

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

Sitzungsvorlage

Datum: 09.04.2014

Drucksache Nr.: 14/0116

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Rat	14.05.2014	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 625/1 Niederpleis Mitte Teil B, 1. Änderung, für den Bereich der Sondergebietsfläche und einer angrenzenden Mischgebietsfläche zwischen der Schulstraße, der Hauptstraße und der Paul-Gerhardt-Straße;

- 1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden;**
- 2. Satzungsbeschluss;**
- 3. Beschluss zur Anpassung des Flächennutzungsplans**

Beschlussvorschlag:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Auslegung eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden nach eingehender Prüfung entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Niederpleis Mitte Teil B für den Bereich der Sondergebietsfläche und einer angrenzenden Mischgebietsfläche zwischen der Schulstraße, der Hauptstraße und der Paul-Gerhardt-Straße gem. § 10 BauGB als Satzung sowie die Begründung hierzu.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beauftragt die Verwaltung, den Flächennutzungsplan anzupassen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan vom Januar 2014 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 19.02.2014 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“

beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ wurde in der Zeit vom 07.03.2014 bis einschließlich 07.04.2014 ausgelegt, gleichzeitig wurden die Behörden mit Schreiben vom 06.03.2014 um Stellungnahme gebeten.

Von Seiten der Behörden gingen folgende Schreiben ein:

1. Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen vom 06.03.2014
2. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, vom 07.03.2014
3. Wahnbachtalsperrenverband vom 07.03.2014
4. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Rhein-Berg vom 11.03.2014
5. PLEDOC GmbH vom 11.03.2014
6. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region West, vom 11.03.2014
7. Unitymedia NRW GmbH vom 13.03.2014
8. Wehrverwaltung, Referat K 4, vom 14.03.2014
9. Rhein-Sieg Abfallwirtschaftsgesellschaft RSAG vom 19.03.2014
10. Amprion GmbH vom 17.03.2014
11. Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie vom 19.03.2014
12. Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein-Westfalen vom 26.03.2014
13. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin vom 26.03.2014
14. Rhenag vom 27.03.2014
15. Bezirksregierung Köln, Wasserwirtschaft, Gewässerschutz vom 04.04.2014
16. Rhein-Sieg-Kreis, Abtl. Regional-/Bauleitplanung vom 01.04.2014

In den Schreiben 1 bis 15 wurden keine Bedenken gegen die Planung geäußert. Eine Kopie des Schreibens 16 ist als Anlage A, Nr. 16 beigelegt.

Schreiben 16, Rhein-Sieg-Kreis, Abtl. Regional-/Bauleitplanung vom 01.04.2014

a) Immissionsschutz

Zu dem aktuellen Planungsstand des Fachmarktcenters hat die Fa. Graner+Partner Ingenieure ein schalltechnisches Prognosegutachten (Datum: 12.12.2013) erstellt. Unter Ziffer 9.5 „Zusatzmaßnahmen“ führt der Gutachter aus, dass die Warenanlieferung mit einer Länge von 20 m eingehaust wird und darüber hinaus die bestehende Wand im Bereich des Immissionspunktes (IP) 1 (Wohnhaus Schulstraße 1) auf eine relative Höhe von $h = 2,5$ m erhöht und im Bereich der östlich des IP 1 gelegenen Wohnhäuser verlängert wird.

Die Erhöhung und Verlängerung der Wand im Bereich des IP 1 ist bisher nicht unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen aufgeführt. Es wird angeregt, die textlichen Festsetzungen dahingehend zu ergänzen.

b) Ab- /Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ab-/Niederschlagswasserbeseitigung im Mischsystem ist mit der Bezirksregierung Köln abzustimmen, da die Zuständigkeit für die Mischwasserbeseitigung bei der Bezirksregierung Köln liegt. Ein genehmigter Kanalnetzplan der Stadt Sankt Augustin liegt der Unteren Wasserbehörde nicht vor.

Sollte bei der konkreten Planung der Bebauung eine Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht kommen, ist dies mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis wäre in diesem Fall für die Niederschlagswasserbeseitigung

erforderlich.

c) Altlasten

Im Mai 2013 wurde das Gutachten „Orientierende Gefährdungsabschätzung“ vom Erdbau-labor Dr. F. Krause, Münster erstellt. Die durchgeführten Untersuchungen ergaben, dass für die geplante Nutzung keine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Mensch zu besorgen ist. Eine Gefährdung hinsichtlich des Wirkungspfades Boden – Grundwasser ist unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Schadstoffgehalte, der geringen Lös-lichkeit, des Grundwasserflurabstandes und der geplanten Oberflächenversiegelung eben-falls nicht zu besorgen.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu a)

In dem genannten Gutachten ist der Nachweis geführt, dass sowohl die Immissionsrichtwer-te für den Betrieb des Nahversorgungszentrums als auch die zulässigen Maximalpegel ge-mäß TA Lärm unterschritten, also eingehalten werden.

Bei den unter der Ziffer 9.5 des Gutachtens aufgeführten Maßnahmen handelt es sich um zusätzliche Maßnahmen, die vom Investor durchgeführt werden. Nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchungen sind diese Maßnahmen zur Einhaltung der zulässigen Maximalpegel nicht erforderlich, sodass im Bebauungsplan keine Festsetzung hinsichtlich der Erhöhung und Verlängerung der Wand erfolgt.

Zu b)

Auf Grund der Anregung des Rhein-Sieg-Kreises wurde die Abwasserbeseitigung nochmals geprüft und - wie in der Begründung bereits dargestellt - konnte festgestellt werden, dass sich der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 625/1 – Teil B ‚Niederpleis-Mitte‘ in der geneh-migten Kanalnetzplanung nach § 58.1 LWG befindet.

Zurzeit findet eine Abstimmung zur Niederschlagswasserbehandlung im Zusammenhang mit der Baumaßnahme auf der Grundlage des Ursprungsplans statt, die 1. Änderung löst dergleichen nicht aus. Falls der Erschließungsträger Versickerungsanlagen zur Nieder-schlagswasserbeseitigung vorsieht, werden diese außerhalb des Planverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und die wasserrechtliche Erlaubnis eingeholt.

Zu c)

Die Ausführungen zu den Altlasten werden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung hierzu ist nicht erforderlich.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Während der Auslegung gingen von Seiten der Öffentlichkeit folgende Anregungen und Be-denken ein.

- Bürger 1, vertreten durch Anwalt Funk& Kollegen, vom 03.04.2014
- Bürger 2 vom 06.04.2014

Eine Kopie der Schreiben ist als Anlage B Nr. 1 bis 2 beigelegt.

Bürger 1, vertreten durch Anwalt Funk& Kollegen, vom 03.04.2014

1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit

Nach Auffassung der Eingabestellerin ist das Fachmarktzentrum für den Stadtteil überdimensioniert und damit städtebaulich nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Die Planung stehe sowohl im Widerspruch zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin von Mai 2008 als auch zu der Rahmenplanung Niederpleis von März 2013.

Die Eingabestellerin ist des Weiteren der Auffassung, dass bereits in der Fassung des Bebauungsplanes Nr. 625/1 Teil B ‚Niederpleis Mitte‘ das angebliche ‚Nahversorgungszentrum‘ massiv überdimensioniert war. Dies würde insbesondere für die beiden Fachmärkte Bekleidung und Schuhe gelten. Durch die erhebliche Erweiterung der Verkaufsflächen für die beiden Fachmärkte würde die Situation noch verschärft.

2. Verkehr

Die 1. Änderung wird unter dem Aspekt der Verkehrserschließung als abwägungsfehlerhaft zulasten der Eingabestellerin bewertet. Durch die B-Plan-Änderung und der damit einhergehenden Verkehrsentwicklung würde das Grundstück der Eingabestellerin ganz erheblich beeinträchtigt werden.

- a) Die Paul-Gerhard-Straße ist sehr eng und durch hervorspringende Gebäude geprägt. Sie war bislang als reine Anliegerstraße ausgestaltet und soll nunmehr vom Vorhaben bis zur Hauptstraße als Einbahnstraße und von der Alten Schulstraße bis zum Vorhaben als unechte Einbahnstraße ausgestaltet werden.
 - aa) Es wird darauf hingewiesen, dass die Paul-Gerhard-Straße als Ausweichroute für die Schulstraße ‚missbraucht‘ wurde und weiterhin genutzt wird. Dieser Aspekt wird jedoch im Gutachten nicht weiter berücksichtigt.
 - bb) Nach Auffassung der Eingabestellerin sei es zudem vollkommen realitätsfern, zu glauben, die Menschen würden die ‚unechte Einbahnstraße‘ ausreichend beachten.
- b) Das Verkehrsgutachten für die 1. Änderung würde lediglich eine geringfügige Ergänzung des ursprünglichen Gutachtens darstellen und somit an denselben Fehlern leiden.
 - aa) Das Verkehrsgutachten würde sich zwar ‚Worst-case‘-Betrachtung nennen, lässt aber den zusätzlichen Verkehr durch das Ärztehaus nach dem Bebauungsplan Nr. 625/1 Teil A und die möglichen weiteren Einzelhandelsflächen in den im ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 625/1 Teil B enthaltenen Mischgebieten außer Acht.
 - bb) Sowohl das ursprüngliche Verkehrsgutachten als auch das Verkehrsgutachtens für die 1. Änderung lassen das festgesetzte Tanzcenter vollkommen außer Betracht. Dieses Tanzcenter wird als Freizeitangebot vor allem in den Abendstunden und am Wochenende zu erheblichem Kundenverkehr führen, mit erheblichen Schallemissionen, gerade während der Nacht- und Ruhezeiten.
- c) Die Entwurfsbegründung würde fälschlicherweise nur von einer Ausfahrt vom Fachmarktzentrum auf die Paul-Gerhardt-Straße ausgehen.

3. Lärm

Die Eingabestellerin würde durch erhebliche Immissionen des Vorhabens selbst, der Anlieferung und dem neu hinzukommenden Verkehrsaufkommens beeinträchtigt werden.

Es wird hier insbesondere auf die Anliefersituation hingewiesen und darauf, dass vor der Einfahrt in den Anlieferungsbereich Rangiervorgänge erforderlich werden. Dies würde umso mehr gelten, als die neue Planung die genaue Lage der Stellplätze unmittelbar gegenüber der Anlieferzone nach der Skizze des Verkehrsgutachtens ändert.

4. Eingriff in das Grundeigentum

Durch die Planung wird eine erhebliche Wertminderung des Hauses der Eingabestellerin erwartet.

5. Ergebnis

Es wird nochmals zusammengefasst festgestellt, dass die Inhalte des Bebauungsplanes (Ursprungsplan und 1. Änderung) nicht ohne erhebliche Eingriffe für die Eingabestellerin verwirklicht werden können. Insbesondere wären die Anforderungen an gesundes Wohnen nicht gewahrt. Zudem würde das Grundeigentum der Eingabestellerin verletzt.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.)

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

Die geplante Entwicklungsmaßnahme als ein mittelgroßes Fachmarktzentrum zu beschreiben, ist bei Betrachtung der individuellen städtebaulichen Situation nicht haltbar. Es wird damit der Eindruck erweckt, das Planvorhaben würde in nicht integrierter Lage realisiert. Dies ist aber nicht der Fall, da sich der Projektstandort innerhalb eines im wirksamen Flächennutzungsplan räumlich und funktional festgelegten zentralen Versorgungsbereichs befindet.

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

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

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

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 11.10.2007 - 4 C 7.07 werden Zentra-

le Versorgungsbereiche, wie in Niederpleis dargestellt, folgendermaßen definiert:

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

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

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplanes wurde eine Markt- und Standortanalyse und in der Stufe II eine Verträglichkeitsanalyse durch die BBE Handelsberatung (Januar und Oktober 2012) erstellt. Die durchgeführten Untersuchungen sollten aufzeigen, ob im Falle einer Realisierung des Planvorhabens nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgung in Sankt Augustin oder Nachbarkommunen im Sinne § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten wären.

Als Grundlage für die Standort- und Verträglichkeitsanalyse lagen seinerzeit folgende Nutzungen und Verkaufsflächen zu Grunde:

Lebensmittelsupermarkt mit ca. 1.450 m² Verkaufsfläche,
Drogeriemarkt mit ca. 670 m² Verkaufsfläche sowie
ein Bekleidungsfachmarkt mit rd. 800 m² Verkaufsfläche, alternativ
ein Schuhfachmarkt mit rd. 400 m² Verkaufsfläche.

Die Gutachter hatten abschließend festgestellt, dass das Planvorhaben dazu geeignet ist, 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.

Die seinerzeit von den Gutachtern als städtebaulich verträglich eingestuften Verkaufsflächen (2.920 m²) wurden in der Ursprungsplanung (2.690 m²) nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen. Da die Verkaufsflächen gegenüber der Ursprungsplanung nur um 180 m² erhöht worden sind, bleibt die Verkaufsfläche in der 1. Änderung mit 2.870 m² ebenfalls unterhalb des von der BBE überprüften Flächenansatzes von 2.920 m²

Entgegen der Auffassung der Eingabesteller ist die Größe des Nahversorgungszentrums nicht überdimensioniert. Das gilt sowohl für die Ursprungsplanung als auch für die 1. Änderung des Bebauungsplanes.

Zu 2.)

Hinsichtlich der von den Eingabestellern vorgebrachten Anregungen zum Verkehr wird zunächst darauf verwiesen, dass der Bebauungsplan Nr. 625-1 B in seiner Ursprungsfassung seit dem 31.07.2013 rechtsverbindlich ist und auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes für das Vorhaben ein Bauantrag gestellt und inzwischen auch genehmigt worden ist.

Im Rahmen der Aufstellung dieses Planes wurden die verkehrlichen Belange durch die Pla-

nersocietät Dortmund überprüft und u.a. umfangreiche Bestandserhebungen vorgenommen. Im Rahmen dieser Erhebungen wurden auch selbstverständlich die Verkehrsbelastungen auf der Paul-Gerhardt-Straße ermittelt und für den Gesamttraum Maßnahmen vorgeschlagen, die zur Verbesserung der Verkehrssituation im Ortskern beitragen sollen.

Die Verkehrserschließung ist weder abwägungsfehlerhaft noch wird das Grundstück der Eingabestellerin erheblich beeinträchtigt. Mit der Zielsetzung der Planung, die Paul-Gerhardt-Straße als Einbahnstraße mit Fahrtrichtung zur Hauptstraße auszubilden, führt nach der Prognose der Gutachter dazu, dass nur ca. 25 % des Kundenverkehrs die Ausfahrt über die Paul-Gerhardt-Straße in Anspruch nehmen.

In der Lärmschutztechnischen Untersuchung vom 12.12.2013 (Graner+Partner) ist der Nachweis geführt, dass am Immissionspunkt IP 3 (Paul-Gerhardt-Straße 3) der Beurteilungspegel nach der TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten wird.

Die Bedenken hinsichtlich einer ‚unechten Einbahnstraße‘ werden ebenso nicht geteilt, da die Planung nicht davon ausgehen kann, dass Einbahnstraßen in der falschen Richtung befahren werden.

Die Kritik an dem Verkehrsgutachten für die 1. Änderung wird ebenso zurückgewiesen, da nach Prüfung der Inhalte keine Fehler festgestellt werden konnten. Das Gutachten für die 1. Änderung basiert auf den Erhebungen und Daten aus der Ursprungsplanung. Auf Grund der geringfügig erhöhten Verkaufsfläche und der damit verbundenen Stellplatzanzahl von ursprünglich 85 auf 88 Plätze wurde eine neue Berechnung und Verteilung der Verkehre erforderlich.

Das Gutachten vom Oktober 2012 wird entgegen der Darstellung der Eingabesteller nicht als ‚worst case‘- Betrachtung bezeichnet, sondern trägt den Titel ‚Verkehrsgutachten zum Neubau eines Fachmarktzentrums in Niederpleis, Sankt Augustin‘.

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

Mit der ‚worst case‘-Betrachtung wurde zudem eine unrealistische Grenzbetrachtung mit weit überhöhten Verkehrsannahmen durchgeführt. Ziel dieser Überprüfung war es den Nachweis zu führen, dass auch bei weitaus größeren Verkehrsmengen die Verkehre an den umliegenden Knotenpunkten mit den aufgezeigten Optimierungsmaßnahmen leistungsfähig abgewickelt werden können.

Das Tanzcenter wurde im Rahmen der Planung nicht außer Betracht gelassen. In der Ursprungsplanung befindet sich das Gebäude der Tanzschule innerhalb des festgesetzten Mischgebietes an der Hauptstraße. Die Nutzung wird durch die Festsetzung eines Mischgebietes nicht eingeschränkt. Störungen der Nachtruhe sind grundsätzlich zu vermeiden. Sollten für die Tanzschule Stellplätze im Bereich des Sondergebietes beansprucht werden, so sind hier auch die Anforderungen des Bebauungsplanes zu beachten.

Im Rahmen der 1. Änderung wurde die Nutzung ‚Tanzcenter‘ mit in das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Fachmärkte aufgenommen. Mit dieser Festsetzung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, dass auch eine Verlagerung von dem bisherigen Standort in das SO-Gebiet möglich wird.

Das Verkehrsgutachten und die Anpassung des Verkehrsgutachtens basieren auf der Annahme, dass die Paul-Gerhardt-Str. als Einrichtungsverkehr in Richtung Süden ausgebildet wird (Verkehrsgutachten Oktober 2012, S. 16, Erschließungskonzept). Der zusätzliche Zielverkehr in der Paul-Gerhardt-Str. aus Norden auf die Parkplatzfläche fahrend wird für die

Spitzenstunden mit 6 Kfz pro Stunde angegeben.

In der Begründung zur 1. Änderung bezieht sich die Aussage, dass zur Paul-Gerhardt-Str. nur die Ausfahrt für Kunden zugelassen werden soll, auf den Ausschluss der Ausfahrt des Andienungsverkehrs über die Paul-Gerhardt-Str. Dies wird aus der Formulierung des vorangehenden Satzes auch deutlich:

„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.“
(Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes, S. 11 Nr. 3.4.2, Erschließung des Plangebietes)

Zu 3.)

Der Bebauungsplan Nr. 625-1 B (Ursprungsplan) ist seit dem 31.07.2013 rechtsverbindlich. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde inzwischen für das Vorhaben ein Bauantrag gestellt und genehmigt. Nach den Textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes und der 1. Änderung ist die gewerbliche Nutzung der Stellplätze während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr unzulässig. Die Warenanlieferung ist nur während der Tagzeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zulässig. Damit ist sichergestellt, dass ab 22.00 Uhr keine Pkw-Bewegungen mehr auf dem Parkplatz stattfinden und die Immissionsschutzwerte während der Nachtzeit eingehalten werden.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche führt nur zu geringen Mehrverkehren auf den Kundenparkplätzen (s. Verkehrsgutachten der Planersocietät Dortmund S. 13). Für die Spitzenstunde werktags wurde gegenüber der Ursprungsplanung eine Zunahme von 4 Fahrzeugen und am Samstag von 5 Fahrzeugen prognostiziert.

In der Lärmschutztechnischen Untersuchung vom 12.12.2013 (Graner+Partner) ist der Nachweis geführt, dass am Immissionspunkt IP 3 (Paul-Gerhardt-Straße 3) der Beurteilungspegel nach der TA Lärm um 6 dB(A) unterschritten wird. Die Lärmbelastungen durch die Warenanlieferung sind in dem Gutachten in einem eigenen Kapitel unter 5.3, S. 12 dargestellt. Hierbei werden nicht nur der Rangierbetrieb sondern die gesamte Entladezeit und auch das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse eingerechnet.

Entgegen der Stellungnahme der Eingabesteller wurde der Stellplatzbereich und die Anlieferzone in der 1. Änderung nicht verändert, sondern unverändert aus dem Ursprungsplan übernommen.

Zu 4.)

Der Wert einer Immobilie ist von vielen Faktoren abhängig, die zum Teil dem allgemeinen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Wandel unterliegen. Bei der Einhaltung des geltenden Rechts ist ein direkter Einfluss der Planung auf den Wert der Immobilie auszuschließen. Gegenüber der bisherigen Situation mit der Bauruine im Eckbereich der Hauptstraße mit der Paul-Gerhardt-Straße und dem leerstehenden Gebäude des früheren Edeka-Marktes dürfte sich die städtebauliche Situation mit der Realisierung des Nahversorgungszentrums deutlich verbessern.

Zu 5.)

Die nochmals zusammengefassten wesentlichen Kritikpunkte treffen – wie vorstehend bereits umfassend begründet – nicht zu. Es wird an dieser Stelle nochmals darauf verwiesen, dass der Ursprungsplan rechtsverbindlich ist und daher Anregungen zu der Urfassung nicht Gegenstand des Verfahrens der 1. Änderung sind.

Die von der Eingabestellerin vorgetragenen erheblichen Eingriffe durch die Planung konn-

ten ebenso widerlegt werden, wie auch der Vorwurf, dass ein gesundes Wohnen an dem Standort nicht mehr gewahrt würden. Letztendlich konnte auch die Anregung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundeigentums ausgeräumt werden.

Beschlussvorschlag

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Bürger 2 vom 06.04.2014

1. Position der Anlieferungsrampe

Es werden Bedenken vorgebracht, dass der LKW-Anlieferverkehr das Gelände über die Ausfahrt an der Paul-Gerhardt-Straße verlassen wird. Die Problematik würde durch die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche und das damit erhöhte LKW-Aufkommen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes noch verschärft. Die Anlieferung sollte daher zwischen den Vollsortimenter und den DM-Markt verlegt werden.

2. Fassade der Anlieferungseinhausung

Es wird kritisiert, dass in dem Planverfahren auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet worden ist und dies führe zu einer Einhausung der Anlieferung mit einer 6 m hohen undurchbrochenen Betonmauer. Die Wand würde zudem bündig mit dem Gehweg abschließen. Die Position der Einhausung sollte gegenüber dem Gehweg um mindestens einen Meter zurückversetzt werden. Darüber hinaus sollte die Fassade ansprechend gestaltet (z.B. Begrünung) und von Werbeträger freigehalten werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.)

Die An- und Abfahrt des LKW-Lieferverkehrs erfolgt ausschließlich über die Schulstraße. Im Bebauungsplan ist die Ausfahrt auf die Paul-Gerhardt-Str. auf eine Breite von 7.5m begrenzt. Außerhalb dieses Bereichs ist eine Ausfahrt unzulässig.

Mit dieser Festsetzung wird im Zusammenhang mit der Straßenbreite der Paul-Gerhardt-Str. eine Ausfahrt von LKW unmöglich.

Die Vergrößerung der Verkaufsfläche führt nur zu geringen Mehrverkehren auf den Kundenparkplätzen (s. Verkehrsgutachten der Planersocietät Dortmund S. 13). Für die Spitzenstunde werktags wurde gegenüber der Ursprungsplanung eine Zunahme von 4 Fahrzeugen und am Samstag von 5 Fahrzeugen prognostiziert.

Der Bebauungsplan Nr. 625-1 B (Ursprungsplan) ist seit dem 31.07.2013 rechtsverbindlich. Auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes wurde inzwischen für das Vorhaben ein Bauantrag gestellt und genehmigt. Eine Verlegung der Anlieferung im Rahmen der 1. Änderung ist daher nicht möglich. Im Übrigen wird darauf verwiesen, dass sowohl die verkehrlichen als auch die lärmtechnischen Belange hinreichend untersucht und soweit Regelungen im Bebauungsplan notwendig wurden, auch entsprechende Maßnahmen festgesetzt worden sind.

Zu 2.)

Die Festsetzung einer Bauweise hat keinen Einfluss auf die Ausführung der Anlieferungseinhausung. Nach den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann nach § 22 BauNVO die offene oder geschlossene als auch eine abweichende Bauweise festgesetzt werden. Für die Festsetzung einer bestimmten Bauweise sind jedoch städtebauliche Gründe erforderlich. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan ausgeführt, sind bei einer geplanten Bebauung mit großflächigen Handelsflächen keine städtebaulichen Gründe für die Festsetzung einer bestimmten Bauweise erkennbar.

Die Anregungen zur Gliederung und Begrünung entspricht den Zielen der Planung. Nach den Angaben des Investors in der inzwischen auf der Grundlage des Ursprungsplanes genehmigten Bauantragsunterlagen wird die Wand strukturiert und mit Rankgerüsten für eine Wandbegrünung versehen.

Die Wand der Anlieferung schließt, entgegen der Auffassung der Eingabesteller, nicht bündig an den Gehweg an, sondern wird in einem Abstand von ca. 0,5 m – 4,0 m hinter der neuen Grundstücksgrenze errichtet. Der geplante Grünstreifen entlang der eingehausten Anlieferung verbreitert sich Richtung Norden.

Entsprechend der Bauantragsunterlagen und nach Angaben des Investors ist eine Begrünung der Wand vorgesehen.

Beschlussvorschlag

Der Anregung wird entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

Anpassung des Flächennutzungsplanes

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

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung wurde mit Schreiben vom 04.07.2012 die landesplanerische Anfrage gem. § 34 LPlIG gestellt. Seitens der Bezirksregierung Köln wurde mit Stellungnahme vom 15.09.2012 (Anlage C Nr.1) bestätigt, dass gegen die Planung aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken bestehen. Es wurde empfohlen, in die zukünftige FNP-Darstellung eine Verkaufsflächenobergrenze sowie eine Zweckbestimmung mit aufzunehmen.

Die Anpassung erfolgt nach Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ unter Berücksichtigung der geänderten Platinhalte der Ursprungsplanung. Dem unter Anlage C Nr. 2 beigefügten Ausschnitt des Flächennutzungsplanes ist die derzeitige und die zukünftige Darstellung zu entnehmen.

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, die 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 als Satzung sowie die Begründung hierzu zu beschließen.

Ebenso schlägt die Verwaltung vor, den Flächennutzungsplan anzupassen.

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.