungen – ist mit Staunässeinfluss zu rechnen. Gemäß Auskunftssystem der Bodenkarte 1 : 50.000 eignet sich die Planfläche nicht für Niederschlagswasserversickerung.</p> <p><b>Informationen zum Schutzgut Boden</b> siehe: „Auskunftssystem BK50 mit Karte der schutzwürdigen Böden, 1 CD-ROM, Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb -, Krefeld, 2004 [ISBN 3-86029-709-0].“  <a href="http://www.gd.nrw.de/g_bkswb.htm">http://www.gd.nrw.de/g_bkswb.htm</a> und zur kostenfreien WMS-Version (Tm-online Kartenserver) und zur Schutzwürdigkeitsauswertung siehe Hinweise unter <a href="http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf">http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf</a> und <a href="http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf">http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf</a></p>	
A 9	Kampfmittelräumdienst	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A 9.1	<p>Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.</p> <p>Erfolgen Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrunderdgriffe.</p> <p>Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite <a href="http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbesetzung/index.jsp">www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbesetzung/index.jsp</a></p>	
A 13	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erf	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A 13.1	... gegen das geplante Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erf keine Bedenken.	

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

<b>A 15 Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erf</b>	
Nr.	Inhalt des Schreibens Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 15.1	<b>Immissionsschutz:</b> Da keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass sich keine immissionsschutzrechtlichen Veränderungen ergeben werden. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A 15.2	<b>Abfallwirtschaft:</b> Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzuführenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>A 19 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf</b>	
Nr.	Inhalt des Schreibens Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 19.1	... unter Bezugnahme auf Ihr o. a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o. a. Planung bestehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>A 31 Ampinion GmbH</b>	
Nr.	Inhalt des Schreibens Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 31.1	... im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>A 32 Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region West</b>	
Nr.	Inhalt des Schreibens Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 32.1	... die Deutsche Bahn, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren: Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

A 36	PLEdoc GmbH Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 36.1	In Beantwortung Ihrer Anfrage erhalten Sie, im Anhang beigelegt, unsere Stellungnahme 147492 einschließlich zugehöriger Unterlagen m. d. B. um Beachtung. Stellungnahme: ... im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigelegten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)</li> <li>- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)</li> <li>- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg</li> <li>- GasLINE Telekommunikationsnetzes, deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG, Straelen</li> <li>- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen</li> <li>- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen</li> <li>- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH &amp; Co. KG (NETG), Dortmund</li> <li>- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen</li> </ul> Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen. Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
A 37	Rhein-Sieg-Abfallgesellschaft (RSVG) / AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 37.1	... danke für Ihre Mitteilung vom 25. Oktober 2013. Von Seiten der AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben. Die Errichtung von Gartenanlagen und Stellplätzen in einem bestehenden Quartier werden den Verlauf der Abfallsammlung nicht beeinflussen. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der BGI 5104.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

<b>A 39 RWE Regionalzentrum Sieg</b>		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 39.1	... wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass wir im Planbereich Versorgungsleitungen betreiben. Die Lage entnehmen Sie bitte der Bestandsplankopie. Wir bitten Sie, diese Leitungen nachrichtlich in den Bebauungsplan aufzunehmen.	<b>Der Anregung wird gefolgt.</b>
<b>A 40 Westnetz GmbH</b>		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 40.1	Stellungnahme vom 30.10.2013: ... mit Ihrer E-Mail vom 25. Oktober 2013 teilen Sie der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH unter Beifügung von Planunterlagen die o. g. Maßnahme mit. Die RWE Deutschland AG hat im Zuge der Neustrukturierung im Bereich Netze zum 01.01.2013 das regulierte Verteilernetzgeschäft der Netzbetreiber Rhein-Ruhr bzw. Westfalen-Weser-Ems in der Westnetz GmbH zusammengefasst. Das Unternehmen ist eine 100-prozentige Tochter der RWE Deutschland. Durch die o. g. Maßnahme werden keine Erdgas-Hochdruckleitungen der Westnetz GmbH betroffen. TOEB-Beteiligungen per E-Mail bitte zukünftig an: <a href="mailto:auskunft.gas@westnetz.de">auskunft.gas@westnetz.de</a> . Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
A 40.2	Stellungnahme vom 08.11.2013: ...im Planbereich verlaufen keine 110-KV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH. Planungen für 110-KV-Hochspannungsleitungen liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-KV-Netzes und ergeht im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-KV-Netzes. Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>
<b>A 41 Rhenag</b>		
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 41.1	... gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801/A1 „An der Burg“ bestehen unsererseits bestehen keine Bedenken. Vorhandene Gasversorgungsleitungen sind in Ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden. Zu Ihrer Kenntnisnahme ist dem Schreiben ein Gasbestandsplan im M 1 : 1000 beigelegt.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

<b>A 42 Stadtwerke Bonn GmbH</b>	
Nr.	Inhalt des Schreibens
A 42.1	... namens und im Auftrag der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH teilen wir Ihnen mit, dass keinerlei betriebliche Belange unsererseits betroffen sind. Wir weisen darauf hin, dass der Bereich der Pleistalstraße von den Buslinien der RSVG befahren wird.
Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
<b>A 43 Thyssengas GmbH</b>	
Nr.	Inhalt des Schreibens
A 43.1	... Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuerlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen. Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.
Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
<b>A 44 Unitymedia</b>	
Nr.	Inhalt des Schreibens
A 44.1	... vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigefügte Kabelschutzanweisung.
Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
<b>A 45 Wahnbachtalsperrenverband</b>	
Nr.	Inhalt des Schreibens
A 45.1	... nach Prüfung ihrer o. a. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass keine vorhandenen und geplanten Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes betroffen sind. Gegen Ihr Vorhaben besteht seitens des Wahnbachtalsperrenverband kein Bedenken.
Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	
<b>A 46 Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin</b>	
Nr.	Inhalt des Schreibens
A 46.1	... hiermit teilen wir Ihnen mit, dass sich im o. g. Gebiet keine Wasserleitungen unserer Gesellschaft befinden und wir Ihnen diesbezüglich keine Auskünfte geben können. Der für Sie zuständige Netzbetreiber ist der Wasserbeschaffungsverband Thomasberg.
Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin <b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b>	

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“  
 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)  
 ABWÄGUNG

08.01.2014

A 52	Landwirtschaftskammer	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 52.1	Gegen die o. g. Planung der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken. Es wird davon ausgegangen, dass durch die o. g. Planungen auch keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.	<b>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</b> Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Ein Ausgleich der auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe ist nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Stadt Sankt Augustin

## **PLANZEICHNUNG**

zur 3. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“

Fassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 08.01.2014)

**BEBAUUNGSPLAN NR. 801/A1 3.ÄNDERUNG**  
**"AN DER BURG"**  
**SANKT AUGUSTIN - BIRLINGHOVEN**

PLANZEICHNUNG - FASSUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS, STAND 08.01.2014



Stadt Sankt Augustin  
Fachbereich 6/10/1  
Bearbeiter: Th  
CAD: GoLx  
Maßstab 1:1000

Stadt Sankt Augustin

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

zur 3. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“

Fassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 08.01.2014)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

- A 1 Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO und § 4 BauNVO)

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe.

- A 2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

### **B Hinweise**

- B 1 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich unter dem möglicherweise der Bergbau umging. Im Umfeld des Plangebietes sind fünf ehemalige Stollen und Schächte bekannt, bei denen nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass oberflächennaher Bergbau stattgefunden hat. Beim oberflächennahen Bergbau besteht die Gefahr des Einbrechens und/oder der Absackung der Oberfläche im Bereich der ehemaligen Stollen und Schächte.

- B 2 Versorgungsleitungen

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsleitungen (Gas, Strom, Kabelnetz). Die Stromleitungen sind nachrichtlich im Plan gekennzeichnet. Vorhandene Versorgungsleitungen dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

Stadt Sankt Augustin

## **B E G R Ü N D U N G**

zur 3. Änderung  
des Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“

Fassung zum Satzungsbeschluss (Stand: 08.01.2014)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Formelle Planungen .....	4
3.1.1	Regionalplan .....	4
3.1.2	Flächennutzungsplan (FNP).....	5
3.1.3	Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, 1. Änderung .....	5
3.1.4	Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, 2. Änderung .....	5
3.2	Informelle Planungen, Fachplanungen und übergeordnete Fachgutachten .....	5
3.2.1	Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK) .....	5
3.2.2	Naturpark Siebengebirge .....	6
3.2.3	Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches.....	6
3.3	Bestandsbeschreibung .....	6
3.3.1	Lage und Größe des Gebietes, Eigentumsverhältnisse .....	6
3.3.2	Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung .....	6
3.3.3	Verkehrerschließung .....	6
3.3.4	Ver- und Entsorgung .....	6
3.3.5	Leitungen .....	6
3.3.6	Immissionen.....	7
3.3.7	Kampfmittel.....	7
3.3.8	Altlasten und Bodenverunreinigungen.....	7
<b>4.</b>	<b>Planungskonzeption und Grundzüge der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>5.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b> .....	<b>8</b>
5.1	Verkehr .....	8
5.2	Klima .....	8
5.3	Boden .....	8
5.4	Wasser.....	9
5.5	Pflanzen und Tiere .....	9
5.6	Lärmimmissionen.....	9
5.7	Kultur- und Sachgüter .....	10
5.8	Stadt- und Ortsbild .....	10
<b>6.</b>	<b>Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen</b> .....	<b>10</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	10
6.2	Maß der baulichen Nutzung .....	10
<b>7.</b>	<b>Planumsetzung</b> .....	<b>10</b>

## 1. Anlass

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Birlinghoven zwischen dem Sportplatz und dem Wohngebiet „Luis-Hagen-Straße“. Der ca. 9 bis 13 m tiefe und ca. 175 m lange Geländestreifen steht größtenteils im Eigentum der Stadt Sankt Augustin. Er ist an die Bewohner bzw. Eigentümer der südlich angrenzenden Wohngrundstücke verpachtet. Ein Grundstück wurde bereits an einen Anwohner verkauft. Für ein weiteres Grundstück liegt eine Kaufanfrage eines anderen Anwohners vor.

Die Grundstücke im Plangebiet werden von den Pächtern bzw. Eigentümern als Hausgärten genutzt. Teilweise wurden inzwischen von den Pächtern Gartenhäuser errichtet und Stellplätze angelegt. Im Zuge der aktuell vorliegenden Kaufanfrage wurde festgestellt, dass die Festsetzung des seit 19. September 1977 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 801/A1 1. Änderung „An der Burg“ der derzeitigen Nutzung entgegensteht. Festgesetzt ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportanlage. Private Gartenanlagen und Stellplätze sind dort planungsrechtlich derzeit nicht zulässig.

Die Flächen werden jedoch nicht für den Betrieb des Sportplatzes benötigt. Sie befinden sich außerhalb des umzäunten Bereichs südlich eines begrünten Lärmschutzwalles. Die Stadt und die Pächter haben ein Interesse diese Flächen sinnvoll zu nutzen und die bestehende Nutzung als Hausgärten sicherzustellen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für diese Nutzung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

## 2. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes soll im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden. Voraussetzung für die Anwendung von § 13a BauGB ist, dass

- ein Bebauungsplan der Innenentwicklung vorliegt,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 m<sup>2</sup> bzw. 70.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB),
- kein UVP-pflichtiges Vorhaben gemäß der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder Landesrecht begründet wird (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB) und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten oder Europäischen Vogelschutzgebieten (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 5 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB) bestehen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung sind gemäß § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB unter anderem solche Pläne, die u. a. Maßnahmen der Innenentwicklung in baulich bereits genutzten Flächen im Siedlungsbereich dienen. Hier sollen die im bebauten Bereich befindlichen, bereits als Hausgärten und Stellplätze genutzten Flächen entsprechend der tatsächlichen Nutzung planungsrechtlich umgewidmet werden. Es handelt sich dabei um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist rund 1.750 m<sup>2</sup> groß. Bei einer geplanten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 sind maximal 700 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Es werden keine Bebauungspläne in räumlichem, sachlichem und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt. Die mögliche zulässige Grundfläche bleibt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.

Durch die Planung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 zum UVPG bzw. Landesrecht begründet. Der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche für städtebauliche Vorhaben wird unterschritten (Nr. 18.8 i. V. m. Nr. 18.7.2 der Anlage 1 zum UVPG).

Die beiden nächstgelegene Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind das FFH-Gebiet „Tongrube Niederpleis“ Nr. DE-5210-302 und das FFH-Gebiet „Siebengebirge“ Nr. DE-5210-301. Ersteres befindet sich in ca. 1 km Entfernung nördlich und letzteres rund 2 km südwestlich des Plangebiets. Das Plangebiet selbst befindet sich im bebauten Siedlungsbereich, Es bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der genannten FFH-Gebiete beeinträchtigt werden.

Der vorliegende Bebauungsplan erfüllt somit die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

Des Weiteren ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Dessen ungeachtet sind die Umweltbelange in der Planung zu ermitteln und zu berücksichtigen.

Aufgrund des geringen Umfangs der Änderungen, der geringen Anzahl der potenziell Betroffenen soll von der Möglichkeit gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht werden und auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden nach § 3 Abs. 1 BauGB verzichtet werden. Die Öffentlichkeit ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die Planung zu informieren.

### **3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Formelle Planungen**

##### **3.1.1 Regionalplan**

Der seit 6. Februar 2004 rechtsverbindliche Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg stellt für den Geltungsbereich einen Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich (AFAB) dar. Diese AFA-Bereiche umfassen u. a. auch Siedlungen und Verkehrswege unterhalb der regionalbedeutsamen Darstellungsschwelle sowie zum Teil baulich genutzte Flächen, für die die Plan-Verordnung keine eigenständige Darstellung vorsieht (vgl. Seite 38 Textteil des Regionalplans). Insofern steht die geplante Veränderung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung (Sportplatzfläche in Wohnbaufläche) innerhalb der bestehenden Siedlung den Zielen des Regionalplanes nicht entgegen.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des Regionalplans und der Lage innerhalb der bestehenden Siedlung sind durch die Planänderung keine Verstöße gegen die Ziele der Raumordnung festzustellen.

### **3.1.2 Flächennutzungsplan (FNP)**

Der FNP stellt den Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz bzw. als Wohnbaufläche dar. Die Abgrenzung zwischen diesen Flächen soll um rund 9 bis 13 m zu Gunsten der Wohnbaufläche verschoben werden.

Diese Verschiebung entspricht im Maßstab des Flächennutzungsplans (1:10.000) rund einem Millimeter. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des Flächennutzungsplans (Parzellenunschärfe) und der Lage innerhalb der bestehenden Siedlung sind durch die Planänderung (Sportplatzfläche in Wohnbaufläche) keine Verstöße gegen die Darstellungen des Flächennutzungsplans festzustellen. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich zudem in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche, unter der Bergbau umging, gekennzeichnet ist.

### **3.1.3 Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, 1. Änderung**

Der seit 20.09.1977 rechtskräftige Bebauungsplan umfasst den Bereich zwischen Pleistalstraße, Lauterbach und der Straße „Am Pleistalwerk“. Dieser setzt im Wesentlichen ein allgemeines Wohngebiet im südlichen Teil, ein Gewerbegebiet im nordöstlichen Teil sowie im Nordwesten überwiegend öffentliche Grünflächen fest. Im zentralen Bereich im Übergang zwischen Wohngebiet und Gewerbegebiet war östlich der heutigen Louis-Hagen-Straße ursprünglich ein Mischgebiet festgesetzt.

Für das Plangebiet der 3. Änderung ist derzeit eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ sowie in einem kleinen Teilbereich öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Mit 3. Änderung wird der Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, mit dem Ziel dort Wohnbaufläche für Hausgärten zuzulassen, überplant und ersetzt.

### **3.1.4 Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“, 2. Änderung**

Der seit 12.07.2006 rechtskräftige Bebauungsplan grenzt unmittelbar südöstlich an das Plangebiet der 3. Änderung. Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst den Bereich zwischen der Louis-Hagen-Straße und dem Lauterbach. Mit dieser zweiten Planänderung wurde das Gewerbegebiet am Lauterbach verkleinert und durch größere Grün- und Ausgleichsflächen von der Bebauung getrennt. Die bisher als Mischgebiet festgesetzten Bereiche an der Louis-Hagen-Straße wurden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

## **3.2 Informelle Planungen, Fachplanungen und übergeordnete Fachgutachten**

### **3.2.1 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK)**

Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ wurde im Jahre 2006 vom Rat der Stadt beschlossen. Es ist damit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Stadtentwicklungskonzept stellt den Bereich um das Plangebiet als bestehende Siedlungsfläche mit Abpflanzung zum Sportplatz dar. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes unterhalb der Darstellungsschwelle des Stadtentwicklungskonzeptes (Maßstab 1:10.000) und der Lage innerhalb der bestehenden Siedlung sind durch die Planänderung (Sportplatzfläche in Wohnbaufläche) keine Verstöße gegen die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes festzustellen. Die Planung entspricht somit den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

### **3.2.2 Naturpark Siebengebirge**

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark Siebengebirge.

### **3.2.3 Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches**

Das Plangebiet befindet sich in rund 150 m Entfernung vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches.

## **3.3 Bestandsbeschreibung**

### **3.3.1 Lage und Größe des Gebietes, Eigentumsverhältnisse**

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Birlinghoven in der Gemarkung Birlinghoven, Flur 7 in einem schmalen Geländebereich zwischen dem Sportplatz und dem Wohngebiet an der Louis-Hagen-Straße. Das Plangebiet hat eine Tiefe von rd. 9-13 m und erstreckt sich über eine Länge von rd. 175 m in West-Ost-Richtung. Der Geltungsbereich ist rd. 1.750 m<sup>2</sup> groß und wird begrenzt:

- o im Westen von der Pleistalstraße (L143),
- o im Norden vom Zaun der Sportanlage,
- o im Osten durch die Straße „Zum Pleistalwerk“ und
- o im Süden von den privaten Wohnbaugrundstücken an der Louis-Hagen-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst vollständig das Flurstück mit der Nummer 604 sowie teilweise die Flurstücke mit den Nummern 215, 220, 454 und 605. Bis auf das Grundstück 604 befinden sich alle Grundstücke im Eigentum der Stadt. Weite Teilflächen der städtischen Grundstücke im Plangebiet sind an die Eigentümer im südlich angrenzenden Wohngebiet verpachtet.

### **3.3.2 Heutige Nutzung des Plangebietes und der Umgebung**

Die im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden seit Jahren überwiegend als Hausgärten genutzt. Vereinzelt wurden Gartenhäuser und einzelne Stellplätze errichtet.

Unmittelbar nordwestlich grenzt das Areal an einen rund 20 m breiten begrünten Lärmschutzwall. Dahinter befindet sich der Sportplatz Birlinghoven. Südwestlich vom Plangebiet verläuft die Landesstraße 143 (Pleistalstraße).

Südlich grenzt das Plangebiet an das Wohngebiet Louis-Hagen-Straße. Östlich wird das Areal von Garagen an der Straße „Am Pleistalwerk“ begrenzt.

### **3.3.3 Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die Louis-Hagen-Straße fußläufig erschlossen.

### **3.3.4 Ver- und Entsorgung**

Eine Bebauung des Plangebietes mit Wohngebäuden ist nicht zulässig. Das Plangebiet ist über die in der Louis-Hagen-Straße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, Abwasserkanal) erschlossen.

### **3.3.5 Leitungen**

Im Plangebiet verlaufen Gas-, Strom- und Telekommunikationsleitungen zur Versorgung der südlich angrenzenden Wohngebäude. Die Lage der Stromleitungen wurde auf Wunsch des Leitungsträgers nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### 3.3.6 Immissionen

Das Plangebiet wird durch unterschiedliche Emissionsquellen beeinträchtigt. Es bestehen Vorbelastungen durch den Freizeitlärm des angrenzenden Sportplatzes.

### 3.3.7 Kampfmittel

Es liegen derzeit keine Anhaltspunkte auf Kampfmittel im Plangebiet vor.

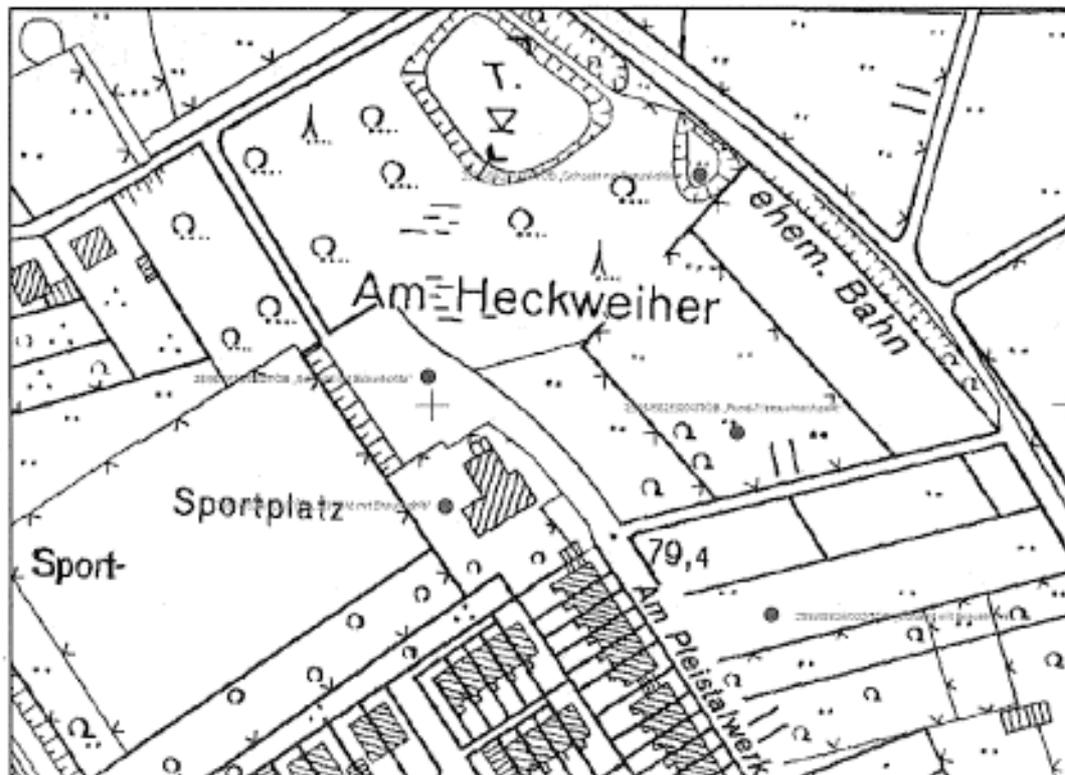
### 3.3.8 Altlasten und Bodenverunreinigungen

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt.

### 3.3.9 Bergbau

Das Plangebiet befindet sich in einem Bereich, der im Flächennutzungsplan als Fläche, unter der Bergbau umging, gekennzeichnet ist. Mit Schreiben vom 04.11.2013 teilte die für den Bergbau in NRW zuständige Abteilung 6 der Bezirksregierung Arnsberg mit, dass sich unter dem Plangebiet ehemalige Bergwerksfelder befinden. Im Umfeld des Plangebietes seien fünf ehemalige Stollen und Schächte bekannt, bei denen nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden könne, dass oberflächennaher Bergbau stattgefunden habe (vgl. Abbildung 1). Beim oberflächennahen Bergbau bestehe die Gefahr des Einbrechens und/ oder der Absackung der Oberfläche im Bereich der ehemaligen Stollen und Schächte. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechend umfangreicher Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten. Diese Maßnahmen stehen außer Verhältnis zu den Zielen der Planung.

**Abbildung 1:** Übersichtskarte der bekannten Stollen im Umfeld vom Plangebiet



Quelle: Eigene Darstellung auf Grundlage der von der Bezirksregierung Arnsberg angegebenen Koordinaten (Ohne Maßstab)

#### **4. Planungskonzeption und Grundzüge der Planung**

Planerisches Ziel ist es, die Fläche als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die größtenteils bereits vorhandene Nutzung als Hausgärten zu schaffen. Es sollen keine neuen Wohngebäude/ Baufenster im Plangebiet zugelassen werden.

#### **5. Auswirkungen der Planung**

##### **5.1 Verkehr**

Mit der Planung werden keine zusätzlichen Baurechte für Wohngebäude ermöglicht, sodass auch keine Auswirkungen auf das Verkehrsaufkommen zu erwarten sind.

Teilweise könnten die Grundstücke an den Enden der Stichwege aber zukünftig als Stellplätze mitgenutzt und so eine geringfügige Entlastung des öffentlichen Straßenraumes vom Parkdruck eintreten könnte.

##### **5.2 Klima**

Gemäß § 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.

Hauptansätze des Klimaschutzes sind zum einen die Verringerung des Ausstoßes von klimaschädlichen Emissionen, die durch Industrie, Landwirtschaft, Verkehr und Privathaushalte freigesetzt werden. Hierzu gehören z.B. Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz, mit denen ein gewünschter Nutzen mit möglichst wenig Energieeinsatz erreicht werden soll. Zum anderen ist die Nutzung regenerativer Energien ein wesentlicher Bestandteil der Maßnahmen des Klimaschutzes.

Die Nutzung erneuerbarer Energien bzw. die sparsame und effiziente Nutzung von Energien sind grundsätzlich möglich. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielen entgegenstehen. Im Übrigen sind die Belange des Klimaschutzes bei der Erstellung von Neubauten durch die Regelungen des EEWärmeG (Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetz) vom 07. 08.2008, in Kraft seit 01.01.2009, bereits hinreichend berücksichtigt.

Auch das anzuwendende Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden (Energieeinsparungsgesetz – EnEG in Verbindung mit der Energieeinsparungsverordnung – EnEV) setzt die Zielsetzungen des allgemeinen Klimaschutzes um.

##### **5.3 Boden**

Das Plangebiet wird bereits in großen Teilen als Hausgarten in Anspruch genommen. Teilweise sind Flächen durch Gartenhäuser oder Stellplätze versiegelt. Nach der bisherigen Festsetzung „Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz“ wäre eine erhebliche Versiegelung für diesen Nutzungszweck zulässig.

Die Flächen im Plangebiet sind durch die Errichtung des Baugebietes und des Lärmschutzwalls durch Aufschüttungen überformt. Die Flächen und Böden im Plangebiet weisen dennoch eine gewisse Naturnähe auf. Sie haben somit eine gewisse Bedeutung für die Bodenökologie.

Da keine Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt werden, ist die Errichtung von Wohngebäuden (Hauptbaukörpern) ausgeschlossen. Durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 wird im Geltungsbereich nur eine Versiegelung durch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und Stellplätze nach § 12 BauNVO ermöglicht. Im Plangebiet sollen nur diese untergeordneten Nebenanlagen möglich sein, die Nutzung als Hausgarten steht hier im Vordergrund.

Aufgrund der vorgesehenen Umwidmung von öffentlicher Grünfläche in Wohnbaufläche sind keine signifikanten Bebauungen oder umfangreichere Versiegelungen (Verlust von Infiltrationsfläche) zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind aufgrund des geringen Umfangs und der Bedeutung der Flächen nicht erheblich.

#### **5.4 Wasser**

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Lauterbaches befindet sich ca. 150 m östlich vom Plangebiet. Da ansonsten keine Oberflächengewässer, Überschwemmungs- und Feuchtgebiete im Plangebiet vorhanden sind oder durch die Planung berührt werden, können Auswirkungen auf dieses Schutzgut ausgeschlossen werden.

#### **5.5 Pflanzen und Tiere**

Die beiden nächstgelegenen Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung sind das FFH-Gebiet „Tongrube Niederpleis“ Nr. DE-5210-302 und das FFH-Gebiet „Siebengebirge“ Nr. DE-5210-301. Ersteres befindet sich in ca. 1 km Entfernung nördlich und letzteres rund 2 km südwestlich des Plangebiets. Da sich das Plangebiet selbst im bebauten Siedlungsbereich befindet, bestehen keinerlei Anhaltspunkte, dass durch die Planung die Erhaltungsziele oder der Schutzzweck der genannten FFH-Gebiete beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet befinden sich keine Naturschutzgebiete, geschützte bzw. schutzwürdige Biotope. Das Areal liegt nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Die Flächen im Plangebiet sind bereits überwiegend als Hausgarten und teilweise als Garage bzw. Stellplatz genutzt, sodass durch die Planung selbst keine Veränderungen und keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet werden.

Im Hinblick auf die vermuteten Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung (Stufe I) durchgeführt. Im Ergebnis werden durch die Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich. Die Vorgaben des Natur- und Artenschutzrecht sind allerdings im Rahmen der nachfolgenden Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beachten. Dies betrifft insbesondere Rodungen oder Fällmaßnahmen.

#### **5.6 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet wird zwar durch die Geräuschquelle Sportplatz beeinflusst. Das Büro Kramer Schalltechnik GmbH stellte in seiner Stellungnahme vom 09.07.2013 aber fest, dass eine schalltechnische Begutachtung nach der 18. BImSchV (Freizeitlärmrichtlinie) nicht erforderlich ist, da im Plangebiet keine Gebäude mit schutzwürdigen Räumen nach DIN 4109 errichtet werden dürfen. Ein Lärmkonflikt im Sinne der 18. BImSchV kann ausgeschlossen werden.

## 5.7 Kultur- und Sachgüter

Es liegen derzeit keine Hinweise auf schutzwürdige Kultur- und Sachgüter im Plangebiet oder der unmittelbaren Umgebung vor. Im Übrigen sind die fachgesetzlichen Vorgaben des Denkmalschutzes sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Zuge der Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

## 5.8 Stadt- und Ortsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen Lärmschutzwall und vorhandenem Wohngebiet sind von der geplanten Nutzungsänderung keine wesentlichen Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild zu erwarten.

## 6. Begründung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen

### 6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen im Wesentlichen dem Nutzungskatalog des § 4 BauNVO. Unter Rückgriff auf § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO werden für einzelne Nutzungen abweichende Regelungen getroffen.

Die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung soll der in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstruktur Rechnung getragen werden.

Ausgeschlossen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Gartenbaubetriebe entsprechen aufgrund ihres hohen Flächenbedarfs nicht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplanes und werden daher ausgeschlossen.

Tankstellen bestehen überwiegend aus (ggf. überdachten) Freiflächen, Gebäude sind nur untergeordnet vorhanden. Aufgrund der besonderen Lage des Plangebietes und hinsichtlich der städtebaulichen Ziele sind Tankstellen kontraproduktiv und werden daher ausgeschlossen.

### 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ). Es wird eine GRZ von 0,4 für das Plangebiet festgesetzt. Die Grundflächenzahl erlaubt eine adäquate Grundstücksausnutzung für Nebenanlagen. Der Bebauungsplan definiert bewusst keine überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen. Denn es sollen keine Wohngebäude im Plangebiet errichtet werden.

## 7. Planumsetzung

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Eigentum der Stadt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Kosten für Planungsleistungen trägt die Stadt als Hauptgrundstückseigentümerin.

Stadt Sankt Augustin

**ORIGINALSTELLUNGNAHMEN**

zur 3. Änderung

des Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“



Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis  
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

**Stadt Sankt Augustin**  
**Stadtplanung**  
- Herr Becker

**53754 Sankt Augustin**

Landwirtschaftskammer  
Nordrhein-Westfalen

**Kreisstelle**

- Rhein-Erft-Kreis  
 Rhein-Kreis Neuss  
 Rhein-Sieg-Kreis

Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de  
Gartenstraße 11, 50765 Köln  
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199  
www.landwirtschaftskammer.de

**Unser Zeichen:**

Auskunft erteilt Herr Schockemöhle  
Durchwahl 0221-5340-101  
Fax 0221-5340-199  
Mail franz-josef.schockemoehle@lwk.nrw.de

BPlan Sankt Augustin Nr. 801/A1 25.10.2013.doc  
Köln 25.10.2013

AZ.: 25.20.40-SU

**Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“**

Sehr geehrter Herr Becker!

Gegen die o.g. Planung der Stadt Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass durch eventuell anfallende Kompensations- und Ausgleichsmaßnahmen keine zusätzlichen landwirtschaftlichen Nutzflächen benötigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Schockemöhle

Qualitätsmanagementsystem zertifiziert nach DIN EN ISO 9001:2008

Konten der Hauptkasse der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen:

WGZ-Bank Münster BLZ 400 600 00 Konto-Nr. 403 213 IBAN: DE97 4006 0000 0000 4032 13, BIC/SWIFT: GENO DE 33  
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 801 86 Konto-Nr. 2 100 771 015 IBAN: DE27 3805 0186 2100 7710 15, BIC/SWIFT: GENO DE 31  
Ust.-Id.-Nr. DE 126118293 Steuer-Nr. 337/5914/0780

**Von:** "Foerster, Vera" <Vera.Foerster@wahnbach.de>  
**An:** "bauleitplanung@sankt-augustin.de" <bauleitplanung@sankt-augustin.de>  
**Datum:** 25.10.2013 11:48  
**Betreff:** 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801 A1 "An der Burg"

Ihre Anfrage vom 25.10.2013 bezüglich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801/A1 "An der Burg".

Sehr geehrter Herr Becker,

nach Prüfung Ihrer o.a. Anfrage teile ich Ihnen mit, dass keine vorhandenen und geplanten Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes betroffen sind.

Gegen Ihr Vorhaben besteht seitens des Wahnbachtalsperrenverband kein Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Vera Förster  
Vermessungstechnikerin

Fachgebiet Vermessung (PB/V)  
Wahnbachtalsperrenverband  
Siegelknippen  
53721 Siegburg  
Tel. +49-2241-128-123 Fax -116  
[www.wahnbach.de](http://www.wahnbach.de)<<http://www.wahnbach.de>> -  
[Vera.Foerster@wahnbach.de](mailto:Vera.Foerster@wahnbach.de)<<mailto:Vera.Foerster@wahnbach.de>>

Verbandsvorsteher: Landrat Frithjof Kühn  
Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Norbert Eckschlag  
Bankverbindung: Kreissparkasse Köln, BLZ 370 502 99, Kto.-Nr. 001 006 360  
IBAN: DE13 3705 0299 0001 0063 60, SWIFT-BIC: COKSDE33  
Commerzbank AG Filiale Siegburg, BLZ 380 400 07, Kto.-Nr. 3323 003  
IBAN: DE29 3804 0007 0332 3003 00, SWIFT-BIC: COBADEFFXXX  
Finanzamt Siegburg, UST-IdNr. DE 123103760, Steuer-Nr.: 220/5989/0815



Stadt Sankt Augustin

Tag: 05. Nov. 2013

Amt: Ablichtung für Amt

Datum: 29.10.2013  
Seite 1 von 1

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10  
- Planung und Liegenschaften -  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

9/5.11.13

Aktenzeichen:  
Dezernat 33  
52231

Auskunft erteilt:  
Frau Rosenberg

katrin.rosenberg@bezreg-  
koeln.nrw.de  
Zimmer: B 371  
Telefon: (0221) 147 - 3184  
Fax: (0221) 147 - 4181

Blumenthalstraße 33,  
50670 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn bis  
Reichenspergerplatz

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach  
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:  
Helaba  
BLZ 300 500 00,  
Kontonummer 965 60  
IBAN:  
DE3430050000000096560  
BIC: WELADED0

**Bebauungsplan Nr. 801/A1, 3. Änderung „An der Burg“  
Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß  
§ 13a Baugesetzbuch (BauGB) und Auslegung gemäß  
§ 3 Abs. 2 BauGB**

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher  
Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Ihr Schreiben vom 25.10.2013;

Ihr Zeichen: Geltungsbereichsplan 801-A1 3. Änd.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung sind aus Sicht der von mir wahrzunehmenden  
öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der  
Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.

Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem  
Planungsbereich nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

(Rosenberg)

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de

**Von:** Angelos Koukovinos <A.Koukovinos@wvg-sanktaugustin.de>  
**An:** "markus.theuerkauf@sankt-augustin.de" <markus.theuerkauf@sankt-augustin.de>  
**Datum:** 29.10.2013 16:20  
**Betreff:** Wasserleitungsanfrage Sankt Augustin-Birlinghoven, im Bereich der Louis-Hagen-Straße

Wasserleitungsanfrage Sankt Augustin-Birlinghoven, im Bereich der Louis-Hagen-Straße  
(Ihr Schreiben vom 24.10.2013 / Ihr Zeichen: 6/10-be.)

Sehr geehrter Herr Theuerkauf,

hiermit teilen wir Ihnen mit, dass sich im o. g. Gebiet keine Wasserleitungen unserer Gesellschaft befinden und wir Ihnen diesbezüglich keine Auskünfte geben können.

Der für Sie zuständige Netzbetreiber ist der Wasserbeschaffungsverband Thomasberg.

Wasserbeschaffungsverband Thomasberg  
Siebengebirgsstr. 150, 53639 Königswinter  
Tel.: 02244 92 19 0

Für eventuelle Rückfragen stehen wir Ihnen unter der o. g. Rufnummer zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wasserversorgungs-GmbH  
Sankt Augustin

i. A.

Angelos Koukovinos

Hausanschrift  
Mendener Straße 23  
53757 Sankt Augustin

Telefon Durchwahl 02241 / 233-32  
Telefon Zentrale 02241 / 233-0  
Telefax 02241 / 233-50  
E-Mail [service@wvg-sanktaugustin.de](mailto:service@wvg-sanktaugustin.de)<mailto:service@wvg-sanktaugustin.de>

Geschäftsführer: Wilhelm Roth  
Vorsitzende des Aufsichtsrates: Claudia Feld-Wielpütz  
Handelsregister AG Siegburg - HRB 186  
Steuer-Nr.: 222 / 5726 / 0126

Stadt Sankt Augustin

Tag: 06. Nov. 2013

Amt: 6/10  
Ablichtung für Amt



Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Sankt Augustin  
Planung und Liegenschaften  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

*E. F. M. 13*

Betrieb/Projektierung

Ihre Zeichen	Oliver Becker
Ihre Nachricht	25.10.2013
Unsere Zeichen	B-LB/X/Tsc/89.835/Bn
Name	Herr Tschermer
Telefon	+49 231 5849-15792
Telefax	+49 231 5849-15667
E-Mail	marin.tschermer@amprion.net

Seite 1 von 1

Dortmund, 30. Oktober 2013

**Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“ sowie öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

*i. A. Tschermer*

**Amprion GmbH**

Rheinlanddamm 24  
44139 Dortmund  
Germany

T +49 231 5849-0  
F +49 231 5849-14188  
www.amprion.net

Aufsichtsratsvorsitzender:  
Heinz-Werner Ufer

Geschäftsführung:  
Dr. Hans-Jürgen Brick  
Dr. Klaus Kleinekorte

Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HR B 15940

Bankverbindung:  
Commerzbank Dortmund  
BLZ 440 400 37  
Kto.-Nr. 352 0087 00  
BIC: COBADEFF440  
IBAN:  
DE27 4404 0037 0352 0087 00  
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

*17.10.13*

Deutsche Bahn AG • DB Immobilien • Deutz-Mülheimer-Straße 22-24 •  
50679 Köln

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien  
Region West  
Deutz-Mülheimer-Straße 22-24  
50679 Köln  
www.deutschebahn.com

Stadt Sankt Augustin  
Oliver Becker  
Fachdienst 6/10-Planung und Liegenschaften-  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

Michaela Schiefer  
Telefon 0221-141-3446  
Telefax 0221-141-2244  
michaela.schiefer@deutschebahn.com  
Zeichen FRI-W-L(A) Schi 14326  
TÖB-KÖL-13-8443

30.10.2013

Ihr Zeichen: ohne

Ihre Nachricht vom 25.10.2013

**3.Änderung des Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs.2  
BauGB

Sehr geehrter Herr Becker,  
sehr geehrte Damen und Herren,

die Deutsche Bahn, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen,  
übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum  
o. g. Verfahren:

Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder  
Bedenken.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Deutsche Bahn AG

i.V.  Bonner  
i.A.  Schiefer



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin  
Ordnungsamt  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

Datum 30.10.2013  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5382056-336/13/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand  
Zimmer 114  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**

Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“

Ihr Schreiben vom 25.10.2013

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das [Merkblatt für Baugrundeingriffe](#).

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_ghfahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_ghfahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

Im Auftrag

(Brand)

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Flughafen,  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE41300500000004100012  
BIC:  
WELADED



Bezirksregierung  
Düsseldorf



Aktenzeichen :

22.5-3-5382056-336/13

Maßstab : 1:1.500

Datum : 30.10.2013

Diese Karte darf nur gemeinsam mit  
der zugehörigen textlichen Stellung-  
nahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb  
des beantragten Bereichs sind  
ausgeblendet.

#### Legende

- |  |                           |  |                     |
|--|---------------------------|--|---------------------|
|  | aktuelle Antragsfläche    |  | Laufgräben          |
|  | Antragsfläche             |  | Panzergräben        |
|  | Blindgängerverdachtspunkt |  | Schützenloch        |
|  | genäumte Blindgänger      |  | militärische Anlage |
|  | genäumte Fläche           |  | Stellung            |
|  | Detektion nicht möglich   |  |                     |



unitymedia  
kabel bw

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 20 28 | 34020 Kassel

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften  
Oliver Becker  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

Bearbeiter(n):  
Abteilung: Zentrale Planung  
Direktwahl:  
E-Mail: [ZentralePlanungND@umkbw.de](mailto:ZentralePlanungND@umkbw.de)  
Vorgangsnummer: 99527

Datum  
30.10.2013

Seite 1/1

### **Bebauungsplan-Nr. 801/A1, 3. Änderung „An der Burg“**

Sehr geehrter Herr Becker,

vielen Dank für Ihre Informationen.

Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.

Wir weisen jedoch auf Folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Bitte beachten Sie die beigegefügte Kabelschutzanweisung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bitte geben Sie dabei immer unsere oben stehende Vorgangsnummer an.

Freundliche Grüße

Zentrale Planung Unitymedia Kabel BW

### **Änderung der Adressdaten bei Unitymedia Kabel BW**

Bitte richten Sie Ihre Anfragen ab sofort an folgende Adressen:

eMail: [ZentralePlanungND@umkbw.de](mailto:ZentralePlanungND@umkbw.de) oder

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Unitymedia NRW GmbH

Postanschrift: Unitymedia NRW GmbH, Postfach 10 20 28, 34020 Kassel

Handelsregister: Amtsgericht Köln | HRB 55984 | Sitz der Gesellschaft: Köln | USt-ID DE 813 243 353

Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender) | Jon Garrison | Dr. Herbert Leifker | Frank Meywerk | Winfried Rapp

[www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)

46



unitymedia  
kabel bw

## Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer (Kabelschutzanweisung)

Diese Kabelschutzanweisung gilt für die Kabel BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

„Telekommunikationslinien (TK-Linien)“ sind unter- oder oberirdisch geführte feste Übertragungswege (Telekommunikations-kabelanlagen) einschließlich deren Zubehör wie Schalt-, Verstärker- oder Verzweigungseinrichtungen, Masten und Unterstützungen, Kabelschächte und Rohre. In einigen Publikationen ist auch der Begriff „Telekommunikationsanlagen (TK-Anlagen)“ gebräuchlich. Dieser Begriff wird auch in dieser Kabelschutzanweisung genutzt.

TK-Anlagen können bei Arbeiten jeder Art, die in Ihrer Nähe am oder im Erdreich durchgeführt werden, leicht beschädigt werden. Durch solche Beschädigungen wird der für die Öffentlichkeit wichtige Kommunikationsdienst des Betreibers erheblich gestört. Beschädigungen von Kommunikationsanlagen sind nach Maßgabe der §§316b und 317 StGB strafbar und zwar auch dann, wenn sie fahrlässig herbeigeführt werden. Außerdem ist derjenige, der für die Beschädigung verantwortlich ist, dem Betreiber zum Schadensersatz verpflichtet. Es liegt daher im Interesse aller, die solche Arbeiten durchführen, äußerste Vorsicht walten zu lassen und insbesondere folgendes genau zu beachten, um Beschädigungen zu vermeiden:

- (1) Vor der Aufnahme von Arbeiten am oder im Erdreich ist es notwendig, bei der  
Planauskunft Unitymedia:  
[www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft.html](http://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft.html)  
oder Fax: **0900 / 1111 140** (10 Euro pro Anfrage)  
Planauskunft Kabel BW:  
[www.kabelbw.de/kabelbw/cms/Unternehmen/Geschaeftskunden/Service/Planauskunft/index.html](http://www.kabelbw.de/kabelbw/cms/Unternehmen/Geschaeftskunden/Service/Planauskunft/index.html)  
oder Fax: **0900 / 1111 140** (10 Euro pro Anfrage)  
die Bestandspläne abzufordern.
- (2) Vorsicht beim Aufgraben! Zuerst die Lage der TK-Anlagen feststellen! Ggf. Suchschachtung!
- (3) Kabel der Betreiber werden nicht nur im öffentlichen Grund, sondern auch im privaten Grund (z.B. Felder, Wiesen, Waldstücke) geführt. Die Kabel liegen gewöhnlich in einer Tiefe von 30 cm bis 100 cm. Eine abweichende Tiefenlage ist wegen Kreuzungen mit anderen Anlagen, infolge nachträglicher Veränderungen der Deckung durch Straßenumbauten und aus anderen Gründen möglich. Die Kabel können in Kunststoffrohre oder Betonformsteine eingezogen, mit Schutzeinrichtungen (z.B. Schutzhauben, Mauersteinen) abgedeckt und durch ein Trassenband gekennzeichnet oder frei im Erdreich verlegt sein.
- (4) Rohre, Formsteine, Abdeckungen und Trassenband schützen die Kabel nicht gegen mechanische Beschädigungen. Sie sollen die Aufgrabenden lediglich auf das Vorhandensein von Kabeln aufmerksam machen (Warnschutz).
- (5) Telekommunikationskabel, bei denen die Grenzwerte nach DIN VDE 0800, Teil 3 überschritten werden, ist bei Beschädigung eine Gefährdung der damit in Berührung kommenden Personen nicht auszuschließen.
- (6) Bei einer Beschädigung von Glasfaserkabel ist Vorsicht geboten. Hier kann es beim Hineinblicken in den Lichtwellenleiter zu einer Gefährdung des Auges kommen.



**unitymedia  
kabel bw**

- (7) Bei Erdarbeiten in der Nähe von TK-Anlagen dürfen spitze oder scharfe Werkzeuge (z.B. Bohrer, Spitzhacke, Spaten, Stoßeisen) als auch schlagende Werkzeuge (z.B. Krampen) nur so gehandhabt werden, dass Beschädigungen sicher ausgeschlossen sind. Für weiterführende Arbeiten sind nur stumpfe Geräte (z.B. Schaufeln) zu verwenden. Damit Abweichungen der Kabellage oder mit breiteren Kabelkanälen gerechnet werden muss, sind die gleichen Verhaltensmaßnahmen auch in einer Breite bis zu 50 cm links und rechts der bezeichneten Kabellage zu beachten.
- (8) Sprengungen in Schutzzonen von TK-Anlagen sind nur mit Wissen der regional zuständigen Service-Mitarbeiter und nach deren Angaben durchzuführen! Eine Beschädigung muss ausgeschlossen werden.
- (9) Müssen TK-Anlagen im Zuge von Arbeiten vorübergehend frei gelegt werden, so sind sie für die Dauer des Freiliegens wirksam vor Beschädigungen zu schützen.
- (10) In Gräben, in denen Kabel freigelegt worden sind, ist die vorherige Lage und der ursprünglich vorgefundene Zustand der TK-Anlage bestmöglich wieder herzustellen. Verrohrungen, Schutzabdeckungen und Trassenwamband sind wieder herzustellen. Beim Schließen des Grabens ist die Erde zunächst nur bis in die Höhe des Kabelauflagers zu verfüllen und zu verdichten. Das Kabel ist auf einer 10 cm hohen, verdichteten, glatten Schicht aus loser, steinfreier Erde aufzubringen. Die neue Schicht über dem Kabel ist zunächst vorsichtig mit einem hölzernen Flachstampfer zu verdichten. Falls sich der Bodenaushub zum Wiedereinbau nicht eignet, ist gesiebter Sand zu verwenden.
- (11) Auf freiliegenden oder freigelegten Telekommunikationskabeln ist grundsätzlich nichts abzustellen.
- (12) Bei Erdarbeiten ist die ausführende Firma oder Person verpflichtet, alle gebotene Sorgfalt aufzuwenden, um einer Beschädigung von TK-Anlagen vorzubeugen.
- (13) Die Anwesenheit eines Beauftragten des Betreibers an der Aufgrabungsstelle hat keinen Einfluss auf die Verantwortlichkeit des Aufgrabenden. Der Aufgrabende ist weiterhin voll verantwortlich. Der Beauftragte des Betreibers hat keine Anweisungsbefugnis gegenüber den Arbeitskräften der die Aufgrabungen durchführenden Firma.
- (14) Kennzeichnung und Vermarkungseinrichtungen (wie z.B. Kabelmerksteine, -pflocke, -scheiben oder -pfähle und eingegrabene Elektronik-Marker) sind Bestandteile der TK-Anlagen. Sie sind wichtige Fixpunkte für die Vermessung und für das wieder Auffinden der TK-Anlagen im Störfall. Oberirdische Vermarkungselemente müssen ständig sichtbar und zugänglich gehalten werden.
- (15) Jede unbeabsichtigte Freilegung von TK-Anlagen des Betreibers ist unverzüglich und auf dem schnellsten Wege zu melden. Freigelegte Kabel sind zu sichern und vor Beschädigung und Diebstahl zu schützen. Die Erdarbeiten sind an Stellen mit unbeabsichtigt freigelegten Kabeln bis zum Eintreffen des Beauftragten des Betreibers einzustellen.
- (16) Leitungsanlagen des Betreibers dürfen grundsätzlich nicht lotrechtlich überbaut werden. (Sollte eine Überbauung der Anlagen des Betreibers nicht vermeidbar sein, ist vor Ausführung der Arbeiten eine Abstimmung mit dem Beauftragten des Betreibers zu treffen und schriftlich festzuhalten).



unitymedia  
kabel bw

### Besonderheiten Unitymedia

- (1) Beim Vorhandensein von **HDD-Bohrungen (Spülbohrungen)** in den Betreiber-Plänen ist von Ihnen das entsprechende Bohrprotokoll bei der Planauskunft unter Angabe der Anfragenummer und der HDD- Kennung (SBW-Nr.) anzufordern, da Abweichungen von der Regelverlegetiefe vorliegen.
- (2) Die in den Plänen vermerkten Maße, (nicht die zeichnerische Darstellung der Trassen) geben einen Anhalt für die Lage der dargestellten Telekommunikationsanlagen. Alle Maße sind in Metern vermerkt.
- (3) Zu in den Plänen angegebenen Messpunkten können die Koordinatentabellen bei Unitymedia unter Angabe der Anfragenummer abgerufen werden.

### Meldung von Kabelschäden und anderen Vorkommnissen

**Kabel BW:** Tel.: 01805 / 888-150\*

\* 14 Cent pro Minute aus dem deutschen Festnetz, bis zu 42 Cent pro Minute für Anrufe aus dem Mobilfunknetz

**Unitymedia:** Tel.: 02273 / 605-5626

### Kontaktdaten

	<b>Kabel BW</b>	<b>Unitymedia</b>
Anschrift (nicht Planauskunft)	Kabel BW GmbH Planauskunft Hedelfinger Str. 60 70327 Stuttgart  E-mail: <a href="mailto:Planauskunft@kabelbw.com">Planauskunft@kabelbw.com</a>	Unitymedia NRW GmbH Planauskunft Michael-Schumacher-Str. 1 50170 Kerpen  E-mail: <a href="mailto:Planauskunft@unitymedia.de">Planauskunft@unitymedia.de</a> Tel.: 02273 / 605 – 2860 Fax: 02273 / 5947 - 0782
Planauskunft	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage)  <a href="http://www.kabelbw.de/kabelbw/cms/Unternehmen/Geschaeftskunden/Service/Planauskunft/index.html">www.kabelbw.de/kabelbw/cms/Unternehmen/Geschaeftskunden/Service/Planauskunft/index.html</a>	Fax: 0900 / 1111 140 (10 Euro pro Anfrage)  <a href="http://www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft.html">www.unitymedia.de/geschaeftskunden/service/planauskunft.html</a>



unitymedia  
kabel bw

Symbolverzeichnis - Trassen

	Kabelschacht mit Nummer		Schutzrohr (DN 100) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Abzweigkasten mit Nummer		Schutzrohr (DN 50) mit Längenangabe in Pfeilrichtung
	Batterieschacht mit Nr.		Anzahl Rohre DN 100( Länge in Meter). Der Unterstrich gibt die Lage in der Trasse an.
	Verstärkerpunkt-Gehäuse (VrP-Gehäuse)		Anzahl der Rohre DN 40 mit Kennzeichnungsmerkmalen (Länge in Meter).
	VrP-Gehäuse in einer Litfaßsäule		Hauseinführung
	VrP-Gehäuse mit Einspeisepunkt		Muffentrog
	Rohrtrassenende		Rohrtrassenunterbrechung
	Rohrtrassenunterbrechung		Rohrtrassenunterbrechung mit Montagegrube
	Säule		Meßpunkt mit Koordinatenpunkt-Nr. Koordinatentabelle anfordern
	Verbindungsstelle		HDD-Bohrung (Spülbohrung) Ggf. Bohrprotokoll anfordern
	Fitting / Rohrverbinder		
	Rohrtrasse		
	Erdkabeltrasse		
	Oberirdische Kabeltrasse		

Länge von A bis B .  
Beachte  
Schnitzzeichnung  
(HDD-84,5-  
4XDN 126)  
SBW-1311B-001

HDD-Bohrungen mit Informationen über Abschnitt, Länge und Anzahl der Rohre, sowie der Bauwerksnummer der Bohrung

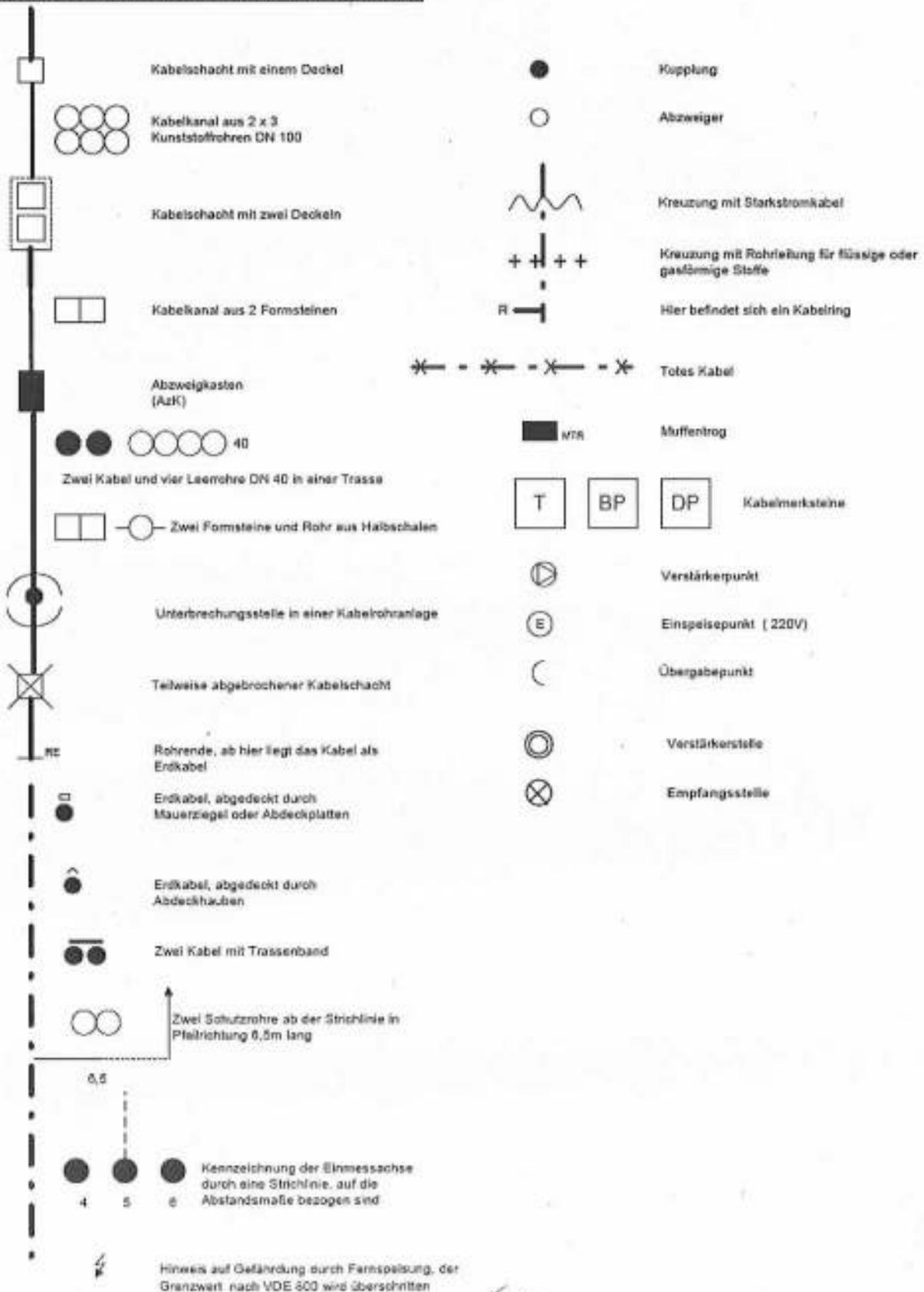
SBW-1311B-001 entspricht der Nr. des Bohrprotokoll, bzw. Bohrprotokoll

256



unitymedia  
kabel bw

## Symbolverzeichnis - Telekom Legenden





unitymedia  
kabel bw

### Abkürzungsverzeichnis - Oberflächenmerkmale

Ackk	Ackerkante
Betk	Betonkante
Bw	Bahnwärterhaus
Gy	Gully
OT	Ortstafel
Tkst	Tankstelle
VP	Vermessungspunkt
Wgw	Wegweiser
Wgk unreg	unregelmäßige Wegkante
Bdst	Bordstein
Bmr	Baumreihe
Fbk	Fahrbahnkante
Hy	Hydrant
Rwg	Radweg
TP	Trigonometrischer Punkt
Wgrd	Wegrand
unbest Wgk	Unbestimmte Wegkante



unitymedia  
kabel bw

## 1 Nutzungsbedingungen des Planauskunft-Systems von Kabel BW und Unitymedia

Diese Nutzungsbedingungen gelten für die Kabel BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe, nachfolgend „Betreiber“ genannt.

Die Planauskunft bietet ein Auskunftssystem für Trasseninformationen im öffentlichen Grund. Übersichtlich können Architekten, Tiefbaufirmen, Planungsbüros, Energielieferanten und öffentliche Träger feststellen, ob bei anstehenden Maßnahmen die Betreiber-Infrastruktur betroffen ist.

Die Betreiber-Planauskunft wird als

1. kostenfreies Internet Angebot (Online-Planauskunft) und
2. kostenpflichtiges Faxabruf Angebot (Mehrwertdiensteangebot)

betrieben.

### 1.1 Allgemeine Bestimmungen

Gegenstand dieser Nutzungsbedingungen ist die Erteilung von Planauskünften mit dem Zweck des Schutzes der Betreiber-Infrastruktur bei jeglichen Hoch- und Tiefbauarbeiten. Die Nutzungsbedingungen gelten auch für alle sonstigen stattfindenden und zukünftigen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Beschädigung oder Störung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien (§ 3 Nr. 26 TKG) und sonstigen Telekommunikationsanlagen (§ 3 Nr. 23 TKG) der Betreiber Einrichtungen führen könnten.

Die Planauskunft ist kein Leitungskataster und erhebt daher keinen Anspruch auf Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität.

Die Angaben in den Lageplänen dienen den Betreibern ausschließlich zur Dokumentation ihrer Telekommunikationsanlagen.

Der Betreiber übernimmt keine Gewähr für Folgeschäden. Der Verlauf unterirdisch verlegter Kabel oder Telekommunikationsanlagen kann aus verschiedenen Gründen von den Planangaben abweichen. Ein Mitverschulden aus dem abweichenden Verlauf von Leitungen zu den Plänen nach Lage oder Verlegetiefe kann aus den geschilderten Umständen gegenüber dem Betreiber nicht begründet bzw. behauptet und geltend gemacht werden. Aus den genannten Gründen und im Interesse der Versorgungssicherheit sowie der Sorgfaltspflicht des Bauunternehmens für Sachen, Leib und Leben sind Leitungen durch Suchschlitze zu orten und durch Handausschachtung freizulegen.

Der Betreiber weist darauf hin, dass bei allen Maßnahmen, die zu einer Gefährdung, Störung oder Beschädigung einzelner oder mehrerer Telekommunikationslinien und sonstigen Telekommunikationseinrichtungen führen könnten, die gesetzlichen Bestimmungen zum Schutz dieser Anlagen, die anerkannten Regeln der Technik sowie alle weiteren technischen Regelwerke zu beachten sind. Sollte die Leitung dennoch nicht auffindbar sein, so ist der Betreiber zu informieren.



unitymedia  
kabel bw

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Betreiber und der Anfragende<sup>1</sup> sich darüber einig sind, dass mit Anerkennung dieser Nutzungsbedingung keinerlei Haftungserleichterung für den Anfragenden für die ihm obliegenden Pflichten im Rahmen seiner Maßnahme entstehen.

Die Inhalte und Informationen dürfen nur zur Erreichung des vorgenannten Nutzungszwecks Verwendung finden. Eine Weitergabe an Dritte, auch nicht auszugsweise, ist, ohne vorherige schriftliche Zustimmung durch den Betreiber, strengstens untersagt. Dies schließt ebenfalls das Kopieren, Verwerten, Veröffentlichen, Vertreiben sowie eine sonstige Nutzung der Inhalte für eigene und fremde Zwecke mit ein d.h. der Anfragende verpflichtet sich, die vom Betreiber bereitgestellten Planunterlagen ausschließlich zur eigenen Verwendung und nur für die entsprechende Maßnahme zu verwenden. Er verpflichtet auch seine Mitarbeiter zur Verschwiegenheit gegenüber den Bestandsinformationen.

Die Auskunft verliert ihre Gültigkeit nach spätestens 4 Wochen. Dann ist die Anfrage zu erneuern. Maßgebend ist das Ausgabedatum.

Der Anfragende verpflichtet sich darüber hinaus, die vom Betreiber bereitgestellten Dokumente, z. B. die Kabelschutzanweisung, als Bestandteil dieser Vereinbarung anzuerkennen.

## 2 Besondere Regelungen für die Online-Planauskunft und das Mehrwertdienstangebot

### 2.1 Online-Planauskunft

- (1) Das für die Online-Planauskunft registrierte Unternehmen hat nach Anerkennung dieser Nutzungsbedingungen per Internet Zugang auf Bestandsdaten der Telekommunikationsanlagen.
- (2) Der Betreiber übernimmt keine Gewähr dafür, dass dieser angebotene Dienst jederzeit zur Verfügung steht. Der Betreiber weist ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Bestandsdaten hin.
- (3) Die Einrichtung eines Hyperlinks von Webseiten auf eine zum Betreiber Angebot gehörende Seite ist ohne vorherige, schriftliche Zustimmung untersagt. Dazu gehört auch, insbesondere Inhalte in einem Teilfenster (Frame) einzubinden und/oder darzustellen.
- (4) Der Betreiber schließt für Schäden aus einer unberechtigten bzw. unkorrekten Verwendung jegliche Haftung aus.
- (5) Der Anfragende versichert gegenüber Betreiber, dass alle von ihm im Rahmen dieser genutzten Anwendung gemachten Angaben wahrheitsgemäß und richtig sind.
- (6) Der Betreiber behält sich eine dauernde oder vorübergehende Nutzungsverweigerung ohne Angabe von Gründen vor.
- (7) Der Anfragende ist einverstanden mit der Speicherung seiner persönlichen Daten sowie der Mitschriften aller Zugriffe und deren Auswertung im Schadens- bzw. Missbrauchsfall. Er erteilt die Berechtigung, die zur Erfüllung dieser Vereinbarung erhobenen personenbezogenen Daten ausschließlich im Rahmen der Zweckbestimmung dieser Vereinbarung auf der Grundlage der gesetzlichen Bestimmungen zu speichern und zu verarbeiten.

### 2.2 Mehrwertdienstangebot

Zugang zur Betreiber -Planauskunft wird darüber hinaus durch einen kostenpflichtigen Faxabrufservice als Mehrwertdienst gewährt. Pro Faxabruf gewährt der Betreiber jeweils eine Planauskunft.

<sup>1</sup> Im Sinne besserer Lesbarkeit haben wir uns in dieser Nutzungsvereinbarung für die männliche Sprachform entschieden. Die Ausführungen gelten selbstverständlich in gleichem Maße für die weibliche wie für die männliche Sprachform.



**unitymedia  
kabel bw**

### 2.3 Erreichbarkeit der Planauskunft

#### **Kabel BW**

Fax.: 0900 / 1111 140 (10 Euro/Anfrage)  
E-mail: (nicht für Plananfragen): [Planauskunft@kabelbw.com](mailto:Planauskunft@kabelbw.com)  
Anschrift (nicht für Plananfragen): Kabel BW GmbH, Planauskunft,  
Hedelfinger Str. 60, 70327 Stuttgart

#### **Unitymedia**

Fax.: 0900 / 1111 140 (10 Euro/Anfrage)  
E-mail: (nicht für Plananfragen): [Planauskunft@unitymedia.de](mailto:Planauskunft@unitymedia.de)  
Anschrift (nicht für Plananfragen): Unitymedia NRW GmbH, Planauskunft,  
Michael-Schumacher-Str. 1, 50170 Kerpen

### 3 Sonstige Regelungen

Der Betreiber macht ausdrücklich auf die weiteren Möglichkeiten zur Einholung von entsprechenden Daten über Telekommunikationslinien, -anlagen und sonstigen Infrastrukturen aufmerksam. Diese bestehen bei den jeweiligen Straßen- und Wegebausträgern, Versorgungsunternehmen, Telekommunikations- und sonstigen Infrastrukturunternehmen.

Sollten einzelne Bestimmungen dieser Vereinbarung ganz oder teilweise unwirksam werden, so bleiben die anderen Bestimmungen davon unberührt. Diese werden durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksam gewordenen am nächsten kommt, ersetzt.

#### **Sitz der Unternehmen:**

Kabel BW GmbH  
Im Breitenspiel 2-4  
69126 Heidelberg

Unitymedia NRW GmbH  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

Unitymedia Services GmbH  
Aachener Str. 746-750  
50933 Köln

Westnetz GmbH, Florianstraße 15-21, 44139 Dortmund

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10  
Planung und Liegenschaften  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

**Technischer Assetsupport**

Ihre Zeichen Herr Becker  
Ihre Nachricht 14. Oktober 2013  
Unsere Zeichen DRW-T-SD/VB/Gr  
Name Herr Voß  
Telefon 0231438-6319  
Telefax 0231438-38-6319  
E-Mail detlef.voss@westnetz.de

Dortmund, 30. Oktober 2013

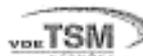
**Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801/A1  
„An der Burg“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer E-Mail vom 25. Oktober 2013 teilen Sie der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH unter Beifügung von Planunterlagen die o. g. Maßnahme mit.

Die RWE Deutschland AG hat im Zuge der Neustrukturierung im Bereich Netze zum 01.01.2013 das regulierte Verteilnetzgeschäft der Netzbetreiber Rhein-Ruhr bzw. Westfalen-Weser-Ems in der Westnetz GmbH zusammengefasst. Das Unternehmen ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der RWE Deutschland.

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Durch die o. g. Maßnahme werden keine Erdgashochdruckleitungen der Westnetz GmbH betroffen                              |
| <input type="checkbox"/>            | Wir bitten Sie, künftig, hinsichtlich weiterer Westnetz-Versorgungsnetze, nur noch unser Regionalzentrum zu beteiligen. |
| <input type="checkbox"/>            | Innerhalb Ihrer Kommunalgrenzen befinden sich keine Erdgashochdruck-Leitungen unseres Unternehmens.                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> | TOEB-Beteiligungen per E-Mail bitte zukünftig an: (auskunft.gas@westnetz.de)  |
| <input type="checkbox"/>            | Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.   |



Westnetz GmbH  
Florianstraße 15-21  
44139 Dortmund  
T +49 231 438-01  
F +49 231 438-1234  
I www.westnetz.de

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Joachim Schneider  
Geschäftsführung:  
Heinz Büchel  
Dr. Gabriël Clemens  
Dr. Stefan Küppers  
Dr. Achim Schröder  
Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HR B 25719

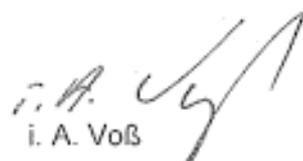
Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BLZ 360 400 39  
Kto.-Nr. 142 0934 00  
BIC COBADE3300  
IBAN DE02 3604 0039  
0142 0934 00

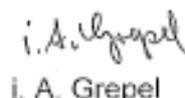
USt.-IdNr. DE 8137 98 535

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

  
i. A. Voß

  
i. A. Grepel

56-

## Leitungsauskunft Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0  
Telefax 0201/36 59 - 160  
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH · Postfach 12 02 55 · 45312 Essen

Stadt Sankt Augustin  
Grünplanung 7/30  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

zuständig Bernd Schemberg  
Durchwahl 0201/36 59 - 321

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Becker	25.10.2013	PLEdoc GmbH	147492	30.10.2013

### Bebauungsplan-Nr. 801/A1 . 3. Änderung \*An der Burg\*

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Prüfung Ihrer Anfrage haben wir den räumlichen Ausdehnungsbereich Ihrer Maßnahme in dem beigefügten Übersichtsplan dargestellt. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf.

Der in der Anlage gekennzeichnete Bereich berührt keine Versorgungseinrichtungen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber.

- Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Gastransport GmbH)
- Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG)
- Ferngas Nordbayern GmbH (FGN), Nürnberg
- GasLINE Telekommunikationsnetzges. deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG, Straelen
- Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen
- Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen
- Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund
- Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen

Diese Auskunft bezieht sich nur auf die Versorgungseinrichtungen der hier aufgelisteten Versorgungsunternehmen. Auskünfte zu Anlagen sonstiger Netzbetreiber (z. B. auch weiterer E.ON-Gesellschaften) sind bei den jeweiligen Versorgungsunternehmen bzw. Konzerngesellschaften oder Regionalcentern gesondert einzuholen.

Sollte der Geltungsbereich bzw. das Projekt erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Projektgrenzen überschreiten, so bitten wir um unverzügliche Benachrichtigung.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

-Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist daher ohne Unterschrift gültig-

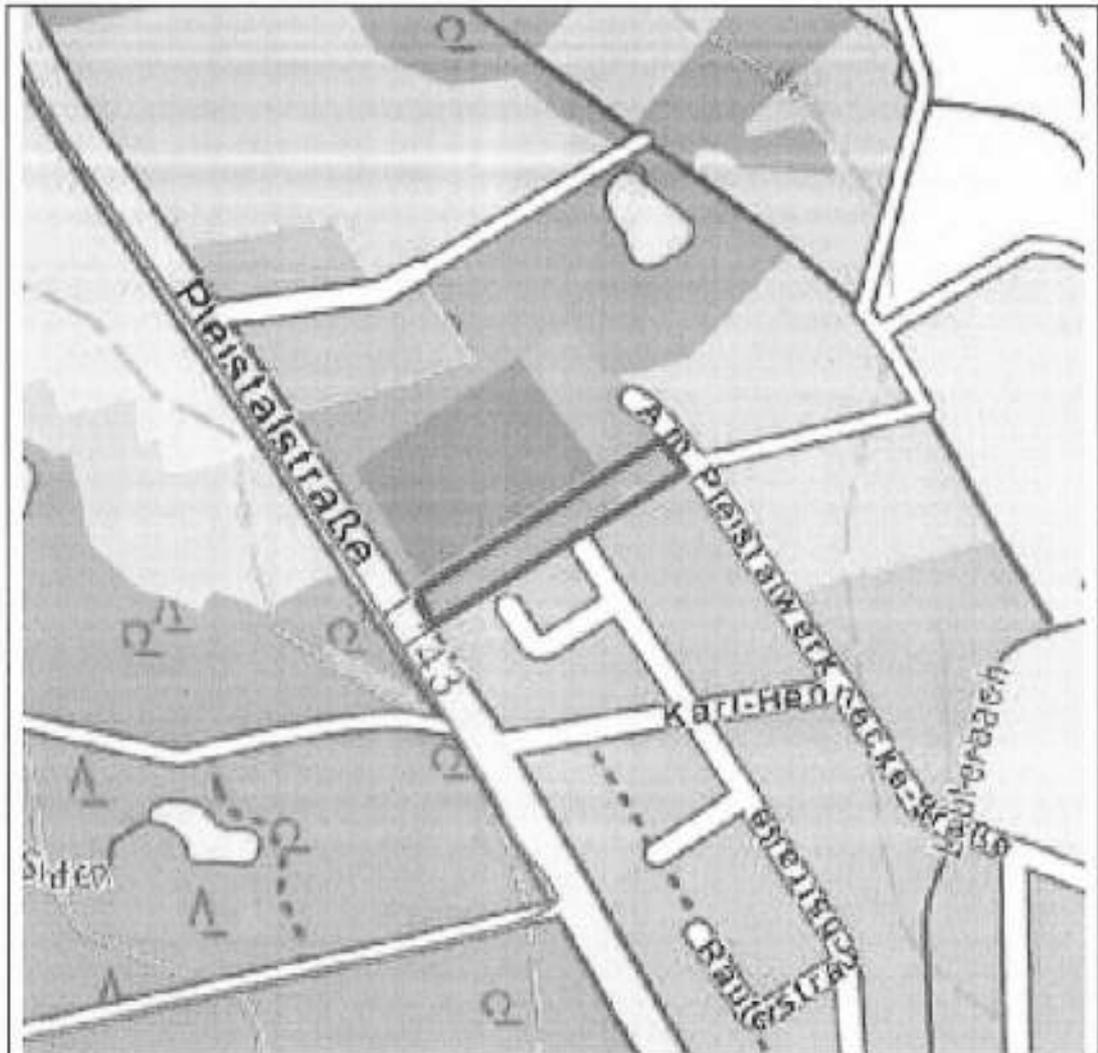
Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH · Schlieringshof 10-14 · 45329 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 · Telefax 0201/ 36 59-163 · E-Mail: info@pledoc.de · Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 9884 · USt-IdNr. DE 170738401  
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 39) Konto-Nr. 0120 811 500  
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 · SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifizierungsnummer  
03-80744-0229



Für den in Ihrer Anfrage genannten Projektbereich haben wir einen Übersichtsplan erstellt. Dieser Übersichtsplan ist ausschließlich für den hier angefragten räumlichen Bereich zu verwenden. Bitte überprüfen Sie diese Darstellung auf Vollständig- und Richtigkeit und nehmen Sie bei Unstimmigkeiten umgehend mit uns Kontakt auf. Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. Eine Weitergabe an Dritte ist unzulässig.



ohne Maßstab

- Projektbereich
- Ferngas/Produktleitung
- LWL-Kabel
- Nachrichtenkabel

Stand: 30.10.2013



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Stadt Sankt Augustin  
- FD 6/10 - Planung u. Liegenschaften -  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin	
Tag:	06. Nov. 2013
Amt:	6/10
Ablichtung für Amt	

6/12.11.13

Datum: 4. November 2013  
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:  
65.52.1-2013-633  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Herr Habicht  
joerg.habicht@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3651  
Fax: 02931/82-47219

Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

**Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801/A1 "An der Burg" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB)**

Offenlegung der Planunterlagen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Ihre E-Mail vom 25.10.2013

Sehr geehrter Herr Becker,

die vorbezeichnete Planmaßnahme befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Maria II“ sowie über dem auf Eisenstein verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Engelbertsglück“. Die letzten Eigentümerinnen dieser Bergwerksfelder sind nicht mehr erreichbar.

Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen befinden sich im näheren Umfeld der Planmaßnahme folgende verlassene Tagesöffnungen:

Hauptsitz:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
08.30 – 12.00 Uhr  
und 13.30 – 16.00 Uhr  
Freitags von  
08.30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Dis-  
seldorf bei der Landesbank  
Hessen-Thüringen:  
4008017  
BLZ 30050000  
IBAN: DE27 3005 0000 0004  
0080 17  
BIC: WELADED0  
Umsatzsteuer ID:  
DE123878675



2586/5624/001/TÖB „Schacht mit Braunkohle“

Seite 2 von 4

R 2586097 H 5624977

Lagegenauigkeit:  $\pm 25\text{m}$

2586/5624/002/TÖB „Schacht mit Braunkohle“

R 2586201 H 5624947

Lagegenauigkeit:  $\pm 25\text{m}$

2586/5625/002/TÖB „Schacht mit Braunkohle“

R 2586090 H 5625018

Lagegenauigkeit:  $\pm 25\text{m}$

2586/5625/003/TÖB „Schacht mit Braunkohle“

R 2586173 H 5625085

Lagegenauigkeit:  $\pm 25\text{m}$

2586/5625/004/TÖB „Fund- /Versuchsschacht“

R 2586188 H 5625004

Lagegenauigkeit:  $\pm 25\text{m}$

Weitere Angaben, wie Teufe, Geometrie, räumliche Lage und Ausdehnung, Art und Umfang der Verfüllung sowie durchgeführter Sicherungsmaßnahmen liegen für diese Tagesöffnungen hier nicht vor. Darüber hinaus sind Hinweise über möglicherweise vorhandene Stollen dokumentiert. Auch hier ist über deren Teufe, Geometrie, räumliche Lage und Ausdehnung nichts bekannt.

Aus bergbehördlicher Sicht kann ich Ihnen folgende allgemeingültige Hinweise zur Einwirkungsrelevanz der vorhandenen Tageöffnungen und Stollen geben:



- Wenn die vorhandenen Verfüllsäulen nachsacken, abgehen oder die Tagesöffnungen einstürzen, muss in der näheren Umgebung der bergbaubedingten Tagesöffnungen mit einem Einbrechen und / oder einem Absenken der Tagesoberfläche gerechnet werden.
  
- Nach der allgemeinen Lehrmeinung wirkt ein Stollen auf die Tagesoberfläche ein, wenn die Festgesteinsüberdeckung die drei- bis fünffache Höhe des Stollens unterschreitet.

Auf Grund dieser Lagerstättenverhältnisse kann nicht mit letzter Sicherheit ausgeschlossen werden, dass um und im Bereich der Planmaßnahme möglicherweise Bergbau im tages- bzw. oberflächennahen Bereich geführt wurde. Die Frage, ob derartiger Bergbau dort geführt worden ist, lässt sich erst nach Durchführung entsprechender Erkundungsmaßnahmen (z. B. Bohrungen, geophysikalische Untersuchungen) abschließend beantworten.

Hinsichtlich einer gutachterlichen Einschätzung der Einwirkungsrelevanz des o. g. Bergbaus empfehle ich Ihnen, einen Sachverständigen einzuschalten und auf Grundlage dieser Untersuchungsergebnisse die Festlegung von Maßnahmen für die Durchführung des Planvorhabens vorzunehmen.

Ferner besteht zur Ermittlung der bergbaulichen Verhältnisse im Rahmen des Verfahrens und vor der Durchführung von Baumaßnahmen die Möglichkeit, die hier vorhandenen Unterlagen einzusehen. Durch die Einsichtnahme kann man sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Bereich des Grundstückes informieren und entscheiden, inwieweit Untersuchungen des Baugrundes notwendig sind. Da eine Einsicht-



nahme markscheiderische und geotechnische Sachkenntnisse erfordert,  
sollte ggf. ein Sachverständiger hinzugezogen werden.

Seite 4 von 4

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Habicht)

rhenag · Postfach 17 62 · 53707 Siegburg

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10 – Planung und Liegenschaften -  
Herrn Oliver Becker  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

*E/14.11.13*

rhenag  
Rheinische Energie  
Aktiengesellschaft

Bachstraße 3  
53721 Siegburg

Telefon 02241.107-0  
Telefax 02241.107-323

siegburg@rhenag.de  
www.rhenag.de

Durchwahl -374  
Faxwahl -277  
Abeander Jürgen Fey  
Datum 04.11.2013

**3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 801/A1 – An der Burg**  
Ihre Mail vom 25.10.2013

Sehr geehrter Herr Becker,

gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801/A1 „An der Burg“ bestehen unsererseits keine Bedenken.

Vorhandene Gasversorgungsleitungen sind in Ihrem Bestand zu sichern und dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden.

Zu Ihrer Kenntnisnahme ist dem Schreiben ein Gasbestandsplan im M 1 : 1000 beigefügt.

Freundliche Grüße

rhenag  
Rheinische Energie Aktiengesellschaft

  
i. A. Matthias Wazinski

  
i. A. Jürgen Fey

Anlage  
Gasbestandsplan im M 1 : 500

NetzsERVICE

Siegburg  
Hönnel  
Ellorf  
Königswinter  
Mettmann  
Bolzdorf

Vorsitzender des Aufsichtsrats:  
Dr. Heinz-Wilf Mölders

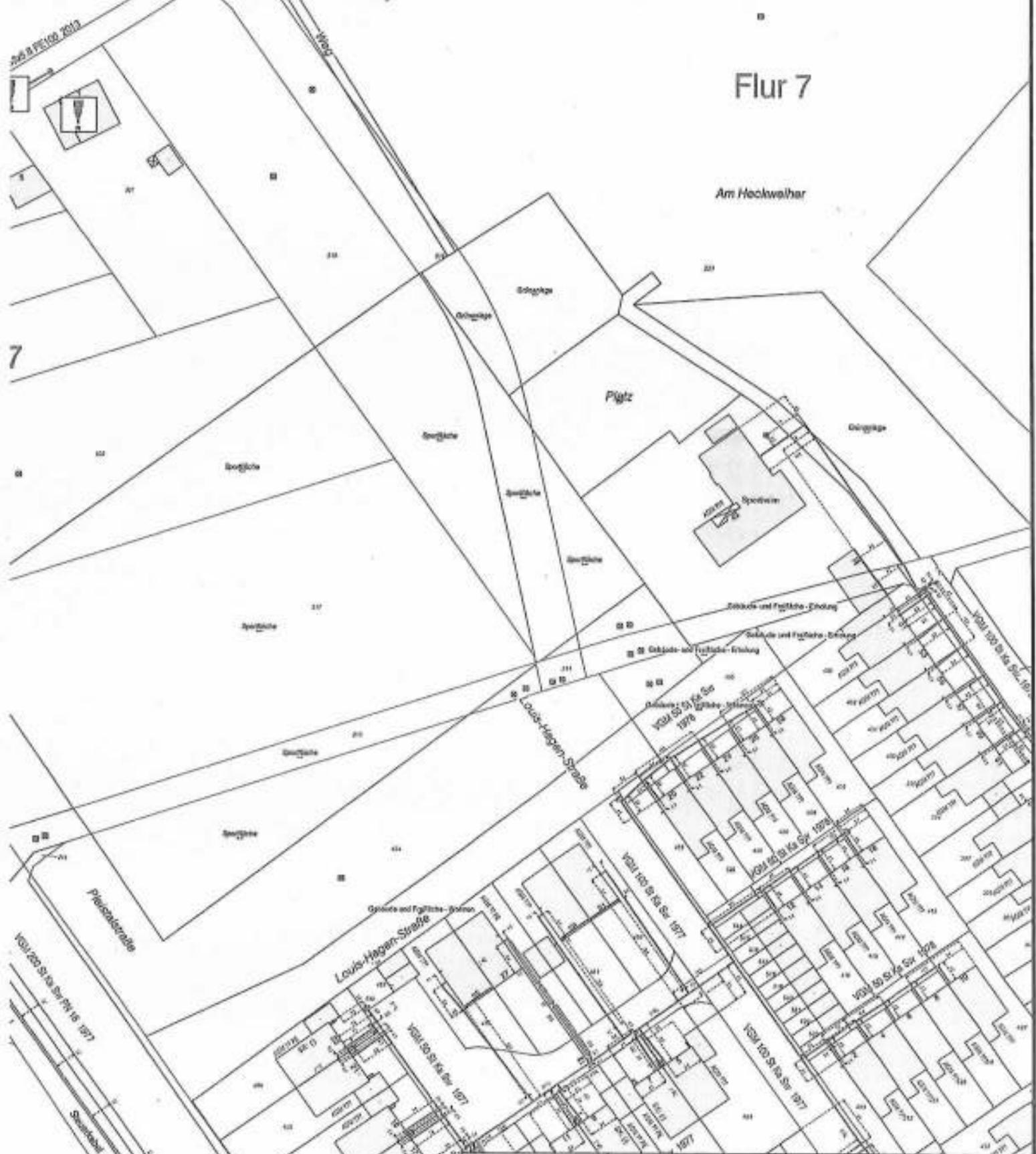
Vorstand:  
Kurt Rommel  
Dr. Hans-Jürgen Weck

Handelsregister: AG Köln HRB 35215  
USt-ID-Nr. DE 215413400



# Flur 7

Am Heckweiher



Hinweis zur Benutzung  
ernehmen Sie bitte  
den beigefügten  
Merkblätter  
und Schutzanweisungen



## Planausschnitt

Plan-Nr: 2\_86247

Sparte: Gas

Maßstab: 1:1000

Abt./Bereiter:

Ort: Sankt Augustin

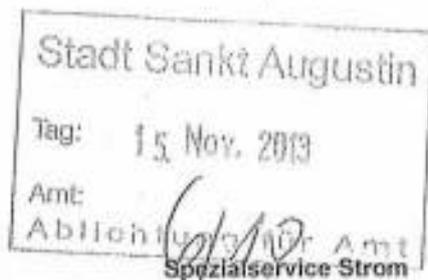
Straße: Pleischenstr.

Ausgabedatum:  
25.10.2013 08:20



Projektnummer:

-64-



*15.11.13*

Stadt Sankt Augustin  
FD 6/10 – Planung und Liegenschaften  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

Ihre Zeichen: Oliver Becker  
Ihre Nachricht: 25.10.2013  
Unsere Zeichen: DRW-S-LK/X/ld/91.567/Bo/Bx  
Name: Herr Iding  
Telefon: 0231 438-5758  
Telefax: 0231 438-5708  
E-Mail: [Stellungnahmen@Westnetz.de](mailto:Stellungnahmen@Westnetz.de)

Dortmund, 08. November 2013

**Bebauungsplan Nr. 801/A1, 3. Änderung „An der Burg“  
Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren und Auslegung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine 110-kV-Hochspannungsleitungen der Westnetz GmbH.

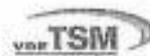
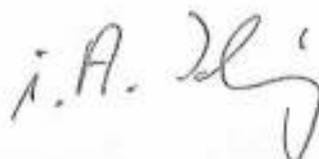
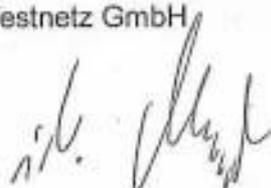
Planungen von 110-kV-Hochspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 110-kV-Netzes und ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH



Westnetz GmbH

Florianstraße 15-21  
44139 Dortmund  
T +49 231 438-01  
F +49 231 438-1234  
I [www.westnetz.de](http://www.westnetz.de)

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:  
Heinz Büchel  
Dr. Gabriel Clemens  
Dr. Stefan Köppers  
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HR B 25719

Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BLZ 360 400 39  
Kto.-Nr. 142 0934 00  
BIC COBADEFF360  
IBAN DE02 3604 0039  
0142 0934 00

USt-IdNr. DE 8137 98 535

-65-

**Von:** Wollenweber-Thomys Silke <Silke.Wollenweber-Thomys@stadtwerke-bonn.de>  
**An:** "bauleitplanung@sankt-augustin.de" <bauleitplanung@sankt-augustin.de>  
**Datum:** 12.11.2013 10:23  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 801/A1 3. Änderung An der Burg; Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ( BauGB) und Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH teilen wir Ihnen mit, dass keinerlei betriebliche Belange unsererseits betroffen sind.

Wir weisen darauf hin, dass der Bereich der Pleistalstraße von den Buslinien der RSVG befahren wird.

Freundliche Grüße  
i.A. Silke Wollenweber

Service-Center Recht  
Telefon: 0228 711-2792 Fax: 0228 711-962792  
E-Mail: Silke.Wollenweber-Thomys@stadtwerke-bonn.de<mailto:Silke.Wollenweber-Thomys@stadtwerke-bonn.de>

---

Stadtwerke Bonn GmbH  
Theaterstraße 24, 53111 Bonn  
Sitz Bonn, Amtsgericht Bonn, HRB 8195  
Geschäftsführung: Heinz Jürgen Reining,  
Dipl.-Ing. (FH) Frank Preißmann,  
Dipl.-Volksw. Marco Westphal

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Klaus Peter Gilles

[www.stadtwerke-bonn.de](http://www.stadtwerke-bonn.de)<<http://http://www.stadtwerke-bonn.de>>

---

Sparen Sie pro Seite ca. 200 ml Wasser, 2 g CO2 und 2 g Holz:  
Drucken Sie daher bitte nur, wenn es wirklich notwendig ist.

---

Die Information in dieser E-Mail ist ausschliesslich fuer den Adressaten bestimmt und koennte vertrauliches und/oder privilegiertes Material enthalten. Jeglicher Zugriff auf diese E-Mail, die Übertragung, die Verbreitung oder anderweitige Verwendung sowie die Ergreifung von Massnahmen irgendeiner Art durch andere Personen als den Adressaten sind untersagt. Sollten Sie diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzuéglich den Absender und löschen Sie diese E-Mail von Ihrem Computer, ohne Kopien anzufertigen.

Wir korrespondieren mit Ihnen ueber das Internet per E-Mail. Dennoch ist allein die von uns unterzeichnete schriftliche Fassung verbindlich. Wir weisen darauf hin, dass E-Mails verloren gehen, veraendert oder verfaelscht werden koennen. E-Mails sind grundsätzlich nicht gegen den Zugriff von Dritten geschuetzt. Daher ist auch die Vertraulichkeit unter Umstaenden nicht gewahrt. Wir haften deshalb nicht fuer die Unversehrtheit von E-Mails, nachdem sie unseren Herrschaftsbereich verlassen haben, und koennen Ihnen hieraus entstehende Schaeden nicht ersetzen. Sollte trotz der

von uns verwendeten Viren-Schutz-Programme durch die Zusendung von E-Mails ein Virus in Ihre Systeme gelangen, haften wir nicht fuer eventuell hieraus entstehende Schaeden. Dieser Haftungsausschluss gilt nur soweit gesetzlich zulaessig.

Stadt Sankt Augustin  
Tag: 15. Nov. 2013  
Amt:  
Ablichtung für Amt

4/15. 11. 13

Thyssengas GmbH, Kampstraße 49, 44137 Dortmund

Stadt Sankt Augustin  
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung  
Planung und Liegenschaften  
Markt 1  
53754 Sankt Augustin

Netzentwicklung und -  
administration  
Dokumentation

Ihre Zeichen 6/10-be  
Ihre Nachricht 11.11.2013  
Unsere Zeichen N-L-D /An 2013-TÖB-0751  
Name Herr Anke  
Telefon +49 231 91291-6431  
Telefax +49 231 91291-2268  
E-Mail leitungsanskunft@thyssengas.com

Dortmund, 14. November 2013

**Bebauungsplan Nr. 801/ A1 3. Änderung „An der Burg“**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrer Nachricht vom 11.11.2013 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit:

- Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen.
- Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. nicht vorgesehen.
- Die uns übersandten Unterlagen senden wir Ihnen wunschgemäß zurück.

Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Thyssengas GmbH

  
i. V. Radtke

  
i. A. Anke

Thyssengas GmbH  
Kampstraße 49  
44137 Dortmund  
T +49 231 91291-0  
F +49 231 91291-2012  
I www.thyssengas.com  
Geschäftsführung:  
Dr. Axel Bolzenhardt  
(Vorsitzender)  
Bernd Dahmen  
Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Prof. Dr.-Ing. Klaus Homann  
Sitz der Gesellschaft:  
Dortmund  
Eingetragen beim  
Amtsgericht Dortmund  
Handelsregister-Nr.  
HR B 21273  
Bankverbindung:  
Commerzbank Essen  
BLZ 360 400 39  
Kto.-Nr. 140 2808 00  
USt-IdNr. DE 119497835

**Von:** Göbel, Mario<mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de>  
**An:** "o.becker@sankt-augustin.de" <o.becker@sankt-augustin.de>  
**CC:** "Wergen, Rudolf" <rudolf.wergen@bezreg-koeln.nrw.de>  
**Datum:** 15.11.2013 09:14  
**Betreff:** AW: Bebauungsplan-Nr. 801/A1 . 3. Änderung \*An der Burg\*; Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß \* 13a Baugesetzbuch (BauGB) und Auslegung gemäß \* 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Bauleitplanverfahren erkenne ich keine Betroffenheiten in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag  
Mario Göbel

--

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz  
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4650  
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879  
mailto:mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de  
http://www.bezreg-koeln.nrw.de

>-----Ursprüngliche Nachricht-----

>Von: Schiffer, Peter  
>Gesendet: Freitag, 25. Oktober 2013 08:20  
>An: Göbel, Mario  
>Cc: Wilke, Thomas  
>Betreff: WG: Bebauungsplan-Nr. 801/A1 . 3. Änderung \*An der  
>Burg\*; Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß  
>\* 13a Baugesetzbuch (BauGB) und Auslegung gemäß \* 3 Abs. 2 BauGB  
>  
>  
>

>>-----Ursprüngliche Nachricht-----

>>Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]  
>>Gesendet: Freitag, 25. Oktober 2013 07:58  
>>Cc: Markus Theuerkauf  
>>Betreff: Bebauungsplan-Nr. 801/A1 . 3. Änderung \*An der Burg\*;  
>>Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß \* 13a  
>>Baugesetzbuch (BauGB) und Auslegung gemäß \* 3 Abs. 2 BauGB  
>>  
>>Sehr geehrte Damen und Herren,  
>>  
>>der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 16.10.2013  
>>die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 801/A1 \*An der  
>>Burg\* sowie die Auslegung dieser Änderung für die Dauer eines Monats  
>>gemäß \* 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.  
>>  
>>Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach \* 13a  
>>BauGB durchgeführt, daher wird von der Umweltprüfung nach \* 2 Abs. 4  
>>BauGB gemäß \* 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. \* 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB  
>>abgesehen.  
>>  
>>Der Geltungsbereich umfasst den Bereich zwischen der Pleistalstraße

>>(L143) im Westen, dem Zaun der Sportanlage im Norden, der Straße \*Zum  
>>Pleystalwerk\* im Osten und den privaten Wohnbaugrundstücken an der  
>>Louis-Hagen-Straße im Süden. Der Geltungsbereich umfasst  
>>vollständig das  
>>Flurstück mit der Nummer 604 sowie teilweise die Flurstücke mit den  
>>Nummern 215, 220, 454 und 605 in der Flur 7 Gemarkung  
>Birlinghoven. Der  
>>Geltungsbereich ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt der  
>>Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW \* Geobasis NRW 2011  
>>ersichtlich.  
>>  
>>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll die Ausweisung als  
>>Allgemeines Wohngebiet erfolgen.  
>>  
>>Gleichzeitig zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger  
>>öffentlicher Belange nach \* 4 Abs. 2 BauGB wird der Plan in der Zeit  
>>vom 04.11.2013 bis 06.12.2013 (einschließlich) im 2. Obergeschoss des  
>>Rathauses der Stadt Sankt Augustin, Markt 1, 53757 Sankt Augustin im  
>>Fachdienst 6/10/1 (Stadtplanung) während der Dienststunden  
>>montags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00  
>>Uhr bis 18.00 Uhr  
>>dienstags bis donnerstags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis  
>>16.00 Uhr  
>>freitags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr  
>>  
>>öffentlich ausgelegt.  
>>  
>>Alle die Planung betreffenden Pläne, Unterlagen und Gutachten  
>können ab  
>>sofort unter dem Link  
>>  
>>[http://www.sankt-augustin.de/cms123/bauen\\_stadtentwicklung\\_umwe](http://www.sankt-augustin.de/cms123/bauen_stadtentwicklung_umwe)  
>>[lt\\_verkehr/stadtentwicklung/aktuelle\\_planverfahren\\_buergerbetei](http://www.sankt-augustin.de/cms123/bauen_stadtentwicklung_umwe/lt_verkehr/stadtentwicklung/aktuelle_planverfahren_buergerbetei)  
>>[ligung/artikel/33671/](http://www.sankt-augustin.de/cms123/bauen_stadtentwicklung_umwe/ligung/artikel/33671/)  
>>  
>>aufgerufen und eingesehen werden.  
>>  
>>Ich darf Sie bitten, Ihre Stellungnahme bis zum 06.12.2013 an die  
>>Email-Adresse  
>>  
>>[bauleitplanung@sankt-augustin.de](mailto:bauleitplanung@sankt-augustin.de)  
>>  
>>zuzuleiten.  
>>  
>>Sollte innerhalb dieser Zeitspanne keine Stellungnahme Ihrerseits  
>>vorliegen, gehe ich davon aus, dass keine Einwände gegen die Planung  
>>bestehen.  
>>  
>>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Theuerkauf unter Tel. 0  
>>22 41 \* 243 273 oder per Email unter  
>>[markus.theuerkauf@sankt-augustin.de](mailto:markus.theuerkauf@sankt-augustin.de).  
>>  
>>Mit freundlichen Grüßen  
>>Im Auftrag  
>>  
>>  
>>  
>>Oliver Becker  
>>Stadt Sankt Augustin  
>>Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften -

>>Markt 1  
>>53757 Sankt Augustin  
>>Tel.: 02241/243-267  
>>Fax: 02241/243-77267mailto: o.becker@sankt-augustin.de  
>>  
>>  
>>Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister  
>>Markt 1 - 53757 Sankt Augustin  
>><http://www.sankt-augustin.de>  
>>  
>>Der Inhalt dieser Mail ist ausschließlich für den bezeichneten  
>>Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder  
>>diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte  
>>sofort den  
>>Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie  
>>die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Die e-Mail  
>>wurde beim Ausgang auf Viren geprüft. Es wird jedoch wegen der Gefahr  
>>auf den Übertragungswegen zu einer Eingangskontrolle geraten. Eine  
>>Haftung für Virenfreiheit ist ausgeschlossen.  
>>  
>>  
>>  
>

Stadt Sankt Augustin  
Tag: 22. Nov. 2013  
Amt: *6/10*  
Ablichtung für Amt

*4/22.11.13*



ARS GmbH, Josef-Kitz-Straße 5, 53840 Troisdorf

Stadt Sankt Augustin  
Planung und Liegenschaften  
Markt 1  
53737 Sankt Augustin

Ansprechpartner:  
Ralf Mundorf  
Geschäftsbereich:  
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368  
Fax: 02241 306 373  
ralf.mundorf@ars.rsag.de

18. November 2013

**Bebauungsplans Nr. 801/A1 „An der Burg“ 3. Änderung**

Sehr geehrter Herr Becker,

danke für Ihre Mitteilung vom 25. Oktober 2013.

Von Seiten der AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) werden zu dem Bebauungsplan in der vorgesehenen Lage keine Bedenken erhoben.

Die Errichtung von Gartenanlagen und Stellplätzen in einem bestehenden Wohnquartier, werden den Verlauf der Abfallsammlung nicht beeinflussen.

Sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104**.

Mit freundlichen Grüßen

*Udo Otto*  
Udo Otto

*Ralf Mundorf*  
Ralf Mundorf



Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 10 07 63 · D-47707 Krefeld

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10 – Planung und  
Liegenschaften  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

22.11.13  
Stadt Sankt Augustin  
Tag: 21. Nov. 2013  
Amt: 6/10  
Ablichtung für Amt

Landesbetrieb  
De-Greif-Strasse 195  
D-47803 Krefeld

Fon 02151 897-0  
Fax 02151 897-505

poststelle@gd.nrw.de

Westdeutsche Landesbank

Girozentrale

Kto: 4 005 617

Biz: 300 500 00

Bearbeiterin: Frau Dr. Hantl

Durchwahl: 897-430

E-Mail: hantl@gd.nrw.de

Datum: 19. November 2013

Gesch.-Z.: 31.130/7466/2013

**Bebauungsplan-Nr. 801/A1. 3. Änderung „An der Burg“**  
**Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gemäß 13a Baugesetzbuch**  
**(BauGB) und Auslegung gemäß 3 Abs. 2 BauGB**  
Ihre E-Mail vom 25. Oktober 2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Informationen liegen zu o. g. Planungsvorhaben vor:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der **Erdbebenzone 1** mit der Untergrundklasse T gemäß der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149, April 2005,*

siehe auch: [http://www.gd.nrw.de/g\\_details.php?id=2643](http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=2643)

**Baugrund und Wasser**

Im Gründungsbereich – insbesondere bei Unterkellerungen – ist mit Staunäseeinfluss zu rechnen. Gemäß dem *Auskunftssystem der Bodenkarte 1 : 50.000* eignet sich die Planfläche nicht für Niederschlagswasserversickerung.

**Informationen zum Schutzgut Boden** siehe: Auskunftssystem BK50 mit Karte der schutzwürdigen Böden, 1 CD-ROM, Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb -, Krefeld, 2004 [ISBN 3-86029-709-0].

[http://www.gd.nrw.de/g\\_bkSwB.htm](http://www.gd.nrw.de/g_bkSwB.htm) und

- ❖ Zur kostenfreien WMS-Version (TIM-online Kartenserver) und zur Schutzwürdigkeitsauswertung siehe Hinweise unter [http://www.gd.nrw.de/zip/g\\_bk50hinw.pdf](http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf) und [http://www.gd.nrw.de/zip/g\\_bkswb.pdf](http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf)

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

(Dr. Hantl)

-73-



**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz  
und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf  
- Referat K 4 - TÖB**



**Wehrverwaltung  
Wir. Dienen. Deutschland.**

Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
• Kompetenzzentrum Baumanagement Düsseldorf, Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin  
Markt 1

53757 Sankt Augustin

Per Mail an:  
o.becker@sankt-augustin.de

HAUSANSCHRIFT: Wilhelm-Raabe-Str. 46,  
40470 Düsseldorf

TEL: (0211) 959 – 2386

FAX: (0211) 959 – 4895

BW: 3221

E-MAIL: [WBWESTLUMWITGER@bundeswehr.org](mailto:WBWESTLUMWITGER@bundeswehr.org)  
(bis 30.12.2013)

BEARBEITER: Herr von den Driesch  
Düsseldorf, den 29. Nov. 2013

Bei Schriftwechsel **unbedingt**  
angeben:  
**Ord-Nr.:West1\_C\_058\_13\_a**

**Bauleitplanung;**  
**hier: 3.Änderung den Bebauungsplanes Nr. 801/A1 "An der Burg"**

**Ihr Schreiben vom 25.10.2013 - Az ohne**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf Ihr o. a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange – meinerseits grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung der o. a. Planung bestehen.

Mit freundlichem Gruß  
im Auftrag  
(gezeichnet)  
von den Driesch

- 74 -



Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erf  
Krewelstraße 7, 53783 Eitorf

**PER MAIL**

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10 – Planung u. Liegenschaften  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

[bauleitplanung@sankt-augustin.de](mailto:bauleitplanung@sankt-augustin.de)

02.12.2013  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen  
310-11-24,115 RFA 04  
bei Antwort bitte angeben

Frau Schäfer  
Hoheit/Zentrale Dienste

Telefon 02243 921618  
Mobil -  
Telefax 02243 921685

[britta.schaefer@wald-und-holz.nrw.de](mailto:britta.schaefer@wald-und-holz.nrw.de)

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“**

Ihr Schreiben/Ihre Mail vom 25.10.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen das geplante Vorhaben bestehen aus forstlicher Sicht seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erf keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez. Schäfer

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Regionalforstamt Rhein-Sieg-  
Erf  
Krewelstraße 7  
53783 Eitorf  
Telefon 02243 9216-0  
Telefax 02243 9216-85  
[Rhein-Sieg-Erf@wald-und-holz.nrw.de](mailto:Rhein-Sieg-Erf@wald-und-holz.nrw.de)  
[www.wald-und-holz.nrw.de](http://www.wald-und-holz.nrw.de)





4/5.12.13

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Sankt Augustin  
Postfach  
53754 Sankt Augustin

Amt 61 - Planung

Abtl. 61.2 - Regional- / Bauleitplanung

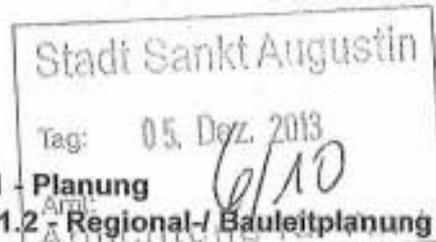
Josi Kollmann

Zimmer: A 12.06

Telefon: 02241/13-2344

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: josi.kollmann@rhein-sieg-kreis.de

**Datum und Zeichen Ihres Schreibens**

25.10.2013 per E-Mail

**Mein Zeichen**

61.2 – JK

**Datum**

03.12.2013

### 3. Änderung Bebauungsplan Nr. 801/A1 „An der Burg“ Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zur oben genannten Planänderung wird wie folgt Stellung genommen:

#### Immissionsschutz:

Da keine überbaubaren Flächen festgesetzt sind, ist davon auszugehen, dass sich keine immissionsschutzrechtlichen Veränderungen ergeben werden.

#### Abfallwirtschaft:

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltes oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Im Auftrag

J. Kollmann

-76-



Behinderterparkplätze  
befinden sich vor dem  
Haupteingang (Zufahrt  
Mühlenstraße) und im  
Parhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1  
53721 Siegburg  
Tel. (0 22 41) 13-0  
Fax (0 22 41) 13 21 79  
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse  
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)  
IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15  
SWIFT-BIC: COKSDE33  
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10  
Herr Becker  
53757 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin	
Tag:	04. Dez. 2013
Amt:	6/10
Ablichtung für Amt	

Regionalzentrum Sieg  
Lindenstr. 62, 53721 Siegburg

Ihre Zeichen  
Ihre Nachricht  
Unsere Zeichen V-SP-SUWe-St  
Name Herr Welter  
Telefon 0 22 41/5 42-3 42  
Telefax 0 22 41/5 42-2 77  
E-Mail georg.welter@westnetz.de

Siegburg, 03. Dezember 2013

### 3.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 801/A1 „An der Burg“

Sehr geehrter Herr Becker,

wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass wir im Planbereich Versorgungsleitungen betreiben.

Die Lage entnehmen Sie bitte der beigegeführten Bestandsplankopie.

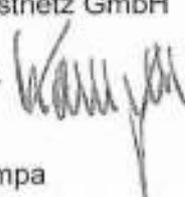
Wir bitten Sie, diese Leitungen nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Sollten sich noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zu deren Klärung zur Verfügung.

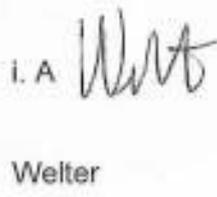
Freundliche Grüße

Westnetz GmbH

i. A.



i. A.



Kampa

Welter

Anlage



Westnetz GmbH

Florianstr. 15-21  
44139 Dortmund

T +49 2131 71-01

F +49 2131 71-0

I www.westnetz.de

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:

Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:

Heinz Böchel

Dr. Gabriël Clemens

Dr. Stefan Klüppers

Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:

Dortmund

Eingetragen beim

Amtsgericht Dortmund

Handelsregister-Nr.

HR B 25719

Bankverbindung:

Commerzbank Essen

BLZ 360 400 39

Kto.-Nr. 142 0934 00

BIC COBADEFF360

IBAN DE02 3604 0039

0142 0934 00

USt-IdNr. DE 8137 98 535



Zur Information  
Dieser nicht als Aubeisur-  
lage für die anschließende  
Teilbaufläche.

## Sitzungsvorlage

Datum: 17.12.2013

Drucksache Nr.: 13/0378

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Vorberatung
Rat	19.02.2014	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 405/2 'Menden-Süd', 2. Änderung in der Gemarkung Niedermenden, Flur 2, südlich der Ernststraße, westlich der Mittelstraße, nördlich der Meindorfer Straße und östlich der von Galen Straße;**

- 1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 eingereichten Stellungnahmen;**
- 2. Satzungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“ abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung entsprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“ für den Bereich der Gemarkung Niedermenden, Flur 2, südlich der Ernststraße, westlich der Mittelstraße, nördlich der Meindorfer Straße und östlich der Von-Galen-Straße aufgrund der §§ 7 und 41 der GO NRW sowie des § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung hierzu.

Die genauen Grenzen sind dem Geltungsbereichsplan vom 10.07.2013 zu entnehmen.

Rechtsgrundlagen in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:  
Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I., S. 2414), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256).

**Sachverhalt / Begründung:**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 16.10.2013 die Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“ beschlossen. Mit der Änderung des Bebauungsplanes sollen in einem städtebaulich vertretbaren Rahmen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen in dem bestehenden Wohnquartier geschaffen werden. Die Auslegung fand in der Zeit vom 04.11.2013 bis 04.12.2013 (einschließlich) statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zum Änderungsverfahren geäußert.

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Mail vom 25.10.2013 bzw. mit Schreiben vom 04.11.2013 von der Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um eine Stellungnahme zur Planung gebeten. Folgende Behörden haben sich während der Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 405/2 „Menden-Süd“ zur Planung geäußert:

1. Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 28.10.2013
2. Bezirksregierung Köln, Dez. 33 (Flurbereinigungsbehörde), Schreiben vom 29.10.2013
3. Unitymedia NRW GmbH, Schreiben vom 30.10.2013
4. Bezirksregierung Arnsberg, (Abtl. 6 Bergbau und Energie in NRW), Schreiben vom 30.10.2013
5. Westnetz GmbH, Techn. Assetsupport, Schreiben vom 30.10.2013
6. Amprion GmbH, Schreiben vom 30.10.2013
7. Deutsche Bahn AG, DB-Immobilien, Schreiben vom 30.10.2013
8. Rhenag, Schreiben vom 05.11.2013
9. Finanzverwaltung NRW, Mail vom 11.11.2013
10. Wasserversorgungsgesellschaft (WVG), Schreiben vom 12.11.2013
11. Bezirksregierung Köln, Dez. 54 (Obere Wasserbehörde), Mail vom 15.11.2013
12. Westnetz GmbH, Schreiben vom 08.11.2013
13. Thyssengas GmbH, Schreiben vom 14.11.2013
14. ARS GmbH, Schreiben vom 18.11.2013
15. Wehrverwaltung, Schreiben vom 20.11.2013
16. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 27.11.2013
17. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Schreiben vom 02.12.2013
18. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 02.12.2013
19. Wahnbachtalsperrenverband (WTV), Schreiben vom 28.10.2013
20. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Schreiben vom 30.10.2013
21. Stadtwerke Bonn GmbH, Mail vom 11.11.2013
22. PLEDOC GmbH, Schreiben vom 29.11.2013

In den Schreiben 1 bis 18 werden keine Anregungen bzw. Hinweise zur Planänderung geäußert.

19. Wahnbachtalsperrenverband (WTV), Schreiben vom 28.10.2013

Der WTV weist in seiner Stellungnahme auf die Wasserschutzzonen IIIA und IIIB hin. Die Regelungen der Schutzgebietsverordnung sind zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis des WTV wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird den textlichen Festsetzungen beigefügt.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

20. Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD), Schreiben vom 30.10.2013

Der KBD weist in seiner Stellungnahme daraufhin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen - im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung - liefern. Es besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme des KBD wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzend zu den textlichen Festsetzungen der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Die Stellungnahme des KBD wird mit dem Lageplan über den textlichen Hinweis hinaus in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

21. Stadtwerke Bonn GmbH, Mail vom 11.11.2013

Die Stadtwerke Bonn weisen darauf hin, dass die von Galen Straße, die Mittelstraße und die Meindorfer Straße von Buslinien befahren werden und gehen davon aus, dass diese Belange bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Da sich die Änderung des Bebauungsplanes lediglich auf den künftig zulässigen Rahmen zur Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen auf nicht überbaubaren Flächen bezieht und die bestehenden Erschließungsflächen nicht verändert werden, sind die Belange der Stadtwerke Bonn im Hinblick auf den Buslinienverkehr innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Beschlussvorschlag

Der Hinweis wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

22. PLEDOC GmbH, Schreiben vom 29.11.2013

Die PLEDOC weist darauf hin, dass 2 Ferngasleitungen mit einem jeweils 10m breiten Schutzstreifen den Bebauungsplan 405/2 tangieren. Da diese Ferngasleitungen soweit von der bestehenden Bebauung entfernt liegen, geht der Leitungsträger davon aus, dass durch die Änderung des B-Planes ermöglichte neue Baumaßnahmen nicht die Schutzstreifen dieser Leitungen betreffen können. Es wird empfohlen die Lage der Leitungstrassen in den Originalplan aufzunehmen. Des Weiteren wird auf das Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis betrifft nicht den Inhalt der vorliegenden Planänderung bei der es sich im Übrigen ausschließlich um eine textliche Ergänzung des Bebauungsplanes handelt. Die Planzeichnung selbst wird nicht verändert. Wie der Leitungsträger schon selbst in seiner Stellungnahme festgestellt hat, werden durch die ergänzenden Festsetzungen die Schutzstreifen dieser Leitungen nicht tangiert.

An 2 Stellen führen die genannten Ferngasleitungen durch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 405/2. Einer dieser Bereiche ist als Leitungsrecht in dem Ursprungsbebauungsplan bereits berücksichtigt. In dem anderen Bereich ist eine als Garagen- bzw. Stellplatzfläche ausgewiesene Fläche tangiert. Im Bereich des 5m breiten Schutzstreifens ist eine Zufahrt vorhanden. Das Leitungsrecht ist in den Grundbüchern der entsprechenden Grundstücke per Grunddienstbarkeit gesichert. Auch wenn die geänderten textlichen Festsetzungen die Leitungstrassen nicht betreffen, wird ein entsprechender Hinweis auch zum genannten Merkblatt in die Planänderung aufgenommen.

#### Beschlussvorschlag

Die Hinweise werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.: 405/2 „Menden-Süd“ als Satzung zu beschließen sowie die Begründung hierzu.

In Vertretung  
  
 Rainer Gleß  
 Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

GELTUNGSBEREICHSP  
BEBAUUNGSPLAN NR. 405/2 2.ÄNDERUNG  
"MENDEN - SÜD"  
SANKT AUGUSTIN



## **Bebauungsplan Nr.: 405/2 „Menden-Süd“ 2. Änderung**

### **Ergänzende Textliche Festsetzung:**

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. v. m. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen von Einzelhäusern und Doppelhäusern für Wintergärten und Terrassenüberdachungen bis zu 3,00m überschritten werden, sofern dadurch die Gesamtbebauungstiefe auf dem jeweiligen Vorhabengrundstück von 18,00 m nicht überschritten wird und folgende Kriterien erfüllt sind:

- Der seitliche Grenzabstand ist entsprechend der Grenzabstände des Hauptgebäudes einzuhalten.
- Die Überschreitung ist nur eingeschossig, maximal 3,50m über Geländeoberfläche zulässig.
- Sofern sich die rückwärtige Baugrenze entlang einer öffentlichen Verkehrsfläche befindet, müssen Wintergärten und überdachte Terrassen einen Abstand von 3,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- Die Ausführung des Bauteiles darf bei freistehenden Einfamilienhäusern und bei Doppelhaushälften maximal eine massive (nicht transparente) Seitenwand beinhalten und ist darüber hinaus in vollständig transparenter Form zu gestalten. Bei Hausgruppen bzw. Reihenhäusern ist die Anforderung nicht anzuwenden.
- Die gemäß (§ 19 BauNVO) zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) darf durch Wintergärten und überdachten Terrassen nicht überschritten werden.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. v. m. § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen von Hausgruppen und Reihenhäusern für Wintergärten und Terrassenüberdachungen um 1,00m überschritten werden, sofern dadurch die Gesamtbebauungstiefe auf dem jeweiligen Vorhabengrundstück von 15,00 m nicht überschritten wird und die vorgenannten aufgelisteten Kriterien erfüllt sind.

### **Hinweise:**

#### Wasserschutzgebietsverordnung:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzonen IIIA und IIIB des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des

Wahnbachtalsperrenverbandes. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

#### Kampfmittel:

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) weist daraufhin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen - im Geltungsbereich des Bebauungsplanes - liefern. Es besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Der KBD empfiehlt eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Bei den konkreten Verdachten handelt es sich um militärische Anlagen, Stellungen, Laufgraben und Schützenlöcher, die sich im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes, zwischen der Mittelstraße und einer hierzu parallel gedachten Linie, die ca. 110m westlich dieser Straße verläuft, befinden. Eine weitere konkrete Verdachtsfläche befindet sich nördlich der Meindorfer Straße und tangiert die Parzellen 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2045, 2047, 2049, 2051 in der Flur 2, Gemarkung Niedermenden. Die Stellungnahme des KBD sowie ein entsprechender Lageplan sind der Begründung zur Bebauungsplanänderung beigelegt.

Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine Überprüfung auf Kampfmittel zu beantragen.

#### Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen:

Im Bereich der nord-östlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes verlaufen 2 Ferngasleitungen. Das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen ist zu beachten. Das Merkblatt ist der Begründung zur Bebauungsplanänderung beigelegt.

## **Begründung**

### **zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“**

#### **1. Anlass der Planänderung**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“ wird das Ziel verfolgt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen zu schaffen. Darüber hinaus behalten die bisherigen Planfestsetzungen ihre Gültigkeit.

#### **2. Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich in Sankt Augustin – Menden und entspricht dem Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“. Im Norden wird das Gebiet durch die Ernststraße, im Osten durch die Mittelstraße, im Süden durch die Meindorfer Straße und im Westen durch die von Galen Straße begrenzt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 10.07.2013 zu entnehmen.

#### **3. Begründung der ergänzenden textlichen Festsetzungen**

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 werden die planungsrechtlichen Grundlagen für den Anbau von Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen außerhalb der festgelegten Baugrenzen geschaffen.

Entsprechend der Festsetzung einer offenen Bauweise bzw. abweichenden Bauweise ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 405/2 geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen bzw. Reihenhäuser und Gartenhofhäusern.

Auf Grund der durch Baugrenzen festgelegten unterschiedlichen Bebauungstiefen von 14,00m bis zu ca. 20,00m sind die Voraussetzungen für eine Überschreitung dieser Baugrenzen differenziert festzulegen. Dabei ist das Größenverhältnis zum Hauptgebäude so zu berücksichtigen, dass der Anbau keine Dominanz zu dem Hauptgebäude entwickeln kann. Daher beschränkt sich bei Hausgruppen und Reihenhäusern, für die in der Regel im Bebauungsplan eine Bautiefe von 14,00m festgelegt ist, die Überschreitungsmöglichkeit der rückwärtigen Baugrenze auf maximal 1,00m, sofern die Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten wird. Bei einer typischen Haustiefe zwischen ca. 9,00m und 10,00m reicht die verbleibende überbaubare Fläche mit der Erweiterungsoption um 1,00m aus, um Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten zu realisieren. Eine weitergehende Überschreitung der Baugrenze ist in diesen Fällen nicht zulässig, da ansonsten das Größenverhältnis zwischen Hauptgebäude und Anbau nicht mehr ausgewogen ist und Beeinträchtigungen der Nachbarn nicht auszuschließen sind.

Die zulässige Gesamtbebauungstiefe schwankt bei den Einzel- und Doppelhäusern im Plangebiet zwischen ca. 14,00m und ca. 20,00m. Eine Überschreitung der jeweiligen hinteren Baugrenze darf bei diesen Gebäudetypen bis maximal 3,00m erfolgen, sofern die daraus resultierende Gesamtbebauungstiefe von 18,00m nicht überschritten und die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten wird. Auf Grund der Größenordnung der Einzel- und Doppelhäuser im Plangebiet ist eine maximale Überschreitung der Baugrenze von 3,00m für Terrassenüberdachungen oder Wintergärten vertretbar, ohne dass diese Anlagen eine Dominanz gegenüber dem Hauptgebäude erzeugen.

In den Fällen, in denen die festgesetzte überbaubare Fläche schon eine Bautiefe von bis zu 20,00m ermöglicht, wird von einer Ausnahmeregelung zur Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze zur Errichtung von Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten abgesehen, da für diese Anlagen ausreichende Möglichkeiten im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes zwischen der Nobelstraße und der Meindorfer Straße sind im Bebauungsplan Nr.: 405/2 Gartenhofhäuser innerhalb der entsprechenden überbaubaren Fläche festgesetzt. Eine Ausnahmeregelung im Hinblick auf die o. g. Anlagen ist in diesem Fall nicht möglich, da die

Grundstücksgröße, die der abweichenden Bauweise (Gartenhofhäuser) geschuldet ist, einer Überschreitung der Baugrenze entgegensteht bzw. stadtgestalterische Gründe für die Grundstücke entlang der öffentlichen Verkehrsflächen entgegenstehen.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen sollen zu den öffentlichen Bereichen nur untergeordnet in Erscheinung treten. Angrenzend an öffentliche Verkehrsflächen müssen die genannten baulichen Anlagen daher aus stadtgestalterischen Gründen einen Mindestabstand von 3,00m zur Verkehrsfläche einhalten, um zu verhindern, dass Anbauten bis zur Straßenbegrenzungslinie heranreichen.

Grundvoraussetzung für die Zulässigkeit der Überschreitung der Baugrenzen ist, dass die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten werden muss, um den Gebietscharakter nicht zu verändern und keine über die ursprüngliche Festsetzung des Bebauungsplanes hinausgehende Versiegelung von Freiflächen zu ermöglichen.

Um dem Charakter eines Wintergartens Rechnung zu tragen, darf bei einem Einzelhaus bzw. bei einer Doppelhaushälfte lediglich eine Seitenwand in massiver Bauweise errichtet werden. Im Hinblick auf die Doppel- und Reihenhausbebauung wird die Bebauung entsprechend dem Hauptgebäude bis an die seitliche Grundstücksgrenze zugestanden.

Darüber hinaus ist eine Überschreitung der Baugrenze nur in eingeschossiger Bauweise zulässig.

Mit der Festlegung dieser gesamten Ausnahmeregeln sollen Nachbarbeeinträchtigungen vermieden werden.

#### **4. Auswirkungen / Umweltprüfung**

Der Einwirkungsbereich dieser Bebauungsplanänderung beschränkt sich überwiegend auf bestehende Terrassenflächen in unmittelbarem Zusammenhang mit Wohngebäuden und deren Hausgärten.

Da durch diese Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das Änderungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß

§ 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung, vom Umweltbericht, von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind und von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

## 5. Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) hat im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes in seiner Stellungnahme daraufhingewiesen, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen - im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung - liefern. Es bestehe nach den Erkenntnissen des KBD ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Seitens des KBD wird daher eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Da sich der Hinweis des KBD auch auf konkrete Verdachtsflächen bezieht, sind die Stellungnahme des KBD und der entsprechende Lageplan der Begründung beigelegt. Die textlichen Festsetzungen sind mit einem entsprechenden Hinweis ergänzt worden, der die konkreten Verdachtsflächen verbal beschreibt. Die Bebauungsplanänderung beinhaltet lediglich eine Änderung der textlichen Festsetzungen. Daher werden die Verdachtsflächen nicht in einem Planwerk dargestellt. Bei den konkreten Verdachten handelt es sich um militärische Anlagen, Stellungen, Laufgraben und Schützenlöcher, die sich im östlichen Teil des Bebauungsplangebietes, zwischen der Mittelstraße und einer gedachten Linie, die ca. 110m westlich und parallel zu dieser Straße verläuft, befinden. Eine weitere konkrete Verdachtsfläche befindet sich nördlich der Meindorfer Straße und tangiert die Parzellen 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2045, 2047, 2049, 2051 in der Flur 2, Gemarkung Niedermenden.



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300695, 40409 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin  
Ordnungsamt  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

Datum 30.10.2013  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5382050-337/13/  
bei Antwort bitte angeben

Heir Brand  
Zimmer 114  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 405/2

Ihr Schreiben vom 25.10.2013

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Flakstellung, Laufgräben, Schützenloch und militärische Anlage). In der beigegeführten Karte sind lediglich die konkreten Verdachte dargestellt. Ich empfehle eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung* auf unserer Internetseite\*.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular *Antrag auf Kampfmitteluntersuchung*.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das *Merksblatt für Baugrundergriffe*.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_und\\_gerichtsverwaltung/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_und_gerichtsverwaltung/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

Im Auftrag

— —

\* Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Befragungsergebnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel  
DB bis D-Flughafen,  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 505 00 West LB AG  
IBAN:  
DE4139050000004100012  
BIC:  
WELADED0



**Bezirksregierung  
Düsseldorf**   
**Aktenzeichen :**  
 22.5-3-5382056-337/13  
**Maßstab :** 1:3.000  
**Datum :** 30.10.2013

Diese Karte darf nur gemeinsam mit  
 der zugehörigen textlichen Stellung-  
 nahme verwendet werden.  
**Nicht relevante Objekte ausserhalb  
 des beantragten Bereichs sind  
 ausgeblendet.**

**Legende**

 aktuelle Anlagefläche	 Laufgraben
 Antragfläche	 Porzellan
 Ringparverschlusspunkt	 Schutzeisen
 gesäumte Einwegrinne	 menschliche Anlage
 geteilte Fläche	 Stellung
 Details nicht möglich	

## **6. Nachrichtliche Übernahme**

### Wasserschutzgebietsverordnung:

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzonen IIIA und IIIB des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet des Wahnbachtalsperrenverbandes. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## **7. Ferngasleitungen**

Im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplangebietes befinden sich die Trassen von 2 Ferngasleitungen mit den dazugehörigen Schutzstreifen. Diese Leitungstrassen sind einschließlich der notwendigen Schutzstreifen nicht durch die mit dieser Planänderung verbundene Erweiterung der überbaubaren Flächen betroffen. Um dem Wunsch des Versorgungsträgers jedoch Rechnung zu tragen, wird das Merkblatt zur Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen als Anlage der Begründung beigelegt.

## **8. Kosten**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehen der Stadt keine finanziellen Aufwendungen.

Fachdienst Stadtplanung

Stadt Sankt Augustin, Dezember 2013

## Merkblatt

### Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

#### Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erdddeckung von 1 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsmataturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leistungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

3. Nur mit unserer besonderen Zustimmung sind statthalt  
- Freilegung unserer Leitung,  
- Sprüngen in Leitungsröhe,  
- Niveauänderung im Schutzstreifen.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen  
- den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leistungsbeeinträchtigung nicht ausgeschlossen werden kann,  
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdhaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

5. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung muss sichtbar und begehbar bleiben.

6. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormast einzuhalten.

#### Baubausführung

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die sich zum Beispiel beim Einsatz von schweren Bau- oder Kottentfahrzeugen ergeben können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Open Grid Europe GmbH  
Kallenbergstraße 5  
45141 Essen

T +49 201 3642-0  
F +49 201 3642-13900

[www.open-grid-europe.com](http://www.open-grid-europe.com)

# WAHNBACHTALSPERRENVERBAND

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



Stadt Sankt Augustin

Tag: 30. Okt. 2013

Der Geschäftsführer

Wahnachtalsperrenverband - Siegelschnippen - 53721 Siegburg

Ablichtung für Amt

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10-Planung und Liegenschaften  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

Planungs- u. Bauabteilung  
Ihr Ansprechpartner: Herr Dipl.-Ing. Venzke  
Funktion: Fachgebietsleiter  
Aktenzeichen:  
Unser Zeichen: PB/TM-Ve  
Email: andreas.venzke@wahnbach.de  
Tel: 02241/128-117  
Fax: 02241/128-119

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht: vom 25.10.2013

Datum: 28.10.2013

## **Aufstellung und Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2**

### **"Menden-Süd"; Änderung der textlichen Festsetzung**

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzonen IIIA und IIIB des Wasserschutzgebietes meiner Grundwassergewinnung an der unteren Sieg in Sankt Augustin-Meindorf. Die Regelungen der am 01.07.1985 in Kraft getretenen Schutzgebietsverordnung sind daher zu beachten.

Belange des Wahnachtalsperrenverbandes sind durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 „Menden-Süd“ im Speziellen nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Andreas Venzke

20

Bezirksregierung Düsseldorf



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin  
Ordnungsamt  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

Datum 30.10.2013  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
22.5-3-5382056-337/13/  
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand  
Zimmer 114  
Telefon:  
0211 475-9710  
Telefax:  
0211 475-9040  
kbd@brd.nrw.de

**Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung**  
Sankt Augustin, Bebauungsplan Nr. 405/2

Ihr Schreiben vom 25.10.2013

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Flakstellung, Laufgraben, Schützenloch und militärische Anlage). In der beigefügten Karte sind lediglich die konkreten Verdachte dargestellt. **Ich empfehle eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.** Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite<sup>1</sup>.

Dienstgebäude und  
Lieferanschrift:  
Mündelheimer Weg 51  
40472 Düsseldorf  
Telefon: 0211 475-0  
Telefax: 0211 475-9040  
poststelle@brd.nrw.de  
www.brd.nrw.de

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

Öffentliche Verkehrsmittel:  
DB bis D-Flughafen,  
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-  
Brücke  
Haltestelle:  
Mündelheimer Weg  
Fußweg ca. 3 min

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Zahlungen an:  
Landeskasse Düsseldorf  
Konto-Nr.: 4 100 012  
BLZ: 300 500 00 West LB AG  
IBAN:  
DE41300500000004100012  
BIC:  
WELADED0

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite [www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp)

Im Auftrag

- 96 -

<sup>1</sup> Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.



Bezirksregierung  
Düsseldorf



Aktenzeichen :

22.5-3-5382056-337/13

Maßstab : 1:3.000

Datum : 30.10.2013

Diese Karte darf nur gemeinsam mit  
der zugehörigen textlichen Stellung-  
nahme verwendet werden.

Nicht relevante Objekte ausserhalb  
des beantragten Bereichs sind  
ausgeblendet.

Legende

- |                           |                     |
|---------------------------|---------------------|
| aktuelle Antragsfläche    | Laufgraben          |
| Antragsfläche             | Parzergaben         |
| Blindgängerverdachtspunkt | Schützenloch        |
| geräumte Blindgänger      | militärische Anlage |
| geräumte Fläche           | Störung             |
| Detektion nicht möglich   |                     |

21

**Von:** Wollenweber-Thomys Silke <Silke.Wollenweber-Thomys@stadtwerke-bonn.de>  
**An:** "bauleitplanung@sankt-augustin.de" <bauleitplanung@sankt-augustin.de>  
**Datum:** 11.11.2013 16:38  
**Betreff:** Aufstellung und Auslegung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 Menden Süd

Sehr geehrte Damen und Herren,

namens und im Auftrag der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH teilen wir mit, dass die Straßenzüge von-Galen-Straße, Mittelstraße und Meindorfer Straße von Buslinien befahren werden. Wir gehen davon aus, dass die Belange des Bus-Linienverkehrs Berücksichtigung finden.

Freundliche Grüße  
i.A. Silke Wollenweber

Service-Center Recht  
Telefon: 0228 711-2792 Fax: 0228 711-962792  
E-Mail: Silke.Wollenweber-Thomys@stadtwerke-bonn.de

---

Stadtwerke Bonn GmbH /  
Theaterstraße 24, 53111 Bonn  
Sitz Bonn, Amtsgericht Bonn, HRB 8195  
Geschäftsführung: Heinz Jürgen Reining,  
Dipl.-Ing. (FH) Frank Preißmann,  
Dipl.-Volksw. Marco Westphal

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Dr. Klaus Peter Gilles

[www.stadtwerke-bonn.de](http://www.stadtwerke-bonn.de)<<http://http://www.stadtwerke-bonn.de>>

---

Sparen Sie pro Seite ca. 200 ml Wasser, 2 g CO2 und 2 g Holz:  
Drucken Sie daher bitte nur, wenn es wirklich notwendig ist.

---

---

Die Information in dieser E-Mail ist ausschliesslich fuer den Adressaten bestimmt und koennte vertrauliches und/oder privilegiertes Material enthalten. Jeglicher Zugriff auf diese E-Mail, die Übertragung, die Verbreitung oder anderweitige Verwendung sowie die Ergreifung von Massnahmen irgendeiner Art durch andere Personen als den Adressaten sind untersagt. Sollten Sie diese E-Mail irrtuemlich erhalten haben, informieren Sie bitte unverzüglich den Absender und löschen Sie diese E-Mail von Ihrem Computer, ohne Kopien anzufertigen.

Wir korrespondieren mit Ihnen ueber das Internet per E-Mail. Dennoch ist allein die von uns unterzeichnete schriftliche Fassung verbindlich. Wir weisen darauf hin, dass E-Mails verloren gehen, veraendert oder verfaelscht werden koennen. E-Mails sind grundsätzlich nicht gegen den Zugriff von Dritten geschuetzt. Daher ist auch die Vertraulichkeit unter Umstaenden nicht gewahrt. Wir haften deshalb nicht fuer die Unversehrtheit von E-Mails, nachdem sie unseren Herrschaftsbereich verlassen haben, und koennen Ihnen hieraus entstehende Schaeden nicht ersetzen. Sollte trotz der von uns verwendeten Viren-Schutz-Programme durch die Zusendung von E-Mails ein Virus in Ihre Systeme gelangen, haften wir nicht fuer eventuell hieraus entstehende Schaeden. Dieser Haftungsausschluss gilt nur soweit gesetzlich zulaessig.

4/5.11.13

22

Stadt Sankt Augustin

Tag: 05. Dez. 2013

Amt: *W/19*

Ablichtung für Amt

**PLEDOC**

Wissen, wo es langgeht.

Leitungsauskunft  
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0  
Telefax 0201/36 59 - 160  
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH • Postfach 12 02 55 • 45312 Essen

Stadt Sankt Augustin  
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

zuständig Wolfgang Schubert  
Durchwahl 0201/3659 - 420

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Becker	25.10.2013	PLEdoc GmbH	147647	29.11.2013

**2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 "Menden-Süd"; Sankt Augustin sowie die Auslegung dieser Änderung gemäß § 3 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB**

- hier:
1. Ferngasleitung Nr. 8, Rhein-Main-Leitung, DN 400, mit Betriebskabel, Bestandsplanblatt 9034, Schutzstreifenbreite 10 m
  2. Ferngasleitung Nr. 139/2, Wesseling-Raunheim, DN 600, Bestandsplanblatt 40, Schutzstreifenbreite 10 m

**Interessenvertretung Open Grid Europe GmbH**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir bedanken uns für die Benachrichtigung über das oben genannte Bebauungsplanverfahren der Stadt Sankt Augustin. Unter der mitgeteilten Internetadresse haben wir die zugehörigen Unterlagen eingesehen und ausgewertet.

Einen Ausdruck der zugehörigen Planzeichnung senden wir Ihnen mit unserem Bearbeitungsvermerk versehen als Anlage zurück. In diesem Plan haben wir den Trassenverlauf der eingangs genannten Ferngasleitungen in roter Farbe dargestellt und leitungsbezogene Kenndaten hinzugeschrieben.

Geschäftsführer: Kai Dargel

PLEdoc Gesellschaft für Dokumentationserstellung und -pflege mbH • Schnieringshof 10-14 • 45329 Essen  
Telefon: 0201 / 36 59-0 • Telefax 0201/ 36 59-163 • E-Mail: info@pledoc.de • Internet: www.pledoc.de  
Amtsgericht Essen - Handelsregister B 0864 • USt-IdNr. DE 170738401  
Commerzbank AG, Essen (BLZ 360 400 30) Konto-Nr. 0120 811 500  
IBAN: DE83 3604 0039 0120 8115 00 • SWIFT: COBA DE FF 360

Zertifiziert nach  
DIN EN ISO 9001  
Zertifikatsnummer  
10-1001-14-0020



-99-

Die Ferngasleitungen liegen innerhalb des Geltungsbereiches des Plans in einem jeweils 10 m breiten Schutzstreifen (5 m beiderseits der Leitungsachse). Im Parallelführungsbe- reich beider Anlagen überlappen die Schutzstreifen.

Sie erhalten außerdem die Rechtfortführungspläne der Ferngasleitungen mit Kennzeich- nung der aus dem Geltungsbereichsplan nachrichtlich entnommenen Planungsgrenze. Wir empfehlen Ihnen, die Leitungstrassen im Originalplanwerk darzustellen und die Fern- gasleitungen in der Zeichenerklärung sowie in den textlichen Erläuterungen zu berücksich- tigen.

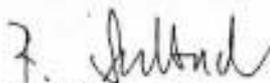
Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 "Menden-Süd" ist, die planungs- rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdach- ungen zu schaffen. Die Ferngasleitungen liegen nach unserer Auswertung soweit von der bestehenden Bebauung entfernt, dass wir durch die Änderung hervorgerufene Baumaß- nahmen im Schutzstreifen ausschließen können.

Daher erheben wir gegen die mitgeteilte 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 405/2 "Menden-Süd" keine grundsätzlichen Einwendungen.

Im Übrigen verweisen wir auf das beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH - Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächen- nutzungsplänen und Bebauungsplänen.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im angezeigten Bereich keine Kabelschutzrohran- lagen der GasLINE GmbH & Co. KG betroffen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
PLEdoc GmbH

  
Ralf Sulzbacher

  
Wolfgang Schubert

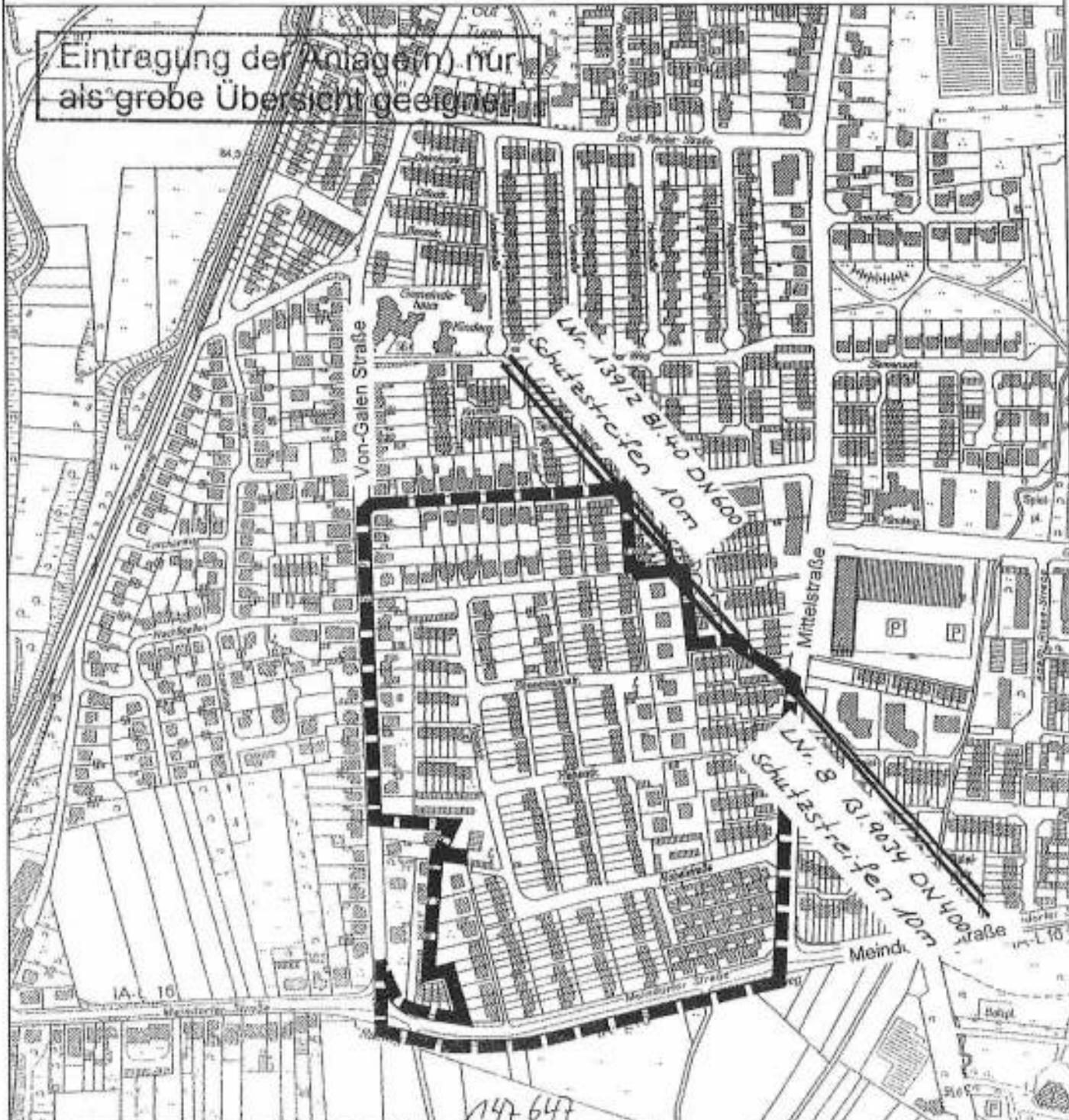
**Anlagen**  
Bebauungsplan  
Rechtfortführungspläne  
Merkblatt

**Verteiler**  
TBH Aegidienberg  
KRL, Herrn Dr. Bala  
(Gemarkung Niedermenden)

-160-

GELTUNGSBEREICHSP  
 BEBAUUNGSPLAN NR. 405/2 2.ÄNDERUNG  
 "MENDEN - SÜD"  
 SANKT AUGUSTIN

Eintragung der Anlagen nur  
 als grobe Übersicht geeignet



Von uns verwaltete Versorgungsanlagen im Bereich  
 des mitgeteilten Projektes

- überprüft: \_\_\_\_\_
- berichtigt: \_\_\_\_\_
- ergänzt: \_\_\_\_\_
- nach Messungszahlen eingetragen
- graphisch übernommen

PL Edoc GmbH Bearbeitet: *Kempfer*  
 Essen, *11.11.13* Geprüft: \_\_\_\_\_

Stadt Sankt Augustin  
 Fachbereich 6/10/1  
 Maßstab 1:5000  
 10. Juli 2013 Scha/Go

# Merkblatt

## Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

### Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leistungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

3. Nur mit unserer besonderen Zustimmung sind statthalt
  - Freilegung unserer Leitung,
  - Sprengungen in Leitungsnähe,
  - Niveauänderung im Schutzstreifen.
  
4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen
  - den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
  - Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.
  
5. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung muss sichtbar und begehbar bleiben.
  
6. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormast einzuhalten.

#### **Bauausführung**

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtigen, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die sich zum Beispiel beim Einsatz von schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ergeben können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

**Open Grid Europe GmbH**  
Kallenbergstraße 5  
45141 Essen

T +49 201 3642-0  
F +49 201 3642-13900

[www.open-grid-europe.com](http://www.open-grid-europe.com)

## Sitzungsvorlage

Datum: 13.01.2014

Drucksache Nr.: 14/0016

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Vorberatung
Rat	19.02.2014	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“, für den Bereich der Sondergebietsfläche und einer angrenzenden Mischgebietsfläche zwischen der Schulstraße, der Hauptstraße und der Paul-Gerhardt-Straße;  
Aufstellungsbeschluss sowie Beschluss zur Offenlage und Beteiligung der Behörden**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ für den Bereich der Sondergebietsfläche zwischen der Schulstraße, der Hauptstraße und der Paul-Gerhardt-Straße und eine angrenzende Mischgebietsfläche. Die Änderung erfolgt gem. § 13 a Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 13a Nr.4 BauGB im beschleunigten Verfahren.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, auf der Grundlage des § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB, gem. § 3 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Öffentlichkeit und § 4 Abs. 2 BauGB die Beteiligung der Behörden durchzuführen.

Die genauen Grenzen der Änderung sind dem Geltungsbereichsplan von Januar 2014 zu entnehmen.

### Sachverhalt / Begründung:

Um die Nahversorgung im Ortsteil Niederpleis zu sichern, wurde der Bebauungsplan Nr. 625/1 Teil B aufgestellt und am 10.07.2013 als Satzung beschlossen. Mit der Bekanntmachung am 31.07.2013 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Der planerischen Konzeption lag die Mischung aus Lebensmittelvollsortimenter, Drogeriemarkt und weiteren Fachmärkten zu Grunde, wobei die integrierte Lage des Standortes und die damit einhergehende räumliche Begrenzung die realisierbare Verkaufsfläche mit den notwendigen Stellplätzen vorgab.

Mit der vorliegenden Änderung soll im Sondergebiet 1 (SO1) die Verkaufsfläche des Lebensmittelsupermarktes und des Drogeriemarktes geringfügig verkleinert werden. Zusätzlich soll ein Schuhfachmarkt in das SO1 aufgenommen werden, der bislang im Sondergebiet 2 (SO2) vorgesehen war. Das SO2 soll neben den bislang schon vorgesehenen Verkaufsflächen für Bekleidung zusätzlich einen Lotto-Toto-Shop beinhalten.

Damit erhöht sich die gesamte Verkaufsfläche im SO1 und SO 2 um 180 m<sup>2</sup>.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche wurde gutachterlicherseits auf ihre Auswirkungen überprüft.

Die „Verträglichkeitsanalyse zur geplanten Realisierung von Einzelhandelsbetrieben im Nahversorgungszentrum Niederpleis“ der BBE vom Oktober 2012 lagen Verkaufsflächen zugrunde, die mit der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplanes eingehalten bzw. unterschritten werden. Daher behält das Gutachten seine Aussagekraft.

In der „Anpassung des Verkehrsgutachtens zum Neubau eines Fachmarktzentrums in Niederpleis“ wird der erhöhte Stellplatzbedarf dargestellt. Nach den Berechnungen des Gutachtens sind insgesamt 88 Stellplätze notwendig.

Die zusätzlichen Stellplätze werden im nordwestlich angrenzenden Mischgebiet nachgewiesen.

Im „Schalltechnischen Prognosegutachten“ vom 12.12.2013 wurden die zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft untersucht und berechnet, dass der Betrieb des Fachmarktzentrums im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen kann.

Im Zuge der Konkretisierung der Hochbaumaßnahmen des Nahversorgungszentrums Niederpleis und der zukünftigen Nutzer haben sich kleinere Veränderungen hinsichtlich der Verteilung der Sortimente, der Verkaufsflächengröße und der Stellplätze ergeben, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes 625/1 Teil B planungsrechtlich umsetzbar sind.

In Vertretung



Rainer Gleiß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

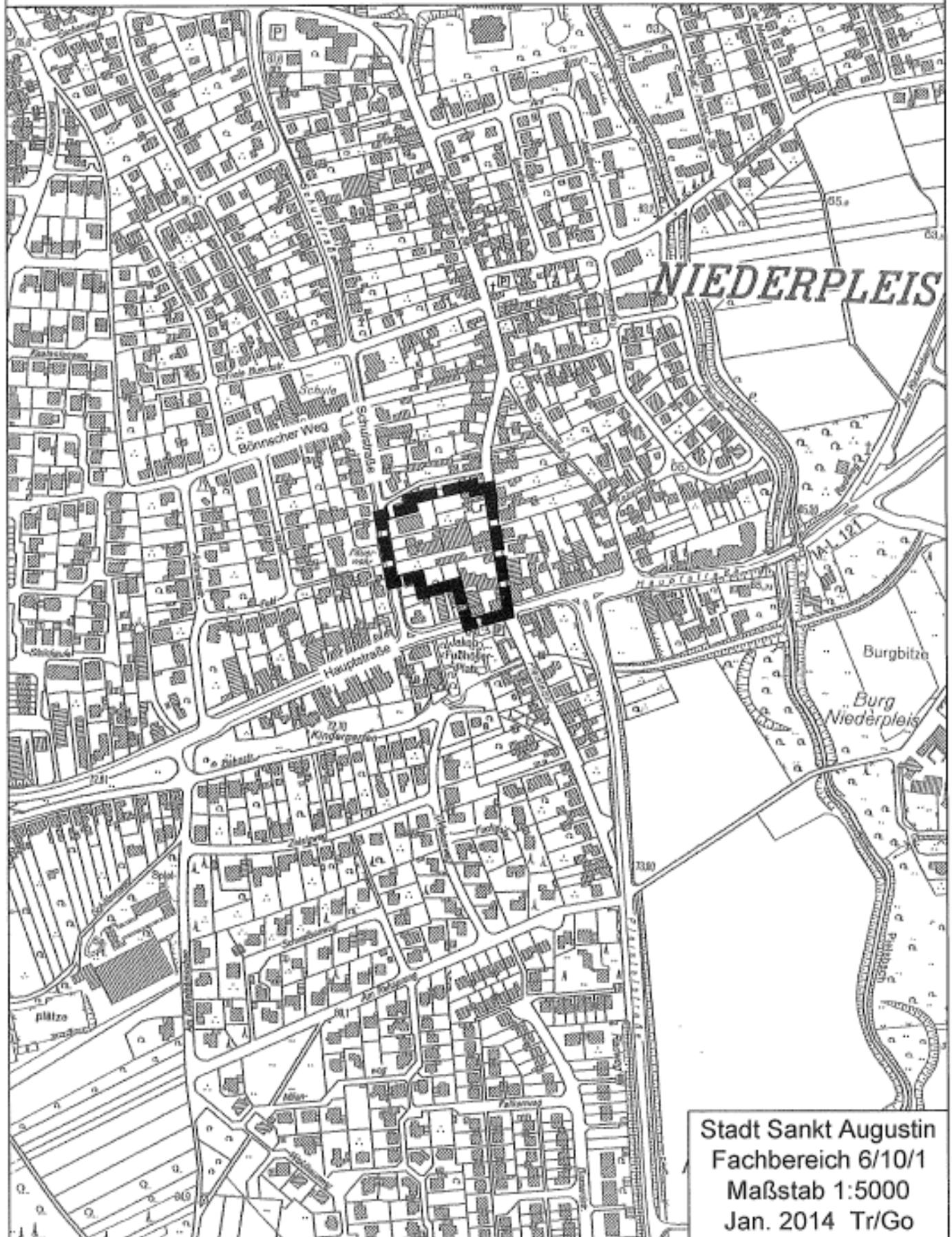
Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

GELTUNGSBEREICHSP  
1. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN NR. 625/1 TEIL B  
"NIEDERPLEIS MITTE"  
SANKT AUGUSTIN



Stadt Sankt Augustin  
Fachbereich 6/10/1  
Maßstab 1:5000  
Jan. 2014 Tr/Go

# **STADT SANKT AUGUSTIN**

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

### **BEGRÜNDUNG**

# INHALTSÜBERSICHT

	Seite
<b>1. Vorgaben</b>	
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
<b>2. Anlass für die Planänderung</b>	6
<b>3. Begründung der Planinhalte</b>	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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> und liegt damit weit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten zulässigen Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup>.

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 (SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup>) gegliedert.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - SO<sup>1</sup> sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

Lebensmittelsupermarkt max. 1.460 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
Drogerie max. 680 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
Dazugehörige Büros, Personalräume und Nebenräume  
Anlieferung + KFZ-Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes – SO<sup>2</sup> sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

Bekleidung, Schuhe max. 550 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche,  
davon max. 400 m<sup>2</sup> Vklf. 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 m<sup>2</sup>;  
im Bereich eines separaten Drogeriemarktes bis max. 700 m<sup>2</sup> und

- MZ -

im Bereich Bekleidung/Schuhe bis zu insgesamt rd. 800 m<sup>2</sup> (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 Frequenzbelebung 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 SO<sup>2</sup> in das SO<sup>1</sup> 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 Wirkungsanalyse vom Oktober 2012 einen Supermarkt mit bis zu 1.450 m<sup>2</sup>, einen Drogeriemarkt mit bis zu 670 m<sup>2</sup>, einen Bekleidungsfachmarkt mit bis zu 800 m<sup>2</sup> und einen Schuhfachmarkt mit bis zu 400 m<sup>2</sup> 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 Wirkungspfades Boden-Grundwasser abzuleiten.
- Für die untersuchte Fläche und für die geplante Nutzung ist keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch anzusetzen. Generell ist bei Baumaßnahmen auf gewerblich genutzten Flächen darauf zu achten, dass Nester mit Verunreinigungen oder auffälligen Anschüttungen, die durch eine stichprobenartige Untersuchung nicht zu erfassen sind, erst bei den Erdarbeiten angetroffen werden können. Beim Antreffen derartiger Verunreinigungen ist der Gutachter unverzüglich zur Klärung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

Der Rhein-Sieg-Kreis, dem das orientierende Bodengutachten vorgelegt wurde, hat mit Stellungnahme vom 07.05.2013 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 SO<sup>2</sup> projektierte Schuhfachmarkt soll auf Grund einer konkreten Belegung in das SO<sup>1</sup> verlegt werden. Dafür erfolgt eine Reduzierung der Verkaufsfläche für Textilien im SO<sup>2</sup>. Die bisher festgesetzte Art der Nutzung ‚Schuhe‘ entfällt innerhalb des SO<sup>2</sup> (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 Droge-riemarktes 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 SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>		Vkfl. m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>

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 SO<sup>1</sup> und SO<sup>2</sup> 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 SO<sup>1</sup> – Gebietes verzichtet, da es sich um einen großflächigen Markt handelt, der keine herkömmlichen Geschöshöhen aufweist. Der Bebauungsplan setzt für das SO<sup>1</sup> – 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 wird - 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 SO<sup>2</sup> in das SO<sup>1</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 – SO<sup>1</sup> 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 - SO<sup>1</sup> sind KFZ - Stellplätze gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Im Bereich des Sondergebietes – SO<sup>2</sup> 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 - SO<sup>1</sup> 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 2010 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 m<sup>2</sup> - 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

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Mischgebiet - Mi

(§ 6 BauNVO)

##### **1.1.1 Mischgebiete MI**

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die allgemein zulässigen Arten

§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe

§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO Tankstellen

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

gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

#### 1.2 Sondergebiet- SO

(§ 11 Abs. 2 BauNVO)

##### **1.2.1 Zweckbestimmung und zulässige Art der Nutzung**

Für die SO - Sondergebiete wird als zulässige Zweckbestimmung ‚Lebensmittel-supermarkt und Fachmärkte‘ festgesetzt.

Das Sondergebiet ist nochmals in zwei Teilflächen (SO1 und SO2) gegliedert.

Innerhalb des festgesetzten **Sondergebietes - SO1** sind folgende Arten der Nutzung zulässig:

Lebensmittelsupermarkt max. 1.400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Drogerie max. 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Schuhe max. 280 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Dazugehörige Büros, Personalräume und Nebenräume

Anlieferung + KFZ-Stellplätze

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

Bekleidung max. 480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Lotto / Toto Shop 40 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

Büros

Dienstleistung

Tanzcenter

Personalräume

Nebenräume

KFZ-Stellplätze

##### **1.2.2 Stellplätze, Anlieferung im Bereich der SO - Sondergebiete**

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

Im Bereich des Sondergebietes - SO2 sind KFZ-Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Stellplatzflächen (St) zulässig.

## **2. Überschreitung der Grundflächenzahl**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4, Satz 2 und 3 BauNVO)

### **2.1 Mischgebiete - MI**

Die im Bebauungsplan für die Mischgebiete - MI festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,6 dürfen durch Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

### **2.2 Sondergebiete - SO**

Die im Bebauungsplan für die Sondergebiete - SO festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,8 dürfen durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden.

## **3. Höhe baulicher Anlagen**

Im Sondergebiet - SO1 ist die Höhe baulicher Anlagen auf max. 6,5 m bzw. 8,5 m festgesetzt. Für untergeordnete Anlagen, wie z.B. Antennen, Lüftungen, Aufzugsüberfahrten oder sonstige technische Anlagen, dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen überschritten werden.

## **4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **4.1 Warenanlieferung**

Die Warenanlieferung des Lebensmittelsupermarktes ist mit geeigneten Materialien über eine Länge von 20 m einzuhausen. Die Schalldämmung muss ein Schalldämmmass von DLR 24 dB betragen.

Die gesamte Anlieferung des Sondergebietes ist nur während der Tagzeit von 6:00 bis 22:00 Uhr zulässig.

### **4.2 Zeitliche Beschränkung der Stellplatznutzung**

Eine gewerbliche Nutzung der innerhalb der Sondergebiete SO1 und SO2 festgesetzten Stellplätze (St) ist in der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unzulässig. Die zeitliche Beschränkung gilt auch für die zulässigen Stellplätze im Bereich des festgesetzten Mischgebietes.

### **4.3 Metalleindeckung**

Als technische Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes die Verwendung von großflächigen Metalleindeckungen unzulässig ist, die zu einer Beeinträchtigung der Niederschlagswasserqualität führen können.

### **4.4 Kühl- und Lüftungsgeräte**

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelsupermarktes erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt

werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden, das Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig betrieben werden und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können.

## **B. HINWEISE**

### 1. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen sind.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

### 2. Schutz des Bodens

Der humose belebte Oberboden ist von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung ohne Verdichtungen zu lagern und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke).

### 3. Abfallentsorgung

Die Abfall-Logistik Rhein-Sieg (ARS) weist auf die geltenden Arbeitsschutzvorschriften hin, wonach Abfall nur abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu den Abfallbehältern so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist.

### 4. Altlastenverdachtsfläche

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.

### 5. Artenschutz

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. Nahrungs- und Jagdgebiete unterliegen nur dann dem Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG, wenn dadurch die Funktion einer Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vollständig entfällt.

Da die Jagdgebiete der potentiell betroffenen Arten sehr groß sind, wird ausgeschlossen, dass durch das geplante Vorhaben wesentliche Habitatbestandteile verloren gehen.

Zum Schutz von Fledermäusen sind vor Beginn der Abbrucharbeiten die leerstehenden Gebäude auf Fledermausvorkommen zu überprüfen.

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 überprüft. Auf dem Dachboden des großen Schuppens konnten in dem Bereich über dem Anbindestall einige Kotkrümel von Fledermäusen gefunden werden.

In dem Dachbereich des westlichen Wohngebäudes sind an zwei Stellen Fraßplätze von Langohren gefunden worden. Hinweise auf eine Wochenstube oder auf eine Nutzung als Winterquartier ergaben sich nicht.

Durch den Abriss der Gebäude des Conzenhofes kann eine Zerstörung von Fledermausquartieren und ein damit verbundener Individuenverlust nicht ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung dieser Eingriffe sind folgende Maßnahmen vorzusehen.

- Die Gebäude werden in der Zeit von Anfang September bis Ende Oktober abgerissen, da zu diesem Zeitpunkt die Fortpflanzungsperiode abgeschlossen ist und die Winterquartiere noch nicht bezogen sind.
- Ist ein Abriss der Gebäude in diesem Zeitraum nicht möglich, sollte der Abriss in den übrigen Wintermonaten erfolgen (November bis Ende Februar). In diesem Fall sind die potentiellen Winterquartiere im September fachgerecht zu verschließen, um eine Nutzung auszuschließen
- Falls der Abriss in den Sommermonaten erfolgt, ist vor Baubeginn durch qualifizierte Personen im Rahmen von Detektorbegehungen zu prüfen, ob die Gebäude als Sommerquartier genutzt werden. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen der Quartiere zu erfolgen. Die Untersuchung ist zu dokumentieren und der Unteren Landschaftsbehörde auf Anfrage nachzuweisen.

Die Untere Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist von der Stadt Sankt Augustin vor Beginn der Abrissarbeiten des Conzen Hofes zu informieren.

#### 6. Wasserschutzzone III B

Das Vorhaben liegt in der Wasserschutzzone III B.

Die Ausgestaltung der Stellplatzflächen mit wasserdurchlässiger Ausführung ist im Wasserschutzgebiet nicht zulässig. Nach § 4 Abs. 6 der Wasserschutz-zonenverordnung ist der Neubau oder Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen genehmigungspflichtig.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Grundwassers ist innerhalb des Plangebietes die Verwendung von großflächigen Metalleindeckungen ausgeschlossen.

#### 7. Einbau von Recyclingbaustoffen

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Sankt Augustin - Meindorf liegt, ist der Einbau von Recyclingbaustoffen - nach vorhergehender Wasser- rechtlicher Erlaubnis - nur unter versiegelten Flächen zulässig.

## 8. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T der Bundesrepublik Deutschland. In der DIN 4149 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten - Lastannahmen, Bemessungen und Ausführungen üblicher Hochbauten" beschriebene bautechnische Maßnahmen sind zu beachten.

Den ursprünglichen Baugrund bilden fluviatil abgelagerte Vorschüttsande und Beckenüberlagerungen. Diese Substrate sind druckempfindlich. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

## 9. Altlasten / Bodenschutz

1. Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Grundwasser- und Bodenschutz (Herr Mitschele Tel.: 02241/13-2752, Mail: frank.mitschele@rhein-sieg-kreis.de) zu informieren.

2. Der Erdtank im Innenhof von Haus Nr. 48 liegt sehr wahrscheinlich im Bereich der Fundamente des geplanten Fachmarkt 2. Der Tank 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 mir der Bodengutachter zu benennen.

4. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (hier: aus Bodenauffüllungen) ist -getrennt von unbelasteten Bodenaushub- ordnungsgemäß zu entsorgen.

Vor der Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) von (leicht) verunreinigten Bodenaushub (> LAGA ZO), ist der Probenahme- und Analyseumfang mit dem Rhein-SiegKreis, Amt für Technischen Umweltschutz (AP: Herr Celik, Tel.: 02241/13-3163), 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.

## 10. Einsichtnahme in technische Regelwerke

Die benannten technischen Regelwerke können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin, Fachdienst Bauordnung bzw. Fachbereich Tiefbau eingesehen werden.

**BBE**

Handelsberatung

BBE Handelsberatung GmbH · Goldsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH  
Büro Münster  
Dipl.-Wirt.-Ing. Sven Klagge  
Rudolfstr. 5  
48145 Münster

Datum  
16.12.2013  
Ihr Ansprechpartner  
Franz J.W. Hrabak

E-Mail  
dupré@bbe.de  
Telefon  
+49 221 789 41 165

Sekretariat  
Helma Dupré  
E-Mail  
hrabak@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH  
Goldsteinstraße 87 a  
50968 Köln  
Deutschland

Tel +49 221 78941-160  
Fax +49 221 78941-169  
E-Mail info@bbe.de  
Web www.bbe.de

Hauptsitz  
Brienner Straße 45  
80333 München

Geschäftsführer  
Dipl. oec. Alois Müller  
BW Joachim Stumpf  
Registergericht München  
HRB 3196  
USt-IdNr. DE129298916

Stadtparkasse München  
BLZ 701 500 00  
Konto 909 118 002  
IBAN  
DE55 7015 0000 0909 1180 02  
BIC 55KAD333

München  
Hamburg  
Köln  
Leipzig  
Erfurt

### Sankt Augustin-Niederpleis - BP 625-1 B 1. Änderung

Sehr geehrter Herr Klagge,

sie hatten uns am 22. November über eine Aktualisierung der von Ihnen projektierten Flächen in St. Augustin-Niederpleis informiert. Hierzu haben wir von Ihnen den geänderten B-Planentwurf sowie Ihre Planungsvariante V 34 erhalten.

Sie baten uns, das so modifizierte Planvorhaben vor dem Hintergrund der von uns erstellen Verträglichkeitsanalyse (Oktober 2012) zu prüfen und festzustellen, inwieweit die dort ermittelten Ergebnisse auf den aktuellen Planungsstand übertragen werden können. Hierzu nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

Mit unserer Verträglichkeitsanalyse haben wir einen Supermarkt mit bis zu 1.450 m<sup>2</sup>, einen Drogeriemarkt mit bis zu 670 m<sup>2</sup>, einen Bekleidungsfachmarkt mit bis zu 800 m<sup>2</sup> und einen Schuhfachmarkt mit bis zu 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geprüft.

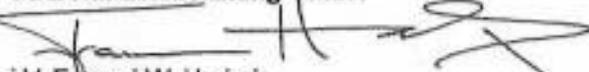
Die nach der modifizierten Planung vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe ordnen sich in diesen Prüfrahmen ein. Lediglich der Drogeriemarkt liegt mit 671 m<sup>2</sup> etwas über der im Gutachten unterstellten Größe.

Ich rate deshalb an, die Verkaufsfläche des Drogeriemarktes auf 670 m<sup>2</sup> zu reduzieren.

Dann behält das Gutachten seine Aussagekraft. Die kleinräumig veränderte Anordnung der Nutzungen ist aus absatzwirtschaftlicher Sicht nicht relevant. Eine Fortschreibung des Gutachtens ist deshalb aus meiner Sicht entbehrlich.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Ausführungen gedient zu haben. Selbstverständlich stehe ich Ihnen gerne für weitere Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen,  
**BBE Handelsberatung GmbH**



i.V. Franz J.W. Hrabak  
Standort- und Immobilienberatung

## Verträglichkeitsanalyse

zur geplanten Realisierung von Einzelhandelsbetrieben im  
Nahversorgungszentrum Sankt Augustin - Niederpleis

erstellt im Auftrag der  
**Stadt Sankt Augustin**

Projektbearbeitung:  
Dipl.-Geogr. Franz J.W. Hrabak  
Wirtschaftsgeogr. Anna Heynen, M.A.

Köln, im Oktober 2012

BBE Handelsberatung GmbH  
Goltsteinstraße 87a/D-50968 Köln  
Telefon +49(0)221 789 411-60  
Telefax +49(0)221 789 411-69  
info@bbe.de  
www.bbe.de

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Hinweis zur Methodik	4
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2 Hinweis zur methodischen Vorgehensweise	5
2 Standortbewertung und Projektbeschreibung	6
2.1 Makrostandort Sankt Augustin	6
2.2 Mikrostandort und Projektskizze	8
3 Übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen	12
3.1 Regionalplan	12
3.2 Flächennutzungsplan	13
3.3 Bebauungsplan	13
3.4 Teilplan für den großflächigen Einzelhandel	14
3.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin	15 15
4 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens	16
4.1 Relevanter Wettbewerb in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Sankt Augustin	16
4.2 Sonstiger relevanter Wettbewerb in der Stadt Sankt Augustin	18
4.3 Relevante Wettbewerbsstandorte außerhalb der Stadt Sankt Augustin	18
4.4 Abgrenzung des Einzugsgebietes	21
5 Absatzwirtschaftliche Aspekte des Planvorhabens	23
5.1 Projektrelevantes Nachfragevolumen	23
5.2 Erwartete Umsatzleistung des Planvorhabens und Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet	24
5.3 Umsatzumverteilungseffekte	28
6 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens	35
7 Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans	38
8 Fazit	40

Abbildungsverzeichnis:

	<u>Seite</u>
Abbildung 1: Lage der Stadt Sankt Augustin und zentralörtliche Gliederung	6
Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens	8
Abbildung 3: Verkaufsflächen nach projektrelevanten Nutzern und Warengruppen	9
Abbildung 4: Projektskizze	10
Abbildung 5: Regionalplandarstellung im Umfeld des Projektstandortes	12
Abbildung 6: Flächennutzungsplan im Standortbereich des Planvorhabens	13
Abbildung 7: Hauptwettbewerber (Auswahl)	20
Abbildung 8: Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	23
Abbildung 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens	26
Abbildung 10: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens	27
Abbildung 11: Umsatzumlenkungen (Worst-Case-Ansatz)	34
Abbildung 12: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Planvorhabens	39

## 1 Ausgangslage, Aufgabenstellung und Hinweis zur Methodik

### 1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Am Standort Sankt Augustin – Niederpleis, im Bereich zwischen der Hauptstraße, der Paul-Gerhardt-Straße sowie der Schulstraße, plant eine Investorengruppe Einzelhandelsbetriebe mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Leitbranchen anzusiedeln.

Der Projektstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Sankt Augustin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereichs „Nahversorgungszentrum Niederpleis“.

Der Stadtteil Niederpleis stellt den bevölkerungsreichsten Stadtteil der Stadt Sankt Augustin dar. Dort leben rd. 12.060 Einwohner<sup>1</sup>, die allerdings seit der Schließung des Supermarktes Edeka „nah & gut“ nur unzureichend versorgt werden.

Um die Nahversorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Niederpleis wiederherzustellen und die wohnungsnah Versorgung nachhaltig zu gewährleisten, wurde im Vorfeld des vorliegenden Gutachtens eine Markt- und Standortanalyse erarbeitet, in der unter Berücksichtigung der standortseitigen Rahmenbedingungen und der Wettbewerbssituation im Umfeld konkrete Nutzungsempfehlungen ausgesprochen wurden.

Aufbauend auf diesen Ergebnissen sowie in Rückkopplung mit dem Auftraggeber der Markt- und Standortanalyse - der Stadt Sankt Augustin - wurde von der Investorengruppe das vorliegende Nutzungskonzept erstellt. Demnach ist die Ansiedlung eines Lebensmittelsupermarktes mit ca. 1.450 m<sup>2</sup>, eines Drogeriemarktes mit ca. 670 m<sup>2</sup> sowie eines Bekleidungsfachmarktes mit rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, alternativ eines Schuhfachmarktes mit rd. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, vorgesehen.

Im Zuge des entsprechenden Baugenehmigungsverfahrens soll dieses Planvorhaben einer gutachterlichen Überprüfung unterzogen werden. Das Gutachten soll aufzeigen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung in Sankt Augustin oder Nachbarkommunen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären. Hierbei ist insbesondere auf die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche abzustellen.

Vor dem Hintergrund der skizzierten Ausgangslage wurde die BBE Handelsberatung GmbH von der Stadt Sankt Augustin mit der Durchführung einer Verträglichkeitsanalyse beauftragt.

<sup>1</sup> Quelle: Stadt Sankt Augustin, Stand: 31.12.2011 (nur Hauptwohnsitze)

## 1.2 Hinweis zur methodischen Vorgehensweise

Das vorliegende Gutachten basiert auf Vor-Ort-Recherchen in der Stadt Sankt Augustin sowie den umliegenden Städten. In Ergänzung erfolgte eine Aufbereitung von sekundärstatistischen Daten. Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen durchgeführt bzw. Quellen verwendet:

- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes in Sankt Augustin,
- Erhebung des relevanten Einzelhandelsbesatzes in den vom Planvorhaben betroffenen Warengruppen in der Stadt Sankt Augustin und im südlichen Stadtgebiet der angrenzenden Stadt Siegburg (im Bereich der nahversorgungsrelevanten Kernsortimente u.a. SB-Warenhäuser, Super-/ Verbrauchermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Schuh- und Bekleidungsfachmärkte),
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern,
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin, soziodemografische Kennzahlen),
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z. B. gemeindebezogene Kaufkraftkennziffern und sortimentspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).

Aufbauend auf den Ergebnissen der bereits durchgeführten Markt- und Standortortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte umfasst:

- Bewertung der makro- und mikroräumlichen Standortsituation
- Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum unter quantitativen und qualitativen Aspekten
- Ableitung der Entwicklungsoptionen des Grundstücks / funktionale Bewertung des vorliegenden Plankonzepts
- Ableitung eines standortspezifischen Flächen- und Nutzungsprofils und Empfehlungen zur Geschäftsflächenkonzeption

umfasst der **zweite Arbeitsschritt** folgende gutachterliche Bewertungsschritte:

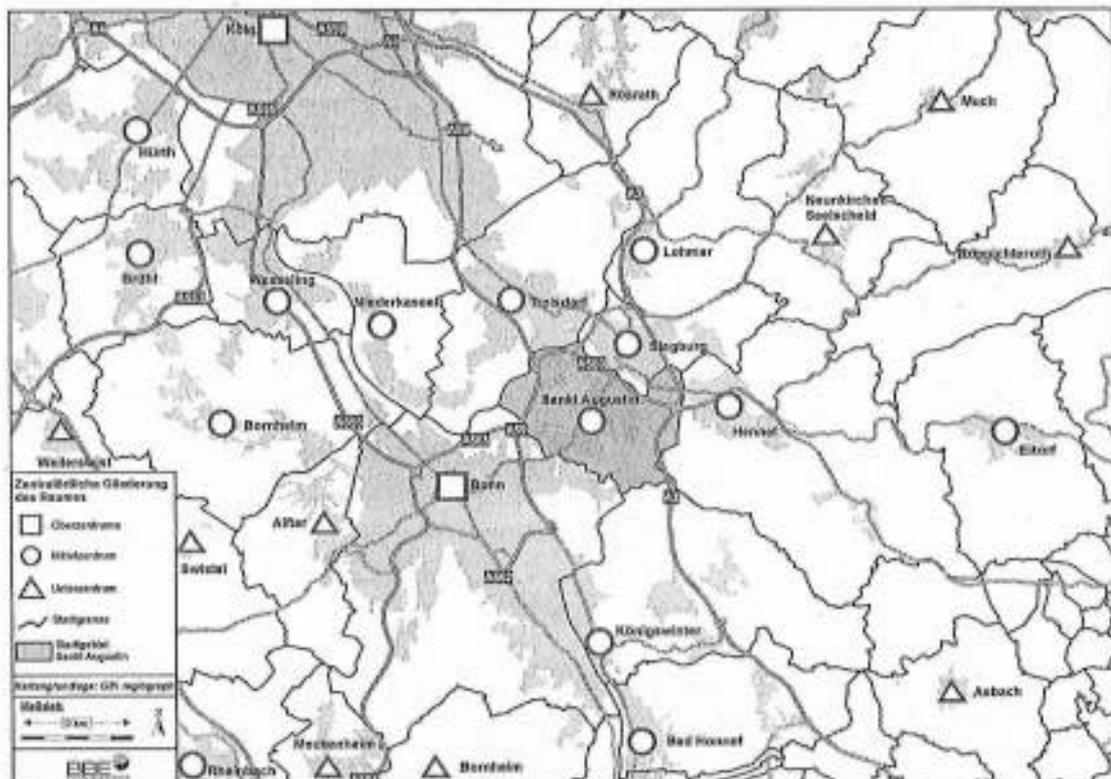
- Ermittlung des Einzugsgebietes der Planvorhaben und Berechnung des Nachfragevolumens
- Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

## 2 Standortbewertung und Projektbeschreibung

### 2.1 Makrostandort Sankt Augustin

Die Stadt Sankt Augustin liegt im Rhein-Sieg-Kreis im südlichen Nordrhein-Westfalen, der insgesamt etwa 598.700<sup>2</sup> Einwohner aufweist. Die Stadt Sankt Augustin grenzt im Westen an die Bundesstadt Bonn, die der Rhein-Sieg-Kreis fast vollständig umschließt, im Norden an die Stadt Troisdorf, in östlicher Richtung schließen sich die Städte Siegburg und Hennef an und südlich die Stadt Königswinter.

Abbildung 1: Lage der Stadt Sankt Augustin und zentralörtliche Gliederung



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung 2012.

Sankt Augustin ist durch eine verkehrsgünstige Lage gekennzeichnet: Im nördlichen Stadtgebiet verläuft in Ost-West-Richtung durch die Ortsteile Menden, Mülldorf, Niederpleis und Buisdorf die Autobahn A 560, die hier die jeweils in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Achsen A 3 in Buisdorf und A 59 in Menden miteinander verbindet. Anschlussstellen befinden sich in Menden (Anschlussstelle 2 - Sankt Augustin), in Mülldorf (Anschlussstelle 3 - Siegburg) und in Niederpleis (Anschlussstelle 4 - Niederpleis).

<sup>2</sup> Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen (ITNRW), Stand: 31.12.2010.

Eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn ist über den Haltepunkt Menden gegeben. Von Menden aus ist der nächstgelegene ICE-Bahnhof in Köln in ca. 25 Minuten erreichbar. Ab Sankt Augustin Ort ist der ICE-Bahnhof Siegburg in ca. 10 Minuten, der Bonner Hauptbahnhof in rd. 20 Minuten mit der Stadtbahn (Linie 66) zu erreichen.

Das Bus- und Stadtbahnnetz in der Stadt Sankt Augustin ist gut ausgebaut, die meisten Verbindungen verkehren in dichter Taktfolge. Die Stadtbahn-Linie 66 fährt vom ICE-Bahnhof Siegburg nach Bad Honnef über Sankt Augustin, Bonn Beuel, Bonn Zentrum, Nieder- und Oberdollendorf am Siebengebirge entlang bis nach Königswinter. Die Haltestellen im Sankt Augustiner Stadtgebiet befinden sich in Hangelar-West, Mitte und Ost, Sankt Augustin Ort, Kloster und Markt sowie Sankt Augustin Mülldorf.

Neben den Verbindungen des schienengebundenen Verkehrs verfügt die Stadt Sankt Augustin über mehrere Buslinien, die neben der Verbindung der einzelnen Ortsteile untereinander auch die Nachbarzentren Siegburg und Bonn anbinden (Linien 640, 510, 529, 540).

Die Stadt Sankt Augustin verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von rd. 55.535<sup>3</sup> Einwohnern, das sich auf 8 Ortsteile verteilt (Birlinghoven, Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Ort). Die Ortsteile Mülldorf, Niederpleis, Hangelar und Menden erstrecken sich um den zentralen Ortsteil Sankt Augustin Ort. Die einwohnerschwächsten Ortsteile Meindorf mit rd. 2.830 Einwohnern, Buisdorf mit rd. 3.230 Einwohnern und Birlinghoven mit rd. 1.960 Einwohnern schließen sich westlich, östlich bzw. südlich an.

Gemäß der zentralörtlichen Einstufung des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen übernimmt die Stadt Sankt Augustin die Funktion eines Mittelzentrums. Aufgrund ihrer Lage in der Ballungsrandzone der Oberzentren Köln und Bonn, kommt der Stadt aus Sicht der Landesplanung somit in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicher zu stellen.

Der **Ortsteil Niederpleis**, in dem der Standort des Planvorhabens liegt, verfügt mit rd. **12.060 Einwohnern**<sup>4</sup> über die höchste Einwohnerzahl innerhalb von Sankt Augustin, gefolgt von den Ortsteilen Hangelar mit 9.010 Einwohnern, Menden mit 10.690 Einwohnern und Mülldorf mit rd. 9.195 Einwohnern.<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Quelle: Stadt Sankt Augustin; Stand: 31.12. 2011

<sup>4</sup> Quelle: Stadt Sankt Augustin; Stand: 31.12.2011

<sup>5</sup> Hinweis: Gegenüber der Markt- und Standortanalyse aus Januar 2012 liegen für die aktuelle Auswirkungsanalyse nun neue Einwohnerzahlen vor. Diese fallen für den Untersuchungsraum geringfügig geringer als die bisher berücksichtigten Zahlen aus. Im Sinne der Worst-Case-Betrachtung wird auf die aktuellen, geringen Einwohnerzahlen abgestellt.

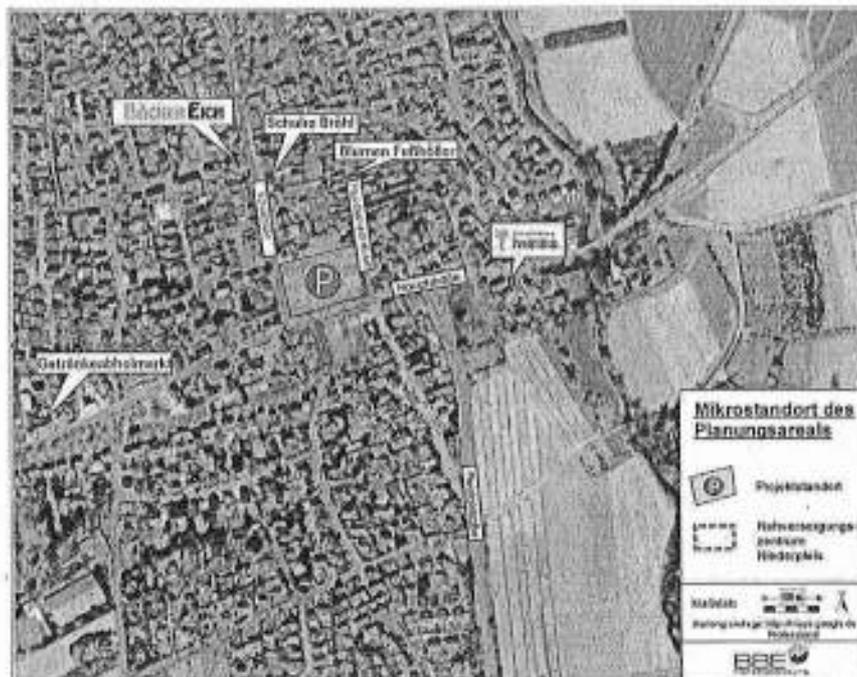
## 2.2 Mikrostandort und Projektskizze

Der Planstandort des Vorhabens befindet sich im Osten des Stadtgebiets von Sankt Augustin am Straßenverlauf an der L143 „Hauptstraße“, im Nahversorgungszentrum Niederpleis.

Das Standortumfeld ist durch Wohn- und Einzelhandelsnutzungen geprägt. Der Geschäftsbereich erstreckt sich entlang den von der Hauptstraße abgehenden Stichstraßen „Schulstraße“ (westlich) und „Paul-Gerhardt-Straße“ (östlich). Dort sind u.a. ein Blumen- und Pflanzengeschäft, ein Lotto-/Toto-Geschäft, die Bäckerei Echt und ein Schuhfachgeschäft angesiedelt. Der ehemals am Projektstandort ansässige Edeka „nah & gut“-Lebensmittelmarkt wurde aufgegeben.

Die folgende Abbildung stellt den Mikrostandort des Planvorhabens dar.

**Abbildung 2: Mikrostandort des Planvorhabens**



Quelle: BBE Handelsberatung (2011), eigene Darstellung.

### Definition des Prüfrahmens

Die Gesamtverkaufsfläche des Planvorhabens soll maximal rd. 2.920 m<sup>2</sup> umfassen. Als Nutzer sind ein Lebensmittelmarkt mit ca. 1.450 m<sup>2</sup> mit einer kleinen Bäckerei im Bereich der Vorkassenzone sowie ein Drogeriemarkt mit ca. 670 m<sup>2</sup> vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot durch Fachmärkte, wobei es sich dabei entweder um bis zu zwei Bekleidungsanbieter mit insgesamt bis zu rd. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche oder einen Bekleidungs- und einen Schuhanbieter (dieser mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) handeln wird.

Aufgrund der bisher unklaren Mieterkonzeption werden im Folgenden beide Alternativen in die Untersuchung mit einbezogen. Vor diesem Hintergrund wird die im Rahmen einer Worst-Case-Betrachtung geprüfte Verkaufsfläche die zulässige Verkaufsfläche von 2.920 m<sup>2</sup>, summarisch betrachtet, deutlich überschreiten.

Eine genauere Differenzierung der Verkaufsflächen nach Nutzern und Warengruppen ist aus der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen.

**Abbildung 3: Verkaufsflächen nach projektrelevanten Nutzern und Warengruppen**

Nutzer	Lebensmittel	Drogerie	Schuh	Bekleidung	Wohn-Fläche	SUMME WKF
Supermarkt	1.230	150			70	1.450
Drogeriemarkt	100	440		40	90	670
Bekleidungsfachmarkt				800		max. 800
Schuhfachmarkt			400			max. 400
Gesamt	1.330	590	400	840	160	max. 2.920

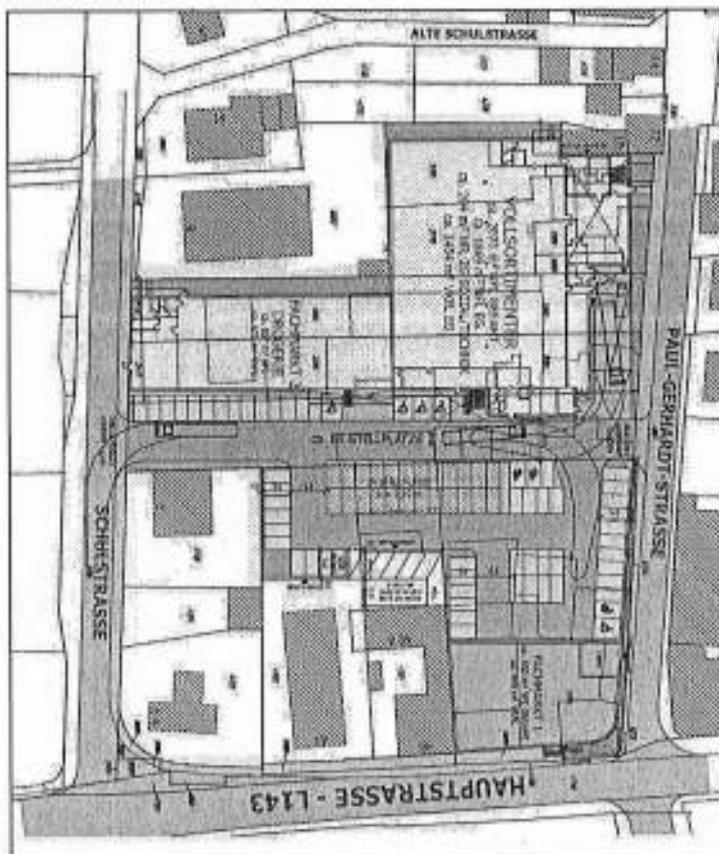
Quelle: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co.KG, eigene Berechnungen.

Auf dem Projektareal ist die Errichtung von drei neuen Baukörpern angedacht. Es sollen im nördlichen Bereich ein Drogeriemarkt und ein Supermarkt untergebracht werden. Im Kreuzungsbereich der Straßen Hauptstraße und Paul-Gerhardt-Straße, im südlichen Bereich des Grundstücks, würde der dritte Baukörper errichtet. Dieser Baukörper ist entweder für einen Bekleidungs- und/oder Schuhanbieter vorgesehen.

Die Erschließung des Projektareals für den Pkw-Verkehr und den Anlieferverkehr erfolgt über eine Zufahrt an der Ortsseite des Grundstücks.

Die Abbildung auf der folgenden Seite stellt das Planvorhaben im Überblick dar.

Abbildung 4: Projektskizze



Quelle: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH & Co.KG.

Im Einzelnen stellt sich die Standortsituation für das Planvorhaben wie folgt dar:

**Verkehrliche Erreichbarkeit:**

Die Erreichbarkeit des Projektstandortes im gesamtstädtischen Kontext ist über den Straßenzug „Hauptstraße“ gegeben. Sie bildet eine innerstädtische Haupteerschließungsstraße; ferner ist darüber der Anschluss an Hennef, über die Pleistalstraße nach Birlinghoven und Königswinter-Rauschendorf und über die Schulstraße nach Sankt-Augustin-Mülldorf gegeben. Die Zufahrt auf das Projektgrundstück kann über die Schulstraße und die Paul-Gerhardt-Straße erfolgen, wobei zum Untersuchungszeitpunkt diese Zufahrten nur Anliegern gestattet sind

**ÖPNV-Anschluss:**

In der Schulstraße, unmittelbar auf Höhe des Projektareal befindet sich eine Bushaltestelle. Sie wird von den Linien 512, 517 und 529 angefahren. Die Erreichbarkeit des Projektstandorts mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist vor diesem Hintergrund als gut zu bewerten.

-141-

### **Wahrnehmbarkeit und Fernwirkung**

Der Projektstandort ist in seiner Gesamt-Dimensionierung nur eingeschränkt von der Hauptstraße aus wahrnehmbar. Aus Osten kommend kann das Gebäude von Fachmarkt 3 gesehen werden. Von Westen kommend sind das Projektgelände bzw. darauf errichtete Gebäude aufgrund vorgelagerter Baukörper nur eingeschränkt zu erkennen. Gleichwohl ist mit beleuchteten Werbeschildern und Logos der Mieter an der Gebäudefassade von Fachmarkt 3 die Wahrnehmbarkeit der dann vorhandenen Nutzungseinheiten gegeben.

Von der Schulstraße bzw. der Paul-Gerhardt-Straße aus ist das Projektareal gut einsehbar, und damit darauf befindliche Objekte erkennbar. Durch die benachbarten solitären, zum Teil auf ihren Grundstücken rückversetzten Gebäude ergibt sich hier eine Vielzahl von Sichtachsen auf das Gelände.

### **Lage innerhalb der Zentrenstruktur der Stadt Sankt Augustin**

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin definiert unterschiedliche zentrale Versorgungsbereiche (ZVB) - ein Hauptzentrum mit gesamtstädtischer Versorgungsfunktion, das Stadtteilzentrum Hangelar sowie die Nahversorgungszentren Ortsmitte Menden und Ortsmitte Niederpleis. Den letztgenannten zentralen Versorgungsbereichen wurde die Funktion eines Nahversorgungszentrum zugewiesen.

### **Städtebauliche Integration:**

Das Projektareal befindet sich innerhalb des Nahversorgungszentrums Niederpleis und ist somit städtebaulich als integriert zu bezeichnen.

### 3 Übergeordnete planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Da es sich bei dem Planvorhaben um Einzelhandelsbetriebe im Sinne § 11 BauNVO handelt, sind diese an dem Standort genehmigungsfähig, wenn das Planvorhaben den Zielen der Landes- und Regionalplanung entspricht.

Ergänzend soll das Planvorhaben auch mit den im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept getroffenen Handlungsempfehlungen hinsichtlich der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung im Stadtgebiet Sankt Augustin übereinstimmen.

#### 3.1 Regionalplan

Das Projektareal liegt innerhalb des im rechtskräftigen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/ Rhein-Sieg-Kreis dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB), so dass die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich den in Aufstellung befindlichen landesplanerischen Zielen (s.u.) entspricht und die Ausweisung eines Sondergebietes für großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich konform mit den Zielen des Regionalplans ist.

Abbildung 5: Regionalplandarstellung im Umfeld des Projektstandortes



Quelle: Regionalplan Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin führt unter Punkt 3. Planungsziele hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung aus:

- „Sichern der Stadtteilzentren Niederpleis, Menden und Hangelar für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf und Weiterentwickeln der vorhandenen Ansätze.
- Sichern der Versorgung für den täglichen Bedarf in den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Meindorf, Mülldorf, Ort sowie den verdichteten Wohnbereichen Niederpleis und Menden.<sup>6</sup>

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin aus dem Jahr 2008 stellt den Projektstandort als gemischte Baufläche („M“) dar, die sich innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet.

Abbildung 6: Flächennutzungsplan im Standortbereich des Planvorhabens



Quelle: Stadt Sankt Augustin, Flächennutzungsplan Neuaufstellung Entwurf Begründung Stand 06.05.2008; (Ausschnitt).

### 3.3 Bebauungsplan

Die Realisierung des Planvorhabens macht eine Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich. Der Vorentwurf des Bebauungsplans der Innenentwicklung 625/1 Niederpleis-Mitte Teil B setzt gemäß § 11 (3) BauNVO zwei Sondergebiete fest. Für das erste Sondergebiet SO<sup>1</sup> wird die Zweckbestimmung „Lebensmittelmarktsupermarkt; Fachmärkte“ und die Art der Nutzung Lebensmittelmarkt und Drogerie festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche bei einem Lebensmittelmarkt soll dabei auf max. 1.600 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Im Bereich Drogeriewaren stellt die Verkaufsfläche von 700 m<sup>2</sup> die maximal zulässige Verkaufsflächenobergrenze dar.

<sup>6</sup> Stadt Sankt Augustin Flächennutzungsplan Neuaufstellung Entwurf Begründung Stand 06.05.2008.

Für das zweite Sondergebiet SO<sup>2</sup> wird die Zweckbestimmung „Fachmärkte“ mit den zulässigen einzelhandelsrelevanten Sortimenten Bekleidung und Schuhe festgesetzt. Die zulässige Verkaufsfläche wird dabei auf max. 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

### 3.4 Teilplan für den großflächigen Einzelhandel

Im Verfahren der Bauleitplanung ist auch zu berücksichtigen, dass die Landesregierung Nordrhein-Westfalen am 17.04.2012 per Kabinettsbeschluss den Entwurf eines **sachlichen Teilplans zum großflächigen Einzelhandel als Teil des neuen Landesentwicklungsplans** gebilligt und gleichzeitig entschieden hat, dass zu diesem Planentwurf ab Juni diesen Jahres ein breites Beteiligungsverfahren durchgeführt wird. Der Teilplan soll nach aktuellem Stand spätestens im Frühjahr 2013 als Verordnung beschlossen werden.

Mit diesem landesplanerischen Fachplan werden Ziele und Grundsätze festgelegt, die im Rahmen der Bauleitplanung künftig beachtet (Ziele) bzw. in die Abwägung von Bauleitplänen einbezogen (Grundsätze) werden müssen. Für das Planvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sind folgende Ziele und Grundsätze zu berücksichtigen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe dürfen nur innerhalb der in den Regionalplänen dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichen“ errichtet werden.
- Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren) dürfen ausnahmsweise auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen realisiert werden. Dazu ist nachzuweisen, dass eine Errichtung in integrierter Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches nicht möglich ist, vorhandene Defizite auf der Ebene der wohnungsnahen Versorgung bestehen und eine Angebotsergänzung erforderlich machen und zentrale Versorgungsbereiche nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Die Gemeinden werden veranlasst, vorhandene Standorte großflächiger Betriebe außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen über Bebauungspläne auf den genehmigten Bestand zu begrenzen. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn diese für eine funktionsgerechte Weiternutzung des Bestandes notwendig sind und durch die Festlegung keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche erfolgt.
- Damit ergibt sich gegenüber den früheren landesplanerischen Regelungen des § 24 a Landesentwicklungsprogramm folgende wesentliche Änderung:
- Für großflächige Lebensmittelmärkte ergeben sich in unterversorgten Gebieten Möglichkeiten zur Ansiedlung auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, sofern bestehende Zentren nicht geschädigt werden.

Die mit dem Kabinettsbeschluss nunmehr vorliegenden „in Aufstellung befindlichen Ziele“ sind gemäß § 4 Raumordnungsgesetz (ROG) als sonstige Erfordernisse der Raumordnung in der Abwägung von Bebauungsplänen und bei Ermessensentscheidungen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ab sofort zu berücksichtigen.

### 3.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin

In Hinblick auf das vorliegende Gutachten sind folgende Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts relevant:

Sankt Augustin ist in Teilen durch Defizite in der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln gekennzeichnet. Dies trifft auch für den Bereich Niederpleis zu. Vor diesem Hintergrund ist das Handlungserfordernis zur Sicherung und Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels im zentralen Versorgungsbereich Niederpleis formuliert worden.<sup>7</sup>

Mit dem zwischenzeitlichen Wegzug von Edeka „nah und gut“ (ehemals am Projektstandort ansässig) hat sich die bevölkerungsnahe Versorgung damit sogar gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Einzelhandelskonzepts noch weiter verschlechtert.

Die befriedigende Ausstattungsqualität im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik ist nach Aussage des Konzepts zu verbessern. Die Ansiedlung eines weiteren Anbieters demzufolge zu empfehlen.<sup>8</sup>

**Insgesamt soll die Ortsmitte von Niederpleis als Nahversorgungszentrum gefördert werden.**<sup>9</sup> (Leitziel III) Dies schließt gemäß den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung damit die Aufnahme von großflächigen Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Betrieben ein. Das Einzelhandelsstandort und Zentrenkonzept führt zusammenfassend aus:

- <sup>10</sup> *„In der Ortsmitte von Niederpleis findet sich im Bereich der Hauptstraße, der Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße ein teilweise verdichteter Streubesatz von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Wichtigster Träger der Nahversorgung ist eine Lebensmittel-SB-Markt, dessen Grundstück sowohl von der Schulstraße als auch von der Paul-Gerhardt-Straße erschlossen wird. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch mehrere Ladenhandwerksbetriebe und einen Getränkehandel. Neben der Ortsmitte Menden wird auch dem Ortskern Niederpleis die Funktion eines zentralen Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen. Dadurch wird auch der damit verbundene Entwicklungsansatz besonders betont. Der zentrale Versorgungsbereich soll somit auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einem eng begrenzten Anteil an Non-Food-Sortimenten (Vollsortimenter) aufnehmen, die sich hinsichtlich ihrer Umsatzleistung in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums (Stadtteil Niederpleis ca. 12.800 Einwohner) einfügen.“<sup>10</sup>*

<sup>7</sup> Quelle: Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Sankt Augustin, S. 61.

<sup>8</sup> Ebd. S. 62.

<sup>9</sup> Ebd. S. 67.

<sup>10</sup> Ebd. S. 102.

## 4 Wettbewerbssituation und Einzugsgebiet des Planvorhabens

Im Hinblick auf die zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sowie die Abgrenzung des perspektivischen Einzugsgebietes ist der Besatz mit den Anbietern aus untersuchungsrelevanten Segmenten im räumlichen Umfeld des Projektstandortes von maßgeblicher Bedeutung. Denn die räumliche Ausstrahlung und damit die Ausdehnung des Einzugsgebietes des Planvorhabens hängen in hohem Maße von der Attraktivität und der Ausstrahlung der relevanten Mitbewerber ab. Die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens wirken sich somit in erster Linie bei diesen typgleichen Anbietern aus.

Vor diesem Hintergrund wurden alle relevanten Anbieter mit Angebotsüberschneidungen (z. B. SB-Warenhäuser, Supermärkte, Lebensmittel-Discounter, Drogeriemärkte) im Untersuchungsraum differenziert nach Standort, Verkaufsfläche sowie Sortimentsschwerpunkt erhoben. Auch relevante Anbieter von Schuhe sowie Bekleidung wurden erfasst.

Aufgrund des überwiegenden Nahversorgungscharakters des Planvorhabens umfasst das Untersuchungsgebiet im Wesentlichen die Stadt Sankt Augustin.

Darüber hinaus ist auch der südliche Siedlungsbereich der Nachbarstadt Siegburg in die Betrachtung mit einbezogen worden.

### 4.1 Relevanter Wettbewerb in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Sankt Augustin

Bedeutendster Einzelhandelsstandort in der Stadt Sankt Augustin ist die Stadtmitte. Das **Hauptzentrum Sankt Augustin Ort/ Mülldorf** wird insbesondere durch den Huma-Einkaufspark an der Rathausallee geprägt. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 30.000 qm ist das Einkaufszentrum damit die wichtigste Einkaufsdestination in Sankt Augustin. Gegenwärtig ist das Objekt als ein Fachmarktzentrum der älteren Generation einzustufen. Für die Wettbewerbssituation ist der im Huma-Einkaufspark gelegene Magnetmieter, das SB-Warenhaus Real von großer Relevanz, welches sich über zwei Verkaufsebenen verteilt. Im Lebensmittelbereich sind zudem zwei Bäckereien im Huma-Einkaufspark vertreten. Des Weiteren sind im Bekleidungssegment einige filialisierte Fachgeschäfte auf größerer Verkaufsfläche ansässig (u.a. Adler-Modemarkt, Ernsting's family). Die Warengruppe Schuhe ist im Einkaufszentrum u.a. durch die Anbieter RENO Schuhzentrum vertreten.

Anzumerken ist dabei, dass der in den siebziger Jahren errichtete Huma-Einkaufspark nicht mehr den aktuellen Standards hinsichtlich der Verkaufsflächendimensionierung und der Attraktivität entspricht. Vor diesem Hintergrund ist geplant, den Huma-Einkaufspark grundlegend neu zu gestalten. Ursprünglich war geplant, die Einzelhandelsverkaufsflächen um gut 16.230 m<sup>2</sup> auf insgesamt

46.230 m<sup>2</sup><sup>11</sup> zu erweitern. Zwischenzeitlich wurde dieses Vorhaben aber gestoppt und eine Neuplanung mit dem Ziel eingeleitet, die Dimensionierung des Vorhabens zu reduzieren. Einzelheiten zum nunmehr geplanten Nutzungskonzept sind aber bisher noch nicht bekannt.

Im nördlichen Bereich des Hauptzentrums sind darüber hinaus der Lebensmitteldiscountmarkt Netto sowie der Schuhfachmarkt Deichmann als wettbewerbsrelevant einzustufen.

Rund 2 km südlich des Stadtzentrums befindet sich als weiterer wichtiger Versorgungsstandort das **Nebenzentrum Hangelar**, das auch über Geschäfte im Bereich der Nahversorgung hinaus weitere Angebote vorhält. Der Haupteinkaufsbereich erstreckt sich entlang der Kölnstraße. Wesentlicher Magnetbetrieb und Frequenzbringer innerhalb des Nebenzentrums ist der Edeka Supermarkt.

Zusätzlich befinden sich im Bereich der nahversorgungsrelevanten Warengruppen einige Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) sowie zwei Apotheken.

Als gewachsenes Ortszentrum verfügt der Versorgungsstandort darüber hinaus über Angebote im Bereich Bekleidung und Schuhwaren. Bei den Geschäften handelt es sich ausnahmslos um kleinere Fachgeschäfte. Insgesamt sind sechs Bekleidungsgeschäfte und ein Schuhgeschäft entlang der Kölnstraße vertreten.

Unter den drei zentralen Versorgungsbereichen von Sankt Augustin stellt das **Nahversorgungszentrum Menden** den Einzelhandelsstandort mit relativ geringem Geschäftsbesatz dar. Das Angebot konzentriert sich auf den Bereich nahversorgungsrelevanter Warengruppen. Der Ortsteil Menden liegt im Nordwesten des Sankt Augustiner Stadtgebiets, räumlich separiert vom Stadtzentrum und dem Ortsteil Niederpleis. Der Einzelhandelsbesatz des Nahversorgungszentrums konzentriert sich auf den Bereich Siegstraße/ Burgstraße. Als wesentliche Einzelhandelsbetriebe fungieren die beiden kleinflächigen Lebensmittelmärkte von Lidl und Kaiser's. Diese werden ergänzt durch einen kleinen länderspezifischen Lebensmittelmarkt sowie durch eine Bäckerei und eine Fleischerei im Bereich des Lebensmittelhandwerks. Der Betrieb „Vier Jahreszeiten“ als qualitativ hochwertiger Spezialist für Bio-Produkte stellt eine weitere Ergänzung dar. Ein Getränkemarkt an der Siegstraße rundet das Angebot im Segment Nahrungs- und Genussmittel ab.

In Bezug auf die in die Wettbewerbswirkungen einzubeziehenden Sortimentsbereiche Bekleidung und Schuhe sind im Nahversorgungszentrum Menden keine Angebote vorzufinden.

<sup>11</sup> Quelle: Dr. Lademann und Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Erweiterung und Umstrukturierung des Huma Einkaufsparks in Sankt Augustin im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts „Urbane Mitte Sankt Augustin“, Juli 2011

#### 4.2 Sonstiger relevanter Wettbewerb in der Stadt Sankt Augustin

Über die im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept definierten zentralen Versorgungsbereiche sind im Sankt Augustiner Stadtgebiet weitere ergänzende Versorgungsstandorte vorzufinden.

Für das Planvorhaben als sehr relevant einzustufen sind die in Niederpleis am Gewerbegebietsstandort „Alte Heerstraße“ gelegenen Anbieter.

Wettbewerbsrelevante Betriebe am Standort sind im Bereich Lebensmittel ein Aldi-Lebensmitteldiscounter und ein Hit Verbrauchermarkt Hit mit einem separaten Getränkemarkt sowie im Bereich Drogeriewaren ein dm-Markt. Der dm-Markt im Gewerbegebiet „Alte Heerstraße“ stellt den zurzeit einzigen vorhandenen Drogeriemarkt in Sankt Augustin dar.

Darüber hinaus übernimmt der am **Pleiser Dreieck** ansässiger Netto Lebensmittelmarkt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnquartiere.

Als **ergänzende Standorte** im Bereich der Lebensmittelbetriebe befinden sich zwei Lebensmittel-discounter, Aldi und Netto, im Ortsteil Buisdorf im östlichen Stadtgebiet. Aldi und Netto betreiben ebenfalls im Ortsteil Menden außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs jeweils einen Lebensmittelmarkt. Im Ortsteil Mülldorf an der Südstraße ist ein neu aufgestellter Netto-Discountmarkt ansässig.

In den übrigen Ortsteilen Birlinghoven, Hangelar, Meindorf sind keine projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe vorzufinden.

#### 4.3 Relevante Wettbewerbsstandorte außerhalb der Stadt Sankt Augustin

Außerhalb der Stadt Sankt Augustin sind die Angebotsstrukturen in der nördlich an die Stadt Sankt Augustin angrenzenden und verkehrlich gut an die Stadt Sankt Augustin angebundenen **Stadt Siegburg** zu betrachten. Als größter Lebensmittelanbieter in der Stadt Siegburg fungiert das Kaufland SB-Warenhaus im Gewerbegebiet Phrix. Ein Takko-Bekleidungsfachmarkt ist dort ebenfalls zu finden. Ebenfalls einem dezentralen Standort (Gewerbegebiet Industriestraße) zugeordnet sind der Hit Verbraucher- und Hit Getränkemarkt sowie ein Aldi Lebensmitteldiscountmarkt.

Zu den projektrelevanten Wettbewerbern im Hauptzentrum von Siegburg gehören zwei dm-Filialen an der Bahnhofstraße und der Kaiserstraße und ein Ihr Platz Drogeriemarkt an der Kaiserstraße. Eine sehr begrenzte Angebotsüberschneidung ist auch mit den drei innerstädtischen Parfümerien sowie der Fachabteilung des Galeria Kaufhof Warenhauses zu erwarten. In der Warengruppe Bekleidung zählen zu den projektrelevanten Wettbewerbern insbesondere das Galeria Kaufhof Warenhaus mit den entsprechenden Fachabteilungen, C & A, Adler-Moden, Zeeman, Ernsting's family sowie kik. Das Sortiment Schuhe wird im Hauptzentrum von Siegburg in erster Linie durch die An-

bieter Reno Schuhcenter und Deichmann. Das Angebot in diesem Segment wird durch kleinere Fachgeschäfte z.B. Mephisto und Röseler Schuhkonzept abgerundet. Neben diesen Wettbewerbern sind im Stadtgebiet Siegburg folgende Einzelhandelsplanungen anzuführen:

Auf der innerstädtischen Ergänzungsfläche „Mühlengraben-Quartier“ ist u. a. die Ansiedlung eines Lidl Lebensmitteldiscounters mit ca. 1.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und eines Getränkemarktes mit ca. 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche projektiert.

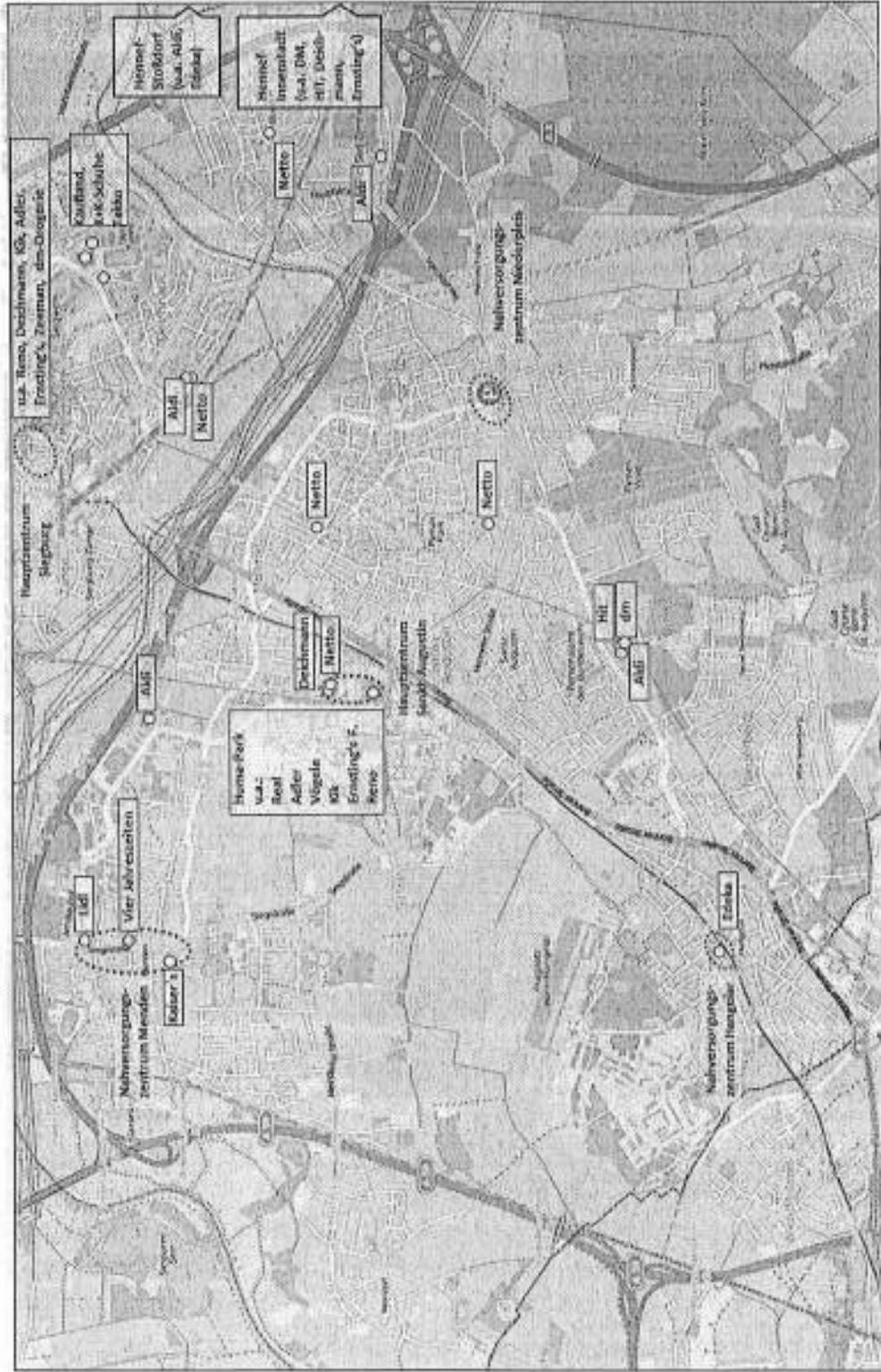
Im Nordwesten der **Stadt Hennef** stehen die am Nahversorgungsstandort Stoßdorf ansässigen Nahversorgungsanbieter Aldi und Edeka zwar in keinem unmittelbaren Wettbewerbsverhältnis zum Projektstandort mehr, im Zuge des Impulskaufs/der Vorbeifahrt von Pendlern am Projektstandort sind allerdings auch diese Standorte zu berücksichtigen.

Im Hauptzentrum der Stadt Hennef sind die Anbieter dm-Drogerie, Lidl, HIT-SB-Warenhaus, Deichmann und Ernesting's family ansässig. Im Hinblick auf Pendlerverflechtungen wurden auch diese Standorte im Sinne der Worst-Case-Betrachtung der Auswirkungsanalyse einer Prüfung unterzogen.

Innerhalb der über die Pleistalstraße zu erreichende Nachbarkommune **Stadt Königswinter**, wurden im Sinne der Worst-Case-Betrachtung noch die Anbieter Rewe, Aldi und Rossmann im Zentralen Versorgungsbereich Oberpleis erfasst. Ebenso wurden die projektrelevanten Anbieter am Standort Stildorf und an sonstigen Nahversorgungsstandorten erfasst.

Eine Übersicht der relevanten Wettbewerbssituation stellt die folgende Abbildung dar:

Abbildung 7: Hauptwettbewerber (Auswahl)



Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Darstellung (2012).

#### 4.4 Abgrenzung des Einzugsgebietes

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung in den geplanten Sortimentsbereichen und der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Weegaufwand,<sup>1</sup>
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Planvorhabens, die durch die Betriebsgrößen, die Leistungsfähigkeit und die Bekanntheit der Betreiber der Ladeneinheiten bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen ausgehend von den topographischen, verkehrlichen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt bzw. des Stadtteils

Für die Einzugsgebietsabgrenzung des geplanten Nahversorgungszentrums sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Mehr als zwei Drittel der vorgesehenen Verkaufsflächen entfallen auf die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren, so dass der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens eindeutig bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und damit bei den kurzfristigen Bedarfsgütern auszumachen ist.
- Dies hat zur Folge, dass der für diese Sortimente zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand relativ begrenzt ist, was für die Ausdehnung des perspektivischen Einzugsgebietes zunächst einen begrenzenden Faktor darstellt.

<sup>1</sup> Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Dem zu Folge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

- Die ergänzend geplanten Einzelhandelsnutzungen sind den nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich untergeordnet und werden kaum eine eigene räumliche Ausstrahlung entfalten können.
- Das Planvorhaben würde im Realisierungsfall in erster Linie eine wichtige Versorgungsfunktionen für die Bewohner des Stadtteils Niederpleis darstellen.
- Für die Bewohner der Stadtteile Buisdorf und Birlinghoven wäre das Planvorhaben der nächstgelegene größere Versorgungsstandort mit einem Vollsortimentsbetrieb und würde eine attraktive Versorgungsalternative zu den bisherigen Angebotsstandorten darstellen, die in kürzerer oder vergleichbarer Fahrzeit zu den bestehenden Angebotsstandorten angefahren werden können: Die Fahrzeit von Buisdorf bis zum Projektstandort beträgt ca. 3 Minuten, aus Mülldorf rd. 4 Minuten und aus dem nördlichen Bereich des Stadtteils Ort rd. 6 Minuten und aus Birlinghoven rd. 7 Minuten.
- Die in den sonstigen, weiter entfernt liegenden Stadtteilen wie Menden oder Hangelar wohnende Bevölkerung erreicht schneller bzw. auf einfacherem Wege einen der dargestellten Wettbewerbsstandorte.

Vor diesem Hintergrund lässt sich für das geplante Vorhaben ein projektrelevantes Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen.

- Dem **Kerneinzugsgebiet** (Zone I) mit den höchsten Einkaufsintensitäten wird der Stadtteil Niederpleis mit 12.060 Einwohnern zugeordnet.
- Das **erweiterte Einzugsgebiet** (Zone II) umfasst die Stadtteile Birlinghoven (1.960 Einwohner), Mülldorf (9.195 Einwohner) und Buisdorf (3.230 Einwohner) sowie Ort (6.560 Einwohner). Denn das Planvorhaben stellt für die dort lebende Bevölkerung eine nahegelegene und gut zu erreichende Einkaufsalternative dar, wenngleich die Kaufkraftbindung aufgrund der nahversorgungsrelevanten Angebote vor allem im Stadtteil Ort bereits merklich schwächer ausfallen dürfte. In dem erweiterten Einzugsgebiet leben insgesamt 20.945 Einwohner.

Die in den sonstigen, weiter entfernt liegenden Stadtteilen Menden und Hangelar wohnende Bevölkerung erreicht schneller bzw. auf einfacherem Wege einen der dargestellten Wettbewerbsstandorte. Demnach sind diese nicht mehr dem Einzugsgebiet hinzuzurechnen.

Gleichwohl sind Streuumsätze aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der Landesstraße L 16 zu berücksichtigen, die sich im Wesentlichen auf eine ergänzende Versorgungsfunktion für die Wohnsiedlungsbereiche der Stadtteile Menden und Meindorf beziehen. Denn die L 16 stellt eine wichtige Verkehrsachse für den Individualverkehr (z.B. für Pendler etc.) in Richtung A 3 bzw. der Autobahnanschlussstelle Kreuz Bonn/ Siegburg dar.

## 5 Absatzwirtschaftliche Aspekte des Planvorhabens

### 5.1 Projektrelevantes Nachfragevolumen

Das für das Planvorhaben zur Verfügung stehende Nachfragevolumen ergibt sich aus der Multiplikation:

- der Einwohnerzahl im Einzugsgebiet mit
- den sortimentsspezifischen Pro-Kopf-Ausgaben,
- gewichtet mit der ortsspezifischen Kaufkraftkennziffer.

Insgesamt steht dem Planvorhaben für die untersuchungsrelevanten Sortimente ein **projektrelevantes Kaufkraftpotenzial** von rd. **105 Mio. EUR** zur Verfügung.

Im Hinblick auf die Verteilung der vorhandenen Nachfragevolumina in den unterschiedlichen Zonen des Einzugsgebietes zeigt sich, dass der Großteil der zur Verfügung stehenden projektbezogenen Kaufkraft mit rd. 64 % bzw. rd. 66,7 Mio. EUR im erweiterten Einzugsgebiet (Zone II) des Planvorhabens vorzufinden ist. In der Zone I (Kerneinzugsgebiet) stehen rd. 36 % bzw. rd. 38,3 Mio. EUR des projektbezogenen Nachfragevolumens zur Verfügung.

**Abbildung 8 Projektrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet**

Sortiment	Zone I in Mio. €	Zone II in Mio. €	Summe in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	25,8	44,8	70,6
Drogeriewaren	3,0	5,3	8,3
Nahversorgungsrelevante Sortimente	28,8	50,1	78,9
Bekleidung	7,8	13,6	21,4
Schuhe	1,7	3,0	4,7
Summe	39,3	66,7	106,0

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (2012), Rundungsdifferenzen möglich.

Rund 75 % des insgesamt zur Verfügung stehenden relevanten Nachfragepotenzials entfallen auf die nahversorgungsrelevante Sortimente der Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren. Hier stehen im Kerneinzugsgebiet insgesamt rd. 28,8 Mio. EUR und im erweiterten Einzugsgebiet rd. 50,1 Mio. EUR zur Verfügung.

## 5.2 Erwartete Umsatzleistung des Planvorhabens und Kaufkraftabschöpfung im Einzugsgebiet

Die Einschätzung des Umsatzes des Planvorhabens bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung des Planvorhabens hängt von der Verkaufsflächengröße, der Sortimentsaufteilung der Betreiber und Erreichbarkeitsaspekten ab. Darüber hinaus nehmen auch die Gesamtattraktivität des Standortes und die Intensität des Wettbewerbs Einfluss auf den zu erwartenden Umsatz. Auf Basis branchenüblicher Flächenproduktivitäten, der vorhandenen Wettbewerbsstrukturen sowie der zu erwartenden Attraktivität des Planvorhabens können mittels eines gravitationstheoretisch fundierten Prognoseansatzes für die jeweiligen projektrelevanten Warengruppen bzw. Betriebstypen die maximalen Umsatzleistungen prognostiziert werden.

Die Prognose der als maximal zu erachtenden Umsatzleistungen dient dazu, die schlimmstenfalls zu erwartenden Auswirkungen aufgrund entstehender Umverteilungseffekte darzulegen und zu analysieren. Dieser „Worst Case“-Ansatz ist auch Grundlage der sich anschließenden städtebaulichen Bewertung.

Das Planvorhaben besteht aus einem Supermarkt inkl. einer Bäckerei in der Vorkassenzone, einem Drogeriemarkt, bis zu zwei Bekleidungsanbietern mit zusammen max. 800 m<sup>2</sup> VKF oder nur einem Bekleidungsanbieter und einem max. 400 m<sup>2</sup> großen Schuhanbieter. Diese Betriebe werden nach eigenen Prognosen einen **Gesamtumsatz** in Höhe von maximal rd. **11,2 Mio. EUR<sup>2</sup>** erwirtschaften können. Dabei verteilt sich der prognostizierte Umsatz wie folgt:

- Der **Supermarkt** ist inklusive einer Bäckerei im Vorkassenbereich auf eine Gesamtverkaufsfläche von 1.450 m<sup>2</sup> projektiert. Vor dem Hintergrund der stark ausgeprägten Wettbewerbssituation im Lebensmitteleinzelhandel innerhalb des Stadtgebiets von Sankt Augustin ist aus Gutachtersicht mit einer maximalen Umsatzleistung von rd. 6,7 Mio. EUR zu rechnen. Dies korrespondiert mit einer Flächenproduktivität von rd. 4.650 EUR je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, was im Vergleich zu den vom EHI Retail Institut veröffentlichte Vergleichskennzahlen fast der durchschnittlichen Flächenproduktivitäten von Supermärkten (400 – 2.500 qm / 4.730 EUR je m<sup>2</sup> VKF) entspricht, hinsichtlich der vorgefundenen Wettbewerbssituation allerdings als maximal einzustufen ist. Der Umsatz verteilt sich hierbei vornehmlich auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel (rd. 6,0 Mio. EUR) und Drogeriewaren (rd. 0,5 Mio. EUR).

<sup>2</sup> Dies entspricht der Gesamtumsatzleistung inklusive sowohl des Bekleidungsfachmarktes als auch des Schuhfachmarktes. Tatsächlich wird aber nur einer der beiden Konzepte realisiert werden, so dass die tatsächliche Umsatzleistung niedriger ausfallen wird.

- Für den **Drogeriemarkt** ist eine Verkaufsfläche von rd. 670 m<sup>2</sup> geplant. Der Betreiber des Drogeriemarktes ist derzeit noch nicht bekannt. Im Stadtteil Niederpleis im Standortverbund mit Hilt und Aldi befindet sich eine moderne, gut erreichbare und damit wettbewerbsstark am Markt positionierte dm-Filiale.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wird für die Bewertung möglicher versorgungsstruktureller und städtebaulicher Auswirkungen ein „Worst-Case Szenario“ angesetzt. Hierbei wird zugrunde gelegt, dass der geplante Drogeriemarkt einen Umsatz von ca. 2,7 Mio. EUR erzielen wird. Somit wird die durchschnittliche Flächenleistung von großen Drogeriemärkten (3.500 EUR/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche<sup>3</sup>) überschritten. Die errechnete Flächenleistung von rd. 4.000 EUR/m<sup>2</sup> VKF würde damit unterhalb der Flächenleistung des Marktführers dm-Drogeriemarkt liegen - die Fachliteratur geht hier von bis zu rd. 5.800 EUR/m<sup>2</sup> VKF aus.

Allerdings wäre aufgrund der Nachfrage- und Wettbewerbssituation auch für eine Filiale des Anbieters „dm“ am Standort Niederpleis im Worst-Case-Fall von einer Flächenleistung von maximal 4.000 EUR/m<sup>2</sup> VKF auszugehen. Der nach dm-Drogeriemarkt leistungsfähigste Drogerieanbieter stellt im deutschen Einzelhandel der Anbieter Rossmann dar. Dieser Anbieter verfügt gemäß Publikation des EHI über Flächenleistungen von im Mittel rd. 3.800 EUR/ m<sup>2</sup> VKF. Es wäre vor diesem Hintergrund dann von einer sogar leicht überdurchschnittlichen Flächenleistung auszugehen.

Von dem Gesamtumsatz entfallen rd. 1,6 Mio. EUR auf das Kernsortiment der Drogeriewaren. Der Rest wird in den Randsortimenten generiert, wobei der größte Anteil im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel (rd. 0,6 Mio. EUR) erwirtschaftet wird.

- Für die **Bekleidungsanbieter** ist ein Umsatz von ca. 1,2 Mio. EUR zu prognostizieren. Bei den Betreibern handelt es sich um Textilanbieter im niedrig- bzw. mittelpreisigen Segment, so dass sich bei einer maximalen Verkaufsfläche von rd. 800 m<sup>2</sup> eine marktübliche Flächenproduktivität von rd. 1.500 EUR/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ergibt.
- Optional ist darüber hinaus die Ansiedlung eines **Schuhfachmarktes** zu untersuchen. Dieser soll eine Verkaufsfläche von maximal rd. 400 m<sup>2</sup> aufweisen.<sup>4</sup> Für den Schuhanbieter wird eine Umsatzleistung von 0,6 Mio. EUR zugrunde gelegt. Somit ergibt sich eine durchschnittliche Raumleistung von 1.500 EUR/ m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

<sup>3</sup> Vgl. hierzu auch BBE-Struktur- und Marktdaten im Einzelhandel 2010, erarbeitet für das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, 2010.

<sup>4</sup> Bekleidung wird dann auf einer entsprechend geringeren Verkaufsfläche angeboten.

Abbildung 9: Umsatzerwartung des Planvorhabens

Sortimente	Umsatzerwartung (Mio.€)				SUMME
	Supermarkt (PK, Bäckerrol)	Drogeriemarkt	Textil-anbieter	Schuh-anbieter	
Nahrungs- und Genussmittel	6,0	0,6	–	–	6,6
Drogeriewaren	0,5	1,6	–	–	2,1
Nahversorgungsrelevante Sortimente	6,5	2,2	–	–	8,7
Bekleidung	–	0,1	1,2	–	1,3
Schuhe	–	–	–	0,6	0,6
Sonstige Sortimente	0,2	0,3	–	–	0,5
Gesamt	6,7	2,7	1,2	0,6	11,2

Quelle: eigene Prognose und Berechnungen, Rundungsdifferenzen möglich.

Im Realisierungsfall ist nach Berechnungen der BBE somit von einer Gesamtumsatzleistung von maximal insgesamt rd. 11,2 Mio. EUR (unter Einberechnung sowohl des Bekleidungsfachmarktes als auch des Schuhfachmarktes) zu rechnen, wovon mit rd. 78 % der Großteil (rd. 8,7 Mio. EUR) den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren zuzuordnen ist. Im Detail entfallen rd. 6,6 Mio. EUR auf Nahrungs- und Genussmittel und die restlichen rd. 2,1 Mio. EUR auf Drogeriewaren. Der Textilanbieter wird einen Umsatz von rd. 1,3 Mio. EUR, der Schuhanbieter von rd. 0,6 Mio. EUR erwirtschaften.

Darüber hinaus summieren sich die Umsatzerwartungen der sonstigen Sortimente auf rd. 0,5 Mio. EUR. Hierbei handelt es sich um eine Vielzahl unterschiedlicher Sortimente (u.a. Bücher/ Zeitschriften, pharmazeutische/medizinische Artikel, Glas/ Porzellan/ Keramik), so dass eine Zuordnung der jeweils gering ausfallenden Umsätze auf die einzelnen Warengruppen nur bedingt möglich ist. Vor diesem Hintergrund werden im Nachfolgenden nur die nahversorgungsrelevanten Sortimente sowie die Sortimente Bekleidung und Schuhe näher untersucht.

Hinsichtlich der Umsatzherkunft kann das Planvorhaben voraussichtlich rd. 15 % des Kaufkraftpotenzials in der Zone I und rd. 6 % im erweiterten Einzugsgebiet der Zone II binden. Dabei ergeben sich sowohl räumlich als auch hinsichtlich der einzelnen Sortimente z. T. deutliche Unterschiede in den jeweiligen Bindungsquoten (vgl. Abbildung 10).

Insgesamt werden im Durchschnitt 90 % des Umsatzes mit Kunden aus dem abgegrenzten Einzugsgebiet erzielt. Umsätze aus der erweiterten Region sind somit im Sinne von Streuumsätzen in Höhe von im Mittel rd. 10 % zu erwarten.

**Abbildung 10: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens**

		Einzugsgebiet			Diffuse Zuflüsse	Gesamt
		Zone I	Zone II	EZG gesamt		
Nahrungs- und Genussmittel	Kaufkraftpotenzial in Mio. EUR	25,8	44,8	70,6	/	/
	Erwarteter Umsatz in Mio. EUR	3,8	2,1	6,0	0,6	6,6
	Bindungsquote (%)	15 %	5 %	8 %	/	/
Drogerie-waren	Kaufkraftpotenzial	3,0	5,3	8,3	/	/
	Erwarteter Umsatz	0,9	0,9	1,8	0,3	2,1
	Bindungsquote	29 %	18 %	22 %	/	/
Nahversorgungsrelevante Sortimente	Kaufkraftpotenzial	28,8	60,1	78,9	/	/
	Erwarteter Umsatz	4,8	3,0	7,9	0,9	9,7
	Bindungsquote	17 %	5 %	10 %	/	/
Bekleidung	Kaufkraftpotenzial	7,8	13,6	21,4	/	/
	Erwarteter Umsatz	0,7	0,5	1,2	0,1	1,3
	Bindungsquote	9 %	4 %	6 %	/	/
Schuhe	Kaufkraftpotenzial	1,7	3,0	4,7	/	/
	Erwarteter Umsatz	0,2	0,3	0,5	0,1	0,6
	Bindungsquote	12 %	10 %	11 %	/	/
Gesamt	Kaufkraftpotenzial	18,3	68,7	105,0	/	/
	Erwarteter Umsatz	5,7	3,8	9,5	1,2	10,7
	Bindungsquote	16 %	6 %	9 %	/	/

Quelle: Eigene Berechnungen; Rundungsdifferenzen möglich.

### 5.3 Umsatzumverteilungseffekte

Im vorherigen Abschnitt wurden die Abschöpfungsquoten des Planvorhabens im Marktgebiet ermittelt und somit dargelegt, dass das Planvorhaben dem Charakter eines Nahversorgungszentrums entspricht. Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind jedoch insbesondere die durch die Planmaßnahme induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe relevant. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht, da durch die Realisierung nicht mehr Kaufkraft entsteht, sondern diese lediglich zwischen den unterschiedlichen Wettbewerbern / Wettbewerbsstandorten umverteilt wird.

Im Hinblick auf diese absatzwirtschaftlichen Auswirkungen ist der zu erwartende Gesamtumsatz der Projektplanung (Worst-Case) als maßgebliche Bewertungsgröße heranzuziehen, der Auslöser für Veränderungen von Kaufkraftströmen und in deren Folge für Auswirkungen auf bestehende Angebotsstrukturen sein kann.

Ausgehend vom Status Quo werden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer Kaufkraftstrom-Modellrechnung simuliert. Das Prognosemodell berücksichtigt folgende Faktoren:

- Einwohnerzahlen und einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Untersuchungsgebiet
- Zeitdistanzen im Kfz-Verkehr zwischen den Kundenwohnorten im Untersuchungsgebiet und den relevanten Wettbewerbsstandorten
- Standorte, Dimension und Attraktivität der relevanten Wettbewerber.

Auf der Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen darüber getroffen werden, welche Standorte durch die Realisierung des Planvorhabens in welchem Umfang durch Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen in den relevanten Sortimentsbereichen betroffen sind.

Mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben am Standort „Nahversorgungszentrum Niederpleis“ sind folgende grundsätzliche Entwicklungstendenzen zu erwarten:

- Die projektierte Einzelhandelsbetriebe werden in erster Linie zu einer Bindung von Niederpleiser Kaufkraft führen. Es wird eine Grundversorgung sichergestellt und der aktuell umfassende Kaufkraftabfluss auch bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemindert.
- Der Angebotsschwerpunkt des Planvorhabens liegt bei nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Dementsprechend werden jene Anbieter vom Planvorhaben tangiert, die ebenfalls auf nahversorgungsrelevante Sortimente ausgerichtet sind. Aufgrund der Wettbewerbsstrukturen und Nachfragebezüge betrifft dies in erster Linie die großformatigen Angebotsstandorte in St. Augustin.

- Im Verhältnis zu den Nachbarkommunen wird das auf die Nahversorgung ausgerichtete Planvorhaben nur in eingeschränktem Maß Wettbewerbswirkungen entfalten. In erster Linie ist hierbei das nächstgelegene Mittelzentrum Siegburg zu würdigen. Umsatzverschiebungen durch die Bindung von lokaler Kaufkraft in der Stadt St. Augustin sind primär gegenüber den angrenzenden, großformatigen Verbrauchermärkten/SB-Warenhäusern zu erwarten.  
  
In Ergänzung hierzu sind, in allerdings noch geringerem Maß, Umsatzverschiebungen, bedingt durch die lokal verkehrszentrale Lage des Standortes, gegenüber den Nachbarkommunen Hennef und Königswinter zu erwarten. Gegenüber Pendlern von/nach dortigen Standorten verfügt der Projektstandort über eine gewisse „Impulskauf-Attraktivität“.
- Es wird eine städtebauliche Aufwertung im Bereich des Projektstandortes eintreten. Das Projektgelände ist bislang durch eine Mindernutzung gekennzeichnet.

Die nachfolgenden Betrachtungen verstehen sich als Worst-Case-Szenario. Dabei werden maximale Verkaufsflächen<sup>5</sup>, eine hohe Leistungsfähigkeit des Planvorhabens und damit die denkbar größten Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (in zentralen Versorgungsbereichen) und an Standorten der wohnortnahen Versorgung zugrunde gelegt.

Im Bereich des **Lebensmittelangebotes** ist die Ansiedlung eines großflächigen Supermarktes vorgesehen. Ergänzend hierzu wird auch der Drogeriemarkt einen, allerdings geringen, Umsatzanteil im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln erwirtschaften. Damit wird die Funktion als Nahversorgungszentrum etabliert. Die projektierten Märkte werden rund 6,6 Mio. EUR Umsatz im Bereich Nahrungs- und Genussmittel am Standort generieren, die zu Umverteilungen bei anderen Lebensmittelanbietern führen werden.

Von den Umverteilungseffekten sind insbesondere die Wettbewerber in räumlicher Nähe betroffen, die heute die Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Marktgebiet übernehmen. Dies sind einerseits die in der Nähe befindlichen Anbieter HIT und Aldi am Standort Alte Heerstraße und andererseits der Verbrauchermarkt real,- am Standort Hauptzentrum Innenstadt. Darüber hinaus ist auch mit Umverteilungseffekten gegenüber den in Niederpleis und Mülldorf sowie im Umfeld des Hauptzentrums ansässigen Netto-Lebensmitteldiscountern zu rechnen.

Die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die relevanten Lebensmittelanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen und an wohnungsnahen Standorten werden sich auf bis zu rd. 7 % des projektrelevanten Umsatzes belaufen. Hierbei handelt es sich zum überwiegenden Teil um Kaufkraft, die bislang aus Niederpleis an diese Standorte abfließt. Am stärksten wären die Anbieter an der Alten Heerstraße von entsprechenden Umverteilungseffekten betroffen.

<sup>5</sup> Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass für die Sortimente Bekleidung (800 m<sup>2</sup> VKF) und Schuhe (400 m<sup>2</sup> VKF) die gemäß B-Plan jeweils maximal zulässigen Verkaufsflächen berücksichtigt wurden, wobei diese jedoch nicht parallel realisiert werden können (vgl. Kap. 2.2 (Projektskizze)).

Gegenüber den weiteren zentralen Versorgungsbereichen in Sankt Augustin (Nebenzentrum Hangelar und Nahversorgungszentrum Menden) wären nur sehr geringe Umverteilungseffekte zu erwarten. Diese Standorte sind überwiegend auf die Wohnumfeld-Versorgung ausgerichtet. Relevante Kaufkraftzuflüsse aus Niederpleis, die zukünftig entfallen würden, liegen hier nicht vor. Darüber hinaus stellt das Planvorhaben zukünftig auch keinen, für diese Wohnplätze dominierend attraktiven Einkaufsstandort dar. Eine Umlenkung von Kaufkraft aus diesen Versorgungsbereichen ist somit ebenfalls nicht zu erwarten.

Darüber hinaus ist eine geringe Umsatz-Umverteilung auch gegenüber den beiden räumlich nahe liegenden und verkehrlich gut angebundenen Gewerbegebietsstandorten Siegburg-Phrix und -Industriestraße zu erwarten. Gegenüber den dort vorhandenen Anbietern ist von Umverteilungseffekten von insgesamt rd. 0,7 Mio. EUR im Bereich von Nahrungs- und Genussmitteln auszugehen. Primär wären hiervon die großformatigen Lebensmittel-Vollsortimenter und -Discounter betroffen. Die Umverteilung resultiert nahezu ausschließlich aus der Bindung bislang aus Niederpleis abfließender Kaufkraft. Die Umverteilungsquoten betragen vor diesem Hintergrund deutlich unter 3 %.

Die für den Standort Siegburg avisierte Entwicklung des „Mühlengraben-Quartiers“ (u.a. Lidl und Getränkemarkt) zur Stärkung der Nahversorgung würde durch das Vorhaben ebenfalls nicht tangiert. Die Standorte stehen in keinem relevanten Wettbewerbszusammenhang.<sup>6</sup>

Aufgrund der verkehrlichen Lage des Projektstandortes sind begrenzte Wettbewerbswirkungen auch für die an Sankt Augustin angrenzenden Stadtteile von Hennef (insb. Nahversorgungsstandort Stoßdorf und Hauptzentrum Innenstadt) und Königswinter (insb. Nahversorgungsstandort Stieldorf und Zentraler Versorgungsbereich Oberpleis) zu erwarten. Die Umverteilungseffekte gegenüber den einzelnen Standortbereichen fallen dabei jedoch auch im Rahmen des Worst-Case-Ansatzes gering aus und betragen jeweils unter 0,1 Mio. EUR. Die Umverteilungsquoten werden voraussichtlich bei max. rd. 1 % des relevanten Umsatzes liegen.

**Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Umverteilungseffekte und aufgrund der Leistungsfähigkeit der Betriebe sind keine Betriebsschließungen zu erwarten. Die Wettbewerbswirkungen für die Lebensmittelmärkte in zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen Standorten der wohnortnahen Versorgung im Untersuchungsraum liegen deutlich unter 10 % des relevanten Umsatzes, so dass keine Existenzgefährdungen abzuleiten sind.**

**Im Fazit ist der geplante Lebensmittelsupermarkt als sinnvolle und nachhaltige Maßnahme zur Etablierung einer zeitgemäßen Nahversorgung in St. Augustin-Niederpleis zu bewerten.**

<sup>6</sup> Eine entsprechende Einflussnahme könnte sich ergeben, wenn im Zuge einer Realisierung des Vorhabens am Standort Niederpleis die Kaufkraftbindung in dem Maß steigen würden, dass eine Realisierung des Mühlengraben-Quartiers hierdurch nachhaltig betriebswirtschaftlich gefährdet werden würde.

**Die zu erwartenden Umverteilungsquoten lassen keine strukturfährdenden Auswirkungen auf die weitere Nahversorgung der Stadt St. Augustin und der benachbarten Kommunen Siegburg, Hennef und Königswinter erwarten.**

**Ebenfalls lässt sich aus den zu erwartenden Marktanteilen des Planvorhabens<sup>7</sup> keine negative Beeinträchtigung der Entwicklungsfähigkeit anderer (potenzieller) Versorgungsbereiche in St. Augustin oder den Nachbarkommunen ableiten.**

Im Bereich der **Drogeriewaren** ist die Ansiedlung eines kleinflächigen Drogeriefachmarktes vorgesehen. Ergänzend hierzu wird auch der Supermarkt konzepttypisch einen, allerdings geringen Umsatzanteil im Bereich von Drogeriewaren erwirtschaften. Die Funktion des Nahversorgungszentrums wird dadurch auch im Bereich von Drogerie-/Parfümerie- und Kosmetikwaren sichergestellt. Die projektierten Märkte werden rund 2,1 Mio. EUR Umsatz in diesen Segmenten am Standort generieren, die zu Umverteilungen bei anderen Fachanbietern führen werden. Ebenfalls werden auch die weiteren großformatigen Lebensmittelanbieter und Discounter von Umverteilungseffekten tangiert werden. Neben den flächenstarken Drogeriewarenabteilungen von real- und HIT kommt dem dm-Drogeriemarkt am Standort „Alte Heerstraße“ eine dominierende Wettbewerbsposition zu. Der Fachmarkt stellt zum Untersuchungszeitpunkt den einzigen leistungsfähigen Drogeriefachanbieter am Standort St. Augustin dar.

Dementsprechend sind hohe Umverteilungseffekte gegenüber dem Standortbereich „Alte Heerstraße“ zu erwarten. Es ist von einer Umverteilung von bis zu rd. 0,6 Mio. EUR auszugehen, die mehrheitlich auf den dm-Drogeriefachmarkt entfällt. Ebenfalls sind gegenüber dem Verbrauchermarkt HIT Umverteilungseffekte zu erwarten. Zu kleineren Teilen sind Umverteilungen auch gegenüber dem an der Alten Heerstraße ansässigen Lebensmitteldiscounter Aldi zu erwarten. Die Umverteilungsquote beträgt knapp 15 %. Gegenüber dem Drogeriefachmarkt dm ist dabei von einer einzelbetrieblichen Umverteilungsquote von bis zu rd. 17 % auszugehen.

Aufgrund der Alleinstellung dieses Anbieters<sup>8</sup> und der davon abzuleitenden stark überdurchschnittlichen Umsatzsituation ist aus Sicht des Gutachters eine betriebswirtschaftliche Gefährdung dieses Betriebs jedoch auszuschließen. Insbesondere ist zu berücksichtigen dass der Standort „Alte Heerstraße“ keinen zentralen Versorgungsbereich darstellt. Ebenfalls stellt der Standort keinen Bereich der sonstigen wohnungsnahen Versorgung dar. Die Versorgung mit Drogeriewaren-Artikeln wäre am Standort auch bei Rückzug des dm-Drogeriemarktes durch den HIT-Verbrauchermarkt sowie den Discounter Aldi sichergestellt.

Innerhalb des Hauptzentrums von St. Augustin wird eine Verschärfung der Wettbewerbssituation vor allem für das ansässige real,- SB-Warenhaus eintreten. Gegenüber dem Netto-

<sup>7</sup> Vergleiche hierzu Kap. 5.2, Abbildung 10.

<sup>8</sup> Der dm-Drogeriemarkt stellt den einzigen Drogeriefachmarkt in der gesamten Stadt St. Augustin dar.

Lebensmitteldiscounter werden nur sehr geringe Umverteilungseffekte zu erwarten sein. Es ist von einer Umverteilung von bis zu rd. 0,4 Mio. EUR auszugehen, die primär gegenüber real- wirksam würde. Es ist von einer sortimentspezifischen Umverteilungsquote von rd. 8 % auszugehen.

Über die Hauptbetroffenen hinaus würden auch Lebensmitteldiscountmärkte und Supermärkte im Umfeld des Planvorhabens von geringen Umverteilungseffekten im Drogerie-/Parfümerie-/ und Kosmetiksegment tangiert. Es ist von einer Umverteilung von insgesamt bis zu rd. 0,2 Mio. gegenüber diesen Anbietern auszugehen, was einer sortimentspezifischen Quote von deutlich unter 10 % entspricht. Die Wirkungen gegenüber dem Nebenzentrum Hangelar sowie dem Nahversorgungszentrum Menden lägen unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.

Auf der übergemeindlichen Ebene sind vor allem die Anbieter im Hauptzentrum Innenstadt Siegburg (zwei dm-Drogeriemarktfilialen und mehrere Fachparfümerien sowie die Fachabteilung des Galeria Kaufhof-Warenhauses) von Wettbewerbseffekten betroffen. Die Umsatzverlagerungen für diese Bereiche sind mit ca. 3 % des derzeitigen Umsatzes zu prognostizieren und betragen insgesamt rd. 0,2 Mio. EUR.

Darüber hinaus ist eine Vielzahl von Standorten (u. a. Anbieter in den Gewerbegebieten Siegburg-Phrix und -Industriestraße, ferner Hennef-Stoßdorf und -Innenstadt sowie Königswinter-Oberpleis und -Stieldorf) von marginalen Umverteilungseffekten (max. 2 % des sortimentspezifischen Umsatzes) betroffen, ohne dass hieraus wesentliche Beeinträchtigungen der örtlichen Versorgungsstrukturen abzuleiten sind.

Im Sortimentsbereich **Bekleidung** wird eine Umverlagerung praktisch ausschließlich gegenüber systemgleichen und systemähnlichen Fachmärkten wirksam. Gegenüber dem Hauptzentrum St. Augustin sind die größten Umverteilungseffekte von bis zu rd. 0,7 Mio. EUR zu prognostizieren. Durch das geplante Bekleidungsangebot kann ganz überwiegend Kaufkraft gebunden werden, die heute aufgrund des fehlenden Angebotes insbesondere den dortigen Anbietern Adler, Vögele und Ernsting's family zufließt. Es ist von einer geringen Umverteilungsquote von rd. 3 % auszugehen, so dass nicht von einer Gefährdung dieser Betriebe bzw. der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Innenstadt auszugehen ist. Das Bekleidungsangebot am Standort Niederpleis deckt vor diesem Hintergrund eine „Bekleidungs-Basisversorgung“ ab und stellt eine funktionale Ergänzung der Grundversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren dar. Spezialisierter oder gar höherwertiger Bekleidungsbedarf wird durch den/die geplanten Fachmärkte nicht angesprochen.

Gegenüber dem Siegburger Gewerbegebiet Phrix sind Umverteilungseffekte von bis zu rd. 0,1 Mio. EUR zu erwarten. Diese entfallen primär auf den Bekleidungsfachmarkt Takko. Es ist von einer Umverteilungsquote von rd. 6% - bedingt durch die Bindung St. Augustiner Kaufkraft an den Standort des Planvorhabens - auszugehen.

Ein kleinerer Teil des Planumsatzes wird zu Lasten der Siegburger und Hennefer Innenstadt erzielt werden (insgesamt ca. 0,4 Mio. EUR). Dies entspricht jeweils ca. 1 bis 2 % des sortimentsbezogenen Umsatzes der hiervon tangierten Wettbewerber (Siegburg: insb. Ernsting's Family, Kik, Zeemann und Adler-Moden, ferner C&A; Hennef: insb. Ernsting's Family). Für diese Wettbewerbsstandorte liegen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen auf einem sehr geringen Niveau, so dass keine strukturfährdenden Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im Umland zu erwarten sind.

Der projektierte **Schuhmarkt** wird eine Umsatzleistung von bis zu rd. 0,6 Mio. EUR erreichen können. Der Umsatz wird zu Lasten einer Mehrzahl von Betrieben und Standorten generiert. Wesentliche Wettbewerbsstandorte sind der Standortbereich Hauptzentrum St. Augustin mit den Anbietern Reno und Deichmann sowie das Schuhsortiment der Anbieter Adler, Vögele und real-. Gegenüber diesen Wettbewerbern ist von Umverteilungseffekten von insgesamt rd. 0,2 Mio. EUR auszugehen, was einer sortimentspezifischen Umverteilungsquote von rd. 4 % entspricht.

Unweit des Projektstandortes ist an der Schulstraße ein Schuhfachgeschäft ansässig. Der etablierte, kleinteilige Betrieb ist als beratungsintensives Fachgeschäft aufgestellt. Angebots- und Zielgruppenüberschneidungen sind vor diesem Hintergrund nur sekundärer Art. Gegebenenfalls zu erwartende Umsatzverlagerungen werden vor dem Hintergrund der deutlich gesteigerten Frequentierung am Standort des Nahversorgungszentrum Niederpleis mehr als kompensiert. Unabhängig davon wäre eine Grundversorgung im Segment Schuhe im Zuge einer Realisierung des Planvorhabens für den Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Niederpleis dann sichergestellt.

Die übergemeindlichen Auswirkungen werden eine Quote von ca. 2 bis 3 % des sortimentsbezogenen Umsatzes gegenüber Anbietern in zentralen Versorgungsbereichen nicht überschreiten. Hierzu zählen die Anbieter Reno und Deichmann in der Siegburger Innenstadt sowie Deichmann in der Innenstadt von Hennef. Darüber hinaus ist gegenüber der Gewerbegebietslage Siegburg-Phrinx mit Umverteilungseffekten von unter 6 % auszugehen. Hier ist der Schuhfachmarkt k+k-Schuhcenter ansässig. Bei diesen Wettbewerbsbezügen steht die Bindung bislang aus St. Augustin (Niederpleis) abfließender Kaufkraft im Vordergrund.

Damit beziehen sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf Umverteilungen zwischen den Versorgungsstandorten innerhalb der Stadt St. Augustin. Für das Niederpleiser Schuhfachgeschäft ist keine weitere wesentliche Wettbewerbsverschärfung zu erwarten - die Steigerung von Kundenkontakten und Umsätzen im Zuge einer deutlich ansteigen Kundenfrequenz des Nahversorgungszentrum überwiegt.

Die Übersichtstabelle auf der folgenden Seite stellt die Umverteilungswirkungen des Planvorhabens gegliedert nach Sortimenten und getrennt nach Standortbereichen detailliert dar.

Abbildung 11: Umsatzumlenkungen (Worst-Case-Ansatz)

Sachverhalte	Schlechte- und schlechtes Umfeld		Drohszenarien		Bekanntes Umfeld		Schlechte- und schlechtes Umfeld		Wahrscheinlichste Entwicklung					
	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz in Mio. €				
Hauptzentrum St. Augustin	46,3	2,7	5,8%	0,1	0,4	0,2%	22,9	0,7	3,2%	0,2	4,0%	76,5	4,1	5,1%
Nebenzentrum Hangelar	3,0	0,1	3,3%	0,0	0,0%	0,0%	0,6	0,0	0,0%	0,0	3,3%	4,2	0,1	3,0%
Nebenzentrum Speicherring Manschen	7,8	0,1	1,3%	0,0	0,0%	0,0%	0,0	0,0	0,0%	0,0	3,0%	9,4	0,1	1,2%
St. Augustin - Alle Handhubs	22,1	1,6	7,2%	4,2	0,6	9,8%	0,3	0,0	3,0%	0,1	0,0%	36,9	2,2	6,3%
St. Augustin - sonstige Standorte	8,7	0,8	4,3%	3,3	0,2	8,7%	0,8	0,0	0,0%	0,2	5,0%	22,0	1,0	4,6%
<b>Gesamt</b>	<b>92,9</b>	<b>6,3</b>	<b>6,7%</b>	<b>8,3</b>	<b>1,2</b>	<b>7,3%</b>	<b>24,6</b>	<b>0,7</b>	<b>3,2%</b>	<b>0,5</b>	<b>3,2%</b>	<b>111,1</b>	<b>6,3</b>	<b>6,7%</b>
Hauptzentrum Siegburg (Hauptfiliale)	8,2	0,0	0,0%	7,2	0,2	3,8%	24,4	0,2	1,0%	3,1	5,1	30,6	0,7	1,0%
Gewerbegebiet Siegburg-Prink Industriezone	21,5	0,4	1,8%	17	0,1	3,8%	14	0,1	0,4%	1,4	0,1	26	0,9	2,4%
Gewerbegebiet Siegburg- Industriezone	11,0	0,3	2,8%	1,1	0,1	4,0%	0,3	0,0	0,0%	0,1	0,0	0,3	0,4	2,6%
Hornel - Nebenzentrum Hornel-Str.	8,4	0,1	1,2%	2,4	0,1	2,6%	0,3	0,0	0,0%	0,1	0,0	10,2	0,2	1,4%
Hornel - CVS Hauptzentrum Innenstadt	7,3	0,1	0,3%	3,6	0,1	1,6%	2,1	0,1	2,4%	1,9	0,1	23,1	0,2	0,8%
Königsweier-CVS Oberpleis	9,0	0,1	0,8%	3,2	0,1	1,6%	0,1	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,1	0,1	0,8%
Königsweier-Str. und sonstige Standorte	4,1	0,1	1,2%	0,5	0,0	0,0%	0,0	0,0	0,0%	0,0	0,0	4,6	0,1	1,4%
<b>Gesamt</b>	<b>63,5</b>	<b>1,0</b>	<b>1,6%</b>	<b>30,1</b>	<b>0,6</b>	<b>2,0%</b>	<b>30,2</b>	<b>0,3</b>	<b>1,0%</b>	<b>6,5</b>	<b>0,3</b>	<b>46,1</b>	<b>0,6</b>	<b>1,0%</b>
Umsatzumlenkung	1	0,5	1	1	0,3	1	1	0,1	1	1	0,1	1	0,9	1

J. keine Angabe

Quelle: BBE Handelsberatung, eigene Berechnungen (2012), Rundungsdifferenzen möglich.

- 165 -

## 6 Städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob durch die induzierten Umsatzverlagerungseffekte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt oder die Nahversorgung in Wohngebieten gefährdet werden.

Diese negativen Effekte sind zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Ansiedlung des Lebensmittelsupermarktes, eines kleinflächigen Drogeriemarktes und des Schuh- und/oder Bekleidungsfachmarktes solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren oder die wohnungsnah Versorgung wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können.

Die Analyse kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Das Planvorhaben ist geeignet, die Nahversorgungsfunktion für die Bevölkerung des Stadtteils Niederpleis bei verschiedenen Sortimenten zu verbessern. Es handelt sich hierbei vor allem um nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie-, Parfümerie und Kosmetikartikel), für die zur Zeit sehr hohe Kaufkraftabflüsse bestehen. Ebenfalls kann im Zuge des Planvorhabens eine Grundversorgung im Bereich Schuhe und/oder Bekleidung für die über 12.000 Einwohner des Stadtteils bzw. des zugewiesenen Versorgungsbereichs sichergestellt werden.
- Im nahversorgungsbezogenen Angebot steht neben einer Neuaufstellung eines Lebensmittel-Vollsortimenters die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Vordergrund, die insbesondere einer Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung im Stadtbereich Niederpleis/ Birlinghoven/ Buisdorf dienen werden. Dabei handelt es sich hinsichtlich der Betriebstypen und der Größe um marktübliche Betriebe der Nahversorgung, die eine ortsteilbezogene Nahversorgung ermöglichen.
- Das Planvorhaben ist dem Nahversorgungszentrum Niederpleis zugeordnet. Der Standort fungiert gemäß gültigem Einzelhandelskonzept der Stadt St. Augustin als Vorrangstandort für großflächige Betriebe der Nahversorgung. Die Ansiedlung ist als zielgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgung in Niederpleis im Sinne des Zentrenkonzeptes der Stadt St. Augustin und der Flächennutzungsplanung zu bewerten.
- Die durch die geplanten Einzelhandelsbetriebe gegenüber zentralen Versorgungsbereichen und der wohnungsnahen Versorgung induzierten Umsatzzumlenkungseffekte (im Worst-Case max. 8 % des Umsatzes) sind als städtebaulich verträglich zu bewerten. Es handelt sich bei den Umverteilungen zum absolut überwiegenden Teil um die Bindung bislang aus Niederpleis abfließender Kaufkraft.

- Ein Lebensmittel-Vollsortimenter stellt innerhalb des Planvorhabens den Ankermieter dar. Im Lebensmittelsegment sind insbesondere die Standorte, an die die Kaufkraft des Stadtteils Niederpleis bislang abfließt, von Umverteilungseffekten betroffen. Dies umfasst die Lebensmittelvollsortimenter am Standort „Alte Heerstraße“ und in der Innenstadt (real,- im HUMA-Park). Zu geringeren Teilen sind auch die um den Projektstandort vorhandenen Lebensmittelsupermärkte und Lebensmitteldiscounter von Umverteilungseffekten betroffen. Diese Standorte sind allerdings in erster Linie durch Nahversorgungsfunktionen bzw. besonders preisorientierte Angebote gekennzeichnet und stehen dadurch gegenüber dem Planvorhaben in einem nur eingeschränkten Wettbewerbsverhältnis.

Die Wettbewerbsverschärfung gegenüber den vorgenannten Betrieben ist rein absatzwirtschaftlicher Natur, ohne dass städtebauliche Aspekte des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung erheblich tangiert werden.

- Durch die Errichtung eines Drogeriefachmarktes wird der Drogeriemarkt „dm“ am Standort Alte Heerstraße am stärksten betroffen sein. Eine Schließung der Filiale ist allerdings nicht zu erwarten, weil diese heute einen überdurchschnittlichen Kundenlauf zu verzeichnen hat - die Filiale stellt den einzigen Drogeriefachanbieter in der gesamten Stadt St. Augustin dar. Der Filialist dm stellt darüber hinaus im Bundesvergleich den leistungsfähigsten Fachdrogerieanbieter dar. Die Filiale am Standort Alte Heerstraße ist besonders wettbewerbsstark aufgestellt. Sie verfügt über eine für dm-Filialen große Verkaufsfläche und liegt im Umfeld weiterer Leitbetriebe der Nahversorgung (Aldi-Discountmarkt und HIT-Verbrauchermarkt), die zu einer hohen Besuchs- und Kundenfrequenz an diesem Standort beitragen. Städtebaulich bedeutsame Auswirkungen können somit auch unter Berücksichtigung der Umverteilungswirkung von über 10 % ausgeschlossen werden.

Ebenfalls werden mehrere Lebensmittelanbieter (Discounter, Supermärkte und Verbrauchermärkte/ SB-Warenhäuser) durch Umverteilungseffekte im Drogeriesegment tangiert. Diese stellen für die Stadt St. Augustin heute ebenfalls wichtige Einkaufsdestinationen im Bereich Drogerie/Parfümerie/Kosmetik dar, da es nur einen Fachanbieter im gesamten Stadtgebiet gibt.

Im Ergebnis ist die Wettbewerbsverschärfung auch innerhalb des Drogeriesegments rein absatzwirtschaftlicher Natur. Städtebauliche Aspekte des Schutzes zentraler Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung werden nicht in erheblichem Maß tangiert.

- Bei den zentrenrelevanten Sortimenten Bekleidung und Schuhe kann eine Grundversorgung für den Stadtteil Niederpleis etabliert werden. In eng begrenzter Dimension können darüber hinaus die geplanten Betriebe auch von der Pkw-Frequenz am Standort profitieren. Insgesamt

samt können durch die projektierten Betriebe des Nahversorgungszentrums die bestehenden hohen Kaufkraftabflüsse reduziert werden. Dies geht mit Umsatzumverteilungen in den Innenstädten von St. Augustin, ferner noch Siegburg und Hennef einher. Ebenfalls ist gegenüber den Fachmärkten im Gewerbegebiet Siegburg-Phrix mit Umverteilungseffekten zu rechnen. In allen diesen Fällen handelt es sich aber zum absolut überwiegenden Teil um die Bindung bislang aus Niederpleis abfließender Kaufkraft.

Aufgrund der Höhe der Worst-Case-Planumsätze und der daraus resultierenden Umsatzumverteilungen können negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen ausgeschlossen werden. Die gesamtstädtische Versorgungsfunktion des Hauptzentrums St. Augustin für Bekleidung und Schuhe wird durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Die Umverteilungseffekte verbleiben auf einem geringen relativen Niveau.

**Zusammenfassend ist das Planvorhaben dazu geeignet, die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums St. Augustin-Niederpleis wahrzunehmen und zu festigen, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen.**

**Dabei entsprechen die projektierten Betriebe hinsichtlich Größe und Sortimente dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums Niederpleis der Stadt Sankt Augustin.**

## 7 Bewertung der Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans

Mit der Veröffentlichung des Kabinettschlusses zum Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vom 17.04.2012 bestehen mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung sonstige Erfordernisse der Raumordnung gem. § 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG, die im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens in der Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Nachfolgend werden die projektierten Einzelhandelsbetriebe im Hinblick auf die vorgesehenen Ziele und Grundsätze mit Projektrelevanz bewertet:

- **Ziel 1:** Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen:

→ Der Regionalplan stellt für den Planstandort einen **Allgemeinen Siedlungsbereich** dar.

- **Ziel 2:** Zentrenrelevante Kernsortimente nur in zentralen Versorgungsbereichen

→ Der Planstandort befindet sich innerhalb des durch Ratsbeschluss bestätigten und in die Flächennutzungsplanung aufgenommenen **zentralen Versorgungsbereichs** St. Augustin-Niederpleis (Nahversorgungszentrum).

Die geplanten Sortimente sind gemäß St. Augustiner Sortimentsliste überwiegend als nahversorgungsrelevant zu klassifizieren.

- **Ziel 3:** Zentrenrelevante Kernsortimente: Beeinträchtungsverbot

Die vorliegende Untersuchung zeigt auf, dass die zentralen Versorgungsbereiche in St. Augustin und den Nachbarkommunen durch das Planvorhaben **nicht wesentlich beeinträchtigt** werden.

Darüber hinaus zeigt sich, dass die Regelvermutungsgrenze für eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche nicht überschritten wird, da für jedes projektierte Sortiment der zu erwartende Umsatz unter der sortimentsbezogenen Kaufkraft des Stadtteils Niederpleis und damit dem zugewiesenen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums liegt (vgl. Abbildung auf der folgenden Seite).

Abbildung 12: Umsatz-Kaufkraft-Relation des Planvorhabens

Sortiment	Zone	Erwarteter Umsatz in Mio. EUR	Kaufkraft in Niederpleis in Mio. EUR	Umsatz-Kaufkraft- Relation
Nahrungs- und Genussmittel		6,6 <sup>1</sup>	25,8	26 %
Drogeriewaren		2,1 <sup>1</sup>	3,0	69 %
Bekleidung		1,3	7,8	17 %
Schuhe, Lederwaren		0,6	1,7	35 %
Projektrelevante Sortimente gesamt		10,7	38,3	28 %

<sup>1</sup> zzgl. Randsortimente (Lebensmittelmärkte: ca. 0,2 Mio. EUR Nonfood-Sortimente sowie Drogeriemarkt: ca. 0,3 Mio. EUR ergänzende Randsortimente).

Quelle: BBE Handelsberatung (2012), eigene Berechnungen.

## 8 Fazit

- Am Standort Sankt Augustin – Niederpleis, im Bereich zwischen der Hauptstraße, der Paul-Gerhardt-Straße sowie der Schulstraße, plant ist die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Leitbranchen anzusiedeln. Es sind die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelsupermarktes und eines kleinflächigen Drogeriefachmarktes vorgesehen. Ergänzt wird das Angebot durch Fachmärkte, wobei es sich dabei entweder um bis zu zwei Bekleidungsanbieter oder einen Bekleidungs- und/oder einen Schuhanbieter (dieser mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) handeln wird.
- Der Projektstandort befindet sich innerhalb des im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Sankt Augustin ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Niederpleis“.
- Das Nahversorgungszentrum Niederpleis kommt seiner Versorgungsfunktion nur unzureichend nach. Der einzige größere Lebensmittelanbieter hat sich vor längerer Zeit vom Standort zurückgezogen. Die geplanten Einzelhandelsbetriebe sind dazu geeignet, diese strukturellen Schwächen zu beseitigen und einen zeitgemäßen Betriebs- und Branchenbesatzes innerhalb des Nahversorgungszentrums Sankt Augustin-Niederpleis zu schaffen.
- Das projektbezogene Einzugsgebiet umfasst die Stadtteile Niederpleis und weitere Teile von St. Augustin (insb. Mülldorf, Buisdorf und Birlinghoven) mit insgesamt ca. 33.000 Einwohnern, die über ein projektrelevantes Kaufkraftpotenzial von rd. 105 Mio. EUR verfügen.
- Der projektierte Umsatz der geplanten Einzelhandelsbetriebe wird sich insgesamt zu rd. 90 % aus der Kaufkraft der Bevölkerung von Sankt Augustin rekrutieren. Umsätze mit Kunden aus Nachbarkommunen sind allenfalls im Rahmen diffuser Umsatzzufüsse zu erwarten.
- Im Verhältnis zu den benachbarten Mittelzentren Siegburg, Hennef und Königswinter wird sich auch nach der erfolgten Ansiedlung der Fachmärkte keine in relevantem Maß veränderte regionale Ausstrahlungskraft von St. Augustin entfalten.
- Die Versorgungsfunktion des Hauptzentrums der Stadt St. Augustin, des Nebenzentrums Hangelar sowie des Nahversorgungszentrums Menden werden durch das Vorhaben ebenfalls in keinem relevanten Maß berührt.
- Das Planvorhaben ist dazu geeignet, die Versorgungsfunktionen des Nahversorgungszentrums St. Augustin-Niederpleis wahrzunehmen und zu festigen, ohne negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen.

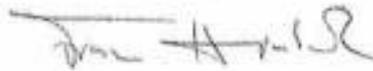
- Die projektierten Betriebe entsprechen hinsichtlich Größe und Sortimente dem Versorgungsauftrag des Nahversorgungszentrums Niederpleis der Stadt Sankt Augustin.
- Es wird eine städtebauliche Aufwertung im Bereich des Standortumfeldes eintreten, die der Etablierung einer funktionsfähigen Grundversorgung innerhalb des zentralen Versorgungsgebietes Nahversorgungszentrum Niederpleis dienen wird.
- Die projektierten Einzelhandelsnutzungen liefern aus absatzwirtschaftlicher Sicht einen positiven Beitrag zur Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Sankt Augustin.

Köln, im Oktober 2012

BBE Handelsberatung GmbH



i. V. Anna Heynen



i. V. Franz J.W. Hrabak

---

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

---



**Planersocietät**

Stadtplanung Verkehrsplanung Kommunikation

**Anpassung des Verkehrsgutachtens  
zum Neubau eines Fachmarktzentrums  
in Niederpleis, Sankt Augustin**

Dortmund, im Dezember 2013

## Impressum

### **Auftraggeber:**

Ten Brinke Projektentwicklung GmbH  
Dinxperloer Straße 18-20  
46399 Bocholt

### **Auftragnehmer:**

Planersocietät – Stadtplanung, Verkehrsplanung, Kommunikation  
Dr.-Ing. Frehn, Steinberg Partnerschaft; Stadt- und Verkehrsplaner  
Gutenbergstraße 34  
44139 Dortmund  
Fon: 0231/589696-0  
Fax: 0231/589696-18  
[www.planersocietaet.de](http://www.planersocietaet.de)

### **Bearbeitung:**

Dr.-Ing. Michael Frehn (Projektleitung)  
Dipl.-Ing. Anne Mechels  
Dipl.-Ing. Christian Bexen

*In dem nachfolgenden Text verzichten wir zugunsten einer besseren Lesbarkeit auf die Schreibweise „Innen“ bei Bürger, Nutzer, Anlieger etc.. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.*

## Inhaltsverzeichnis

Impressum .....	2
Inhaltsverzeichnis .....	3
<b>1 Anlass und Aufgabenstellung .....</b>	<b>4</b>
<b>2 Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens.....</b>	<b>5</b>
2.1 Beschäftigtenverkehr .....	5
2.2 Kunden- und Besucherverkehr .....	6
2.3 Lieferverkehr.....	8
2.4 Verkehrserzeugung insgesamt.....	8
2.5 Verteilung des Verkehrsaufkommens im Wochen- und Tagesverlauf.....	9
2.6 Räumliche Verteilung des Verkehrsaufkommens.....	10
<b>3 Stellplatzbedarf .....</b>	<b>13</b>
<b>4 Fazit .....</b>	<b>15</b>
Quellenverzeichnis .....	16

## 1 Anlass und Aufgabenstellung

Der am 10.07.2013 vom Rat beschlossene Bebauungsplan 625-1 Teil B – „Niederpleis Mitte“ soll angepasst werden (insgesamt 2.870 m<sup>2</sup> VKF). Für das Fachmarktzentrum liegt eine neue Planung vor, die eine größere Verkaufsfläche (insgesamt 2.858 m<sup>2</sup> VKF) vorsieht. Der Parkplatz des Fachmarktzentrum soll demnach 88 Stellplätze umfassen.

Zur Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen ist die Anpassung des bisherigen Verkehrsgutachtens erforderlich.

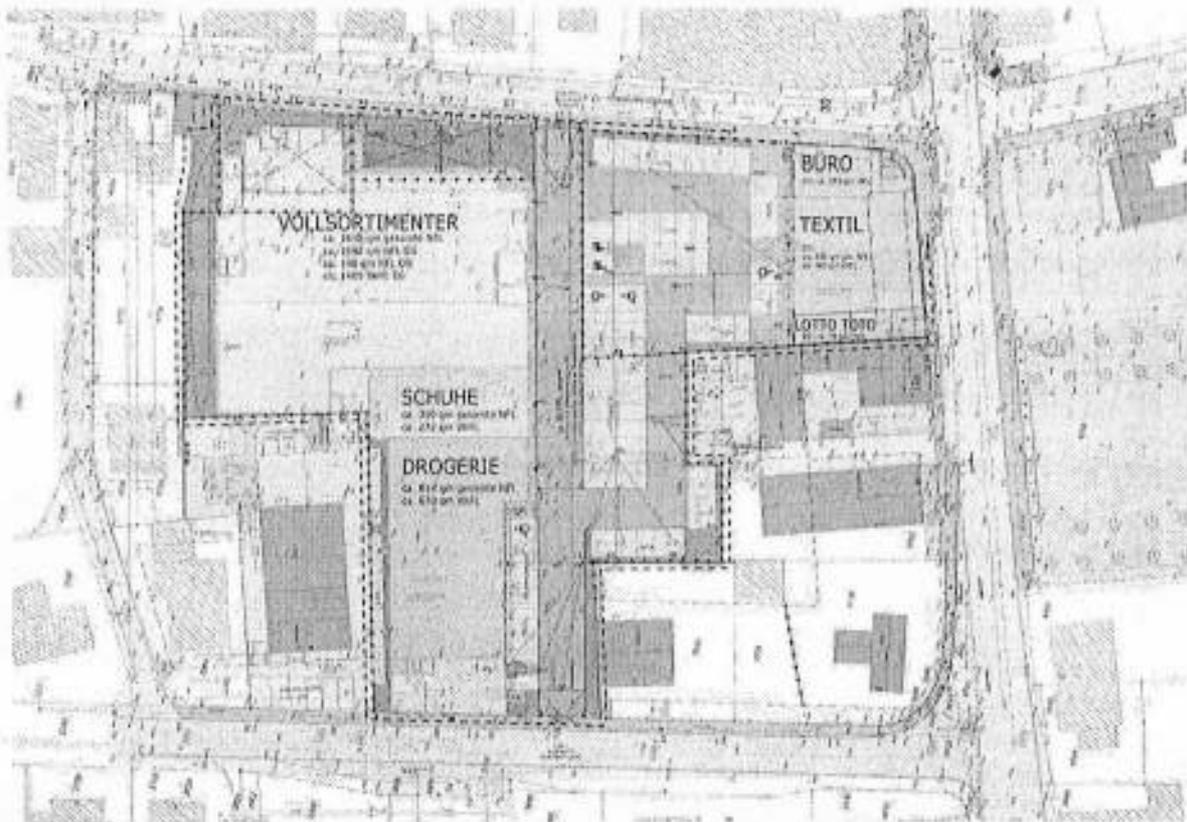


Abbildung 1: Lageplan (Quelle: Lageplan Variante 34, Ten Brinke, Stand: 26.11.2013)

Die Planersocietät wurde von der Ten Brinke Projektentwicklung GmbH damit beauftragt, das zu erwartende Verkehrsaufkommen und den Stellplatzbedarf bei größerer Verkaufsfläche zu ermitteln sowie die Verkehrsverteilung darzustellen.

Die Leistungsfähigkeit der umliegenden Knotenpunkte wurde mit dem Verkehrsgutachten aus Oktober 2012 bereits für eine maximale Verkaufsfläche von 3.100 m<sup>2</sup> bei entsprechend erforderlichen Optimierungsmaßnahmen nachgewiesen.

## 2 Abschätzung des zukünftigen Verkehrsaufkommens

Nach dem neuen Planungsstand beinhaltet das Vorhaben einen Vollsortimenter (1.400 m<sup>2</sup> VKF) sowie drei Fachmärkte und ein Lotto/Toto-Ladenlokal. Fachmarkt 1 (Textil) befindet sich mit 480 m<sup>2</sup> VKF an der Hauptstraße Ecke Paul-Gerhardt-Straße, daneben liegt an der Hauptstraße das Lotto-Toto-Ladenlokal mit 36 m<sup>2</sup> VKF. Fachmarkt 2 bietet 670 m<sup>2</sup> VKF für eine Drogerie, 272 m<sup>2</sup> sind in Fachmarkt 3 für Schuhe vorgesehen. Insgesamt ist damit von einer Verkaufsfläche von ca. 2.858 m<sup>2</sup> auszugehen. Hinzu kommen ca. 173 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die im 1. Obergeschoss über Fachmarkt 1 bzw. Lotto/Toto für Büronutzung vorgesehen sind. Die Abschätzung des zukünftig zu erwartenden Neuverkehrs stützt sich auf die Vorgaben aus dem aktuellen Lageplan (Stand 26.11.2013).

Gegenüber der Planung V16 aus dem Jahr 2012, die dem Bebauungsplan 625-1 Teil B zugrunde lag, ergeben sich damit die im Folgenden dargestellten Differenzen.

Nutzung	VKF bzw. NFL (m <sup>2</sup> )		Differenz
	Planung 2012 (V16)	Planung 2013 (V34)	
Vollsortimenter	1.454	1.400	-54
Fachmärkte	1.223	1.458	+235
Büronutzung	80	173	+93
<b>VKF gesamt</b>	<b>2.677</b>	<b>2.858</b>	<b>+181</b>

Tabelle 1: Vergleich der Verkaufsflächen bzw. Nutzflächen zwischen den Planungsvarianten V16 und V34

Insgesamt ist aktuell eine Zunahme der Verkaufsfläche um 181 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei der Vollsortimenter um 54 m<sup>2</sup> verkleinert wird, während 235 m<sup>2</sup> zusätzlich für Fachmärkte zur Verfügung stehen.

Die folgende Abschätzung basiert auf den gleichen Annahmen und Richtwerten, die dem Verkehrsgutachten aus Oktober 2012 zugrunde liegen.

### 2.1 Beschäftigtenverkehr

Die Zahl der Einzelhandelsbeschäftigten richtet sich nach der Verkaufsfläche. Unter Berücksichtigung der in der Fachliteratur genannten Anhaltswerte kann von insgesamt 65 Beschäftigten ausgegangen werden.

**Beschäftigtenanzahl**

Nutzung	VKF (m <sup>2</sup> )	je 100 m <sup>2</sup> , Richtwert	je 100 m <sup>2</sup> , Annahme	Anzahl Beschäftigte
Voillsortimenter	1.400	1,66 – 2,5*	2	28
Fachmärkte	1.458	1,66 – 2,5	2	29
Büronutzung	173	2,86 – 6,67	4,76	8
<b>gesamt</b>				<b>65</b>

\* Quelle: Ver\_Bau

Die Zahl der Beschäftigtenwege, die mit dem Auto zurückgelegt werden, ergibt sich aus der Wegeanzahl je Beschäftigtem, dem durchschnittlichen Anwesenheitsfaktor am Arbeitsplatz, dem MIV-Wege-Anteil und dem durchschnittlichen Pkw-Besetzungsgrad. Aufgrund von Urlaubszeiten, Krankheiten und der im Einzelhandel zu erwartenden hohen Teilzeitquote wird von einer Anwesenheit am Arbeitsplatz von 85% ausgegangen. Gemäß der Fachliteratur legt ein Beschäftigter im Einzelhandel pro Tag 2 – 2,5 Wege zurück; als Annahme gehen 2,5 Wege in die Berechnung ein, da vermutlich einige Beschäftigte in den Pausenzeiten ihren Arbeitsplatz verlassen. Bei der Büronutzung wird aufgrund geschäftlicher bzw. dienstlicher Wege ein etwas höherer Wert angenommen (3 Wege pro Beschäftigtem). Der MIV-Anteil (Richtwert 30-90%) wird mit einem eher kritischen Ansatz auf 90% angesetzt. Für den Pkw-Besetzungsgrad sind im Beschäftigtenverkehr 1,1 Personen/Pkw anzusetzen (vgl. Ver\_Bau).

Insgesamt ergeben sich unter Eingang der o.g. Werte im Beschäftigtenverkehr 116 MIV-Wege (jeweils 50% als Quell- und Zielverkehr), die an einem normalen Werktag zurückgelegt werden.

**Beschäftigtenwege**

Nutzung	Beschäftigte	Wege/ Beschäftigtem	Anwesenheitsfaktor	Besetzungsgrad Pkw	MIV-Anteil	MIV-Wege Insg.
Einzelhandel	57	2,5	85 %	1,1	90 %	99
Büronutzung	8	3,0	85 %	1,1	90 %	17
<b>gesamt</b>						<b>116</b>

**2.2 Kunden- und Besucherverkehr**

Das Kundenaufkommen wird ebenfalls wie das Beschäftigtenaufkommen entsprechend der Richtwerte aus der Fachliteratur berechnet. Um zu berücksichtigen, dass ein Teil der Kundschaft den Besuch mehrerer Märkte miteinander verbindet, wird der Verbundeffekt angesetzt. Insgesamt sind täglich somit 1.874 Kunden zu erwarten.

\* Die Berechnungsergebnisse (Beschäftigten-/Kundenanzahlen und deren MIV-Wege) sind z.T. auf ganze Zahlen gerundete Werte.

**Kundenanzahl**

Nutzung	VKF (m <sup>2</sup> )	je m <sup>2</sup> VKF		Verbundeffekt		Kundenanzahl
		Richtwert	Annahme	Richtwert	Annahme	
Vollsortimenter	1.400	1 - 1,2	1,1	5-35%	20%	1.232
Fachmärkte	1.458	0,4 - 0,6	0,55	5-35%	20%	642
<b>gesamt</b>						<b>1.874</b>

Die Lage des geplanten Vollsortimenters direkt im Zentrum von Niederpleis, am Verkehrsknoten Hauptstraße / Pleistalstraße / Schulstraße, bedeutet eine gute Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr. Gleichzeitig ist der Standort aufgrund der zentralen und integrierten Lage im Ortsteil Niederpleis auch gut fußläufig und mit dem Fahrrad zu erreichen. Mit der Haltestelle Schulstraße ist auch die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut gegeben. Aufgrund des notwendigen, umfangreichen Warentransports ist der MIV-Anteil im Kundenverkehr des Einzelhandels erfahrungsgemäß jedoch relativ hoch und wird hier mit 75% angenommen.

Unter Berücksichtigung von durchschnittlich 2 Wegen je Kunde und eines Pkw-Besetzungsgrades von 1,2 ergeben sich somit im Kundenverkehr insgesamt 2.342 MIV-Wege. Diese teilen sich jeweils hälftig auf den Ziel- und Quellverkehr auf.

**MIV-Kundenwege**

Kunden	Wege/Kunde	MIV-Anteil	Besetzungsgrad Pkw	MIV-Wege Insg.
1.874	2	75 %	1,2	2.342

Aufgrund der integrierten und zentralen Lage am Verkehrsknotenpunkt Hauptstraße / Pleistalstraße / Schulstraße kann für diesen Standort davon ausgegangen werden, dass der Mitnahmeeffekt eine bedeutende Rolle spielt, d.h. dass der Einkauf auf dem Weg liegt und es sich daher nicht um Neuverkehr handelt. Der Mitnahmeeffekt kann nach Ver\_Bau mit 5-35% angesetzt werden und in Einzelfällen bis zu 50% betragen. In diesem Fall wird mit vorsichtiger Herangehensweise ein Mitnahmeeffekt von 20% angenommen.

Als Neuverkehr sind im neuen Planfall damit 1.874 MIV-Wege im Kundenverkehr zu erwarten, die sich hälftig auf Quell und Zielverkehr aufteilen.

**Neuverkehr durch MIV-Kunden**

MIV-Wege Kunden Insg.	Mitnahmeeffekt		Neuverkehr MIV-Wege Kunden
	Richtwert	Annahme	
2.342	5-35 %	20 %	1.874

-180-

### 2.3 Lieferverkehr

In der An- und Ablieferung von Waren erzeugen Einzelhandelseinrichtungen ein tägliches Güterverkehrsaufkommen. Mit den aus der folgenden Tabelle zu entnehmenden Annahmen ist mit einem werktäglichen Güterverkehrsaufkommen von 23 Lkw-Fahrten, also ca. 12 Fahrzeugen am Tag zu rechnen.

#### Güterverkehr

Nutzung	VKF (m²)	Lkw-Fahrten/ 100 m² VKF		Lkw-Fahrten insg.
		Richtwert	Annahme	
Einzelhandel	2.858	0,5 - 1,1	0,8	23

Der Güterverkehr setzt sich in der Praxis aus unterschiedlichen Fahrzeugtypen zusammen. So wird nur ein Teil des Lieferverkehrs von schweren Lkw (zul. Gesamtgewicht > 7,5t) abgewickelt (ca. 2-4 Fahrzeuge/Tag); maximal und eher als worst case ist dabei mit zwei Lastzügen (Lkw mit Anhänger) am Tag zu rechnen. Die restlichen Lieferungen finden durch leichte Lkw (zul. Gesamtgewicht zwischen 2,8 und 7,5 t) statt.

### 2.4 Verkehrserzeugung insgesamt

In der Zusammenstellung der Nutzergruppen ergeben sich insgesamt 2.481 Kfz-Fahrten, die das Fachmarktzentrum betreffen. Aufgrund des Mitnahmeeffekts beim Kundenverkehr in Höhe von 20% treten diese jedoch nicht vollständig als Neuverkehr auf.

#### Verkehrserzeugung Fachmarktzentrum insgesamt

Planfall	Beschäftigtenverkehr	Kundenverkehr	Lieferverkehr	Kfz-Verkehr insg.
Planung 2012 (V16)	100	2.273	21	2.394
Planung 2013 (V34)	116	2.342	23	2.481

Durch die Ansiedlung des Fachmarktzentrums wird mit einem Neuverkehr von 2.013 Kfz-Fahrten zu rechnen sein. Darin ist der zu erwartende Güterverkehr mit 23 Lkw-Fahrten je Werktag berücksichtigt.

**Neuverkehr Fachmarktzentrum insgesamt**

Planfall	Pkw-Neuverkehr	Lieferverkehr	Kfz-Neuverkehr insg.	Quellverkehr	Zielverkehr
Planung 2012 (V16)	1.918	21	<b>1.939</b>	970	970
Planung 2013 (V34)	1.990	23	<b>2.013</b>	1.007	1.007

In der Gegenüberstellung zu den Ergebnissen der Planung aus 2012 zeigt sich, dass mit der neuen Planung ein Mehrverkehr von 87 Kfz am Tag das Fachmarktzentrum frequentiert, wovon 74 Kfz/Tag dem Neuverkehr zuzuordnen sind. Das entspricht bei einer Erweiterung der Verkaufsfläche um insgesamt 6,8% einer Verkehrszunahme von ca. 3,8%. Dieses Ergebnis erklärt sich dadurch, dass die Verkaufsfläche des Vollsortimenters, der in der Verkehrsabschätzung mit einem höheren Richtwert für die Anzahl der Kunden (1,1 Kunden/m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen ist als die weiteren Fachmärkte (0,55 Kunden/m<sup>2</sup>), in Variante V34 um 54 m<sup>2</sup> reduziert ist.

**2.5 Verteilung des Verkehrsaufkommens im Wochen- und Tagesverlauf**

Durch eine Studie aus dem Jahr 2004, bei der die Tagesganglinien der Stellplatznutzung mehrerer Supermärkte, Discounter und kombinierter Standorte in Dortmund untersucht wurden (vgl. Stadt Dortmund/Planersocietät 2004) liegen dem Gutachter detaillierte Kenntnisse über die zeitliche Verteilung des Quell- und Zielverkehrs vergleichbarer Einrichtungen vor.

Für die tageszeitliche Verteilung wird von einer Öffnungszeit der Einzelhandelseinrichtungen von 8 – 20 Uhr Mo.-Sa. ausgegangen.<sup>\*</sup> Da die Ganglinien für den Beschäftigten-, Kunden- und Güterverkehr des Einzelhandels jeweils unterschiedlich sind, lässt sich kein für alle Nutzergruppen einheitlicher Spitzenstundenwert angeben (bspw. wird der Beschäftigtenverkehr des Einzelhandels vorwiegend früh morgens abgewickelt, während die Spitzenstunde des Kundenverkehrs am Nachmittag zwischen 17 und 18 Uhr liegt).

In der Überlagerung der unterschiedlichen Ganglinien der Nutzergruppen des Vollsortimenters ist die Spitzenstunde werktags zwischen 17 und 18 Uhr mit einem Tagesverkehrsanteil von 10,0 % zu verorten und insbesondere durch den Kundenverkehr des Einzelhandels geprägt. Am Samstag liegt die Spitzenstunde bereits in den Mittagsstunden zwischen 12 und 13 Uhr. Das Tagesverkehrsaufkommen von Vollsortimentern liegt samstags wegen der typischen Wochenendeinkäufe erfah-

<sup>\*</sup> Damit werden die verkehrlich ungünstigeren Öffnungszeiträume herangezogen. Bei heute durchaus üblichen längeren Öffnungszeiten bspw. 7 bis 22 Uhr wird das Verkehrsaufkommen entzerrt und verringert sich entsprechend in der Spitzenstunde. Mit Öffnungszeiten 8 - 20 Uhr erfolgt also eine Betrachtung des worst-case.

Für die schalltechnische Begutachtung sind längere Öffnungszeiten demgegenüber insofern relevant, dass einzelne Beschäftigtenfahrten in den frühen Morgenstunden bzw. nach Geschäftsschluss ebenso wie das Räumen des Parkplatzes nach 22 Uhr zu berücksichtigen sind. Gleichwohl ist davon auszugehen, dass diese Fahrten quantitativ ohne Relevanz sind.

rungsgemäß ca. 12% über dem werktäglichen Verkehrsaufkommen, so dass die Spitzenstunde am Samstag dementsprechend höher ausfällt.

Für die Leistungsfähigkeitsberechnungen der Knotenpunkte wird jedoch der werktägliche Spitzenwert herangezogen, da an Werktagen die verkehrliche Grundbelastung auf den Straßen höher liegt und so in der Überlagerung mit dem Neuverkehr der maßgebliche Fall werktags eintritt.

### Spitzenstunde

Tag	Tagesbelastung	Spitzenstunde	Anteil am Tagesverkehr	Gesamtverkehr in der Spitzenstunde	Quellverkehr	Zielverkehr
Werktag	2.480	17 – 18 Uhr	9,67 %	<b>240</b>	122	119

Davon sind aufgrund des Mitnahmeeffekts von 20% nur 195 Kfz/Sp-h als Neuverkehr zu erwarten (99 Kfz/Sp-h Quellverkehr, 97 Kfz/Sp-h Zielverkehr).

## 2.6 Räumliche Verteilung des Verkehrsaufkommens

Nachfolgend wird die Verteilung des Neuverkehrs des Fachmarktzentriums in der Spitzenstunde auf das umliegende Straßennetz vorgenommen. Diese wurde mit der Stadtverwaltung Sankt Augustin hinsichtlich der Plausibilität der Annahmen abgestimmt.

Dabei wurden unter Bezug auf die Lage der Siedlungskörper bzw. die Bedeutung der Hauptverkehrsstraßen als Verteiler 40% der Verkehre in Richtung Norden, 35% über die Hauptstraße in Richtung Westen, 20% über die Pleistalstraße Richtung Süden und 5% über die Hauptstraße in Richtung Osten gelegt. Die Paul-Gerhardt-Straße übernimmt dabei mit 5% einen geringen Anteil des Zielverkehrs aus Richtung Norden sowie mit 25% ein Viertel des Quellverkehrs (Richtung Hauptstraße).

Vereinfachend wird in Abbildung 2 und Abbildung 3 eine Zufahrt zu den Stellplätzen des Fachmarktzentriums aus Richtung Westen dargestellt. Für die Betrachtung der Leistungsfähigkeit entspricht diese Bündelung dem kritischeren Fall. Tatsächlich befinden sich gemäß der aktuellen Planung (V34) 20 von 88 Stellplätzen auf dem nördlich gelegenen Nachbargrundstück, welches im Gegensatz zum Parkplatz des Fachmarktzentriums lediglich über die Schulstraße angebunden ist (vgl. Abbildung 1). Bei einer hohen Auslastung der Stellplätze wird sich der Ziel- und Quellverkehr insofern anteilig mit 77% auf den Parkplatz und 22% auf die Stellplätze des Nachbargrundstücks in der Schulstraße verteilen. Bei geringerer Auslastung im Tagesverlauf ist es wahrscheinlich, dass vornehmlich die günstig gelegenen Stellplätze angefahren werden (d.h. in Eingangsnähe und flexibel in der Anbindung). So ist anzunehmen, dass sich im Mittel eine Verteilung des Verkehrs zugunsten des zwischen Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße gelegenen Parkplatzes einstellt (ca. 85%). Es ist davon auszugehen, dass sich an der Verteilung der Quell- und Zielverkehre im Straßen-

<sup>1</sup> Ungenauigkeiten in der Summenbildung aus Quell- und Zielverkehr ergeben sich aus der Rundung von Nachkommastellen.

netz, insbesondere auf die Schulstraße und die Paul-Gerhardt-Straße gegenüber den im Verkehrsgutachten (Oktober 2012) getroffenen Annahmen (vgl. Abbildung 2) nichts ändert.

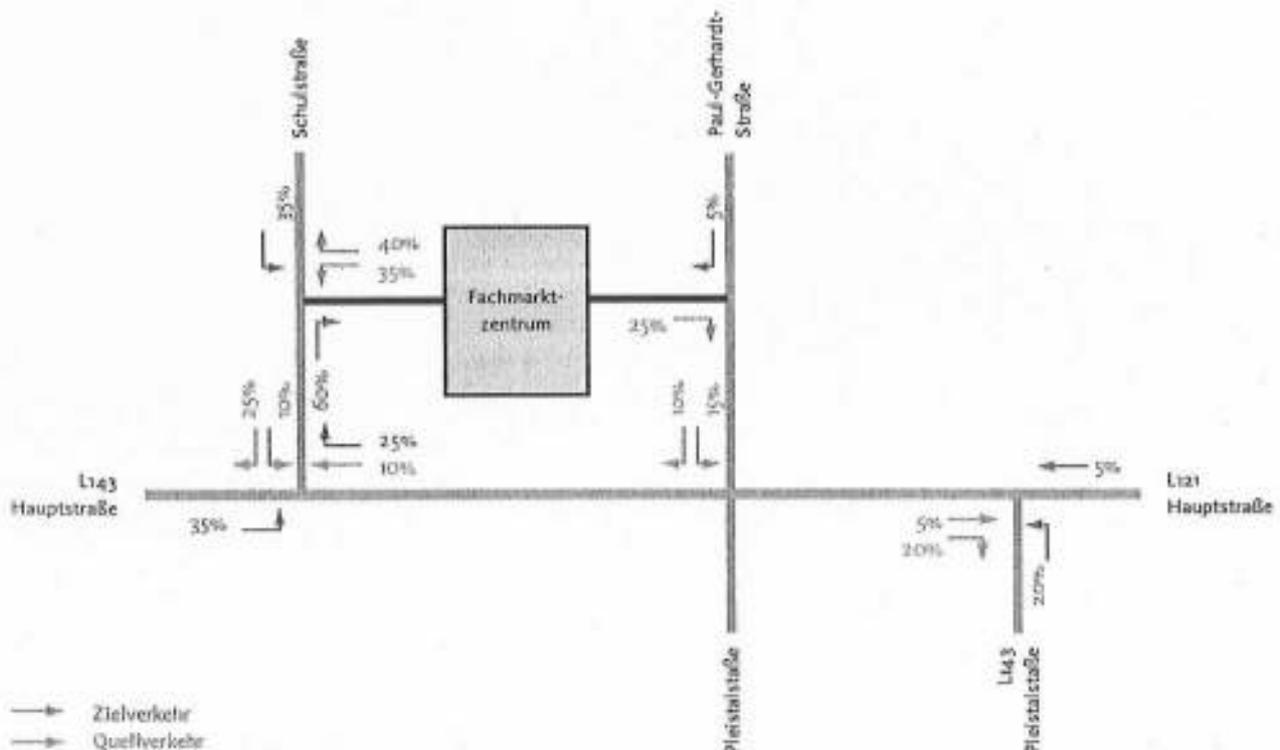


Abbildung 2: prozentuale Verteilung des Neuverkehrs (Quelle: eigene Darstellung)

Die daraus resultierenden Verkehrsströme in der Spitzenstunde werden in der folgenden Abbildung dargestellt. Dabei ist insbesondere der Mitnahmeeffekt zu berücksichtigen. Es wird also angenommen, dass alle zu erwartenden Kunden (Pkw) direkt den Parkplatz des Vollsortimenters anfahren. An der Anbindungsstelle des Vollsortimenters an die Schulstraße bzw. Paul-Gerhardt-Straße treten somit alle erzeugten Kfz-Wege als Abbiegeströme auf, ebenso im Quellverkehr in der Paul-Gerhardt-Straße. An den folgenden Knotenpunkten werden lediglich die Neuverkehre verteilt, da hier die Fahrzeuge, die dem Mitnahmeeffekt zuzuordnen sind, bereits in der Grundbelastung enthalten sind.

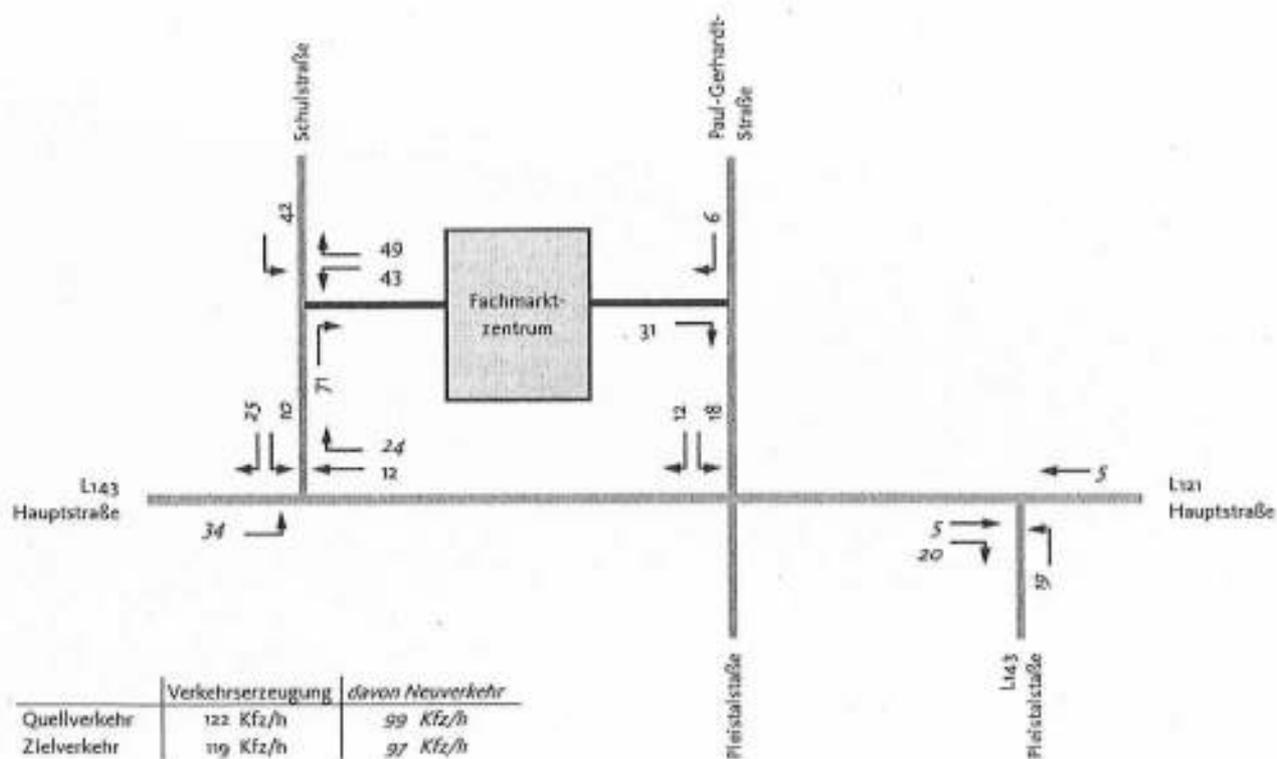


Abbildung 3: Neuverkehr in der werktäglichen Spitzensunde (17-18 Uhr) für Variante V34, Werte auf ganze Zahlen aufgerundet (Quelle: eigene Darstellung)

### 3 Stellplatzbedarf

Im Folgenden soll geprüft werden, ob bei erweiterter Verkaufsfläche das geplante Stellplatzangebot für den zukünftigen Bedarf ausreicht.

Der Stellplatzbedarf des Fachmarktzentrums wird aus den Ergebnissen der Verkehrsaufkommensabschätzung abgeleitet. Die maximale Nachfrage ist in den Spitzenstunden zu erwarten (werktags 17-18 Uhr, samstags 12-13 Uhr). Es wird von einer mittleren Parkdauer von 30 Minuten ausgegangen (vgl. Stellplatzuntersuchung von Nahversorgern und Discountern in Dortmund, Stadt Dortmund/Planersocietät 2004).

Werktags ist damit in Variante V34 mit einem Stellplatzbedarf von maximal 60 und samstags mit 84 auf dem Parkplatz des Fachmarktzentrums zu rechnen.

Es wird eine maximale Auslastung von 95% berücksichtigt, um einen reibungslosen Stellplatzwechsel zu garantieren.

Wochentag	Kfz/Sp-h	Mittlere Parkdauer	Stellplatzbedarf	Stellplätze geplant	Auslastung
Werktag	120	30 Minuten	60	88	68%
Samstag	167	30 Minuten	84		95%

Tabelle 2: Stellplatzauslastung V34

#### Stellplatzbilanz gemäß Bebauungsplan

Die 1. Änderung des Bebauungsplan 625-1 Teil B – „Niederpleis Mitte“ sieht eine Verkaufsfläche von insgesamt 2.870 m<sup>2</sup> vor, die sich wie folgt aufteilt:

- 1.400 qm VKF Vollsortimenter
- 280 qm VKF Schuhe,
- 670 qm VKF Drogerie,
- 480 qm VKF Textil,
- 40 qm Lotto / Toto.

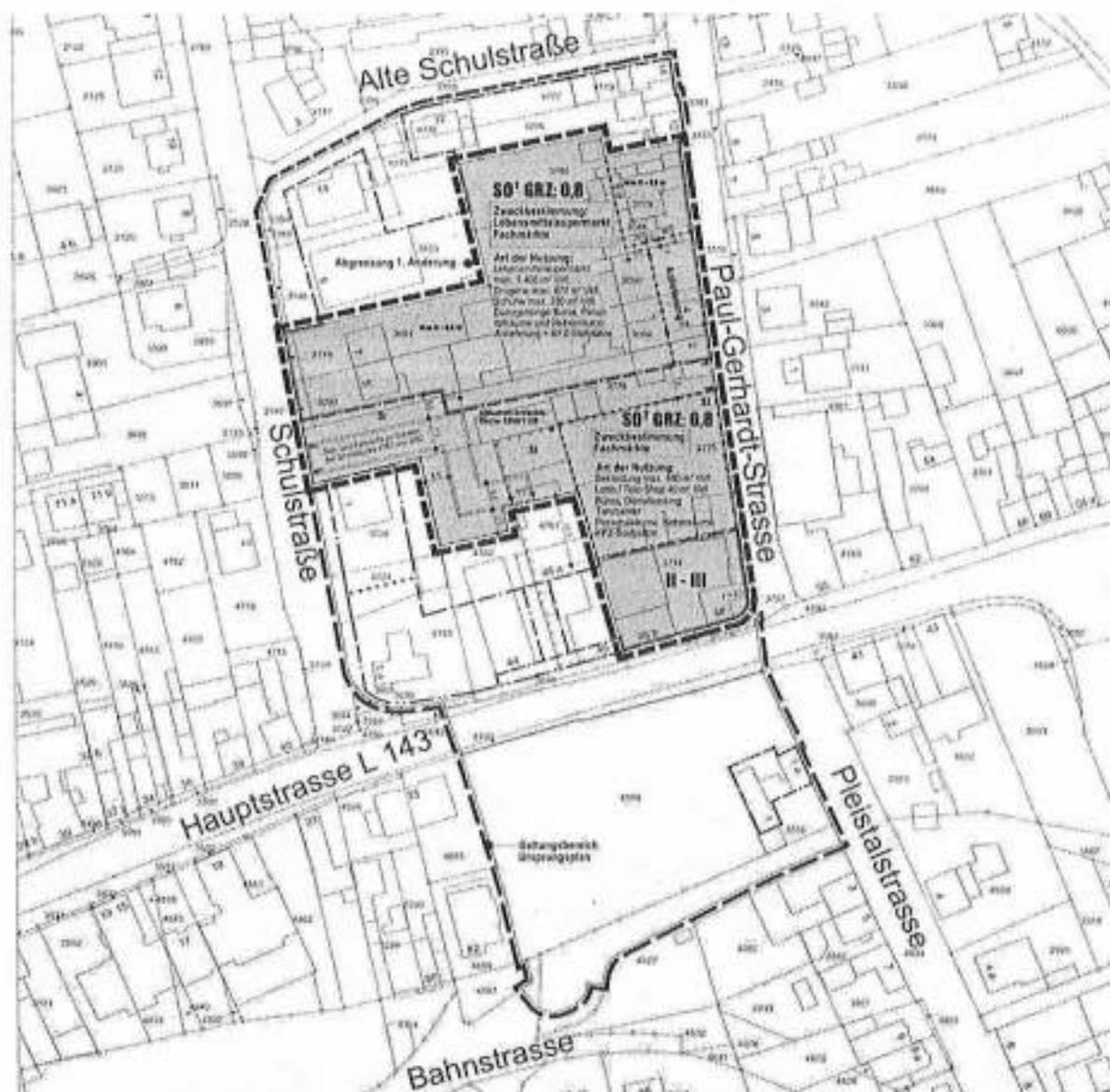


Abbildung 4: Bebauungsplan 625/1 Teil B – „Niederpleis Mitte“ 1. Änderung, Stadt Sankt Augustin (Stand: 19.12.2013)

Die vorliegende Planung V34 für das Fachmarktzentrum unterschreitet diese Vorgaben mit einer geringen Abweichung in der Verkaufsfläche von 12 m<sup>2</sup>, die sich auf den Fachmarkt Schuhe sowie den Lotto / Toto Shop beziehen.

Unter Berücksichtigung der Annahmen und Richtwerte, die in Kapitel 2 getroffen wurden, ist das in Variante V34 geplante Stellplatzangebot von 88 Stellplätzen auch für eine Verkaufsfläche von 2.870 m<sup>2</sup>, wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans 625-1 Teil B – „Niederpleis Mitte“ vorgesehen, ausreichend.

## 4 Fazit

Die geplante Erweiterung der Verkaufsfläche des Fachmarktzentrums in Niederpleis nördlich der Hauptstraße zwischen Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße wurde mit der vorliegenden Anpassung des Gutachtens hinsichtlich verkehrlicher Auswirkungen als Voraussetzung zur Änderung des Bebauungsplans untersucht.

Der Parkplatz des Fachmarktzentrums ist demnach für den eigenen Bedarf gemäß der aktuellen Planung V<sub>34</sub> mit 88 Stellplätzen und bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.870 m<sup>2</sup>, wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans 625-1 Teil B – „Niederpleis Mitte“ vorgesehen, ausreichend dimensioniert.

Dieses Ergebnis erklärt sich dadurch, dass die Verkaufsfläche des Vollsortimenters, der in der Verkehrsabschätzung mit einem höheren Richtwert für die Anzahl der Kunden (1,1 Kunden/m<sup>2</sup>) zu berücksichtigen ist als die weiteren Fachmärkte (0,55 Kunden/m<sup>2</sup>), in Variante V<sub>34</sub> um 54 m<sup>2</sup> reduziert ist.

Von einer Erhöhung der Verkaufsfläche über 2.870 m<sup>2</sup> hinaus ist abzuraten, insbesondere wenn hiermit eine wiederum erhöhte Verkaufsfläche des Vollsortimenters einhergeht.

## Quellenverzeichnis

- FGSV 1999** – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 1999: ÖPNV und Siedlungsentwicklung – Planungshilfe für die kommunale Bauleitplanung. Ausgabe 1999, Köln: FGSV-Verlag
- FGSV 2006** – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen 2006: Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen. Ausgabe 2006, Köln: FGSV-Verlag
- HLSV 2005** – Hessisches Landesamt für Straßen- und Verkehrswesen 2005: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung - Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung. Wiesbaden: Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung
- Stadt Dortmund 2004** – Stellplatzuntersuchung von Nahversorgern und Discountern; Gutachten der Planersocietät im Auftrag der Stadtverwaltung Dortmund
- Ver\_Bau 2010** – Programm Ver\_Bau – Verkehrsaufkommen durch Vorhaben der Bauleitplanung. © Dr. Bosserhoff

Raumakustik · Tontechnik  
Bauphysik · Schallschutz  
VMPA Messstelle nach DIN 4109  
Immissionsschutz nach §§ 26, 28  
Bundes-Immissionsschutzgesetz

D-51465 Bergisch Gladbach  
Lichtenweg 15-17  
Tel. +49 (0) 2202 936 30-0  
Fax +49 (0) 2202 936 30-30  
info@graner-ingenieure.de  
www.graner-ingenieure.de

Unternehmensform: GmbH  
Geschäftsführung:  
Brigitte Graner  
Bernd Graner-Sommer  
Amtsgericht Köln · HRB 45768

wi A2270  
131212 sgu-2

**Ansprechpartner:**  
Dipl.-Wirt.-Ing. Penkalla, Durchwahl: -13

12.12.2013

## **SCHALLTECHNISCHES PROGNOSEGUTACHTEN**

Fachmarktzentrum Sankt Augustin - Bebauungsplan 625/1 1. Änderung

Projekt: Neubau eines Fachmarktzentrums  
an der Paul-Gerhardt-Straße in  
Sankt Augustin-Niederpleis

Auftraggeber: Ten Brinke Projektentwicklung GmbH  
Dinxperloer Straße 18 - 20  
46399 Bocholt

Projekt-Nr.: A2270



Mitglied der  
**DTMG**



Technische  
Beratung  
und  
Projektierung

**ZVEI:**



-190-

## 1. Situation und Aufgabenstellung

An der in Anlage 1 dargestellten Position wird derzeit in Sankt Augustin-Niederpleis im Rahmen eines Bebauungsplanes die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geplant.

Hierzu wurde mit Datum vom 06.11.2012 ein schalltechnisches Prognosegutachten vorgelegt, welches laufend an die aktuelle Planung angepasst wurde und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft untersucht hat. Aufgrund nun geänderter Planungen wird derzeit die erste Änderung des Bebauungsplanes umgesetzt und im vorliegenden Prognosegutachten das Berechnungsmodell an die aktuelle Plangrundlage angepasst und die Berechnungsergebnisse aktualisiert.

Das Plangebiet wird durch die Paul-Gerhardt-Straße im Osten, die Hauptstraße im Süden, die Schulstraße im Westen sowie die Alte Schulstraße im Norden eingegrenzt. Da sich teilweise schutzbedürftige Nutzungen im Umkreis des Nahversorgungszentrums befinden, sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens schalltechnische Belange zu berücksichtigen und die Frage zu prüfen, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die Entwicklung des Plangebietes im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen kann.

Hierzu wurden schalltechnische Prognoseberechnungen durchgeführt, deren Grundlagen sowie wesentlichen Ergebnisse im vorliegenden Gutachten dokumentiert und erläutert werden.

## 2. Grundlagen

Diese Bearbeitung basiert auf folgenden technischen Grundlagen, Richtlinien und Regelwerken:

Technische Grundlagen:

- Lageplan-V34, Stand: 13.11.2013 im Maßstab 1:250
- Verkehrsgutachten zum Neubau eines Fachmarktzentrums in Niederpleis-St. Augustin durch die Planersocietät, im Dezember 2013
- Ortstermin vom 19.07.2012
- Angaben des Stadtplanungsamtes der St. Augustin zur Gebietseinstufung der Nachbarschaft

## Vorschriften und Richtlinien:

BlmSchG	Bundes-Immissionsschutzgesetz vom 15.03.1974, in der derzeit gültigen Fassung
TA Lärm (1998)	6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 28. August 1998
DIN 18005 Teil 1	Schallschutz im Städtebau, Juli 2002
Beiblatt 1 zu DIN 18005 Teil 1	Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987
DIN ISO 9613-2	Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Oktober 1999
Parkplatzlärmstudie	Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen - 6. Auflage August 2007, Bayerisches Landesamt für Umwelt
RLS 90	Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, Ausgabe 1990
Heft 192	Technischer Bericht zur Untersuchung der Lkw- und Ladergeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen, herausgegeben von der Hessischen Landesanstalt für Umwelt, 1995
Heft 3	Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten, Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie, 2006
ZTV-Lsw 06	Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 2006, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen

### 3. Anforderungen an den Schallschutz im Rahmen der Bauleitplanung

#### 3.1 Allgemeines

In § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird gefordert, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden, d. h. dass die Belange des Umweltschutzes zu beachten sind. Nach diesen gesetzlichen Anforderungen ist es geboten, den Schallschutz soweit wie möglich zu berücksichtigen. Sie räumen ihm gegenüber anderen Belangen einen hohen Rang, jedoch keinen Vorrang ein.

#### 3.2 Orientierungswerte der DIN 18005

Die bei der Planung von Baugebieten zugrunde zu legenden Richtwerte sind unter Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit der in den benachbarten Gebieten zulässigen Nutzungen unterschiedlich hoch und hängen von der Baugebietsart, der Lage des Gebietes und der Immissions-Vorbelastung ab.

Die Orientierungswerte entsprechen dem äquivalenten Dauerschallpegel  $L_{eq}$  (= Mittelungspegel  $L_{Am}$ ) nach DIN 45641 und sind aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau erwünschte Zielwerte jedoch keine Grenzwerte. Sie sind in im Beiblatt (Beiblatt 1 zu DIN 18005 -Teil 1- Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung) aufgenommen worden und deshalb nicht Bestandteil der Norm.

Die gebietsabhängigen Orientierungswerte sind wie folgt gestaffelt:

Tabelle 1:

Gebietsart	Orientierungswert	
	tags	nachts
Reines Wohngebiet (WR)	50 dB(A)	40/35 dB(A)
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	45/40 dB(A)
Mischgebiet (MI)	60 dB(A)	50/45 dB(A)
Gewerbegebiet (GE)	65 dB(A)	55/50 dB(A)

Bei zwei angegebenen Nachtwerten soll der niedrigere für Gewerbelärm (analog zur TA Lärm) gelten, der höhere, wenn öffentlicher Verkehrslärm Schiene / Straße zu berücksichtigen ist.

## 3.3

Immissionsrichtwerte der TA Lärm

Die 6. AVwV vom 26. August 1998 zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) ist als maßgebliche Vorschrift für die Bewertung von Geräuschemissionen verursachenden Anlagen genannt, wozu auch der im Zusammenhang mit der Nutzung verbundene Freiflächenverkehr auf dem Betriebsgelände zu berücksichtigen ist. Dort sind die Immissionsrichtwerte vorgegeben, die im gesamten Einwirkungsbereich einer Anlage außerhalb der Grundstücksgrenze, ohne Berücksichtigung einwirkender Fremdgeräusche, nicht überschritten werden dürfen.

Nach Angabe der Stadt Sankt Augustin grenzt nördlich, südlich und östlich ein Mischgebiet bzw. westlich ein allgemeines Wohngebiet an.

Für die maßgeblichen Immissionsaufpunkte (s. Anlage 1) sind somit gemäß Ziffer 6.1 der TA Lärm die folgenden Immissionsrichtwerte, in Abhängigkeit der jeweils anzusetzenden Gebietseinstufung, einzuhalten:

Gebietseinstufung	Immissionsrichtwert in dB(A)	
	Tag (06.00 – 22.00 Uhr)	Nacht (22.00 – 06.00 Uhr)
In Kerngebieten, Dorfgebieten und Mischgebieten	60	45
in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten	55	40

Diese Immissionsrichtwerte sind im Abstand von 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes (gemäß DIN 4109) gemessen, einzuhalten.

Einzelne kurze Geräuschspitzen dürfen diese IRW um nicht mehr als

tags	30 dB(A)
nachts	20 dB(A)

überschreiten.

Darüber hinaus werden für allgemeine Wohngebiete Zuschläge von 6 dB(A) für die Ruhezeit angerechnet.

Folgende Zeiträume sind hierbei zu berücksichtigen:

werktags:	06.00 - 07.00 Uhr	sonn- / feiertags:	06.00 - 09.00 Uhr
	20.00 - 22.00 Uhr		13.00 - 15.00 Uhr
			20.00 - 22.00 Uhr

Maßgebend für den Tageszeitraum ist der Zeitraum von 16 Stunden. Bei der Nachtzeit ist die volle Stunde anzusetzen, mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die Anlage maßgebend beiträgt.

### 3.4

#### Vor-Zusatz-Gesamtbelastung

Gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm ist der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche vorbehaltlich der Regelungen in den Absätzen 2 - 5 sichergestellt, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 nicht überschreitet.

Dabei bleiben Fremdgeräuscheinwirkungen wie Straßenverkehrslärm oder Schienenverkehrslärm zunächst unberücksichtigt. Maßgebend ist die Gesamtbelastung, die sich aus möglicherweise mehreren gewerblichen Nutzungen ergibt. Dementsprechend bestimmt Ziffer 3.2.1 im 6. Absatz, dass die Prüfung der Genehmigungsvoraussetzungen in der Regel eine Prognose der Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage und - sofern im Einwirkungsbereich der Anlage andere Anlagengeräusche auftreten- die Bestimmung der Vorbelastung sowie der Gesamtbelastung voraussetzt.

Die Bestimmung der Vorbelastung kann entfallen, wenn die Geräuschimmissionen der zu beurteilenden Anlage die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 um mindestens 6 dB(A) unterschreiten.

Im vorliegenden Fall ist das geplante Fachmarktzentrum als maßgebliche Geräuschquelle zu bezeichnen, so dass keine Vorbelastungen zu erwarten ist, welche die Immissionsrichtwerte überschreiten.

### 3.5 Verkehr auf öffentlichen Straßen

Entsprechend Punkt 7.4 der TA Lärm 1998 sind Fahrzeuggeräusche, welche durch den Betrieb der Anlage auf öffentlichen Verkehrsflächen auftreten, nach der Verkehrslärmschutz-Verordnung (16. BImSchV) zu berücksichtigen. Das gilt für schutzbedürftige Nutzungen die mindestens innerhalb eines Mischgebietes oder von der Schutzbedürftigkeit höher eingestuftem Gebiet liegen. Schutzbedürftige Nutzungen innerhalb von Gewerbe- oder Industriegebieten sind von dieser Regelung nicht betroffen.

Danach sind Maßnahmen organisatorischer Art erforderlich, wenn durch den Betrieb der Anlage folgende Kriterien zutreffen:

- der Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche wird um mindestens 3 dB(A) erhöht
- es erfolgt keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr

und

- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden erstmals oder weitergehend überschritten.

Oben angegebene Bedingungen gelten kumulativ, d. h. nur wenn alle drei Bedingungen erfüllt sind, sollen Geräusche des An- und Abfahrverkehrs durch Maßnahmen organisatorischer Art vermindert werden.

Der Beurteilungspegel für den Straßenverkehr auf öffentlichen Verkehrsflächen ist zu berechnen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS 90, Ausgabe 1990.

Einzuhalten sind die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), die für Mischgebiet mit

- |                                 |                     |
|---------------------------------|---------------------|
| $L_r = 64 \text{ dB(A)}$ tags   | (06.00 - 22.00 Uhr) |
| und                             |                     |
| $L_r = 54 \text{ dB(A)}$ nachts | (22.00 - 06.00 Uhr) |

festgesetzt sind.

#### 4. Situationsbeschreibung

##### 4.1 Planungskonzept

In Sankt Augustin-Niederpleis wird an der in Anlage 1 dargestellten Position nördlich der Hauptstraße (L 143) derzeit die Entwicklung eines Nahversorgungszentrums geplant.

Die erste Änderung des Bebauungsplanes 625-1 B sieht eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 2870 m<sup>2</sup> auf den unterschiedlichen Grundstücksflächen vor.

Die derzeitige Planung sieht eine Entwicklung von ca. 2858 m<sup>2</sup> Verkaufs- bzw. Nutzfläche vor. Somit ist im vorliegenden Gutachten von der Planung 2013 (V34) des Verkehrsgutachtens auszugehen, so dass die anzunehmende Pkw-Frequenz entsprechend 2858 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in Ansatz gebracht wird.

Auf dem Gelände soll nach derzeitigem Planstand neben einem Vollsortimenter ein Drogeriemarkt sowie weitere Fachmärkte und Dienstleistungen angesiedelt werden. Darüber hinaus werden zwischen den geplanten Gebäudekörpern insgesamt ca. 79 Stellplätze sowie 5 Stellplätze nördlich des Drogeriemarktes für Kunden-Pkw vorgesehen. Vier Stellplätze stehen auf dem Grundstück der Kreissparkasse zur Verfügung, so dass insgesamt 88 Pkw-Stellplätze vorhanden sind.

Die Erschließung der Stellplätze kann einerseits über die westliche Grundstücksgrenze in Anbindung an die Schulstraße sowie über die östliche Zufahrt in Anbindung an die Paul-Gerhardt-Straße erfolgen, wobei die Paul-Gerhardt-Straße derzeit nur als Ausfahrt für den Pkw-Verkehr geplant ist. Die zentrale Warenanlieferung befindet sich im östlichen Grundstücksbereich. Die anliefernden Lkw fahren hierzu über die Zufahrt an der westlichen Plangebietsgrenze und verlassen das Grundstück auch über die Anbindung an die Schulstraße.

Im nördlichen Grundstücksbereich ist der geplante Vollsortimenter mit ca. 1400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie der Drogeriemarkt mit ca. 670 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und ein Schuhfachmarkt mit 272 m<sup>2</sup> vorgesehen. Weiterhin wird im südöstlichen Grundstücksbereich ein Fachmarkt mit ca. 480 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für Textilhandel, ein Zeitschriftenhandel (Lotto Toto) mit 36 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche geplant. Im ersten Obergeschoss des geplanten Fachmarktes im südöstlichen Grundstücksbereich befinden sich darüber hinaus Büroeinheiten mit einer Nutzfläche von 173 m<sup>2</sup>.

Die Betriebszeit wurde auf der sicheren Seite liegend mit 07.00 – 22.00 Uhr angesetzt. Zusätzlich zu den unter Ziffer 9 genannten Schallschutzmaßnahmen wird die Warenanlieferung mit einer Länge von 20 m eingehaust, darüber hinaus wird die bestehende Wand im Bereich des IP 1 auf eine relative Höhe von  $h = 2,5$  m erhöht und im Bereich der östlich des IP 1 gelegenen Wohnhäuser verlängert. Hierdurch ist im Vergleich zu der untersuchten Variante eine Verbesserung der Geräuschsituation zu erwarten.

#### 4.2 Immissionspunkte

Gemäß Angaben der Stadt Sankt Augustin ist nördlich sowie östlich des Plangebietes mit einer Mischgebietseinstufung zu rechnen, westlich befinden sich schutzbedürftige Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes. Die im Rahmen der Prognoseberechnungen berücksichtigten nächstliegenden Immissionspunkte werden nachfolgend aufgeführt:

- IP 1: Wohnnutzung Schulstraße 1 (MI)  
rel. Höhe  $h = 5,60$  m (1. OG)
- IP 2: Wohnnutzung Hauptstr. 46 a (MI)  
rel. Höhe  $h = 5,60$  m (1. OG)
- IP 3: Wohnnutzung Paul-Gerhardt-Str. 3 (MI)  
rel. Höhe  $h = 8,40$  m (2. OG)
- IP 4: Wohnnutzung Alte Schulstraße 14 (MI)  
rel. Höhe  $h = 5,60$  m (1. OG)

#### 5. Ansatz der Schallemissionen

##### 5.1 Parkplatz

Zur Berechnung der Geräuschemissionen des Parkplatzes wird die 6. Auflage (August 2007) der Parkplatzlärmstudie herangezogen, die vom Bayerischen Landesamt für Umweltschutz auf Basis einer Weiterentwicklung der DIN 18005 herausgegeben wurde.

Dort wurde ein Berechnungsverfahren entwickelt, mit dem in Abhängigkeit von der Parkplatzart, der Parkplatzgröße, der Stellplatzanzahl, der Bewegungshäufigkeit und den geometrischen Verhältnissen prognostiziert werden kann, welche Mittelungspegel in der Umgebung eines geplanten Parkplatzes durch seine Nutzung entstehen.

Anhand von umfangreichen Messreihen und theoretischen Rechenansätzen wurde die Berechnungsmethode für Schallimmissionen von Parkplätzen weiter entwickelt und für das sogenannte "getrennte Verfahren" folgende Formel ermittelt (gemäß Ziffer 8.2.1 der Parkplatzlärmstudie):

$$L_w^* = L_{wo} + K_{PA} + K_I + 10 \cdot \lg(B \cdot N) - 10 \cdot \lg(S / 1 \text{ m}^2)$$

$L_w^*$  = Flächenbezogener Schalleistungspegel aller Vorgänge auf dem Parkplatz (einschließlich Durchfahranteil)

$L_{wo}$  = 63 dB(A) = Ausgangsschalleistungspegel für eine Bewegung / h auf einem P + R-Parkplatz

$K_{PA}$  = Zuschlag für die Parkplatzart nach Tabelle 34  
 $K_{PA} = 3 \text{ dB(A)}$

$K_I$  = Zuschlag für die Impulshaltigkeit nach Tabelle 34  
 $K_I = 4 \text{ dB(A)}$

$B$  = Bezugsgröße (hier: Anzahl der Stellplätze)  
 $B = 88 \text{ Stellplätze}$

$N$  = Bewegungshäufigkeit  
 (Bewegungen je Einheit der Bezugsgröße und Stunde)

Die Bewegungshäufigkeit wurde entsprechend dem Verkehrsgutachten angesetzt, welches bereits die maximal zulässige Verkaufsfläche von 2870 m<sup>2</sup> gemäß B-Plan berücksichtigt. Insgesamt wird von 2458 Pkw-Fahrbewegungen während des Tages ausgegangen. Je Stellplatz und Stunde ergibt sich danach eine Bewegungshäufigkeit von  $N = 1,86$ .

$B \cdot N$  = alle Fahrzeugbewegungen je Stunde auf der Parkplatzfläche

$S$  = Gesamtfläche bzw. Teilfläche des Parkplatzes

Der mit oben genannter Formel berechnete flächenbezogene Schalleistungspegel führt auch bei schalltechnisch ungünstigen Parkplatzformen zu Prognoseergebnissen, die auf der "sicheren Seite" liegen.

## 5.2 Pkw-Fahrspur

Für die Berechnung der Schallemissionen des Pkw-Fahrverkehrs für die Zu- / Abfahrten des Parkplatzes wird das Berechnungsverfahren der RLS 90 herangezogen. Hier wird ein auf der sicheren Seite liegendes Berechnungsverfahren verwendet, mit dessen Hilfe längenbezogene Schalleistungspegel unter Berücksichtigung der Fahrgeschwindigkeit, der maßgebenden Verkehrsstärke, der Gradienten der Fahrstrecke sowie unterschiedlicher Straßenoberflächen berechnet werden können. Der Emissionspegel wird nach der RLS 90 wie folgt berechnet:

$$L_{m,E} = L_{m(25)} + D_V + D_{S_{10}} + D_{S_{1g}} + D_E$$

wobei

$L_{m(25)}$  = Mittelungspegel in 25 m horizontalem Abstand berechnet nach Abschnitt 4.4.1.1 der RLS 90, hier:

M = maßgebende Verkehrsstärke in Kfz/h,  
Fahrspur Parkplatz jeweils für die Ein- und Ausfahrt:  
= 79 Kfz-Bewegungen/h  
p = Lkw-Anteil in %, hier p = 0 %

$D_V$  = Korrektur für unterschiedliche Geschwindigkeiten  
[hier: V = 30 km/h]

$D_{S_{10}}$  = Korrektur für unterschiedliche Straßenoberflächen  
[hier = 0 dB(A) für ebenen Fahrbahnbelag]

$D_{S_{1g}}$  = Zuschläge für Steigungen oder Gefälle  
[hier = 0 dB(A) für die Ein-/Ausfahrten]

$D_E$  = Korrektur für Reflexionen  
(wird mithilfe des EDV-Programms anhand der vorhandenen reflektierenden Flächen berücksichtigt)

Die Fahrstrecken werden als Linienschallquellen gemäß DIN ISO 9613-2 lagerichtig im Bereich der Ein- und Ausfahrt bei den Berechnungen angesetzt (siehe Anlage 1).

### 5.3 Warenanlieferung

Für die Lkw-Warenanlieferungen werden die Berechnungsverfahren nach der Untersuchung des Hessischen Landesamtes für Umwelt -Heft 192/Heft 3- herangezogen, wobei für einen Entladevorgang je Lkw ein Schalleistungspegel von  $L_{WA} = 97$  dB(A) mit 30-minütiger Einwirkzeit je Entladevorgang berücksichtigt wird.

Die Zu- und Abfahrt wird durch eine Linienschallquelle mit einer längenbezogenen Schalleistung von  $L_{WA,1h} = 63$  dB(A) für Lkw mit einer Leistung von  $\geq 105$  kW als Maximalansatz simuliert.

Zusätzlich wird ein Maximalpegel von  $L_{WAmax} = 108$  dB(A) für das "Entlüftungsgeschäus der Betriebsbremse" auf der Lkw-Fahrspur angesetzt.

Insgesamt wurde gemäß des Verkehrsgutachtens von 12 Lkw-Anlieferungen im Tagesverlauf ausgegangen, wobei für die Fachmärkte jeweils 6 Lkw-, für den Vollsortimenter 6 Lkw-Anlieferungen angesetzt wurden.

### 5.4 Verkehrsaufkommen

Im Dezember 2013 wurde durch die Planersocietät das Verkehrsgutachten zum Neubau eines Fachmarktzentums in Niederpleis, Sankt Augustin aktualisiert. Hierin wurde die derzeitige Situation erfasst und die zu erwartenden Zusatzverkehre durch das Planvorhaben sowie die anzunehmende Verteilung auf den bestehenden öffentlichen Straßen untersucht.

Im Ergebnis werden folgende stündliche Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen abgeschätzt:

Straße	MSV in Kfz/h	
	Bestand	Planung 2013 (V34)
Hauptstraße westlich der Schulstraße	1302,6	1340,3
Hauptstraße zwischen Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße	1327,7	1362,3
Hauptstraße östlich der Paul-Gerhardt-Straße	1532,4	1556,6
Schulstraße südlich des Plangebietes	601,2	661,0
Schulstraße nördlich des Plangebietes	601,2	648,4
Paul-Gerhardt-Straße südlich des Plangebietes	86,7	102,4
Paul-Gerhardt-Straße nördlich des Plangebietes	86,7	89,8

## 6. Berechnung der Schallimmissionen

Zur Berechnung der Schallimmissionen (Beurteilungspegel  $L_r$ ) am Immissionsort müssen die Schallausbreitungsbedingungen und die gegebenenfalls zu berücksichtigenden Abschirmwirkungen durch Gebäude, Schallschutzwände, o. ä. einfließen.

Dies wird nach dem Verfahren der

### **DIN ISO 9613-2 - Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien -**

ermittelt.

Dabei wird der Schalldruckpegel am Immissionsort im Abstand  $S_m$  vom Mittelpunkt der Schallquelle nach folgender Gleichung ermittelt:

$$L_{rT}(DW) = L_w + D_c - A_{div} - A_{gr} - A_{atm} - A_{bar} - A_{misc}$$

Hierin bedeuten:

$L_{rT}(DW)$ :	äquivalenter A-bewerteter Dauerschalldruckpegel eines Teilstückes am Immissionsort bei Mitwind in dB(A)
$L_w$ :	Schallleistungspegel in dB(A)
$D_c = D_o + D_l + D_{\omega}$ :	Richtwirkungskorrektur in dB = Raumwinkelmaß + Richtwirkungsmaß + Bodenreflexion (freq.-unabh. Berechnung)
$A_{div}$ :	Dämpfung aufgrund geometrischer Ausbreitung in dB
$A_{atm}$ :	Dämpfung aufgrund von Luftabsorption in dB (bei 70 % Luftfeuchtigkeit und + 10°C Temperatur)
$A_{gr}$ :	Dämpfung aufgrund des Bodeneffektes in dB (Berechnung mit schallhartem Boden $G = 0$ )
$A_{bar}$ :	Dämpfung aufgrund von Abschirmung in dB (die vorhandenen Gebäude wurden als abschirmende Elemente im Computerprogramm lagerichtig berücksichtigt)

$A_{misc}$ : Dämpfung aufgrund verschiedener anderer Effekte in dB (z. B. Dämpfung durch Bewuchs, Bebauung etc. im vorliegenden Fall nicht relevant)

$L_{AT}$  (DW): äquivalenter A-bewerteter Dauerschalldruckpegel am Immissionsort bei Mitwind summiert über alle Schallquellen in dB(A)

Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen der Zusatzbelastung wird gemäß TA Lärm A.1.2b) der Langzeitmittelungspegel  $L_{AT}$  (LT) herangezogen.

Der A-bewertete Langzeitmittelungspegel  $L_{AT}$  (LT) unter Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur  $C_{met}$  wird folgendermaßen ermittelt:

$$L_{AT} (LT) = L_{AT} (DW) - C_{met}$$

$$C_{met} = C_0 \cdot \left( 1 - 10 \cdot \frac{hs + hr}{dp} \right)$$

mit

$C_0$ : Faktor in Dezibel, der von den örtlichen Wetterstatistiken für Windgeschwindigkeit und -richtung sowie Temperaturgradienten abhängt

$hs$ : Höhe der Schallquelle in Metern

$hr$ : Höhe des Immissionspunktes in Metern

$dp$ : Abstand zwischen Schallquelle und Immissionspunkt, projiziert auf die horizontale Bodenebene in Metern

Im vorliegenden Fall wurde im Sinne einer pessimalen Berechnung die meteorologische Korrektur  $C_{met} = 0$  gesetzt.

## 7. Prognoseverfahren

Die Ermittlung der Schallausbreitung erfolgt rechnergestützt durch das Immissionsprognoseprogramm "CadnaA 4.3" der Fa. DataKustik.

Der Beurteilungspegel an den Immissionspunkten wird unter Berücksichtigung aller genannten Schallquellen als Summenpegel berechnet.

Die Positionen der Emittenten entsprechen den Vorgaben der Richtlinien, bzw. den durch die Gebäudeabmessungen. Danach liegt die Emissionshöhe für Fahrzeugbewegungen nach RLS 90 sowie der bayerischen Parkplatzlärmstudie bei 0,5 m über OK Boden.

Die Immissionsaufpunkte liegen auf Mitte Fenster des jeweiligen Stockwerks. Eine Etage entspricht  $\approx h = 2,80$  m.

## 8. Berechnungsergebnisse

### 8.1 Beurteilungspegel nach TA Lärm

Die Ergebnisse der durchgeführten Schallausbreitungsberechnungen sind in Anlage 2 als farbiges Schallausbreitungsmodell für den Tageszeit, bezogen auf eine relative Höhe von  $h = 5,60$  m (1. OG) dargestellt. Die an den unter Ziffer 4.2 aufgeführten Immissionspunkten ermittelten Beurteilungspegel können nachfolgender Tabelle bzw. den detaillierten Berechnungsergebnissen in Anlage 5 ff entnommen werden.

Beurteilungspegel gemäß TA Lärm:

<i>Immissionspunkt</i>	<i>Beurteilungspegel <math>L_r</math> in dB(A)</i> tags (06.00 - 22.00 Uhr)	<i>zul. Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm in dB(A)</i> tags (06.00 - 22.00 Uhr)	<i>Differenz <math>L_r - IRW</math> in dB(A)</i> tags (06.00 - 22.00 Uhr)
IP 1	58,3	60	-1,7
IP 2	58,0	60	-2,0
IP 3	54,0	60	-6,0
IP 4	51,3	60	-8,7

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Fachmarktcenters zu erwartenden Beurteilungspegel die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm unterschreiten, also einhalten. Im vorliegenden Fall ist das Bauvorhaben als dominierende Geräuschquelle anzusehen, so dass keine weitere Vorbelastung an den Immissionspunkten IP 1 – IP 4 besteht, welche zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führt

## 8.2

**Maximalpegel nach TA Lärm**

Die im Zusammenhang mit der Nutzung des Fachmarktcenters zu erwartenden kurzzeitigen Geräuschspitzen wurden im Rahmen der Prognoseberechnungen ermittelt. Die Ergebnisse sind in der folgenden Tabelle bzw. in Anlage 5 ff dargestellt.

Maximalpegel gemäß TA Lärm:

<i>Immissionspunkt</i>	<i>einwirkender Maximalpegel <math>L_{A, \text{max}}</math> in dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr)</i>	<i>zul. Maximalpegel gemäß TA Lärm in dB(A) tags (06.00 - 22.00 Uhr)</i>	<i>Bewertung</i>
IP 1	79,7	90	erfüllt
IP 2	68,7	90	erfüllt
IP 3	67,9	90	erfüllt
IP 4	74,5	90	erfüllt

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die zu erwartenden kurzzeitigen Geräuschspitzen die zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm in der Nachbarschaft unterschreiten, also einhalten.

## 8.3

**Geräuschimmissionen durch Verkehr auf öffentlichen Straßen**

Auf Basis der Verkehrsuntersuchungen (siehe Ziffer 5.4) wurden die Geräuschimmissionen im Zusammenhang mit dem planinduzierten Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen ermittelt. Dabei wurden die Einwirkungen für die Bestandssituation und für die zukünftig nach Realisierung des Vorhabens zu erwartende Situation durchgeführt.

Die Ergebnisse der Berechnungen auf Basis der RLS 90 sind als farbige Schallausbreitungsmodelle in den Anlagen 3 und 4 dargestellt.

Anlage 3: farbiges Schallausbreitungsmodell, Straßenverkehr Bestand  
(06.00 - 22.00 Uhr)

Anlage 4: farbiges Schallausbreitungsmodell, Straßenverkehr Prognose  
(06.00 - 22.00 Uhr)

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen zeigen, dass durch den planinduzierten Zusatzverkehr auf öffentlichen Straßen geringfügige Erhöhungen der Beurteilungspegel zu erwarten sind. Im Einzelnen sind folgende Ergebnisse festzuhalten:

Erhöhung der Beurteilungspegel entlang der Paul-Gerhardt-Straße  $\Delta L \leq 2,3$  dB

Erhöhung der Beurteilungspegel entlang der Schulstraße  $\Delta L \leq 0,4$  dB

Erhöhung der Beurteilungspegel entlang der Paul-Gerhardt-Straße  $\Delta L \leq 0,1$  dB

Somit liegt gemäß Ziffer 7.4 der TA Lärm keine wesentliche Erhöhung der Beurteilungspegel vor, so dass organisatorische Maßnahmen zur Lenkung des Verkehrs nicht erforderlich werden.

## 9. Schallschutzmaßnahmen

### 9.1 Parkplatzoberfläche

Die Parkplatzoberfläche muss einen ebenen Fahrbelag aufweisen, z. B. Asphalt oder Betonsteine ohne Fase, damit Klappergeräusche der Einkaufswagen vermieden werden.

### 9.2 Kühl- und Lüftungsgeräte

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Vollsortimenters erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte nachts erfüllt werden, das Kühl- und Klimageräte temperaturabhängig betrieben werden und in Abhängigkeit von der Witterung auch nachts in Betrieb sein können.

Hierfür eignen sich z. B. Kühlgeräte / Außenverflüssiger (Kondensatoren), die in 5 m Abstand einen Schalldruckpegel von 39 dB(A) bei der Nachtschaltung verursachen.

### 9.3 Einhausung der Warenanlieferung

Aufgrund der geringen Abstände ist der Warenanlieferbereich mit geeigneten Materialien über eine Länge von ca. 10 m einzuhausen. Zusätzlich ist eine Schallschutz-

wand mit der Höhe  $h = 4,0$  m bis zum Ende der Rampe (siehe Anlage 1) vorzusehen, welche bündig an die Einhausung angesetzt wird. Hierzu eignen sich Konstruktionen, welche die Vorschriften und Anforderungen der

**ZTV-Lsw06** - Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen erfüllen.

Das Kriterium der Schalldämmung  $D_{LR} \geq 24$  dB (entsprechend Gruppe B3 der DIN EN 1793-2, Tabelle 1) muss erfüllt sein.

#### 9.4 Öffnungszeiten

Aufgrund der Nähe der Parkplätze zu den nächstliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und der prognostizierten Maximalpegel gemäß Ziffer 8.2 ist eine Nutzung der Stellplätze nach 22.00 Uhr nicht im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz gemäß TA Lärm möglich. Somit ist die Öffnungszeit bis auf 21.30 Uhr festzulegen, so dass nach 22.00 Uhr keine Pkw-Bewegungen mehr auf dem Parkplatz stattfinden.

#### 9.5 Zusatzmaßnahmen

Zusätzlich zu den genannten Schallschutzmaßnahmen wird die Warenanlieferung mit einer Länge von 20 m eingehaust, darüber hinaus wird die bestehende Wand im Bereich des IP 1 auf eine relative Höhe von  $h = 2,5$  m erhöht und im Bereich der östlich des IP 1 gelegenen Wohnhäuser verlängert.

#### 10. Qualität der Prognose

Die verwendeten Berechnungsansätze basieren auf Grundlagenuntersuchungen, die seit Jahren erfolgreich bei der Prognose vergleichbarer Objekte angewandt werden, u. a. sei hier die Parkplatzlärmstudie genannt, die in der Regel Ergebnisse liefert, die auf der sicheren Seite liegen. Darüber hinaus wurde das Verkehrsaufkommen im Zusammenhang mit der Entwicklung des Fachmarktzentrums detailliert in einem Verkehrsgutachten untersucht, welches als Grundlage für die durchgeführten Berechnungen herangezogen wurde. Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte im vorliegenden Fall ohne Berücksichtigung der meteorologischen Korrektur  $C_{met}$ , so dass insgesamt der ungünstigste Fall dargestellt wurde.

Insgesamt lassen die verwendeten Berechnungsverfahren auf eine hohe Prognose-sicherheit schließen.

**11. Zusammenfassung**

Im vorliegenden schalltechnischen Prognosegutachten wurden die im Zusammenhang mit der geplanten Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Paul-Gerhardt-Straße in Sankt Augustin-Niederpleis zu erwartenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft untersucht.

Es wurde dargestellt, dass die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Fachmarktzentrums zu erwartenden Geräuscheinwirkungen sowohl die Immissionsrichtwerte als auch die zulässigen Maximalpegel gemäß TA Lärm unterschreiten, also einhalten.

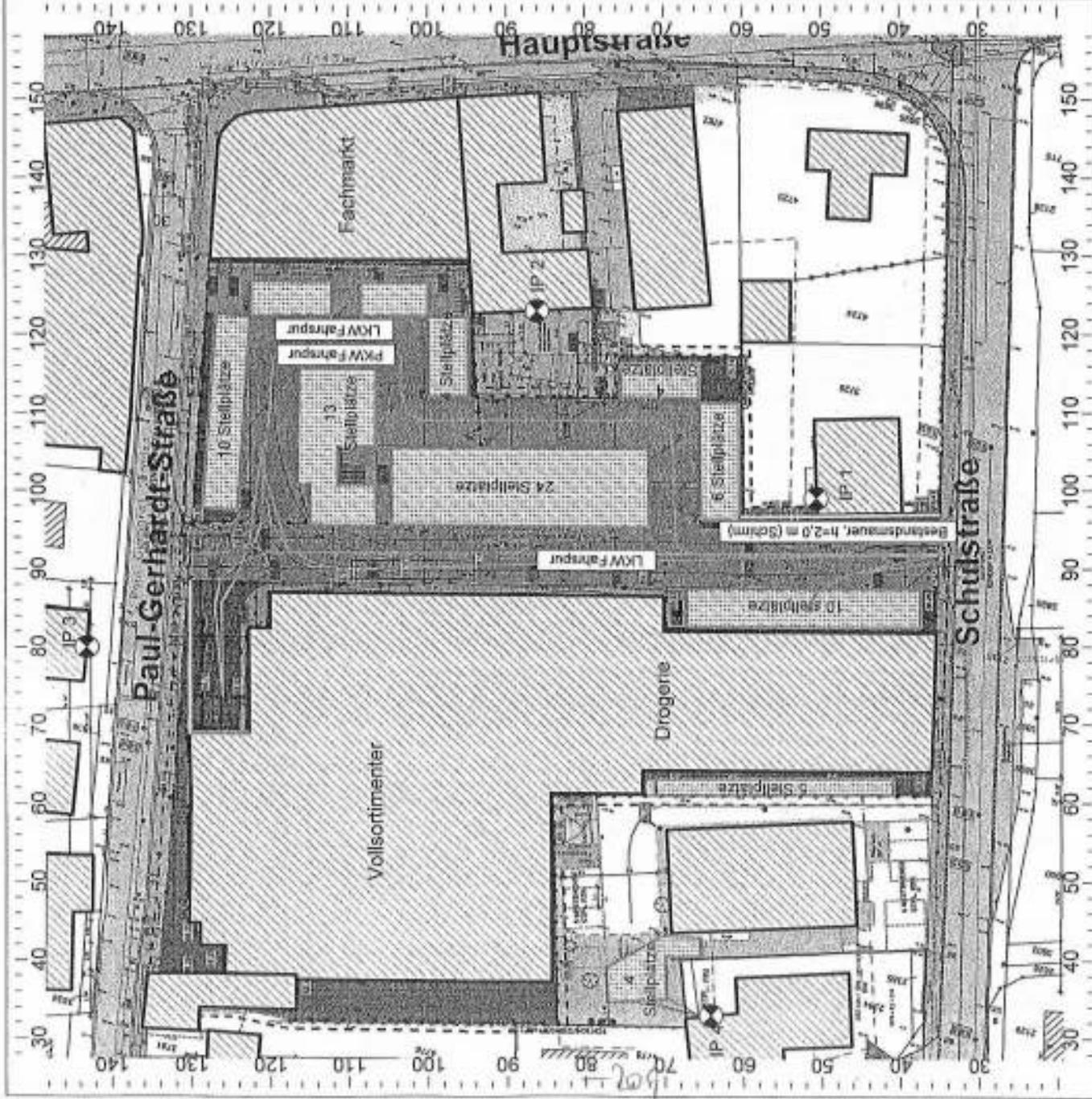
Zudem wurde gezeigt, dass durch den planinduzierten Verkehr auf öffentlichen Straßen keine wesentliche Erhöhung der Beurteilungspegel zu erwarten ist.

Somit ist zusammenfassend festzustellen, dass der Betrieb des Fachmarktzentrums in Sankt Augustin-Niederpleis im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgt.

**GRANER + PARTNER**  
**INGENIEURE**

AKUSTIK | TECHNISCHE BERATUNG

  
B. Graner  
A. Penkalla



E:\2013\Cadina\_aktuelle Projekte 2013\St. Augustin\A2270 Fachmarktzentrum St Augustin\Paul-Gerhardt-Straße2013-12-17.cmx

**Anlage 1**

**Projekt-Nr.: A2270**

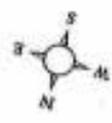
**Neubau eines Fachmarktzentrums  
an der Paul-Gerhardt-Straße  
in Sankt Augustin - Niederpleis**

**Auftraggeber:** TenBrinke Projektentwicklung GmbH  
Dinxperloer Straße 18-20  
46399 Bocholt

**Situation:**  
Digitalisierter Lageplan

**Legende:**

- ◆ Punktquelle
- Linienquelle
- vert. Flächenquelle
- ▬ Straße
- ▨ Parkplatz
- ▩ Haus
- ⊕ Schirm
- ⊕ Immissionspunkt
- Rechengebiet



**Maßstab:** 1:750  
**Stand:** 12.12.2013  
**Bearbeiter:** Dipl.-Wirt.-Ing. Penkalla

**GRANER + PARTNER**  
**INGENIEURE**



# Anlage 3

Projekt-Nr.: A2270

Neubau eines Fachmarktzentrums  
an der Paul-Gerhardt-Straße  
in Sankt Augustin - Niederpleis

Auftraggeber: TenBrinke Projektentwicklung GmbH  
Dinxperloer Straße 18-20  
46399 Bocholt

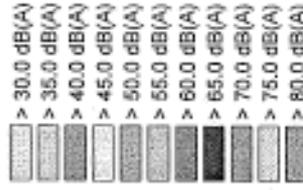
Situation:

Farbige Rasterlärmkarte  
Tag-Situation  
Berechnungshöhe: 5,60 m (1.OG)

Straßenverkehr, Bestand

Legende:

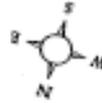
Beurteilungspegel gemäß DIN 18005



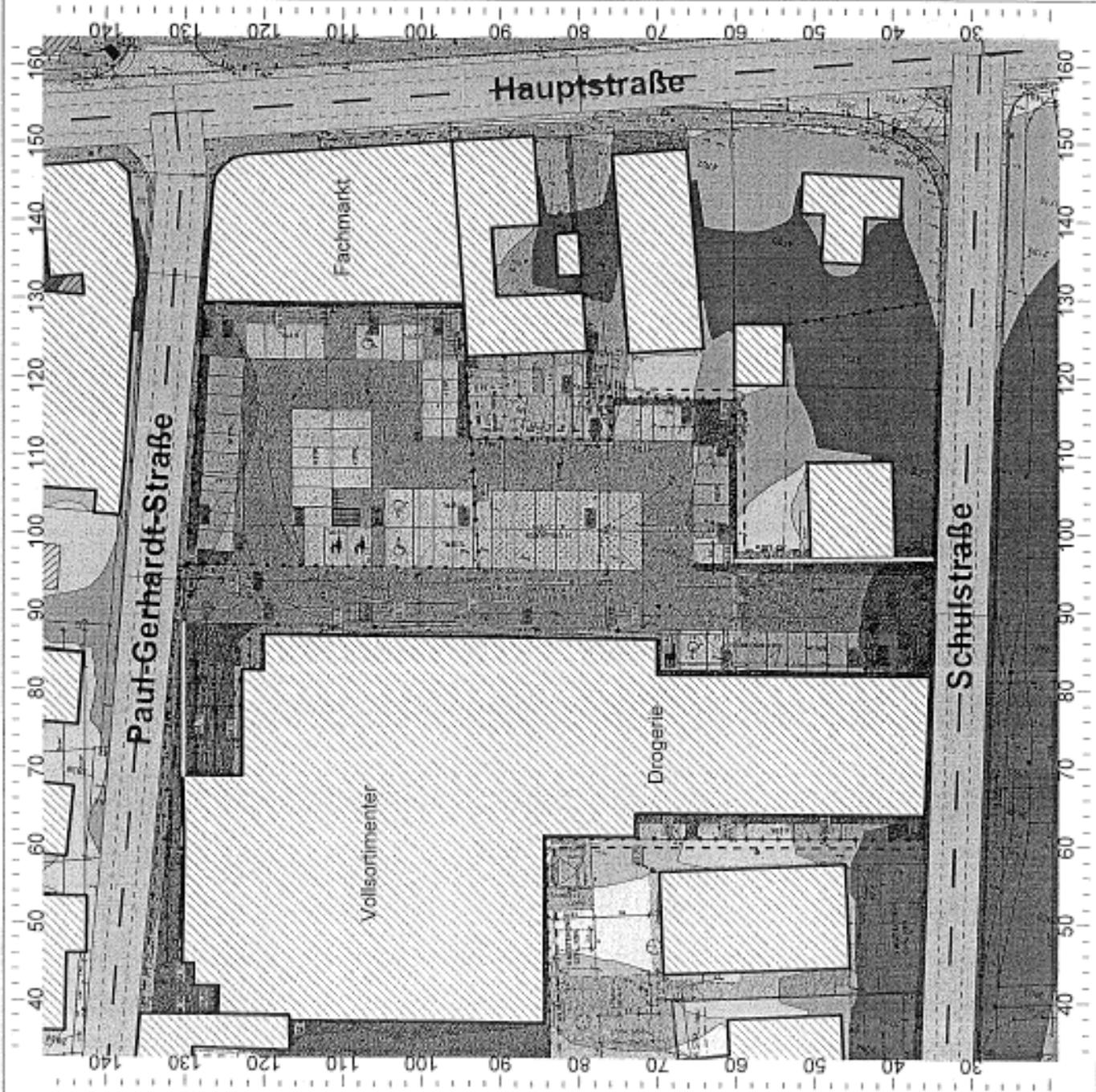
Maßstab: 1:750

Stand: 12.12.2013

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing. Penkalla



**GRANER + PARTNER**  
INGENIEURE



21

# Anlage 4

## Projekt-Nr.: A2270

Neubau eines Fachmarktzentrums  
an der Paul-Gerhardt-Straße  
in Sankt Augustin - Niederpleis

Auftraggeber: TenBrinke Projektentwicklung GmbH  
Dixperloer Straße 18-20  
46399 Bocholt

Situation:

Farbige Rasterlärmkarte

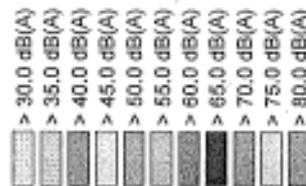
Tag-Situation

Berechnungshöhe: 5,60 m (1.OG)

Straßenverkehr, Planung

Legende:

Beurteilungspegel gemäß DIN 18005



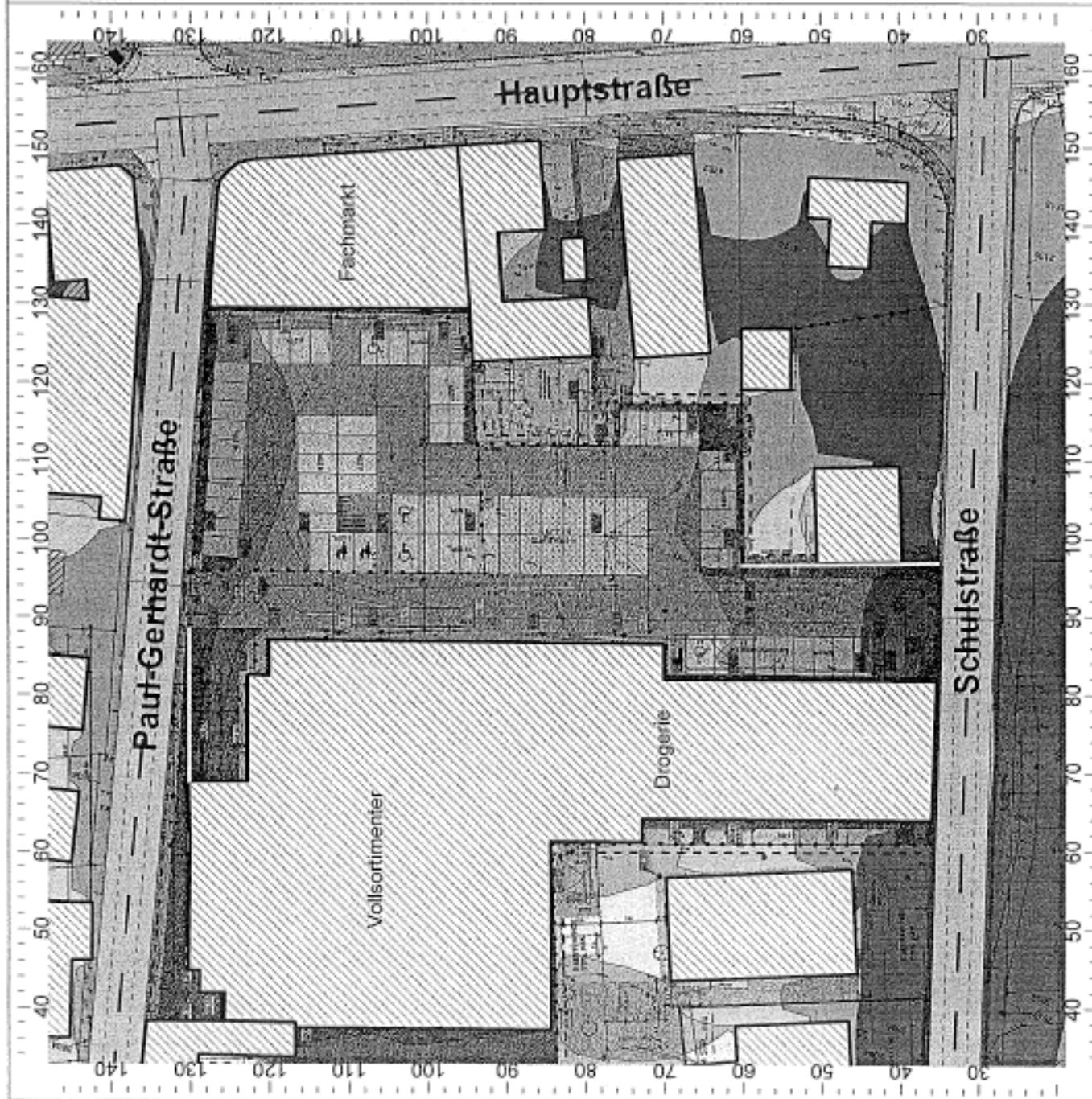
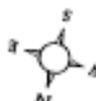
Maßstab: 1:750

Stand: 12.12.2013

Bearbeiter: Dipl.-Wirt.-Ing. Penkalla

GRANER + PARTNER

INGENIEURE



212

**Projekt:**

Neubau eines Fachmarktzentrums  
an der Paul-Gerhardt-Straße  
in Sankt Augustin - Niederpleis  
Beurteilungs- und Maximalpegel gemäß TA Lärm

Anlage: 5

**Inhalt:**

Projekt Nr.: A2270  
Datum: 12.12.13

**Immissionen**  
Beurteilungspegel

Immissionspunkt Bezeichnung	Koordinaten			Nutzung	Immissionswert (IRW)				Beurteilungspegel (Lr)		Differenz (Lr-IRW) dB(A)
	X	Y	Z		tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)			
IP 1	86,98	50,65	5,60	M	60	45	58,3	45	58,3	-1,7	
IP 2	122,97	66,09	5,60	M	60	45	58,0	45	58,0	-2,0	
IP 3	75,94	143,20	8,40	M	60	45	54,0	45	54,0	-8,0	
IP 4	32,90	64,22	5,60	M	60	45	51,3	45	51,3	-8,7	

**Teilzeit/Tag/Nacht**

Bezeichnung	Quelle	Lokal TA Lärm												
		M	ID	IP 1	IP 2	IP 3	IP 4	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	
LKW Fahrgastur FM 2				790	26,9	15,5	5,7							
LKW Fahrgastur FM 1				44,3	42,4	35,1	13,2							
PKW Fahrgastur				54,9	54,4	49,4	26,8							
LKW Fahrgastur				47,0	42,8	40,0	17,9							
PKW Fahrgastur				15,5	10,4	18,1	38,0							
24 Stk Lokale				48,0	50,9	42,2	21,5							
10 Stk Lokale				49,5	40,1	25,0	17,9							
10 Stk Lokale				36,8	42,1	43,7	22,1							
12 Stk Lokale				40,1	46,3	43,4	20,3							
8 Stk Lokale				49,5	43,1	32,6	14,8							
4 Stk Lokale				36,7	47,7	34,9	11,1							
4 Stk Lokale				43,4	45,2	32,0	12,7							
4 Stk Lokale				32,6	35,3	26,9	18,7							
3 Stk Lokale				32,4	37,1	34,0	11,5							
4 Stk Lokale				18,8	14,3	20,2	30,9							
4 Stk Lokale				16,8	13,4	17,2	51,0							
Anlieger				23,3	30,1	49,3	18,3							

**Maximalpegel**

Immissionspunkt Bezeichnung	Koordinaten			Nutzung	Zul. Maximalpegel (zul. LA <sub>Fmax</sub> )				Maximalpegel (LA <sub>Fmax</sub> )		Differenz dB(A)
	X	Y	Z		tags dB(A)	nachts dB(A)	tags dB(A)	nachts dB(A)			
IP 1	86,98	50,65	5,60	M	90	65	76,7	65	76,7	-10,3	
IP 2	122,97	66,09	5,60	M	90	65	68,7	65	68,7	-21,3	
IP 3	75,94	143,20	8,40	M	90	65	87,9	65	87,9	-22,1	
IP 4	32,90	64,22	5,60	M	90	65	74,5	65	74,5	-15,5	

VMPA-Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109  
Prüfstelle nach §§ 26, 28 BImSchG

Projekt:

Neubau eines Fachmarktzentrums  
an der Paul-Gerhardt-Straße  
in Sankt Augustin - Niederpleis  
Beurteilungs- und Maximalpegel gemäß TA Lärm

Anlage: 6

Inhalt:

Projekt Nr.: A2270  
Datum: 12.12.13

Schallquellen  
Parkplätze

Bezeichnung	M	ID	Typ	Lwa		Zählzone		Anzahl B	Stellpl/BesGr1	BesGr/BesGr, N	Parkplatzart		Zuschlag Fahrh	Ktrp	Fahrbarwert	Berechnung nach		Einwirkzeit		
				Tag	Nacht	Tag	Nacht				Tag	Nacht				Tag	Nacht	Tag	Nacht	
24 Stellplätze			ind	80,5	80,5	1 Stellplatz	1 Stellplatz	24	1,00	1,850	1,850	7,0	0,0			LU-Studie 2007	getrennt	780,00	120,00	0,00
10 Stellplätze			ind	82,7	82,7	1 Stellplatz	1 Stellplatz	10	1,00	1,850	1,850	7,0	0,0			LU-Studie 2007	getrennt	780,00	120,00	0,00
13 Stellplätze			ind	83,8	83,8	1 Stellplatz	1 Stellplatz	13	1,00	1,850	1,850	7,0	0,0			LU-Studie 2007	getrennt	780,00	120,00	0,00
6 Stellplätze			ind	80,5	80,5	1 Stellplatz	1 Stellplatz	6	1,00	1,850	1,850	7,0	0,0			LU-Studie 2007	getrennt	780,00	120,00	0,00
4 Stellplätze			ind	78,7	78,7	1 Stellplatz	1 Stellplatz	4	1,00	1,850	1,850	7,0	0,0			LU-Studie 2007	getrennt	780,00	120,00	0,00
4 Stellplätze			ind	78,7	78,7	1 Stellplatz	1 Stellplatz	4	1,00	1,850	1,850	7,0	0,0			LU-Studie 2007	getrennt	780,00	120,00	0,00
3 Stellplätze			ind	77,5	77,5	1 Stellplatz	1 Stellplatz	3	1,00	1,850	1,850	7,0	0,0			LU-Studie 2007	getrennt	780,00	120,00	0,00
5 Stellplätze			ind	80,5	80,5	1 Stellplatz	1 Stellplatz	6	1,00	1,850	1,850	7,0	0,0			LU-Studie 2007	getrennt	780,00	120,00	0,00
4 Stellplätze			ind	78,7	78,7	1 Stellplatz	1 Stellplatz	4	1,00	1,850	1,850	7,0	0,0			LU-Studie 2007	getrennt	780,00	120,00	0,00

Flächenquellen vertikal

Bezeichnung	M	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw'		Lw / Lj	Typ	Wert	Norm.	Korrektur		Schalldämmung	Dämmung	Einwirkzeit	K0	Frequ.	Richtw.	Bew. Punktzahlen		
			Tag	Nacht	Tag	Nacht					Tag	Nacht								R	R
Anforderung			100	80,5	80,5	78,0	78,0	78,0	78,0	U	80	0,0	0,0	0,0	25,51	180,00	0,00	0,00	40	500	(keine)

Linienquellen

Bezeichnung	M	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw'		Lw / Lj	Typ	Wert	Norm.	Korrektur		Schalldämmung	Dämmung	Einwirkzeit	K0	Frequ.	Richtw.	Bew. Punktzahlen		
			Tag	Nacht	Tag	Nacht					Tag	Nacht								R	R
LKW Fährspur FM 2			103	78,8	78,8	63,0	63,0	63,0	63,0	Lw'	63	0,0	0,0	0,0	180,00	0,00	0,00	(keine)	500	500	(keine)
LKW Fährspur FM 1			103	86,3	86,3	63,0	63,0	63,0	63,0	Lw'	63	0,0	0,0	0,0	180,00	0,00	0,00	(keine)	500	500	(keine)
PKW Fährspur			103	80,7	80,7	69,2	69,2	69,2	69,2	Lw'	69,2	0,0	0,0	0,0	780,00	120,00	0,00	(keine)	500	500	(keine)
LKW Fährspur			103	86,8	86,8	63,0	63,0	63,0	63,0	Lw'	63	0,0	0,0	0,0	180,00	0,00	0,00	(keine)	500	500	(keine)
PKW Fährspur			103	77,3	77,3	60,2	60,2	60,2	60,2	Lw'	60,2	0,0	0,0	0,0	780,00	120,00	0,00	(keine)	500	500	(keine)

Flächenquellen

Bezeichnung	M	ID	Schallleistung Lw		Schallleistung Lw'		Lw / Lj	Typ	Wert	Norm.	Korrektur		Schalldämmung	Dämmung	Einwirkzeit	K0	Frequ.	Richtw.	Bew. Punktzahlen		
			Tag	Nacht	Tag	Nacht					Tag	Nacht								R	R

VMPA-Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109  
Prüfstelle nach §§ 26, 28 BImSchG

**GRANER + PARTNER**  
INGENIEURE

<b>Projekt:</b>	<b>Neubau eines Fachmarktzentrums an der Paul-Gerhardt-Straße in Sankt Augustin - Niederpleis</b>	<b>Anlage:</b>	<b>7</b>
<b>Inhalt:</b>	Beurteilungs- und Maximalpegel gemäß TA Lärm	<b>Projekt Nr.:</b>	A2270
		<b>Datum:</b>	12.12.13

Berechnungskonfiguration	
Parameter	Wert
Allgemein	
Land	(benutzendefiniert)
Max. Fehler (dB)	0,00
Max. Suchradius (m)	2000,00
Mindestabst. Qu-Innm	0,00
Aufteilung	
Rasterfaktor	0,50
Max. Abschnittlänge (m)	1000,00
Min. Abschnittlänge (m)	1,00
Min. Abschnittlänge (%)	0,00
Proz. Linienquellen	An
Proz. Flächenquellen	An
Bezugszeit	
Bezugszeit Tag (min)	990,00
Bezugszeit Nacht (min)	90,00
Zuschlag Tag (dB)	0,00
Zuschlag Ruhezeit (dB)	8,00
Zuschlag Nacht (dB)	0,00
Zuschlag Ruhezeit nur für	(ohne Nutzung)
	Kategorie
	reines Wohngebiet
	allg. Wohngebiet
DOM	
Standardhöhe (m)	0,00
Geländemodell	Triangulation
Reflexion	
max. Reflexionsordnung	1
Reflektor-Suchradius um Qu	100,00
Reflektor-Suchradius um Inn	100,00
Max. Abstand Quelle - Impkt	1000,00 1000,00
Min. Abstand Impkt - Reflektor	1,00 1,00
Min. Abstand Quelle - Reflektor	0,10
Intensität (ISO 9613)	
Seitenbeugung	mehrfach Obj
Hin. in FQ schärfen diese nicht ab	An
Abschirmung	ohne Bodendämpf. über Schirm Dz mit Begrenzung (2025)
Schämberechnungskoeffizienten C1,2,3	3,0 20,0 0,0
Temperatur (°C)	10
rel. Feuchte (%)	70
Windgeschw. für Kamlnw. (m/s)	3,0
Straße (RLS-90)	
Streng nach RLS-90	
Schiene (Schal 03)	
Streng nach Schal 03 / Schal-Transrapid	
Fluglärm (777)	
Streng nach AaB	

VMPA-Schallschutzprüfstelle nach DIN 4109  
Prüfstelle nach §§ 26, 28 BImSchG

**GRANER + PARTNER**  
INGENIEURE

215

## Sitzungsvorlage

Datum: 08.01.2014  
Drucksache Nr.: 14/0007

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Baumfällungen im Winterhalbjahr 2013 - 2014 Teil II**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die Information der Verwaltung über die erforderlichen Baumfällungen im Winterhalbjahr 2013 - 2014 Teil II zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen der regelmäßig durchgeführten fachmännischen Kontrollen des städtischen Baumbestandes wurde festgestellt, dass im Winterhalbjahr 2013 - 2014 im Stadtgebiet weitere Bäume gefällt werden müssen. Die betreffenden Bäume sind in der Anlage mit Angaben des Standortes und der Gründe, welche die Fällung erfordern, aufgelistet. Ebenfalls dargestellt ist, ob am jeweiligen Standort eine Ersatzpflanzung sinnvoll bzw. möglich ist und wie diese aussehen soll.

Die Fällungen sind aus fachlicher Sicht zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit auf Grünflächen, Spielplätzen, in Kindergärten und an Straßen, Bahnlinien und Wegen dringend erforderlich.

Weitere Erläuterungen zu den Fällmaßnahmen können in der Sitzung des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses gegeben werden. Fragen im Vorfeld beantwortet die Verwaltung (7/70).

In Vertretung

  
Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf            €.

- Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan 12-01-01 und 13-01-01 zur Verfügung.

- Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits            € veranschlagt; insgesamt sind            € bereit zu stellen. Davon entfallen            € auf das laufende Haushaltsjahr.

# Baumfällungen im Winterhalbjahr 2013 - 2014 Teil II

Anlage zur Sitzungsvorlage PuV DS Nr. 14/0007

Lfd. Nr.	Stadtteil	Standort	Baumart	Stammumfang in cm	Problembeschreibung	Ersatzmaßnahme
1	Hangelar	Spielplatz Graf-Zeppelin-Str.	1 Rotfichte	55	Baum abgestorben	Kein Ersatz, aus Platzgründen zu enger Stand
2	Hangelar	Spielplatz Humperdinckstr.	1 Esskastanie	97	hoher Totholzanteil, Wurzelfäule	1 Esskastanie
3	Hangelar	Biotop Ahrstraße	1 Esche	132	Stammschaden mit tiefer Fäule in einem Meter Höhe; starke Neigung zu Privathaus	in Absprache mit BNU
4	Menden	Klöckner-Mannstedt-Str. vor Hs-Nr. 22	1 Erle	33	großer Stammschaden mit Fäule	1 Erle
5	Menden	Klöckner-Mannstedt-Str. Ecke Langemarkstr.	1 Erle	31	Leittrieb abgestorben	1 Erle
6	Menden	Sportplatz Fritz-Schröder-Str. neben Kaffee-Bude	1 Ahorn	155	Sturmschaden vom 25.07.2013 Krone auseinandergebrochen	2 Spitzahorn
7	Menden	Sportplatz Fritz-Schröder-Str. neben Bolzplatz	1 Feldahorn	120	Sturmschaden vom 25.07.2013 Krone auseinandergebrochen	1 Feldahorn
8	Menden	GA Fritz-Schröder-Str. von Ehrenmal bis Bahn neben Sportplatz; 11te Kirsche	1 Nelkenkirsche	121	Baum abgestorben	1 Nelkenkirsche
9	Menden	GA Adam-Riese-Str. linker Weg, letzter Baumhasel	1 Baumhasel	113	Baum ist abgängig, Spitzendürre, hoher Totholzanteil	1 Säuleneiche
10	Menden	Kläranlage Auf dem Mirzengrehn rechte Seite	7 Pappeln	10 bis 50	Wildwuchs, wachsen in Drainagegraben	1 Stieleiche
11	Menden	Friedrich-Gauß-Str. hinter Fa. Feld und vor Fa. Diedenhofen, re. Seite	26 Weiden und Robinien	10 bis 50	Wildwuchs; Stammfäule und Befall Weidenbohrer, dadurch hohe Bruchgefahr	Feldrand, kein Ersatz
12	Niederpleis	Pleiser Dreieck vor Hs-Nr. 156	1 Säuleneiche	40	Baum abgestorben	1 Säuleneiche
13	Ort	Notwasserwerk Friedensstraße	7 Fichten 1 Ahorn 1 Robinie	80 bis 150 97 105	Freistellung von Gehölzen, die im Rahmen einer Kompensationsmaßnahme zu fördern sind	Freistellung fördert wertvolle Bestandsgehölze, kein Ersatz

## Baumfällungen im Winterhalbjahr 2013 - 2014 Teil II

Anlage zur Sitzungsvorlage PuV DS Nr. 14/0007

Lfd. Nr.	Stadtteil	Standort	Baumart	Stammumfang in cm	Problembeschreibung	Ersatzmaßnahme
14	Hangelar	Kohlkauler Str. Hs-Nr. 18-20	1 Kiefer	160 cm	Baum hebt den Asphalt auf einer Länge von ca. 3 m an, bei der Anhebung des Asphalts handelt es sich um einen privaten Parkplatz. In der Fällliste von 2012, sollten 3 Kiefern gefällt werden, jedoch durch starken Einwand von einem einzelnen Bürger mußte die Fällung nach hinten gestellt werden. Durch eine Verzichtserklärung an die Anwohner wurde geklärt ob die Anwohner die Verkehrssicherheitspflicht in diesem Zustand des Parkplatzes selber übernehmen. Ein Anwohner will die Verkehrssicherungspflicht nicht übernehmen und somit ist aus Sicht der Rechtsabteilung der Schaden von Seiten der Stadt zu beheben. Um den Schaden beheben zu können muß diese eine Kiefer gefällt werden.	Keine Ersatzpflanzung

### Größere Pflege und Erhaltungsmaßnahmen in den Ortsteilen 2013/2014

Niederpleis: Zedernweg Wildrosenstreifen Wildwuchs entfernen

Menden: Grünanlage Mittelstraße Pflanzenbewuchs entlang der Grenzen beischneiden

-219-

## Sitzungsvorlage

Datum: 10.01.2014

Drucksache Nr.: 14/0012

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Kenntnisnahme

---

### Betreff

**Lärmaktionsplan der Stadt Sankt Augustin, Stufe 2**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Lärmaktionsplan Stufe 2 und die von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise zur Bürgerbeteiligung zur Kenntnis.

### Sachverhalt / Begründung:

Die 2002 in Kraft getretene EG-Umgebungslärmrichtlinie wurde 2005 mit dem Gesetz zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm und 2006 mit der Verordnung über die Lärmkartierung in nationales Recht umgesetzt. Das Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 47) wurde entsprechend angepasst.

Lärmprobleme im Sinne des § 47 d Abs. 1 BImSchG liegen auf jeden Fall vor, wenn an Wohnungen, Schulen, Krankenhäusern oder anderen schutzwürdigen Gebäuden ein  $L_{DEN}$  von 70 dB(A) oder ein  $L_{Night}$  von 60 dB(A) erreicht oder überschritten wird.

Der vorliegende Lärmaktionsplan orientiert sich am Musteraktionsplan des Landes NRW, der die Mindestanforderungen gemäß Anhang V der EG-Umgebungslärmrichtlinie erfüllt. Da das Eisenbahnbundesamt nicht fristgerecht aktuelle Lärmdaten geliefert hat, berücksichtigt der vorliegende Lärmaktionsplan den Schienenverkehr nur auf der Grundlage der vom Eisenbahnbundesamt für den Plan 2008 vorliegenden Daten. Mit den aktuellen Daten ist voraussichtlich in diesem Jahr zu rechnen.

Als Fazit aus dem Lärmaktionsplan kann festgehalten werden, dass Überschreitungen der Grenzwerte an den klassifizierten Straßen und an der Bahn auftreten. Diese Bereiche liegen allerdings nicht in städtischer Zuständigkeit.

Aus diesem Grund sind auch die im Lärmaktionsplan genannten Maßnahmenvorschläge für den Bereich Straßenverkehrslärm eher allgemein gehalten und bedürfen der Präzisierung.

Für den Bereich der Schienenstrecke von Troisdorf über Menden und Meindorf nach Bonn-Beuel liegen im Zusammenhang mit der Planfeststellung der S-Bahn-13 Planungen zum Lärmschutz vor, die bei einer Umsetzung zu deutlichen Verbesserungen der Lärmsituation führen.

Die Verwaltung beabsichtigt, die Beteiligung der Bürger über das Internet durchzuführen.

Nach der Durchführung der Bürgerbeteiligung und Beschluss über den Lärmaktionsplan wird der Plan den zuständigen Stellen zur weiteren Veranlassung übergeben.

Aufgrund der farbigen Darstellung der Lärmkarten wird der Bericht nicht in der Vorlage abgedruckt, sondern den Fraktionen als Pdf-Datei und Farbausdruck zur Verfügung gestellt.

In Vertretung



Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

## Sitzungsvorlage

Datum: 10.01.2014

Drucksache Nr.: 14/0013

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Kenntnisnahme

---

### **Betreff**

**Straßenraumaufteilung Hauptstraße Niederpleis - Vorstellung eines Gutachtens zur Ortsdurchfahrt der Hauptstraße in Niederpleis**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt die vom Büro AB Stadtverkehr vorgestellten Planungsüberlegungen zur Kenntnis.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Mit der in Kürze beginnenden Realisierung des Nahversorgungszentrum in Niederpleis sowie den fortschreitenden Planungen im Umfeld werden neben den bereits im Bau befindlichen Kreisverkehren an der Schulstraße auch Umbaumaßnahmen an der Hauptstraße vorgenommen. Dabei handelt es sich insbesondere um den geplanten Kreisverkehrsplatz an der Einmündung Hauptstraße/Pleistalstraße sowie die Verlegung der Bushaltestellen aus dem Einmündungsbereich in Richtung Nahversorgungszentrum.

Die Verwaltung hat in diesem Zusammenhang das Büro AB Stadtverkehr aus Bonn beauftragt, die Handlungsmöglichkeiten für die verkehrliche Entwicklung der Hauptstraße unter den bestehenden räumlichen Verhältnissen sowie den aktuellen Regelwerken aufzuzeigen.

Eine Grundlage des Auftrags war auch die Überprüfung bestehender Planungen auf Aktualität und Umsetzbarkeit.

Im Ergebnis zeigt sich, dass die beengte räumliche Situation die Handlungsmöglichkeiten stark einschränkt.

Die Leistungsfähigkeit der Hauptstraße kann für den Kraftfahrzeugverkehr durch die geplante Ertüchtigung der Ampelanlagen an der Schulstraße und an der Paul-Gerhardt-Straße sowie den Kreisverkehr an der Ecke Hauptstraße/Pleistalstraße deutlich verbessert werden.

Mit einer Verlegung der Bushaltestellen in den Bereich des geplanten Nahversorgungszentrum wird dessen Erreichbarkeit optimiert. Weiterhin ermöglicht die neue Lage den einen besseren Umstieg zwischen den auf der Hauptstraße verkehrenden Buslinien.

Der Fokus der Untersuchung liegt aus oben genannten Gründen deshalb auf den Bedingungen für Radfahrer und Fußgänger in der Ortsdurchfahrt von Niederpleis.

Im Gutachten werden 3 Abschnitte der Hauptstraße gebildet, für die verschiedene Szenarien durchgespielt werden. Als Ergebnis liegt eine Matrix jeweils mit Vor- und Nachteilen einzelner Maßnahmen zur Abwägung vor.

Mit dem Gutachten soll der Diskussion über die zukünftige Gestaltung der Hauptstraße eine Grundlage gegeben werden.

Der Gutachter wird in der Sitzung die Untersuchungsergebnisse vorstellen und steht anschließend für Fragen und Diskussion zur Verfügung.

In Vertretung



Rainer Gieß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.



Stadt Sankt Augustin

## **Straßenraumaufteilung**

### **Hauptstraße Niederpleis (L 121/L 143)**

**Ortsdurchfahrt im Abschnitt Am Eichelkämpchen –  
Pleisbach/Langstraße**

Planungsvarianten zur Querschnittsaufteilung

Sankt Augustin Niederpleis

Bericht

Januar 2014



**AB Stadtverkehr • Büro für Stadtverkehrsplanung**

**A. Blase**

Bonn

[www.ab-stadtverkehr.de](http://www.ab-stadtverkehr.de)

## Inhalt

1	Aufgabenstellung .....	3
2	Vorliegende Planungen .....	4
3	Bestandsanalyse Hauptstraße .....	5
3.1	Kraftfahrzeugverkehr .....	5
3.2	Fußverkehr .....	8
3.3	Radverkehr .....	11
3.4	Busverkehr .....	14
4	Planungsgrundlagen .....	16
4.1	Fixpunkte der zukünftigen Querschnittsaufteilung .....	16
4.2	Anforderungen an die zukünftige Querschnittsaufteilung .....	17
5	Planungsvarianten zur Straßenraumaufteilung .....	18
5.1	Abschnittsbildung .....	18
5.2	Varianten zur Querschnittsaufteilung .....	19
5.3	Bewertung und Empfehlung: Vorzugsvariante .....	20
6	Ergänzende Empfehlungen .....	22
7	Literatur .....	23

Anlage 1 – tabellarische Gegenüberstellung Vorplanung 1993 / aktuelle Regelwerke

Anlage 2 – Varianten zur Querschnittsaufteilung

Auftraggeber:	Stadt Sankt Augustin FB Stadtplanung und Bauordnung
Auftragnehmer:	AB Stadtverkehr • Büro für Stadtverkehrsplanung, A. Blase Thomas-Mann-Straße 29, 53111 Bonn Telefon 02 28 – 390 50 90 Fax 02 28 – 390 50 91 E-Mail bonn@ab-stadtverkehr.de Homepage www.ab-stadtverkehr.de
Bearbeitung:	Dipl.-Ing. Fabian Fohlmeister

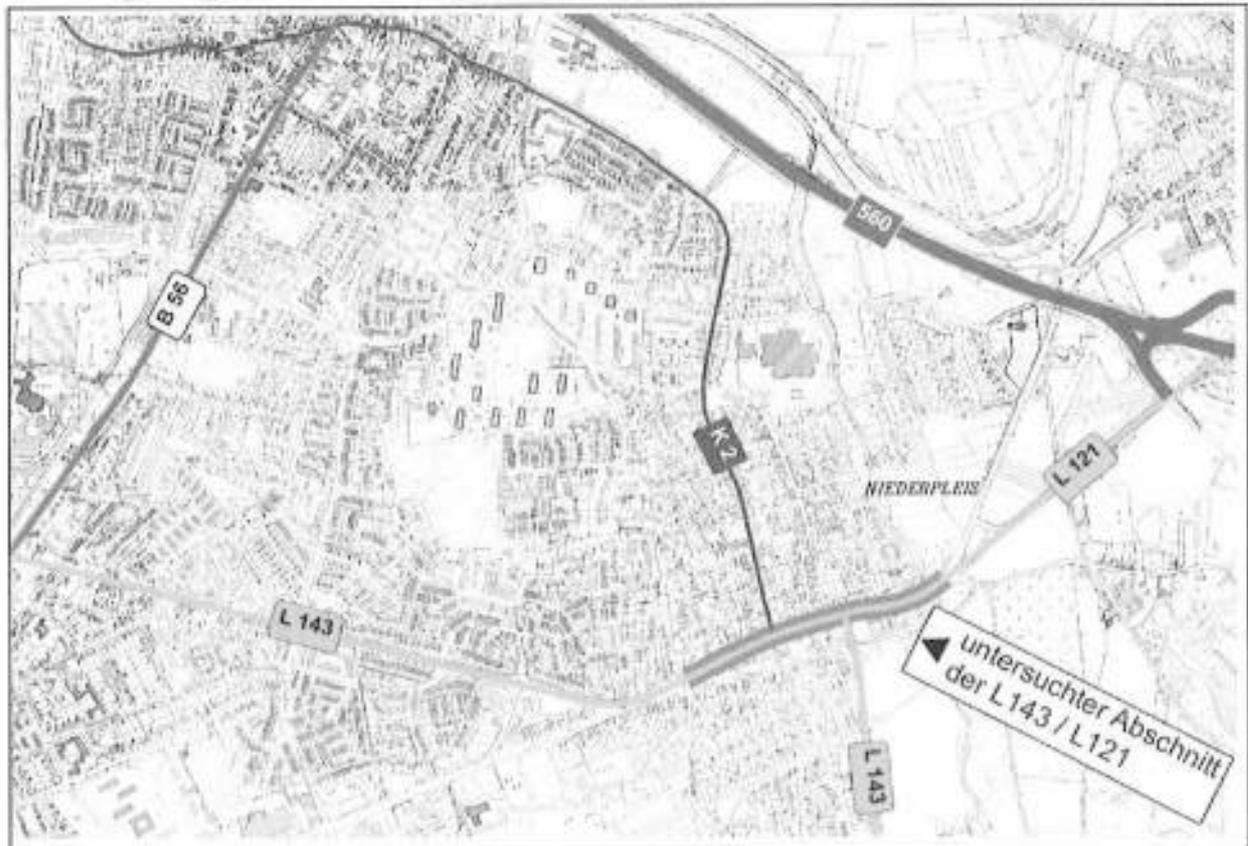
Januar 2014

## 1 Aufgabenstellung

Die Ortsdurchfahrt Hauptstraße Niederpleis im Zuge der L 121 / L 143 wurde bereits im Rahmen der Verträglichkeitsanalyse des Verkehrsentwicklungsplans 1991 als besonders problematisch eingestuft. Seitdem gab es immer wieder Planungen, den Straßenraum verkehrssicherer und attraktiver zu gestalten. Einige punktuelle Maßnahmen haben zu Verbesserungen geführt – z.B. die Einrichtung einer signalisierten Querungsstelle auf Höhe der Haltestellen Bahnstraße. Eine grundsätzliche Überarbeitung des Straßenquerschnitts erfolgte bislang jedoch nicht. Im Zuge des geplanten „Fachmarktzentrums Niederpleis“ wird der Knotenpunkt Hauptstraße / Pleistalstraße (L121 / L143) nun zu einem Kreisverkehrsplatz umgebaut. Gleichzeitig gibt es Überlegungen, auf Höhe des Jakob-Fußholler-Platzes eine zentrale Haltestelle für den Linienbusverkehr einzurichten. Hierdurch erhält das Thema „Umgestaltung der Hauptstraße Niederpleis“ neue Aktualität.

Unter Einbeziehung und Wertung vorhandener Planungen soll – unter Maßgabe der aktuell gültigen Regelwerke und allgemeinen Empfehlungen – eine schlüssige und mit den Belangen der Gebietsentwicklung in Einklang stehende Konzeption zur Straßenraumaufteilung entwickelt werden. Der Schwerpunkt liegt bei der Darstellung der funktionalen, verkehrlichen Nutzungsansprüche aller Verkehrsteilnehmer (einschließlich der Aufenthalt Funktion) und den sich daraus ergebenden Anforderungen an den Straßenraum. Der betrachtete Abschnitt der Hauptstraße reicht von der Einmündung Am Eichelkämpchen bis zum Knotenpunkt Pleisbach/Langstraße.

**Abbildung 1: Lage des Untersuchungsabschnitts Hauptstraße Niederpleis (L 143 / L 121)**



Quelle: eigene Darstellung

## 2 Vorliegende Planungen

Folgende Untersuchungen und Planungen liegen vor und sind zu berücksichtigen:

**Abbildung 2: Verwendete Quellen und Grundlagen für die Konzeption**

Nr.	Bezeichnung	Quelle/Bearbeiter
1	Fachmarktzentrum Niederpleis Entwurf Ausführungsplanung L 121 / L 143 Stand: September 2013	TenBrinke Projektentwicklung / Stadt Sankt Augustin / Ingenieurbüro Leiendecker
2	Niederpleis Hauptstraße (L 121 / L 143) Bericht / Vorentwurfsplanung Stand: Juli 1993	Rheinisches Straßenbauamt Bonn / Stadt Sankt Augustin / PGV
3	Umbau OD St. Augustin Niederpleis im Zuge der L 121 / L 143 – Bauentwurf Stand: Mai 1996	Landschaftsverband Rheinland / Rheinisches Straßenbauamt Bonn / IGP
4	Rahmenplanung Niederpleis Rahmenplan / Erläuterungen Stand: März 2013	Stadt Sankt Augustin / LA CITTA STADTPLANUNG
5	Verkehrsgutachten zum Neubau eines Fachmarkt- zentrums in Niederpleis, Sankt Augustin Stand: Oktober 2012	Stadt Sankt Augustin / Planersocietät
6	Verkehrsablauf entlang der Hauptstraße in Niederpleis Stand: Juni 2006	Stadt Sankt Augustin / AB Stadtverkehr GbR
7	Verkehrsentwicklungsplan Sankt Augustin Teilfortschreibung 2006	Stadt Sankt Augustin / Planersocietät
8	Ergebnisse der Straßenverkehrszählungen 2005 und 2010	Straßeninformationsbank NRW <a href="http://www.nwsib-online.nrw.de/">http://www.nwsib-online.nrw.de/</a>

Quelle: eigene Zusammenstellung

Die dargestellten Untersuchungen und Planungen sind hinsichtlich Ihrer Aussagen nach Tiefe und Aktualität zu differenzieren. Inhaltlich besitzt die Ausführungsplanung für den **Kreisverkehrsplatz Hauptstraße / Pleistalstraße (L121 / L143)** die größte Relevanz. Die Planung für diese Verkehrsanlage geht als **Fixpunkt (indisponible Maßnahme)** in die Überlegungen zur Querschnittsgestaltung der Hauptstraße ein. Ebenfalls stark zu berücksichtigen ist die Vorentwurfsplanung im Auftrag des Rheinischen Straßenbauamtes aus dem Jahr 1993, da diese sich mit derselben Aufgabenstellung befasst. Insbesondere die Analyse des damaligen Berichts liefert auch heute noch wichtige Hinweise. Aufgrund seiner Aktualität hat die „Rahmenplanung Niederpleis“ sowie das Verkehrsgutachten zur geplanten Erschließung des projektierten „Fachmarktzentrum Niederpleis-Mitte“ ebenfalls starkes Gewicht. Daneben sind Einzelaspekte aus anderen Untersuchungen interessant – z.B. die verkehrstechnische Überprüfung eines Mikreisels am Knotenpunkt Hauptstraße / Paul-Gerhardt-Straße / Alte Pleistalstraße (AB Stadtverkehr GbR, 2006).

### 3 Bestandsanalyse Hauptstraße

#### 3.1 Kraftfahrzeugverkehr

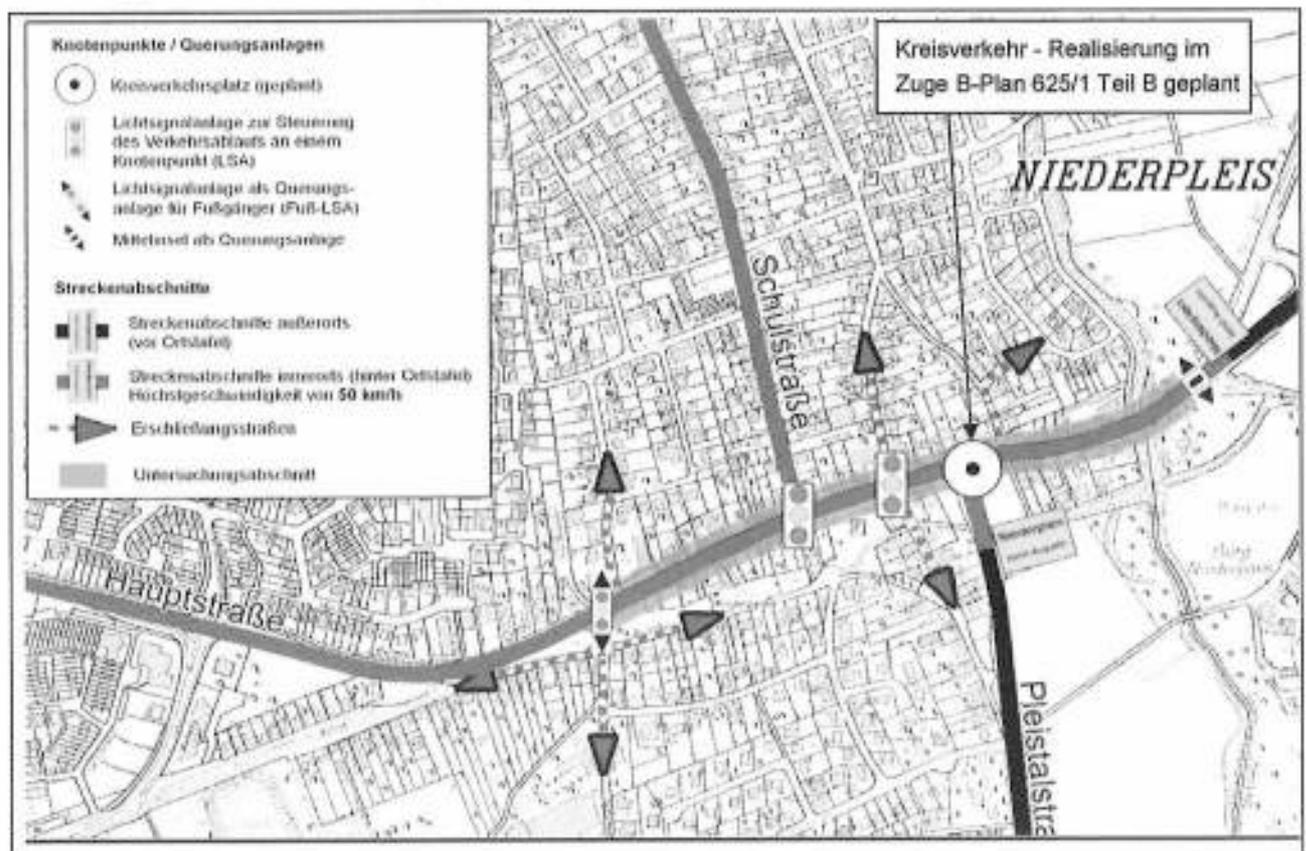
##### Funktion im Verkehrsnetz

Als Landesstraße übernimmt die Hauptstraße in der Ortsdurchfahrt Niederpleis für den Kfz-Verkehr eine regionale Verbindungsfunktion: Über die L 121 erfolgt die Zuführung der Kfz-Verkehre zum Netz der Bundesautobahnen (BAB 560), außerdem sind die regionalen Verflechtungen über die Hauptstraße Richtung Sankt Augustin-Mitte, über die Pleistalstraße (südliche L 143) Richtung Birlinghoven / Stieldorf / Königswinter und über die Schulstraße (K 2) Richtung Sankt Augustin-Mülldorf hervorzuheben. Der mittlere Abschnitt der Hauptstraße zwischen Schulstraße (K 2) und Pleistalstraße (L 143) wird in mehrfacher Hinsicht beansprucht. Neben dem Durchgangsverkehr entlang der Hauptstraße werden über die Orstdurchfahrt auch die Verflechtungen zwischen der Kreisstraße (K 2) und der Pleistalstraße (L 143) abgewickelt.

##### Straßenverkehrsrechtliche Situation / Verkehrsbelastung

Der Untersuchungsabschnitt der Hauptstraße liegt vollständig innerorts, die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Ortstafel „Niederpleis“ steht - von der BAB 560 kommend - kurz vor der Einmündung Langstraße.

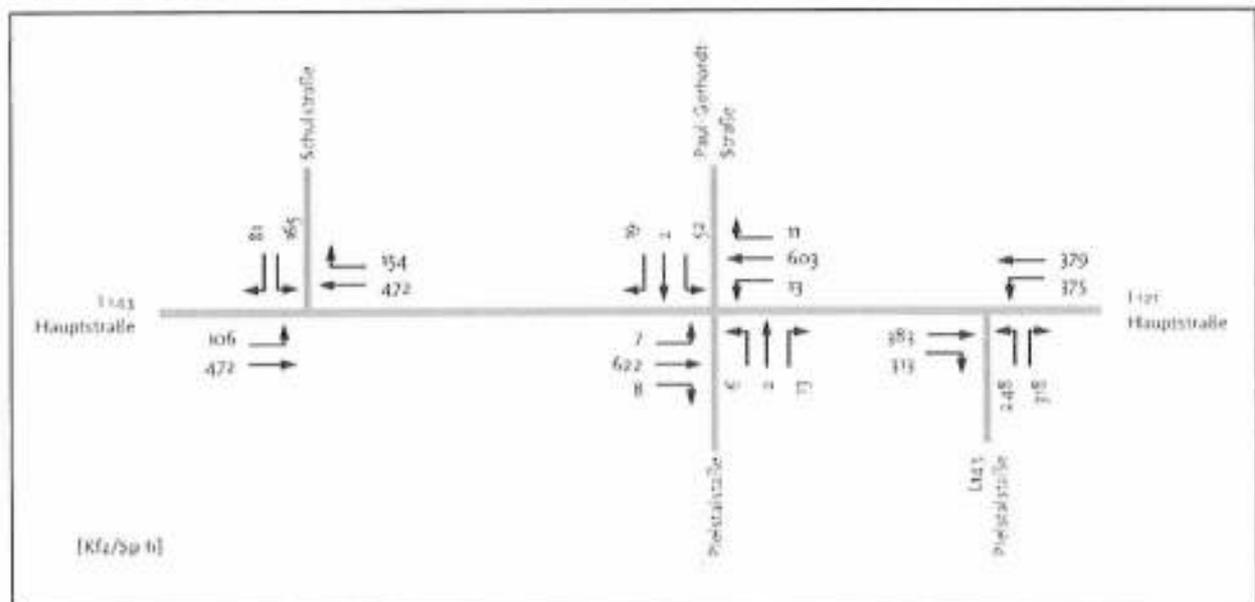
Abbildung 3: Kfz-Verkehrsführung entlang der Hauptstraße Niederpleis



Quelle: eigene Darstellung

Der fließende Kfz-Verkehr auf der Hauptstraße wird stark durch den Ablauf bzw. die Abfolge der drei Knotenpunkte Hauptstraße/ Pleistalstraße, Hauptstraße/ Paul-Gerhardt-Straße und Hauptstraße/ Schulstraße bestimmt. Die Handlungsspielräume zur Gestaltung bzw. Querschnittsaufteilung der Hauptstraße werden durch die verkehrstechnischen Anforderungen an diesen Knotenpunkten eingeschränkt. In Abbildung 4 werden die Ergebnisse einer Verkehrszählung abgebildet, die im Auftrag des Projektentwicklers Ten Brinke Projektentwicklung GmbH von der Planersocietät für die nachmittägliche Spitzenstunde an diesen drei Knotenpunkten durchgeführt wurde.

Abbildung 4: Knotenströme in der Nachmittags-Spitzenstunde 16:30-17:30 Uhr [Kfz/Sp-h]



Quelle: Planersocietät 2012, S. 26/Abbildung 15

Die Verkehrsuntersuchung aus 2012 hat gezeigt, dass die vorhandene Lichtsignalanlage am **Knotenpunkt Hauptstraße/ Pleistalstraße** überlastet ist. Im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 625/1 Teil B soll sie durch einen kleinen Kreisverkehrsplatz mit 30 Meter Außendurchmesser ersetzt werden. Entsprechende Ausbauplanungen liegen vor und stellen einen Fixpunkt der zukünftigen Gestaltung dar.

Am **Knotenpunkt Hauptstraße/ Schulstraße** ist die vorhandene **Fahrstreifenaufweitung / Linksabbiegefahrstreifen** für die Linksabbieger von der Hauptstraße in die Schulstraße **unverzichtbar**, zumal im Zuge des projektierten Fachmarktzentrum und der damit geplanten Ausweisung der Paul-Gerhardt-Straße als Einbahnstraße auf diesem Linksabbieger zusätzliche Belastungen zu erwarten sind. Die Leistungsfähigkeit am Knotenpunkt Schulstraße wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens zum Fachmarktzentrum untersucht und liegt mit „Qualitätsstufe C“ im mittleren Bereich. Nach eigenen Beobachtungen kommt es in der Zufahrt Schulstraße zu kleineren Rückstaus.

Für den **Knotenpunkt Hauptstraße / Paul-Gerhardt-Straße** wurde im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung aus dem Jahr 2006 ein Mini-Kreisel als alternative Betriebsform geprüft. Die verkehrstechnische Leistungsfähigkeit konnte nachgewiesen werden, allerdings wurde diese

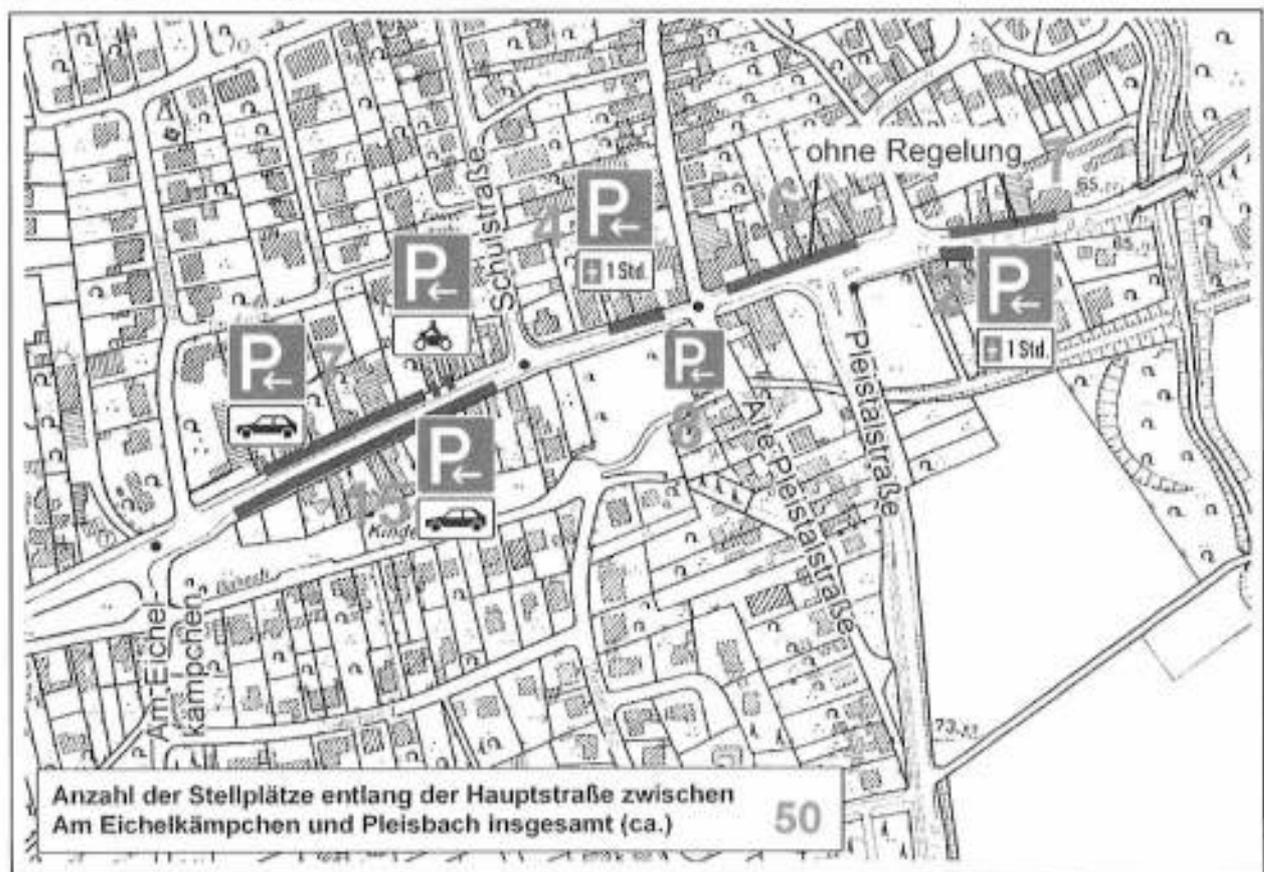
Variante aus anderen Gründen (Schulwegsicherung, Einpassbarkeit in den Straßenraum) nicht weiter verfolgt. Mit der geplanten Ausweisung der Paul-Gerhardt-Straße als Einbahnstraße werden sich die Verkehrsströme auch an diesem Knotenpunkt ändern, Abbiegespuren auf der Hauptstraße werden hier nicht benötigt.

Neben den Knotenpunkten kommt es entlang der Hauptstraße zu kleineren Störungen des Verkehrsablaufs durch Abbiegevorgänge (Nebenstraße, Grundstückseinfahrten). Insgesamt ist dieser Aspekt jedoch nachrangig.

### Parken / Liefern

In beiden Fahrrichtungen sind dort, wo der Straßenraum ausreichende Breiten aufweist, durchgehend Stellplätze in Parkbuchten angelegt (Längsparken). Zu beachten ist dabei, dass die tatsächliche Stellplatzzahl deutlich unter der „wahrgenommenen“ Stellplatzzahl liegt. Vielfach wird die baulich angelegte Bucht auch im Bereich der Zufahrten zu den privaten Grundstücken zum Parken genutzt. Hier ist davon auszugehen, dass die Anwohner die Stellfläche vor Ihrer Grundstückszufahrt mit dem eigenen Stellplatz belegen. Anzahl der Stellplätze und Parkregelung entlang der Hauptstraße sind in Abbildung 5 wiedergegeben.

**Abbildung 5: Parkmöglichkeiten entlang der Hauptstraße**



Quelle: eigene Darstellung

**Abbildung 6: Foto – Zufahrten zu privaten Grundstücken werden zum Parken genutzt**

Quelle: eigenes Foto

Zwei weitere Aspekte sind bezüglich des Parkens entlang der Hauptstraße zu berücksichtigen:

- Die Anzahl der Parkwechsellvorgänge ist augenscheinlich sehr gering. In der überwiegenden Zahl werden die Stellplätze voraussichtlich von den Anwohnern genutzt.
- Ausnahmen bilden die Parkplätze vor der Poststelle westlich der Paul-Gerhardt-Straße und vor der Bäckerei östlich der Pleistalstraße. Durch die Höchstparkdauer von 1 Stunde werden diese stärker von Kunden frequentierten Stellplätze angemessen reguliert.

Für das Laden und Liefern sind keine speziellen Flächen ausgewiesen. Ein entsprechender Bedarf ist bei den heutigen Randnutzungen auch nicht gegeben.

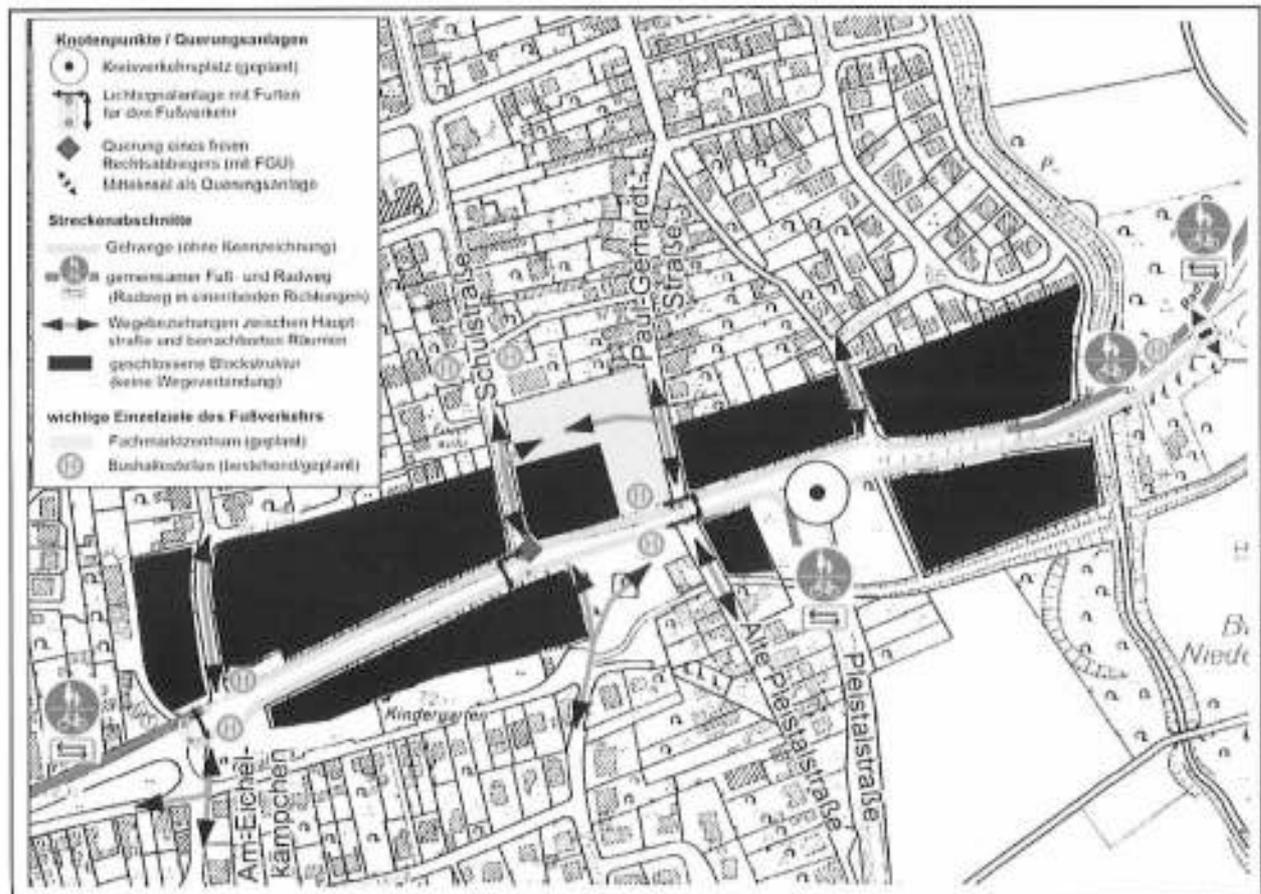
### 3.2 Fußverkehr

#### Fußverkehr – Gehwege längs der Hauptstraße

Der Straßenraum der Hauptstraße wird eindeutig durch den Kfz-Verkehr dominiert. Neben einer ca. 7,20 breiten, durchgehenden Fahrbahn werden weitere Flächen im Bereich der Knotenpunkte z.B. durch den Linksabbliegefahrstreifen an der Schulstraße beansprucht. Die Seitenräume werden stark durch Parken beansprucht. In der Summe werden weit über 50% des jeweils zu Verfügung stehenden Querschnitts vom Kfz-Verkehr in Anspruch genommen.

Die Ansprüche des Fuß- und Radverkehrs werden hingegen nachrangig berücksichtigt. Die Gehwegbreiten liegen entlang des gesamten Abschnitts – mit wenigen Ausnahmen – unter 3,0 Metern. Im zentralen Abschnitt auf Höhe der Poststelle weist der Gehweg überwiegend Breiten von unter 2,0 Metern auf. An baulichen Zwangspunkten liegen im Bestand Werte deutlich unter 1,50 Meter vor (z.B. 1,20 Meter auf Höhe Haus-Nr. 43).

**Abbildung 7: Verkehrsregelungen und Wegebeziehungen im Fußverkehr**



Quelle: eigene Darstellung

### Fußverkehr – Queren der Hauptstraße

Ein zentrales Thema bisheriger Arbeiten zur Hauptstraße Niederpleis sind die Querungsanforderungen des Fußverkehrs. Mit der Vorentwurfsplanung im Auftrag des Rheinischen Straßenbauamtes aus dem Jahr 1993 wurden fünf zusätzliche Mittelinseln als Querungshilfen für den Fußverkehr vorgesehen. Der Rahmenplan Niederpleis sieht eine zentrale Querungsstelle auf Höhe des Jakob-Fußhöller-Platzes mit Anbindung an das neue Fachmarktzentrum sowie drei weitere Querungsstellen vor. Beide Planungen wollen diese Querungshilfen in einen gepflasterten, überfahrbaren Mittelstreifen integrieren. Gestalterisch werden durch diese Kombination aus Querungsinseln und gepflastertem Mittelstreifen zwei funktionale Aspekte / Ziele miteinander verknüpft:

- Ziel 1: Verbesserung der Querungsbedingungen für den Fußverkehr
- Ziel 2: „Ortsbildung“ und Verkehrsberuhigung durch Straßenraumgestaltung / Materialwechsel (Pflaster statt Asphalt)

**zu Ziel 1:** Im Fußverkehr ist bei den heutigen Randnutzungen der Hauptstraße ein moderater Querungsbedarf abseits der Knotenpunkte (Lichtsignalanlagen) festzustellen. Insbesondere der Abschnitt westlich der Schulstraße ist stark durch Wohnnutzungen geprägt. Zwar sind mit Dienstleistungen, Gastronomie und der Kindertagesstätte auch in diesem Abschnitt einzelne Ziele für den Fußverkehr vorhanden, die Wege zu diesen Zielen laufen jedoch in der Regel über die bestehenden Knotenpunkte (siehe Abbildung 7). Hinsichtlich des Ziels „Verbesserung der Querungsbedingungen für den Fußverkehr“ sind – auch bzw. gerade unter Berücksichtigung des geplanten Fachmarktzentrums sowie der zu prüfenden Anlage einer zentralen Bushaltestelle – vorrangig die Querungsbedingungen an den bestehenden Knotenpunkten zu verbessern (z.B. ist die Anlage einer zusätzlichen Fußgängerfurt an den beiden Knotenpunkten Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße zu prüfen). Darüber hinaus erscheint eine zusätzliche Querungshilfe (Mittelinsel) im Abschnitt zwischen Antoniusstraße und Schulstraße ausreichend.

**zu Ziel 2:** Die ortsbildende und verkehrsberuhigende Funktion des gepflasterten Mittelstreifens würde die Aufenthaltsqualität für den Fußverkehr hingegen positiv beeinflussen. Gleichzeitig stünde jedoch die für den gepflasterten Mittelstreifen aufgewendete Fläche in den Seitenräumen nicht mehr zur Verfügung (dies führt zu tendenziell schmaleren Gehwegen).

Nach Realisierung des Fachmarktzentrums ist mit deutlichen Steigerungen beim Fußverkehrsaufkommen zu rechnen (Nahversorgung schafft Nahmobilität!).

### 3.3 Radverkehr

#### Funktion im Radverkehrsnetz

Die Hauptstraße Niederpleis ist Teil des kommunalen Wegweisungsnetzes (siehe Abbildung 8). Über die Hauptstraße verläuft die zieldirekteste Verbindung von den südlichen Siedungsbereichen Sankt Augustins nach Buisdorf. Parallele Führungsangebote sind abschnittsweise z.B. über die Bahnstraße (südlich der Hauptstraße) oder die Martinuskirchstraße (nördlich der Hauptstraße) vorhanden.

Mit der Realisierung des Fachmarktzentrums ist mit Steigerungen des Radverkehrsaufkommens zu rechnen. In diesem Zuge wird v.a. die Paul-Gerhardt-Straße als Achse für den Radverkehr weiter aufgewertet, aber auch darüber hinaus ist im Umfeld des Zentrums mit Steigerungen im Radverkehr – auch auf der Hauptstraße – zu rechnen (Nahversorgung schafft Nahmobilität!).

**Abbildung 8: Hauptstraße Niederpleis in der kommunalen Radwegweisung**



Quelle: eigene Darstellung

#### Straßenverkehrsrechtliche Situation

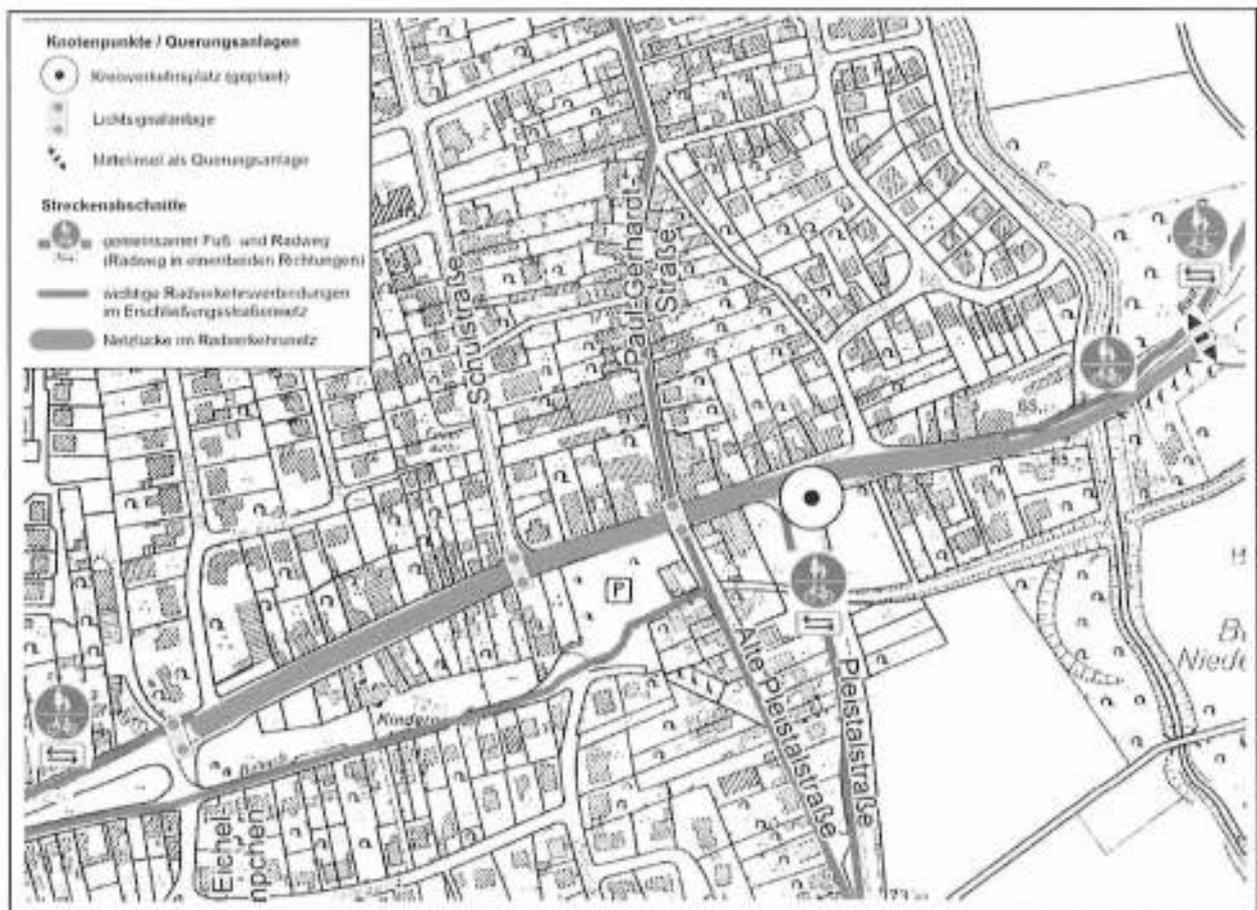
Die Hauptstraße bietet dem Radverkehr in der Ortsdurchfahrt Niederpleis keine Radverkehrsführungen. Im westlich angrenzenden Abschnitt der Hauptstraße (Richtung Sankt Augustin Mitte) werden die Radfahrer im Zweirichtungsverkehr auf einem benutzungspflichtigen gemeinsamen Geh-/Radweg im nördlichen Seitenraum der Fahrbahn (Zeichen 240 StVO) geführt. Der Zweirichtungsradweg endet an der Fußgänger-LSA Am Eichelkämpchen. Die Fußgänger-LSA ermöglicht dem Radfahrer ein gesichertes Queren der Hauptstraße. Zwischen Am Eichelkämpchen und der Brücke über den Pleisbach wird der Radverkehr gemeinsam mit dem Kfz-Verkehr

auf der Fahrbahn geführt (Mischverkehr). Bei Kfz-Belastungen zwischen 1.100 und 1.300 Kfz/Sp-h (siehe auch Abbildung 4) ist dieser Abschnitt nach ERA 2010<sup>1</sup> dem Belastungsbereich II oder III zuzuordnen und damit eindeutig als „Netzlücke“ für den Radverkehr definiert. Ein Führungsangebot für den Radverkehr (z.B. Schutzstreifen, Radfahrstreifen, Radweg) wäre demnach für diesen Abschnitt angezeigt.

Am geplanten Kreisverkehrsplatz beginnt entlang der Pleistalstraße ein Zweirichtungsradweg in Richtung Süden. In Richtung Buisdorf wird der Radverkehr weiterhin im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt, an der Mittelinsel kurz vor der Einmündung Langstraße kann der Radfahrer dann auf den Zweirichtungsradweg in Richtung Am Kirchenberg wechseln. In der Gegenrichtung wird der Radverkehr über den Pleisbach hinweg noch auf dem Radweg geführt und mit Beginn der Bebauung auf die Fahrbahn übergeleitet (siehe Foto auf der folgenden Seite).

Attraktiv sind die Radverkehrsführungen im angrenzenden Erschließungsstraßennetz. Hier wird im Zuge der Planungen für das Fachmarktzentrum eine weitere Stärkung der Achse Paul-Gerhardt-Straße angestrebt.

**Abbildung 9: Verkehrsregelungen und Hauptverbindungen im Radverkehr**



Quelle: eigene Darstellung

<sup>1</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, FGSV (Hrsg. 2010): Empfehlungen für Radverkehrsanlagen. ERA. – Köln

### Verkehrsbeobachtungen

Während der Ortsbesichtigung konnten zwei vorherrschende Verhaltensmuster von Radfahrern beobachtet werden. Das erste Verhaltensmuster lässt sich am besten mit dem Bild der „Fußgänger auf Rädern“ beschreiben: Diese Radfahrer fahren in der Regel eher langsam und nutzen (ordnungswidrig) die vorhandenen Gehwege. Das zweite Verhaltensmuster beschreibt Radfahrer, die vorgeschrieben im Mischverkehr auf der Fahrbahn und tendenziell sehr weit rechts fahren: Durch die dominante Bedeutung des Kfz-Verkehrs werden sie an den „rechten Fahrbahnrand gedrängt“, fahren teilweise knapp an der Kante zur Entwässerungsrinne und halten keinen Sicherheitsabstand zu parkenden Fahrzeugen.

In der Gesamtschau aus verkehrsrechtlicher Situation, Kfz-Verkehrsbelastung und Verkehrsbeobachtung ist Handlungsbedarf aus Perspektive des Radverkehrs abzuleiten.

**Abbildung 10: Fotos – Situation und Verhalten von Radfahrern**



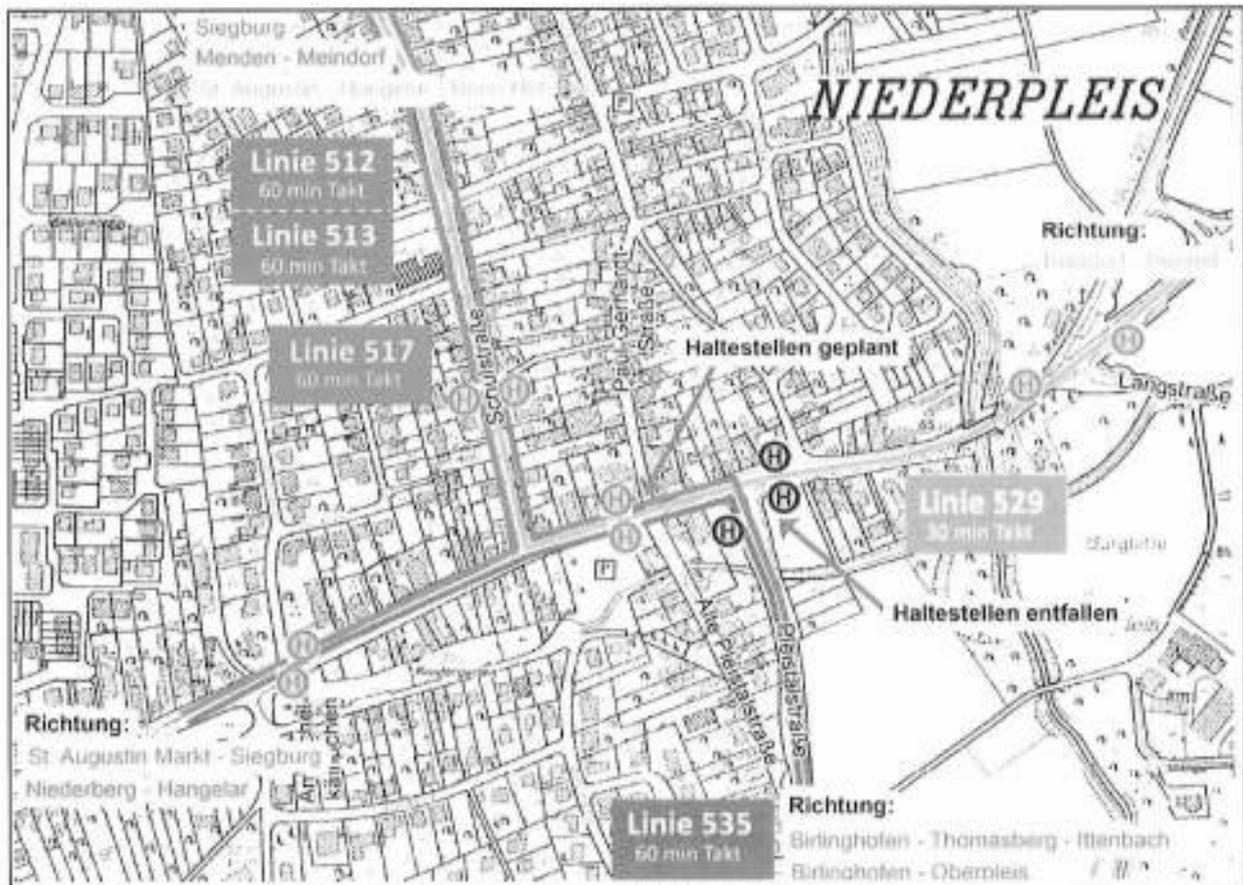
Quelle: eigene Fotos

### 3.4 Busverkehr

Der mittlere Abschnitt der Hauptstraße wird von 4 Buslinien bedient (vgl. Abbildung 11, VRS Verbundfahrplan 2013), welche an den Knotenpunkten Schulstraße und Pleistalstraße in unterschiedliche Fahrtrichtungen verkehren. Zusätzlich wird der Abschnitt westlich der Schulstraße von einer weiteren Buslinie bedient, welche dann über die Schulstraße in Richtung Menden und Meindorf weiterverkehrt.

Im Zuge der Planungen für das Fachmarktzentrum sollen die bestehenden Haltestellen vom Knotenpunkt Hauptstraße / Pleistalstraße in den mittleren Abschnitt der Hauptstraße auf Höhe des Jakob-Fußhöller-Platzes verlegt werden. Damit würde nicht nur eine bessere Erreichbarkeit der (neuen) Ortsmitte sichergestellt, sondern auch potenzielle Umsteigebeziehungen zwischen den Buslinien verbessert.

**Abbildung 11: Buslinien in der Ortsdurchfahrt Niederpleis**



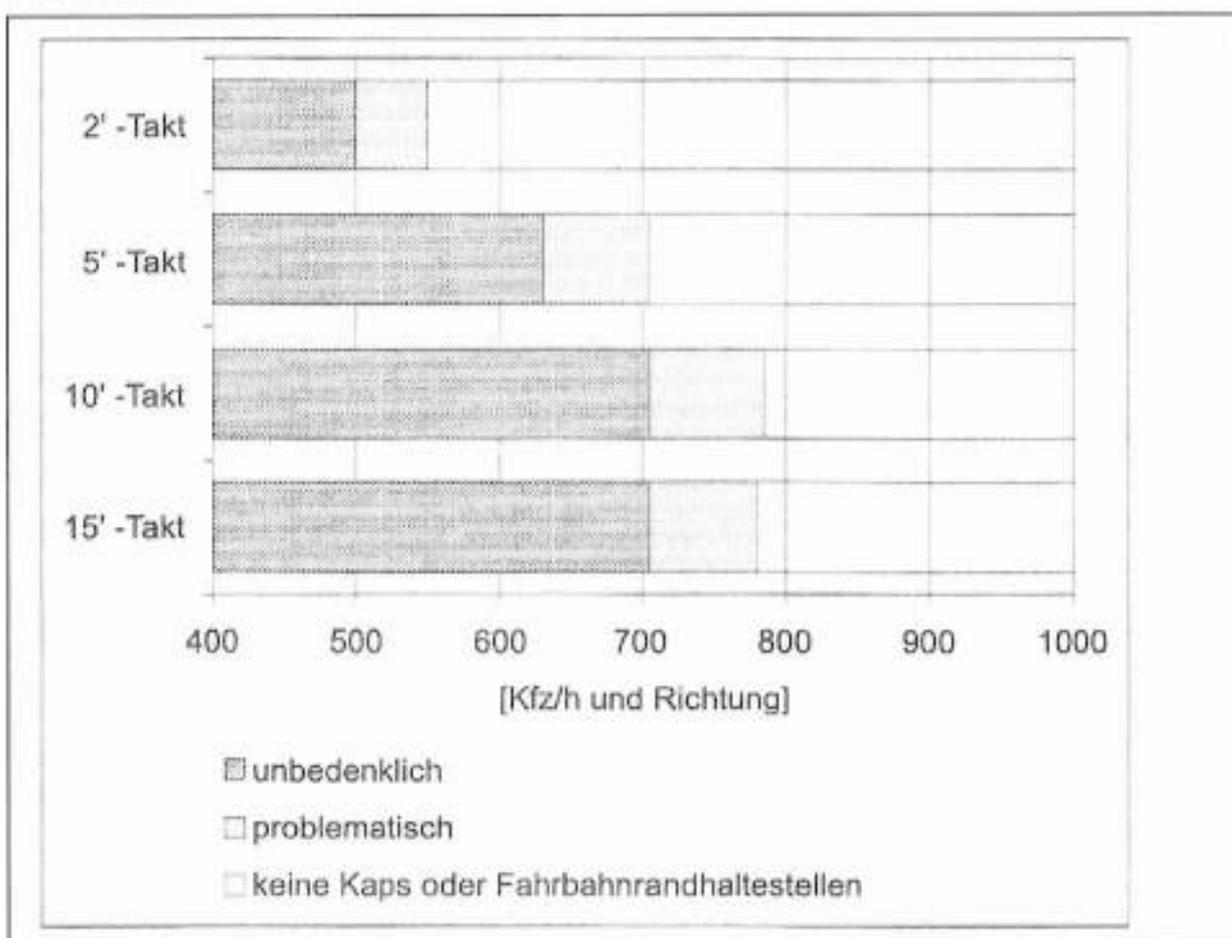
Quelle: eigene Darstellung in Anlehnung an Planersocietät 2012, S. 8/Abbildung 4

Die Buslinien verkehren im 30- bzw. 60-Minuten-Takt, auf dem mittleren Abschnitt der Hauptstraße ergibt sich ein Verkehrsstärke von 5 Linienbussen je Fahrtrichtung und Stunde. Bei einer Kfz-Verkehrsstärke von ca. 650 Kfz/h und Richtung in der nachmittäglichen Spitzenstunde sind

Fahrbahnrandhaltestellen / Kaps nach den Einsatzkriterien der RAST 2006<sup>2</sup> in Verbindung mit dem HBS 2001<sup>3</sup> möglich (vgl. auch Abbildung 12).

Innerorts sollte Fahrbahnrandhaltestellen / Haltestellenkaps der Vorzug vor Busbuchten gegeben werden, da sie neben der geraden Anfahrt in der Regel auch eine ausreichende Flächenaufteilung im Seitenraum erlauben<sup>4</sup>. In der Gesamtabwägung (Erreichbarkeit, Barrierefreiheit, Verkehrsablauf) sollte die Anlage einer zentralen Fahrbahnrandhaltestelle / Haltestellenkap daher prioritär weiterverfolgt werden. Es ist zu prüfen, inwieweit Störungen des Verkehrsflusses auf der Hauptstraße durch Berücksichtigung der Haltestellenanfahrt in der Signalsteuerung der Knotenpunkte Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße weiter abgemildert werden können.

**Abbildung 12: Einsatzgrenzen für die Anlage von Haltestellenkaps an zweistreifigen Hauptverkehrsstraßen**



Quelle: HBS 2001, S. 9-9 / Bild 9-1

<sup>2</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. FGSV (Hrsg. 2007): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen. RAST 06. – Köln, S. 101

<sup>3</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. FGSV (Hrsg. 2001): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen. HBS. – Köln, S. 9-9

<sup>4</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen. FGSV (Hrsg. 2011): Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen. H BVA. – Köln, S. 67

## 4 Planungsgrundlagen

### 4.1 Fixpunkte der zukünftigen Querschnittsaufteilung

Durch die Anpassungen des Verkehrssystems im Umfeld der Hauptstraße im Zuge des Bebauungsplans Nr. 625/1 Teil B (Fachmarktzentrum) sind zwei Fixpunkte der zukünftigen Gestaltung vorgegeben:

- Umgestaltung des Knotenpunkts Hauptstraße / Pleistalstraße zu einem kleinen Kreisverkehrsplatz mit Bypass
- Ausweisung der Paul-Gerhardt-Straße als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Hauptstraße (keine Einfahrt für den Kfz-Verkehr von der Hauptstraße / Radfahrer frei)

Abbildung 13: Ausbauplanungen für den Knotenpunkt Hauptstr. / Pleistalstr. (Entwurf / Auszug)



Quelle: Ingenieurbüro Leiendecker, Auszüge aus dem Entwurf zur Ausbauplanung (Stand: 09/2013)

Darüber hinaus ist in der Abwägung der verkehrlichen Nutzungsansprüche ebenfalls die Verlegung der Bushaltestellen in den zentralen Bereich auf Höhe des Jakob-Fußhöller-Platzes / Ausgestaltung als Buskap / Fahrbahnrandhaltestelle zu empfehlen.

## 4.2 Anforderungen an die zukünftige Querschnittsaufteilung

Die Bestandsanalyse hat die Überlagerung vielfältiger Nutzungsansprüche für die Hauptstraße in der Ortsdurchfahrt Niederpleis aufgezeigt. Im Mittelpunkt der vorliegenden Untersuchung stehen dabei die verkehrlich-funktionalen Anforderungen. Gestalterische Anforderungen sind ergänzend zu berücksichtigen.

In **Anlage 1** wird anhand eines Vergleichs der Planung von 1993 mit den aktuellen Regelwerken aufgezeigt, dass die zum damaligen Zeitpunkt innovative Planung heute nicht mehr zeitgemäß ist. Insbesondere die geplanten Gehwege (unterdimensioniert) sowie die Art der Radverkehrsführung (gemeinsamer Geh-/ Radweg im Zweirichtungsverkehr innerorts bei einer Vielzahl an Einmündungen und Grundstückszufahrten) stehen nicht im Einklang mit den aktuellen Empfehlungen und Richtlinien. In Anlage 1 werden daher die Grundanforderungen nach Verkehrsarten (Fußverkehr, Radverkehr, Kfz-Verkehr, ÖPNV) zusammengestellt. Darauf aufbauend wird eine Empfehlung abgeleitet, welche Führungsformen und Breiten für die Verkehrsarten im Querschnitt der Hauptstraße in der Ortsdurchfahrt mindestens anzusetzen bzw. welche Breiten anzustreben sind. Die nachfolgende Tabelle fasst diese Angaben zusammen.

**Tabelle 1: Anforderungen der Verkehrsarten**

Verkehrsart	Art der Führung / Querung	mindestens anzusetzende Breite	anzustrebende Breite
Fußverkehr (Längsverkehr; Barrierefreiheit)	Gehweg (keine Freigabe für Radverkehr)	3,0m  Zuschläge für Warteflächen von Haltestellen, Grünstreifen, regelmäßige Einbauten etc.	≥ 3,3m  Zuschläge für Warteflächen von Haltestellen, Grünstreifen, regelmäßige Einbauten etc.
Fußverkehr (Querverkehr; Barrierefreiheit)	Mittelinsel, Mittelstreifen oder LSA	2,5m  (bei Mittelinsel bzw. Mittelstreifen)	≥ 2,5m  (bei Mittelinsel bzw. Mittelstreifen)
Radverkehr	Schutzstreifen  (theoretisch: Radfahrstreifen, baulicher Radweg)	1,5m (ohne angrenzendes Parken)  1,75m (mit angrenzendem Parken)  Die Breite ist abhängig von der Wahl der Führungsform, abweichend von ERA 2010 wird auch für die „Richtersparnste“ Führungsform Schutzstreifen eine größere als die angegebene Mindestbreite empfohlen.	je nach Führungsform
ÖPNV (Haltestellen; Barrierefreiheit)	Mischverkehr mit übrigen Kfz-Verkehr	3,25m je Richtung  (Schutzstreifen für den Radverkehr dürfen im Begegnungsfall überfahren werden!)	≥ 3,25m je Richtung  (Schutzstreifen für den Radverkehr dürfen im Begegnungsfall überfahren werden!)
Kfz-Verkehr (fließend)	Strecke: siehe ÖPNV  Knotenpunkte: Abblagespuren nach Erfordernis (Qualitätsstufe D nach HBS 2001)	Strecke: siehe ÖPNV	Strecke: siehe ÖPNV
Kfz-Verkehr (Parken)	Längsparken	2,0m  (Parkplätze längs zur Fahrbahn)	2,0m  (Parkplätze längs zur Fahrbahn)

Quelle: eigene Darstellung

Die Tabelle zeigt für den Radverkehr auf, dass bei der stadträumlichen und verkehrlichen Bedeutung der Straße Schutzstreifen, Radfahrstreifen oder bauliche Radwege angezeigt sind. Praktisch ist innerhalb des durch die Bebauung vorgegebenen Straßenquerschnitts ein baulicher Radweg oder Radfahrstreifen nicht realisierbar. Tabelle 1 ist Grundlage der Varianten für die Straßenraumaufteilung (s. folgendes Kapitel / Anlage 2).

## 5 Planungsvarianten zur Straßenraumaufteilung

### 5.1 Abschnittsbildung

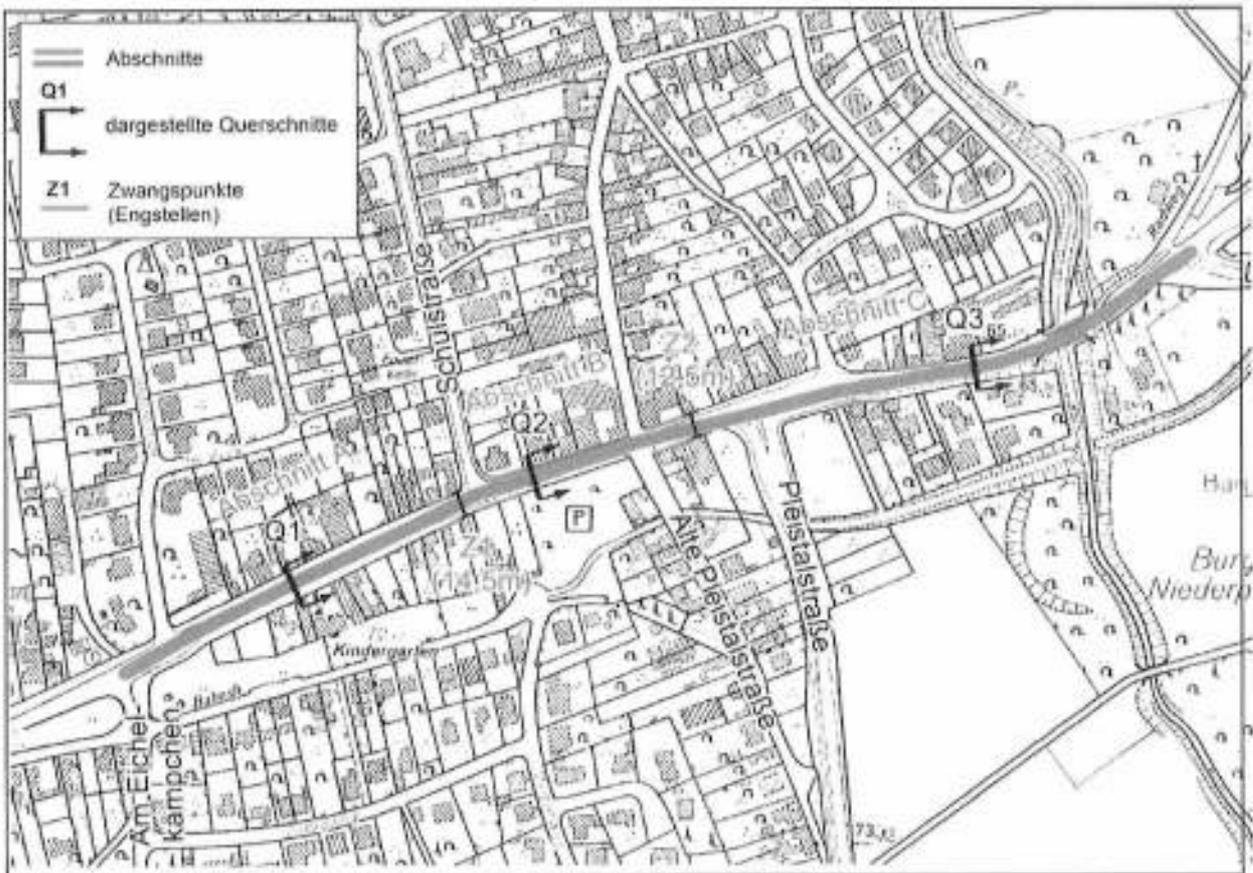
Entsprechend der Streckencharakteristik und Verkehrsbelastungen wird die Untersuchungsstrecke der Hauptstraße Niederpleis in drei Abschnitte unterteilt, für die Empfehlungen für die zukünftige Querschnittsaufteilung ausgesprochen werden:

Abschnitt A: Am Eichelkämpchen bis Schulstraße

Abschnitt B: Schulstraße bis Pleistalstraße

Abschnitt C: Pleistalstraße bis Langstraße

Abbildung 14: Abschnitte der Hauptstraße



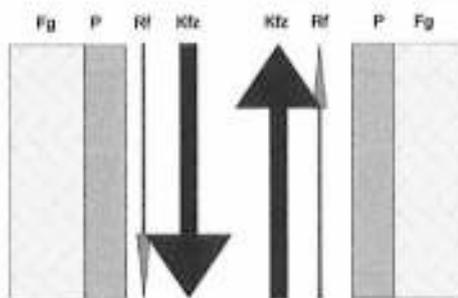
Quelle: eigene Darstellung

### 5.2 Varianten zur Querschnittsaufteilung

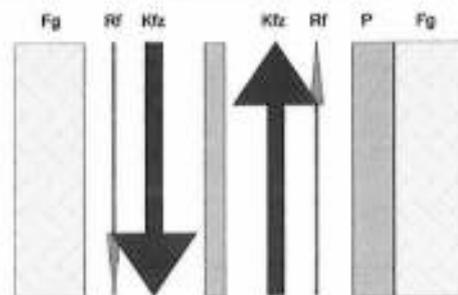
Auf Grundlage der in Kapitel 4.2 zusammengestellten Nutzungsanforderungen der einzelnen Verkehrsarten werden 4 Varianten für eine zukünftige Straßenraumaufteilung erarbeitet. Diese Varianten werden in Anlage 2 auf einem übersichtlichen Poster einander gegenübergestellt. Im Folgenden sollen daher nur die jeweiligen Grundprinzipien aufgeführt werden. Variante I ist dabei eine kurzfristige Variante / Zwischenlösung zur Verbesserung der Bedingungen für den Radverkehr innerhalb der bestehenden baulichen Anlagen. Variante IV greift die Idee des gepflasterten Mittelstreifens aus der Planung von 1993 auf – berücksichtigt dabei aber die Anforderungen aktueller Empfehlungen und Regelwerke.

**Tabelle 2: Grundprinzipien der Varianten zur Straßenraumaufteilung**

BESTAND	
	<p><u>Grundprinzipien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr dominieren</li> <li>- Gehwege sind in der Regel lediglich "Restflächen"</li> <li>- Radverkehr wird im Mischverkehr geführt und durch dominanten Kfz-Verkehr an den Fahrbahnrand gedrängt</li> <li>- Parken - je nach Flächenverfügbarkeit - ein- / beidseitig</li> </ul>
VARIANTE I: Einpassung Schutzstreifen in BESTAND	
	<p><u>Grundprinzipien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- grenzwertig schmale Schutzstreifen verdeutlichen die Nutzungsansprüche des Radverkehrs und gliedern die Fahrbahn</li> <li>- Seitenräume bleiben unverändert (Gehweg weiterhin "Restflächen", Parken unverändert)</li> </ul>
VARIANTE II: Einpassung Schutzstreifen mit Neuaufteilung Seitenraum	
	<p><u>Grundprinzipien:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schutzstreifen in anspruchsgerechter Breite bieten eine gute Qualität für den Radverkehr / gliedern die Fahrbahn</li> <li>- es werden Flächen für den Fußverkehr gewonnen (Aufenthaltsqualität, barrierefreie Bewegungsflächen)</li> <li>- das Parken wird auf maximal einen Seitenraum beschränkt (die Zahl der Stellplätze wird reduziert)</li> </ul>

**VARIANTE III: Mischverkehrsführung mit Neuaufteilung Seitenraum**Grundprinzipien:

- Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr werden gegenüber Bestand schmäler ausgeführt
- Gehwege / Seitenräume werden verbreitert
- beidseitiges Parken wird beibehalten
- Radverkehr wird im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt; Piktogramme verdeutlichen Führung des Radverkehrs

**VARIANTE VI: Mischverkehrsführung mit Mittelstreifen**Grundprinzipien:

- Verkehrsflächen für den Kfz-Verkehr werden gegenüber Bestand schmäler ausgeführt
- zur optischen Gliederung des Straßenraums und als Mehrzweckstreifen wird ein gepflasterter Mittelstreifen angelegt
- Gehwege / Seitenräume werden verbreitert
- beidseitiges Parken wird beibehalten
- Radverkehr wird im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt; Piktogramme verdeutlichen Führung des Radverkehrs

Quelle: eigene Darstellung

### 5.3 Bewertung und Empfehlung: Vorzugsvariante

Die 4 dargestellten Varianten sind grundsätzlich alle realisierbar, berücksichtigen die Ansprüche der einzelnen Verkehrsarten jedoch in unterschiedlicher Qualität. Mit der folgenden Tabelle sollen anhand eines einfachen, qualitativen Bewertungsschemas die Vorzüge der einzelnen Varianten dargestellt werden. Die Tabelle bildet z.B. ab, dass Variante I mit Einpassung von Schutzstreifen in den bestehenden Straßenraum nur eine ausreichende Qualität für den Radverkehr bietet. Gegenüber der mangelhaften Situation im Bestand können zwar Verbesserungen erzielt werden, aufgrund der insgesamt dann sehr „engen“ straßenräumlichen Situation ist diese Variante jedoch höchstens als Übergangslösung einsetzbar. Verbesserungen für den Fußverkehr können in dieser Variante ebenfalls nicht verbucht werden.

Variante II mit Schutzstreifen für den Radverkehr ist die einzige Variante mit positiven Bewertungen bei Fußverkehr, Radverkehr, ÖPNV und fließendem Kfz-Verkehr. Einschränkend ist darauf hinzuweisen, dass Schutzstreifen nicht durchgängig angelegt werden können, sondern im Bereich der (geplanten) Bushaltestellen sowie voraussichtlich auch im engeren Knotenbereich der Knotenpunkte Schulstraße und Paul-Gerhardt-Straße unterbrochen werden müssen. Durch den insgesamt recht breiten Straßenraum (zusätzliche Fahrbahnfläche für den Schutzstreifen) sind die Handlungsspielräume für die städtebauliche Gestaltung zudem stärker eingeschränkt. Ebenfalls ist in dieser Variante auf Parkplätze zu verzichten.

In Variante III wird die Fahrbahnfläche demgegenüber auf das Mindestmaß für Abschnitte mit Linienbusverkehr verschmälert. Hier bestehen daher die größten Handlungsspielräume zur Gestaltung der Seitenräume, entsprechend können in dieser Variante unter den dargestellten Ausbauvarianten (Varianten II bis IV) die meisten Stellplätze realisiert werden. Allerdings werden mit Variante III keine guten Bedingungen für den Radverkehr geschaffen – zwar kann der Radverkehr bei etwas ausgebremstem Kfz-Verkehr (schmalere Fahrbahn, breite Rinne) und aufgebracht Fahrradpiktogrammen seine Nutzungsansprüche voraussichtlich besser als im Bestand durchsetzen, bei ca. 1.300 Kfz in der Spitzenstunde ist eine Führung im Mischverkehr jedoch weiterhin problematisch.

Mit Variante IV werden durch den gepflasterten Mittelstreifen in Verbindung mit punktuellen Inseln als Querungshilfen die besten Querungsbedingungen für den Fußverkehr geschaffen – allerdings gehen dadurch Flächen in den Seitenräumen verloren, welche dann unter anderem dem Fußverkehr im Längsverkehr nicht zur Verfügung stehen. Insgesamt weist Variante IV aus funktionaler Sicht daher mehr Nach- als Vorteile auf.

**Tabelle 3: Bewertung der Varianten zur Querschnittsaufteilung**

Variante Kriterium	Bestand	VARIANTE I	VARIANTE II	VARIANTE III	VARIANTE IV
Fußverkehr (Längsverkehr, Barrierefreiheit)	--	--	++	+	o
Fußverkehr (Querverkehr, Barrierefreiheit)	-	-	+	+	++
Radverkehr	--	o	++	-	-
ÖPNV (Haltestellen, Barrierefreiheit)	-	+	+	+	+
Kfz-Verkehr (fließend, Leistungsfähigkeit)	++	+	+	-	-
Kfz-Verkehr (Parken)	++	++	-	+	-
städtebauliche Qualität (Ortsbildung, Gestaltungsspielraum)	--	--	o	+	+
Kosten	++	+	-	-	--

In der Gesamtabwägung erscheint daher Variante II die Nutzungsansprüche am ausgewogensten zu berücksichtigen.

## 6 Ergänzende Empfehlungen

Mit der Ausarbeitung und Bewertung der Varianten zur Querschnittsaufteilung ist die gestellte Aufgabe erfüllt. Im Rahmen der Auseinandersetzung mit der straßenräumlichen Situation der Hauptstraße wurden jedoch einige ergänzende Beobachtungen des Verkehrssystems und der verkehrlichen Abläufe gemacht, die im Gesamtkontext zu berücksichtigen sind. Hieraus werden nachfolgend einige ergänzende Empfehlungen abgeleitet:

- Die geplanten Maßnahmen im Zuge des B-Plans 625/1 Teil B (Kreisverkehr am Knotenpunkt Hauptstraße / Pleistalstraße, Einbahnstraße Paul-Gerhardt-Straße) sollten umgesetzt werden.
- Die diskutierte Verlegung der Bushaltestellen von der Pleistalstraße in den zentralen Bereich auf Höhe des Jakob-Fußhöller-Platzes (Ausgestaltung als Buskap / Fahrbahnrandhaltestelle) ist in der Abwägung aller verkehrlichen Nutzungsansprüche zu empfehlen.
- Die beiden Haltestellen an der Bahnstraße sollten barrierefrei umgestaltet werden. Die Haltestelle in Fahrtrichtung Buisdorf kann dabei – wenn durch Rückbau der Eckausrundung Am Eichelkämpchen die gerade Anfahrbarkeit gewährleistet wird - als Busbucht beibehalten und mit Hochbord ausgestattet werden.
- An der Lichtsignalanlage Schulstraße sollte die Einbindung des freien Rechtsabbiegers in die Signalisierung angestrebt / geprüft werden (Mischfahrstreifen für den geradeaus fahrenden Verkehr in Richtung Sankt Augustin Mitte und den rechts abbiegenden Verkehr in die Schulstraße Richtung Mülldorf). Vor dem Hintergrund des geplanten Fachmarktcenters ist zudem die Anlage einer zweiten, „fachmarktseitigen“ Fußgängerfurt über die Hauptstraße angezeigt.
- Ebenfalls sollte die Anlage einer zweiten, „fachmarktseitigen“ Fußgängerfurt über die Hauptstraße an der Lichtsignalanlage Paul-Gerhardt-Straße geprüft werden. Die bestehende Fußgängerfurt östlich der Paul-Gerhardt-Straße ist nach Möglichkeit beizubehalten.
- Die Überquerbarkeit der Hauptstraße zum Anschluss an die Zweirichtungsradwege ist sicherzustellen. Bei Realisierung einer Variante ohne Schutzstreifen für den Radverkehr in Abschnitt C (Pleistalstraße bis Langstraße) sollte daher eine zusätzliche Querungshilfe für den Radverkehr am Ende des heutigen Radwegs angelegt und dieser durchgängig als Zweirichtungsradweg ausgewiesen werden. Die Lichtsignalanlage zum Anschluss an den Zweirichtungsradweg westlich Abschnitt A sollte mit Signalgebern für Fuß-/ und Radverkehr ausgestattet werden.
- Der Vorentwurf im Auftrag des Rheinischen Straßenbauamtes Bonn aus dem Jahr 1993 sieht eine städtebauliche Überarbeitung des westlichen Zufahrtsbereichs vor (auf Höhe Antoniusstraße). Durch die Anlage einer baumbestandenen Mittelinsel in Verbindung mit Bäumen in den Seitenräumen sollte der Übergang in den bebauten Bereich eindeutig kenntlich gemacht werden. Der Grundgedanke, den Übergang in den bebauten Bereich städtebaulich herauszuarbeiten, ist aufzugreifen. Die konkrete Ausgestaltung (z.B. Ausbildung einer Torsituation) ist dann auf die ausgewählte Ausbauvariante abzustimmen.

## 7 Literatur

### FGSV-Richtlinien

FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06), Köln 2007, FGSV 200

FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Richtlinien für Lichtsignalanlagen (RiLSA 2010), Köln 2010, FGSV 321

FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS), Köln 2001

FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (ERA 10), Köln 2010, FGSV 284

FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05), Köln 2005, FGSV 284

FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Empfehlungen zur Straßenraumgestaltung innerhalb bebauter Gebiete (ESG), Köln 2011

FGSV – Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.): Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen (H BVA) Köln 2007

	Planung 1993 (PGV)	Anforderungen nach aktuellen Vorschriften (Stemperte / GSV)	Empfehlungen 2013 (ASVS)
Fußverkehr (Bürger, Berufverkehr)	<p><b>städtischer Seitenraum:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeinsamer Geh-/Radweg (Zwischenweg)</li> <li>- Breite Richtwert z.B. 3,25m (abschnittsweise schmaler)</li> </ul> <p><b>städtischer Seitenraum:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gehwege</li> <li>- Breite Richtwert z. 2,0m</li> </ul>	<p><b>Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS 2006):</b></p> <p>5.81. Aus den Grundmaßen der Verkehrsfläche für Fußgänger sowie den Sicherheitsmaßen leitet sich die Regelbreite für Gehwege an Hauptverkehrsstraßen von mindestens 2,5m ab (siehe auch EFA 2002, S. 16). Zusätzlicher Baumbedarf ergibt sich aufgrund besonderer Anforderungen / Randnutzungen (z.B. Grünstreifen mit Bäumen z. 2,0m).</p> <p><b>Empfehlungen für Fußgängerüberwege (EFA 2002):</b></p> <p>5.15. „Gemeinsame Geh- und Radwege“ können grundsätzlich nur infrage, wenn getrennte Führungen des Radverkehrs in Form von Radwegen oder Radfahrstreifen nicht zu realisieren sind [...]“</p> <p>5.15. Die Befreiung für Anlagen des Fußverkehrs an Ortsdurchfahrten mit geringer Dichte wird in Tabelle 2 mit 3,50m angegeben.</p> <p><b>Minimale für barrierefreie Verkehrsanlagen (in BVA 2013):</b></p> <p>5.40. „Soll eine ungetrennte Begleitung von zwei mobilitätsbeeinträchtigten Personen gemäß der Grundmaße ihrer Verkehrsfläche ermöglicht werden, [...] ergibt sich daraus eine einseitige Mindestbreite des Seitenraums von 2,70m.“</p>	<p><b>Art der Führung:</b></p> <p>Gehweg / seine Freigabe für Radverkehr</p> <p><b>Breite Gehwege:</b></p> <p>mindestens anzuweisende Breite: 3,0m</p> <p>anzureisende Breite: z. 3,3m</p> <p>Zuschläge für Wartsflächen von Haltestellen, Grünstreifen, regelmäßige Einbauten etc.</p>
Fußverkehr (Bürger, Berufverkehr)	<p><b>Querungszellen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5 Mittelstreifen (Abschnitt Am Eichenlaipchen - Pleistalstr.)</li> <li>- alle 60cm eine Querungszelle (Mittelstreifen oder LSA-Park)</li> <li>- Sicht auf Querungszellen bzw. eingestrichelt (Bäume)</li> </ul> <p><b>gestrichelt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestrichelter Mittelstreifen</li> </ul>	<p><b>Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS 2006):</b></p> <p>5.88. Nach Bild 77 kommen für die Hauptstraße Niederpreis (Kfz/h &gt; 1.250; <math>V_{max} = 50</math> km/h) nur Mittelstreifen / Mittelstreifen oder Lichtsignalanlagen als Querungsanlagen in Betracht.</p> <p>5.89. „Besonders hilfreich für Fußgänger bei der Querung von Straßen sind Mittelstreifen. Es kommt sowohl die Anlage einzelner Inseln als punktuelle Überquerungsanlagen als auch der linienhafte Einsatz in nicht zu großen Abständen (maximal 80m) infrage.“</p> <p>5.89. „Mittelstreifen dienen insbesondere dem inneren Überquerungsbedarf, wie er z.B. in Stadtbereichen bei z.B. (mind.) 2,0m.“</p> <p>5.89. Die Breite von Mittelstreifen und Mittelstreifen beträgt nach Tabelle 32/33 (mind.) 2,0m.</p> <p>5.89. „Auf eine frühzeitige Erkennbarkeit der Querungszelle ist zu achten. Sichtbehinderungen durch Verkehrszeichen, Begrünung, [...] sind zu vermeiden.“</p> <p><b>Hinweise für barrierefreie Verkehrsanlagen (in BVA 2013):</b></p> <p>5.40. „Für blinde und sehbehinderte Menschen bieten signalisierte Überquerungsstellen mit akustischen Zusatzeinrichtungen die größte Sicherheit und die besten Orientierungsmöglichkeiten. [...] Mittelstreifen sind erst ab einer Tiefe von 2,50m durch Menschen mit Rollstuhl ohne Einschränkungen nutzbar [...]“</p>	<p><b>Art der Querungszellen:</b></p> <p>Mittelstreifen, Mittelstreifen oder LSA</p> <p>Breite der Querungszellen:</p> <p>bei Mittelstreifen bzw. Mittelstreifen</p> <p>mindestens anzuweisende Breite: 2,5m</p> <p>anzureisende Breite: z. 2,5m</p>
Radverkehr	<p><b>städtischer Seitenraum:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gemeinsamer Geh-/Radweg (Zwischenweg)</li> <li>- Breite Richtwert z. 3,25m (abschnittsweise schmaler)</li> </ul> <p><b>städtischer Seitenraum:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Führung</li> </ul>	<p><b>Empfehlungen für Radverkehrsanlagen (EFA 2002):</b></p> <p>5.26. „Die Nutzung der Radwege auf der linken Straßenseite ist insofern eine häufige Unfallursache. Baulich angelegte Radwege dürfen daher nur nach sorgfältiger Prüfung und nach Sicherung der Konditionen (insbesondere Einmündungen und Grundstücksauflagen) in Übereinstimmung freigegeben werden. [...] Es sollen nur wenige Kreuzungen, Einmündungen und verkehrreiche Grundstücksauflagen zu passieren sein [...]“</p> <p>5.26. Nach Bild 71 ist die Hauptstraße Niederpreis (<math>Kfz/h &gt; 1.250</math>; <math>V_{max} = 50</math> km/h) dem Belastungsbereich II zuzuordnen (untere Grenze). Als Führungsformen werden daher belastungsartig v.a. bauliche Radwege, gemeinsame Geh-/Radwege oder Radfahrstreifen sowie Wahl-, Schutzstreifen können bei der vorhandenen Unterführung ebenfalls eine gute Lösung darstellen.</p> <p>5.27. Nach den Ausschauvarianten für die gemeinsame Führung mit dem Fußverkehr (u.a. Straßen mit intensiver Geschlechternutzung, starker frequentierte Bushaltestellen [...] etc.) ist die gemeinsame Führung mit dem Fußverkehr auf der Hauptstraße eher nicht zu empfehlen.</p> <p>5.26. Das absolute Mindestmaß für eine Radverkehrsanlage beträgt pro Fahrmrichtung 1,25m (Schutzstreifen) sowie 1,50m bei angrenzendem Parken (Schutzstreifen plus Sicherheitsraum).</p>	<p><b>Art der Führung:</b></p> <p>Radfahrstreifen, Schutzstreifen, (baulicher Radweg) bzw. Radfahrstreifen</p> <p>Die Breite ist abhängig von der Wahl der Führungsform, abweichend von EFA 2010 wird auch für die „Achtspalten“-Führungsform Schutzstreifen eine größere als die angegebene Mindestbreite empfohlen:</p> <p>mind. anzuweisende Breite ohne Parken: 1,5m</p> <p>mind. anzuweisende Breite mit Parken: 1,75m</p> <p>anzureisende Breite: je nach Führungsform</p>
Radverkehr	<p><b>Lage im Querschnitt (Busst.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Haltestellenkaps</li> <li>- statt Bushaltestellen</li> </ul> <p><b>Lage im Straßenaufbau (Busst.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- mittig zwischen Schutzstreifen und Antriebsstraße</li> </ul> <p><b>Fahrbahnbreite (Straßen)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fahrstreifenbreite: 3,25m</li> <li>- inkl. 0,52m breite Rinne zu optischen (Bleedung)</li> </ul>	<p><b>Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (EAO 2009):</b></p> <p>5.36. „Die Lage der Haltestellen ist so zu wählen, dass die Nahverkehrsfahrzeuge bequem, sicher und auf kurzem Weg erreichen können. [...] Typische Stellen für die Anlage von Haltestellen sind Knotenpunkte, Fußgängerüberwege und Fußgängerfurten.“</p> <p>5.38.4. Haltestellen sind u.a. aufgrund der höheren Gestaltung, sowie Ein- und Ausstieg für mobilitätseingeschränkte Personen in Erwägung zu ziehen. Haltestellen sind bei den an der Hauptstraße vorliegenden Randbedingungen (Kfz/h und Richtung &lt; 950; Takzeit z. 30 Minuten) für den Kfz-Verkehr verträglich.</p> <p><b>Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (EAO 2009):</b></p> <p>5.22. „Verkehrsfläche von sich begegnenden Bussen haben [...] in der Regel eine Breite von 6,50m.“ (siehe auch RAS 2006, S. 26).</p>	<p><b>Lage im Querschnitt (Busst.)</b></p> <p>Haltestellenkaps sollten realisiert werden.</p> <p>Lage im Straßenaufbau (Busst.)</p> <p>Die Lage im Straßenaufbau ist stofftechnisch &amp; verkehrstechnisch im Detail zu prüfen.</p> <p>(anzureisende) zentrale Lage / Umfeld (Ortsmitte)</p> <p>Fahrbahnbreite (Straßen)</p> <p>mindestens anzuweisende Breite: 3,25m</p> <p>(Schutzstreifen dürfen im Begegnungsfall überfahren werden!)</p>
ÖPNV	<p><b>Streckenabstände</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Fahrstreifenbreite von 3,25m plus Mittelstreifen (Funktion eines Vorbeifahrstreifens und Aufhöhe für Linkabwager)</li> </ul> <p><b>Knotenpunkte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- „Bestimmend für die Leistungsfähigkeit der Hauptstraße (100) sind die Knotenpunkte Hauptstraße/Schulstraße und L 143 / L 121 [...]“</li> </ul>	<p><b>Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS 2006):</b></p> <p>5.26. Grundmaße für Verkehrsfläche von Kraftfahrzeugen einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs ergeben sich aus den Fahrbahnabständen. Maßgeblich für die Hauptstraße in Niederpreis sind die Breitenanforderungen des ÖPNV-Unternehmens (s.o.).</p> <p><b>Handbuch für die Bemessung von Straßenschnittanlagen (HBS 2001):</b></p> <p>Nach den Berechnungsverfahren des HBS wird der Zusammenhang zwischen Verkehrsbelastung und der Qualität des Verkehrsablaufs ermittelt. Im Allgemeinen wird eine Verkehrsqualität der Stufe D oder besser angestrebt (Stufe D stellt die beste stabile Form des Verkehrsablaufs dar). Mit dem Verkehrsabstand zum Fachmarktzentrum Niederpreis wurde für den Knotenpunkt Hauptstraße/Schulstraße die Qualitätsstufe C (befriedigend) und für den Knotenpunkt Hauptstraße / Pleistalstraße (L 143 / L 121) vor dem Umbau zum Knotenpunkt die Qualitätsstufe F (ungenügend) ermittelt.</p> <p><b>Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (EAO 09):</b></p> <p>Die Regelbreite beträgt 2,0m neben einem Hochbord mit sich daran anschließender begehbarer Fläche. [...] bei niedrigem Umschlaggrad [...] können die genannten Maße geringfügig reduziert werden.</p>	<p><b>Fahrbahnabstände (Straßen)</b></p> <p>siehe ÖPNV</p> <p><b>Knotenpunkte</b></p> <p>Ein Fixpunkt ist der geplante Kreisverkehrplatz Hauptstraße/Pleistalstraße.</p> <p>Die ausreichende Leistungsfähigkeit der übrigen Knotenpunkte und Einmündungen ist zu gewährleisten (Prüfung in Abhängigkeit von der Querschnittsaufteilung erforderlich).</p> <p>Parken entlang der Hauptstraße</p> <p>mindestens anzuweisende Breite: 2,0m</p> <p>anzureisende Breite: 2,0m</p> <p>Die Anordnung von Parkplätzen kann aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses nur in dem Maße erfolgen in dem die Mindestanforderungen der anderen Verkehrsarten erfüllt sind.</p>
Kfz-Verkehr (Bürger)	<p><b>Parkeinrichtungen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- im Verlauf der Hauptstraße</li> <li>- soviel Parkfläche wie straßenräumlich vertretbar angelegt werden“ (S. 10)</li> <li>- „Zustrich sind 5 Stellplätze am Jakob-Fußhöfen-Platz vorgesehen</li> </ul>	<p><b>Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (EAO 2009):</b></p> <p>5.38.4. Haltestellen sind u.a. aufgrund der höheren Gestaltung, sowie Ein- und Ausstieg für mobilitätseingeschränkte Personen in Erwägung zu ziehen. Haltestellen sind bei den an der Hauptstraße vorliegenden Randbedingungen (Kfz/h und Richtung &lt; 950; Takzeit z. 30 Minuten) für den Kfz-Verkehr verträglich.</p> <p><b>Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (EAO 2009):</b></p> <p>5.22. „Verkehrsfläche von sich begegnenden Bussen haben [...] in der Regel eine Breite von 6,50m.“ (siehe auch RAS 2006, S. 26).</p>	<p>Parkeinrichtungen entlang der Hauptstraße</p> <p>mindestens anzuweisende Breite: 2,0m</p> <p>anzureisende Breite: 2,0m</p> <p>Die Anordnung von Parkplätzen kann aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Verkehrsflusses nur in dem Maße erfolgen in dem die Mindestanforderungen der anderen Verkehrsarten erfüllt sind.</p>

212

## Sitzungsvorlage

Datum: 10.01.2014

Drucksache Nr.: **14/0014**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Kenntnisnahme

---

### **Betreff**

**Stabilisierung der Buslinie 517**

### **Beschlussvorschlag:**

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht der Verwaltung zur Buslinie 517 zur Kenntnis und verweist die Thematik in die interfraktionelle Arbeitsgruppe ÖPNV.

### **Sachverhalt / Begründung:**

Die mit dem Fahrplanwechsel 2010 eingeführte Buslinie 517 verbindet auf ihrem Weg von Meindorf über Menden, Mülldorf, Zentrum, Niederpleis, Ort, neuer und alter Niederberg nach Hangelar Mitte die Wohngebiete mit allen weiterführenden Schulen und größeren Geschäftsstandorten.

Im Betrieb hat sich gezeigt, dass sich durch den langen Linienweg und geringe Wende- bzw. Pausenzeiten häufige Verspätungen ergeben.

Die Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft und der Rhein-Sieg-Kreis als Aufgabenträger für den öffentlichen Nahverkehr haben deshalb nach Möglichkeiten gesucht, den Fahrplan über verschiedene Ansätze zu stabilisieren. Ein Gesprächstermin unter Beteiligung der Stadt fand am 04.11.2013 statt.

Da es sich bei den diskutierten Maßnahmen zur Herstellung einer besseren Fahrplanstabilität (siehe unten) grundsätzlich um eine Verkürzung des Linienweges handelt, schlägt die Verwaltung vor, die Thematik in der interfraktionellen Arbeitsgruppe ÖPNV gemeinsam mit Vertretern des Kreises zu diskutieren.

In der Anlage sind mögliche Änderungen aus Sicht des Kreises dargestellt.

In Vertretung



Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

- Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.  
 Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von  
 über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.  
 über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

### **Stabilisierung Linie 517**

Die RSVG hat den Rhein-Sieg-Kreis per Schreiben vom 07.11.2013 darum gebeten, verkürzte Linienwege der Linie 517 zu untersuchen. Der heutige Fahrplan der Linie 517 ist in den Spitzenzeiten betrieblich nicht mehr umsetzbar, da durch das hohe Fahrgastaufkommen und die große Anzahl von Haltestellen erhebliche Verspätungen entstehen. Wegen kurzer Wendezeiten übertragen sich die Verspätungen dann sofort auf die Gegenrichtung. An beiden Endpunkten gibt es jedoch keinen Platz für längere Standzeiten, so dass auch keine erweiterten Pufferzeiten umsetzbar sind.

Mit einer Verkürzung des Linienweges könnten die Fahrzeiten entspannt und damit die Situation nachhaltig verbessert werden. Am 04.11.2013 fand vorab ein Abstimmungstermin bei der RSVG statt, an dem Vertreter des Rhein-Sieg-Kreises und der Stadt Sankt Augustin teilgenommen haben.

### **Weiterverfolgte Varianten**

1. Verkürzung in Meindorf bis Haltestelle Siedlung
2. Verkürzung Schleife Alter Niederberg
3. Direktfahrt ohne Alter Niederberg
4. Direkte Führung in Niederpleis über den Linienweg der 512/513: bei Ansatz der heutigen Fahrzeiten keine Zeitersparnis (zwar etwas kürzer, aber eine Haltestelle mehr); ggf. eine Minute je Richtung herausnehmbar (Effekt dann dennoch gering – weiterverfolgen?).

Die Varianten werden nachfolgend detailliert dargestellt

### **Verworfenne Varianten**

5. Direktfahrt via Menden Schulzentrum: Haltestelle Mittelstraße (zweitstärkste Bushaltestelle in Sankt Augustin nach dem Knoten Markt) nicht mehr bedient.
6. Direktfahrt via Obermenden: Gewerbegebiet nicht mehr bedient.
7. Verkürzung Schleife neuer Niederberg: nur mit Infrastrukturausbau am Knoten Großenbuschsstraße/Erfurtstraße möglich (Wendeplatz).
8. Busschleuse vom alten zum neuen Niederberg: nur mittel- bis langfristig realisierbar.

### **Ausbau der Endhaltestellen**

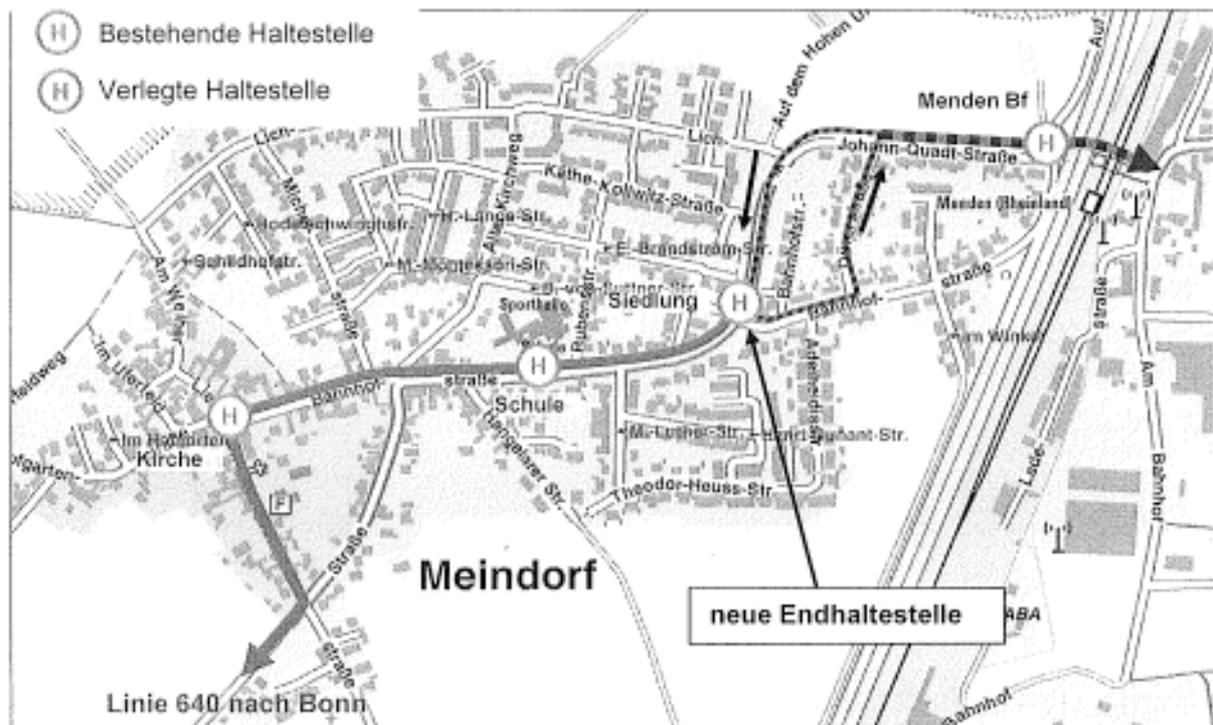
Unabhängig von einer Verkürzung des Linienweges ist es notwendig, mittelfristig geeignete Endhaltestellen herzurichten. Dazu ist Folgendes zu vermerken:

In Hangelar endete bis vor wenigen Jahren nur eine Buslinie. Inzwischen sind es drei an zwei verschiedenen Standorten (Hangelar-Mitte bzw. Hangelar-Ost). Es fehlt bislang eine Infrastruktur mit ausreichend Platz für wartende Fahrzeuge inklusive

Fahrertoilette. Vor diesem Hintergrund ist zu diskutieren, alle Linien an einem der beiden Punkte zusammenzufassen und dort einen langfristig tragfähigen Ausbau umzusetzen. In Hangelar-Ost müsste dafür in die Freifläche neben dem P+R-Platz eingegriffen werden. In Hangelar-Mitte müsste die Dornierstraße umgestaltet und ggf. zur Einbahnstraße deklariert werden.

In Meindorf könnte im Rahmen der Variante 1 ein tragfähiger Ausbau erreicht werden. Ansonsten könnte ggf. ein Wendepunkt am Ortsausgang Richtung Bonn angelegt werden.

### Variante 1: Verkürzung der Linie bis Meindorf Siedlung



Variante 1 sieht eine Verkürzung der Linie in Meindorf vor. Gewendet wird bereits an der Haltestelle Meindorf-Siedlung per Blockumfahrt. Dadurch werden die Haltestellen Meindorf-Schule und Meindorf-Kirche von der Linie 517 nicht mehr bedient. Die genaue Positionierung der neuen Endhaltestelle ist mit der geplanten Verlagerung des Busverkehrs auf die L16 abzustimmen, im Zuge dessen die Haltestelle Siedlung sowieso zum Umbau ansteht. In Fahrtrichtung Meindorf/Bonn empfiehlt sich der Bau einer ausreichend langen Busbucht an der K16, die von der Linie 517 als Pausenhaltestelle genutzt und gleichzeitig von durchlaufenden Fahrten der Linie 640 bedient werden kann. Auf diese Weise wird die Anbindung der Grundschule zwar mit längerem Fußweg, aber ohne Straßenquerung aufrechterhalten. In der Gegenrichtung können beide Linien weiterhin über Bahnhofstraße und Dürerstraße fahren. Damit verbleibt die Haltestelle der Gegenrichtung in der Bahnhofstraße und wird von beiden Linien angefahren, so dass alle Busse in Richtung Menden von derselben Stelle verkehren.

Die stärksten genutzte Haltestelle in Meindorf ist die Haltestelle Schule. Diese ist jedoch nur etwa 250 m von der Haltestelle Siedlung entfernt, so dass für deren Nutzer die Erschließungskriterien des Nahverkehrsplans (Entfernung zur Haltestelle

maximal 500 m) weiterhin erfüllt sind. Für die Nutzer der Haltestelle Kirche gilt dies jedoch nicht, diese müssten entweder Fußwege von bis zu 750 m zurücklegen oder die Linie 640 nutzen und umsteigen.

- Ein- und Aussteiger an den wegfallenden Haltestellen pro Tag: 86
- Ohne alternative Haltestelle in maximal 300 m Entfernung: 21
- Ohne alternative Haltestelle in maximal 500 m Entfernung: 21

Die Fahrzeitverkürzung beträgt etwa 2 Minuten pro Richtung. Je Umlauf erhöht sich damit der Anteil der Standzeit von 10 % auf 13 %.

### Variante 2: Verkürzung der Schleife alter Niederberg



Bei Variante 2 wird die Schleife über den alten Niederberg verkürzt. Es entfallen dadurch die Haltestellen Auf dem Niederberg, Jagdweg, Petersbergstraße und Löwenburgstraße. Stattdessen wird eine neue Haltestelle in der Siebengebirgsstraße/Ecke K8 eingerichtet.

Die Erschließungskriterien des Nahverkehrsplans (Entfernung zur Haltestelle maximal 500 m) werden bei der Verkürzung weiterhin erfüllt. Es entstehen somit keine Erschließungsdefizite.

- Ein- und Aussteiger an den wegfallenden Haltestellen pro Tag: 70
- Ohne alternative Haltestelle in maximal 300 m Entfernung: 42
- Ohne alternative Haltestelle in maximal 500 m Entfernung: 0

Die Fahrzeitverkürzung beträgt etwa 3 Minuten pro Richtung. Je Umlauf erhöht sich damit der Anteil der Standzeit von 10 % auf 15 %.

### Variante 3: Abtrennung der Schleifen alter und neuer Niederberg



Bei Variante 3 wird die Linie 517 in Hangelar in zwei Linien aufgeteilt. Linie 517 fährt von Niederpleis kommend auf direktem Wege nach Hangelar-Ost. Die beiden Schleifen durch den alten und neuen Niederberg werden von einer neuen Linie 518n übernommen, die im Norden über den Weg der ehemaligen Linien 513/514 weiter nach Sankt Augustin Markt fährt.

Die Erschließungsqualität wird bei dieser Variante verbessert, da zwischen Waldstraße und Markt die beiden Haltestellen Berliner Straße und Hammstraße wieder in Betrieb genommen werden können. Es bietet sich außerdem an, die Haltestelle Nonnenstrombergstraße durch eine neue Haltestelle am Prüfinstitut der Berufsgenossenschaft zu ersetzen. Diese kann dann von beiden Linien bedient werden und deckt auch einen großen Teil des Erschließungsgebietes der Haltestelle Hirschbergweg mit ab. Vor dem Hintergrund, dass Hirschbergweg und Nonnenstrombergstraße heute die mit Abstand stärkst genutzten Haltestellen im Bereich Niederberg sind, kann so für viele Fahrgäste die heutige Direktverbindungen der Linie 517 nach Niederpleis aufrechterhalten werden. Unter der Prämisse, dass morgens wie im Status Quo weiterhin eine direkte Schulfahrt vom Niederberg nach Niederpleis angeboten wird, entsteht so nur eine geringe Betroffenheit.

- Ein- und Aussteiger mit wegfallenden Direktverbindungen pro Tag: ca. 45
- Ohne alternative Haltestelle in maximal 300 m Entfernung: ca. 20
- Ohne alternative Haltestelle in maximal 500 m Entfernung: ca. 20

Die Fahrzeitverkürzung auf der Linie 517 beträgt etwa 16 Minuten pro Richtung. Im Zeitraum mit 30-Minuten-Takt wird damit ein Bus eingespart und die Standzeit erhöht sich je Umlauf von 10 % auf 14 %. Da je Richtung 13 Haltestellen weniger bedient werden, ist eine deutliche Verringerung der Fahrzeitdifferenzen je nach Verkehrszeit

zu erwarten. Mit dem eingesparten Bus lässt sich die Linie 518n im Stundentakt und 17 % Standzeit betreiben.

Es entstehen für die Fahrgäste wesentliche Fahrzeitverkürzungen zwischen Niederpleis und Hangelar (-16 Minuten) sowie Niederberg und Sankt Augustin-Markt (-8 Minuten).

Ihr/e Gesprächspartner/in: Martin Metz, Christian Günther

**Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, 1, 6/10, 6/30, 7, 7/10, 7/20**

**Federführung: 6/10**

**Termin f. Stellungnahme:**

**erledigt am: 05.12.2013 Holl.**

## Antrag

**Datum:** 04.12.2013

**Drucksachen-Nr.:** 13/0366

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Entscheidung

---

### **Melanbogenbrücke: Abstimmungen mit Straßen.NRW**

#### **Beschlussvorschlag:**

Die Verwaltung wird gebeten, mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW die Planungen zum Neubau der Brücke zwischen Menden und Friedrich-Wilhelms-Hütte hinsichtlich folgender Punkte abzustimmen:

- 1.) Rechtliche Grundlagen für die Baumaßnahme (Planfeststellungsverfahren oder Ersatzbau)
- 2.) Bauphasen und evtl. daraus resultierende notwendige weitere Maßnahmen (im Zusammenspiel mit weiteren Baumaßnahmen in der Region: Verkehrsumleitung, Umleitung von Busverkehr, Fußgängern, Radfahrern etc.)
- 3.) Architektonische Gestaltung
- 4.) Attraktive und sichere Wegeführung für Fußgänger und Radfahrer, auch in der Überleitung zum Rad- und Fußweg entlang der Sieg

Die Verwaltung wird ferner gebeten, in Zusammenarbeit mit Straßen.NRW dem Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss die Planungen rechtzeitig zur Beratung vorzustellen.

**Sachverhalt / Begründung:**

Die sog. „Melanbogenbrücke“ zwischen Friedrich-Wilhelms-Hütte und Menden ist seit Jahren aufgrund statischer Probleme für Schwerverkehr gesperrt. Eine Sanierung erscheint schwer, sodass als Ziel der Abriss der Brücke vereinbart wurde. Dem stand der Denkmalschutz entgegen.

Nun teilte die Bezirksregierung in der Verkehrskommission des Regionalrates Köln am 20.11.2013 (Drs.-Nr. VK 106/2013) mit, dass die zuständige Denkmalbehörde Ende 2012 eine Zustimmung zu Abriss und Ersatzbau an gleicher Stelle in Aussicht gestellt habe. Straßen.NRW untersuche bis Ende diesen Jahres verschiedene Brückenabbruchvarianten und wolle bis Mitte 2014 weitere Details ermitteln, die als Grundlage für das weitere Baurechtsverfahren dienen sollen, insbesondere in Bezug auf eine mögliche Pflicht für ein Planfeststellungsverfahren.

Mündlich erläuterte Straßen.NRW in der o.g. Sitzung, dass es auch Varianten gebe, die den Bau einer neuen Brücke neben der alten vorsehen. Ansonsten müsste die Brücke abgerissen und an gleicher Stelle neu gebaut werden, was entsprechend zu einer längeren Unterbrechung der kompletten Verbindung führen würde, mit Auswirkungen auf alle Verkehrsträger.

Die „Melanbogenbrücke“ ist eine zentrale Verkehrsverbindung in der Region, insbesondere zwischen den Städten Sankt Augustin und Troisdorf. Ziel des Antrags ist es, dass sich die Stadt Sankt Augustin gemeinsam mit der Stadt Troisdorf frühzeitig in die Planungen von Straßen.NRW einbringt. Das betrifft zum einen die Bauphase inklusive aller Begleitscheinungen wie auch die Gestaltung des Brückenneubaus. Zu letzterem ist insbesondere darauf zu verweisen, dass die Brücke für Radfahrer und Fußgänger von großer Bedeutung ist und auch die Verknüpfung zum Fuß-/Radweg an der Sieg im Zuge der Maßnahme verbessert werden könnte.

gez. Martin Metz

gez. Christian Günther

# Aufbruch!



Fraktion Aufbruch! im Rat der Stadt Sankt Augustin

---

Ihr/e Gesprächspartner/in: Wolfgang Köhler, Dieter Bellinghausen

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

Federführung: 6/10

Termin f. Stellungnahme:

erledigt am: 07.01.2014

## Antrag

Datum: 07.01.2014

Drucksachen-Nr.: 14/0004

---

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	28.01.2014	öffentlich / Entscheidung

---

### Verbesserung der Sicherheit für den Fahrradverkehr entlang bzw. auf der Pleistalstraße in der Ortslage Birlinghoven

#### Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird gebeten, sich an den Landesbetrieb Straßen NRW mit dem Begehren zu wenden, gemeinsam zu prüfen, ob und ggf. wie für den Radverkehr in Birlinghoven zwischen der Lichtzeichenanlage am Mühlenweg und der Straße In der Holle für den Fahrradverkehr eine Verbesserung im Sinne der Klarheit der Verkehrsführung und in Hinsicht auf eine Erhöhung der Verkehrssicherheit geschaffen werden kann.

#### Sachverhalt / Begründung:

Der von Niederpleis über Schmerbroich und Pleistalwerk nach Birlinghoven führende kombinierte (Zwei-Richtungs-) Rad-Fußweg endet in Birlinghoven abrupt an der Fußgänger-Ampel am Mühlenweg. Für Fußgänger setzt sich der Fußweg vom Mühlenweg bis zur Straße In der Holle auf der Südseite der Pleistalstraße fort, wohingegen Radfahrende dort gezwungen sind, entweder auf die Straße und damit ungeschützt in den fließenden Autoverkehr überzuwechseln oder (unzulässiger Weise) auf dem Bürgersteig weiter zu fahren oder abzustiegen und das Fahrrad bis zum Wiederbeginn des kombinierten Fuß-Radweges 200 m weiter, an der Kreuzung der Pleistalstraße mit In der Holle / Höldersteg, zu Fuß zu gehen und ihr Fahrrad zu schieben.

Die erste Option ist gefährlich, die zweite erfordert verbotswidriges Verhalten, die dritte dürfte wenig Akzeptanz finden.

Da zwischen der LZA und der Einmündung In der Holle, straßenparallel auf der Südseite der Pleistalstraße ein Bürgersteig verläuft, fehlt für den besagten Abschnitt nur eine sichere Radwegführung. Diese könnte zumindest für den Richtungsverkehr Birlinghoven - Dambroich durch einen Angebotsstreifen geschaffen werden. Ein Angebotsstreifen könnte sich auch positiv auf die Entschleunigung des motorisierten Durchgangsverkehrs auswirken. Allerdings steht der Anlage eines Angebotsstreifens als Hindernis das auf einem Teilstück dieser Strecke (Bergstraße – In der Holle) per Verkehrszeichen angeordnete Kfz-Parken mit teilweiser Nutzung des Bürgersteigs entgegen. Für die Anlage eines Angebotsstreifens müsste demnach die Parkerlaubnis in diesem Bereich aufgehoben werden. Alternativ könnte erwogen werden, per Zusatzschild "für Radfahrende frei" den Bürgersteig zwischen Mühlenweg und In der Holle auch Radfahrenden zur Verfügung zu geben. Der Bürgersteig ist bis auf einen kurzen Abschnitt im unmittelbaren östlichen Anschluss an den Mühlenweg dafür breit genug. Im Bereich der vorgenannten kurzen Engstelle müssten Radfahrende dann allerdings absteigen und ihr Rad schieben. Diese Lösung könnte in beide Richtungen gelten, so dass auch Radfahrer in Richtung Niederpleis nicht zweimal die Fahrbahn kreuzen müssten.

Für die Fahrtrichtung ( Dambroich – Niederpleis) ist es ansonsten sehr viel schwieriger, eine Lösung für eine sichere Radverkehrsführung zu finden, weil die vorhandenen, die Pleistalstraße begleitenden Radwegabschnitte sämtlich auf der Südseite gelegen sind. In der Ortslage Birlinghoven entsteht dadurch für Radfahrende die problematische Lage, dass sie an der Straße In der Holle den Radweg verlassen und auf die nördliche Seite der Pleistalstraße, und zwar auf die Fahrbahn, überwechseln müssen und dann an der Einmündung der Birlinghovener Straße wiederum auf die Südseite der Pleistalstraße wechseln müssen, weil dort der Rad-/Fußweg wieder beginnt.

Es wäre zu prüfen, ob für diese Problemlage eine Lösung im Rahmen der Anbindung des neuen Einkaufsmarktes an das Zentrum von Birlinghoven geschaffen werden könnte.

gez. W. Köhler

gez. D. Bellinghausen