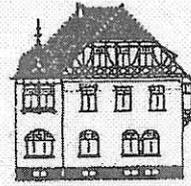


**MANFRED FUNK & KOLLEGEN**  
**RECHTSANWÄLTE**

VERTRETUNGSBERECHTIGT BEI ALLEN AMTS-, LAND- UND OBERLANDESGERICHTEN



An den Bürgermeister  
der Stadt Sankt Augustin  
Markt 1

53757 Sankt Augustin

Vorab per Telefax: 243-430

Siegburg      Sachbearbeiter:  
03.04.2014      RA Thomas Funk

Unser Zeichen:

[REDACTED]  
(bei Antwort und Zahlung unbedingt angeben)

MANFRED FUNK

THOMAS FUNK

ADAM UDICH

DR. ANGELA WERNER  
Fachanwältin für Arbeitsrecht  
Fachanwältin für Verkehrsrecht

Siegfeldstraße 11a • 53721 Siegburg  
(Parkmöglichkeit vor dem Haus)

Telefon 0 22 41 / 5 00 21

0 22 41 / 9 76 11 90

Telefax 0 22 41 / 5 38 83

e-mail: kanzlei@funk-kollegen.de

www.funk-kollegen.de

Gerichtsfach 9 (AG Siegburg)

USt-IdNr.: DE123129559

**E i l t !!! Bitte sofort vorlegen !!! Fristablauf: 07.04.2014 !!!**  
Einwendungen gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans der  
Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“  
Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB  
hier: Willschütz ./Stadt St. Augustin

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind beauftragt, die rechtlichen Interessen von [REDACTED],  
53757 Sankt Augustin, wahrzunehmen. Namens und in Vollmacht unserer Mandantin nehmen  
wir zu der 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis  
Mitte“ (im Folgenden kurz „1. Änderung“) Stellung.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks [REDACTED]  
Das Grundstück ist mit einem von unserer Mandantin bewohnten Wohnhaus bebaut. Der  
Entwurf der 1. Änderung verletzt die privaten Belange unserer Mandantin als unmittelbare  
Plannachbarn, so dass er nur abwägungsfehlerhaft zustande kommen könnte und damit  
unwirksam wäre.

Die 1. Änderung ändert den südlichen Teil des seit dem 31.07.2013 rechtskräftigen  
Bebauungsplans Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“. Im Vergleich zu dem ursprünglichen  
Bebauungsplan „Niederpleis Mitte“, welcher bereits eine für den Stadtteil Niederpleis

- 2 -

vollkommen überdimensioniertes Fachmarktzentrum festsetzte, erweitert die 1. Änderung die zulässigen Verkaufsflächen noch um 180 m<sup>2</sup>. Die Verkaufsflächenenerweiterung betrifft vor allem die vorgesehenen Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe. Die Erschließung des Fachmarktzentruns soll weiterhin über die Schulstraße und über die Paul-Gerhard-Straße erfolgen. Das Grundstück und damit das Wohnhaus unserer Mandantin befindet sich unmittelbar gegenüber der Ein- und Ausfahrt des Fachmarktzentruns in der Paul-Gerhard-Straße.

Gegen die 1. Änderung werden im Einzelnen folgende Einwendungen erhoben:

I. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit

Das Fachmarktzentrum ist für den Stadtteil überdimensioniert und damit nicht städtebaulich erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Nach § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Sogar nach Ihren eigenen Ausführungen sieht die Stadt Sankt Augustin allenfalls ein Nahversorgungszentrum mit nahversorgungsrelevantem Einzelhandelsangebot als erforderlich an. Die Schaffung von Baurecht für ein Fachmarktzentrum in der geplanten Größe in Niederpleis widerspricht dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin von Mai 2008. Auch die „Rahmenplanung Niederpleis“ von März 2013 spricht nur von einer Stärkung der Nahversorgungsfunktion (S. 10).

Bereits in der Fassung des Bebauungsplans Nr. 625/1 Teil B „Niederpleis Mitte“ war das angebliche „Nahversorgungszentrum“ im Bereich des nicht-nahversorgungsrelevanten Angebots massiv überdimensioniert und nicht mehr als Nahversorgungszentrum zu qualifizieren. Dies gilt insbesondere für die beiden Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe. Dieser Widerspruch zum Einzelhandelskonzept wird durch die erhebliche Erweiterung der Verkaufsflächen für die beiden Fachmärkte für Bekleidung und Schuhe noch weiter verschärft.

Die Stadt Sankt Augustin wäre gut beraten, wenn sie die Vorgaben ihres Einzelhandelskonzeptes auch umsetzt. Alles andere würde dazu führen, dass die Aussagen des Konzepts nach und nach verwässert und nicht mehr als Begründung für städtebauliche Planungen herangezogen werden könnten (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urt. v. 29.01.2009 – 4 C 16/07, Rn. 28 des amtlichen Umdrucks).

## 2. Verkehr

Die 1. Änderung zeigt sich auch unter dem Aspekt der Verkehrserschließung als abwägungsfehlerhaft zulasten unserer Mandantin. Unsere Mandantin wird durch die mit der B-Plan-Änderung einhergehende Verkehrsentwicklung ganz erheblich beeinträchtigt werden.

Bereits im gegenwärtigen Zustand – ohne die geplante Einzelhandelsagglomeration – besteht für das Gebiet und damit auch für das Grundstück unserer Mandantin keine leistungsfähige Verkehrsanbindung. Die verkehrliche Situation würde durch die Einzelhandelsagglomeration beträchtlich verschärft.

- 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. Dabei soll die Zufahrt auf die Paul-Gerhard-Straße ab der Parkplatz-Einfahrt des Vorhabens untersagt werden, der Verkehr in dem nördlich anschließenden Straßenabschnitt jedoch in beide Richtungen fließen (vgl. Verkehrsgutachten von Oktober 2012 S. 31 ff).
- aa) Bereits als reine Anliegerstraße wurde und wird die Paul-Gerhard-Straße als Ausweichroute für die Schulstraße „missbraucht“. Dies war den Gutachtern des Verkehrsgutachtens und auch der Stadt ausdrücklich bekannt (S. 10 des Verkehrsgutachtens). Dennoch wird dieser Aspekt in dem Verkehrsgutachten nicht weiter berücksichtigt. Auch die „Anpassung des Verkehrsgutachtens“ von Dezember 2013 für die 1. Änderung schweigt dazu. Die Nutzung der Paul-Gerhard-Straße als Ausweichroute wird erheblich zunehmen, wenn die Straße als Einbahnstraße zur Hauptstraße hin für die Allgemeinheit eröffnet wird. Dieser Verkehr wird noch zu dem von dem Fachmarktzentrum verursachten Verkehr hinzukommen und die Paul-Gerhard-Straße weiter überfordern.
- bb) Außerdem ist es vollkommen realitätsfern zu glauben die Menschen würden die „unechte Einbahnstraße“ welche die Einfahrt vom Fachmarktzentrum in die Paul-Gerhard-Straße in nördlicher Richtung unterbinden soll ausreichend beachten. Dadurch, dass es sich um eine „unechte“ Einbahnstraße handeln soll, wird die Wirkung der Einbahnstraße nur wenige Meter umfassen. Insoweit ist es vorprogrammiert, dass die Kunden diese wenigen Meter außer Acht lassen, um keinen Umweg fahren zu müssen.

- 4 -

- b) Das Verkehrsgutachten für die 1. Änderung stellt lediglich eine geringfügige Ergänzung des ursprünglichen Verkehrsgutachtens für den Bebauungsplan Nr. 625/1 Teil B dar und leidet somit an denselben Fehlern.
- aa) Das Verkehrsgutachten nennt sich zwar „Worst-case“-Betrachtung, 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. Das Verkehrsgutachten stellt damit keine „Worst-case“-Betrachtung dar. Es taugt nicht einmal als realistische Betrachtung der zu erwartenden Verkehrslage.
- bb) Sowohl das ursprüngliche Verkehrsgutachten als auch die Anpassung des 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 1. Änderung verkennt nach der Begründung des Bebauungsplanentwurfs (S. 11 Ziff. 3.4.2), dass das Verkehrsgutachten und auch die Anpassung des Verkehrsgutachtens von einer Ein- und Ausfahrt vom Fachmarktzentrum in der Paul-Gerhard-Straße ausgehen. Die Entwurfsbegründung geht nur von einer Ausfahrt aus. Allein dieser Irrtum zeigt bereits, dass die Planung einen Teil der zu erwartenden Verkehre außer Acht lässt.

### 3. Lärm

Unsere Mandantin wird darüber hinaus durch erhebliche Immissionen des Vorhabens selbst, der Anlieferung und dem neu hinzukommenden Verkehrsaufkommens beeinträchtigt werden.

Hervorzuheben ist in dieser Hinsicht auch die vorgesehene Anliefersituation. Zwar soll die Anlieferung des Lebensmittelsupermarktes schallschützend eingehaust werden, allerdings werden vor Einfahrt in den Anlieferungsbereich Rangiervorgänge der Anlieferfahrzeuge notwendig sein. Dies gilt umso mehr, als die neue Planung die genaue Lage der Stellplätze unmittelbar gegenüber der Anlieferzone nach der Skizze des Verkehrsgutachtens ändert. Jedes Rücksetzen der Anlieferfahrzeuge wird durch einen lauten Warnton begleitet sein.

Die im Rahmen der Bauleitplanung vorgelegte lärmtechnische Untersuchung ist nicht geeignet, die zu erwartende Beeinträchtigung der Belange unserer Mandantin zu widerlegen. Denn das schalltechnische Prognosegutachten von November 2012, sowie das schalltechnische

- 5 -

Prognosegutachten von Dezember 2013 wurden auf der Grundlage des Verkehrsgutachtens Oktober 2012 und der Anpassung des Verkehrsgutachtens von Dezember 2013 erstellt, welche ersichtlich von falschen Voraussetzungen ausgehen.

1. Eingriff in das Grundeigentum

Nicht zu vergessen ist schließlich die erhebliche Wertminderung des Hauses und des Grundstücks unserer Mandantin. Durch die vorgesehene Planung wird zudem ein lebenswertes Wohnen in dem Haus unserer Mandantin demnächst nicht mehr möglich sein. Die Planung einträchtigt also auch das Grundeigentum unserer Mandantin erheblich.

Ergebnis

Das zur Grundlage des ursprünglichen Bebauungsplans und auch der 1. Änderung gewordene Projekt kann nicht ohne erheblichen Eingriff in die Rechte unserer Mandantin verwirklicht werden. Insbesondere sind die Anforderungen an gesundes Wohnen nicht gewahrt. Zudem wird das Grundeigentum unserer Mandantin verletzt.

Mit freundlichen Grüßen

Rechtsanwalt/Rechtsanwältin