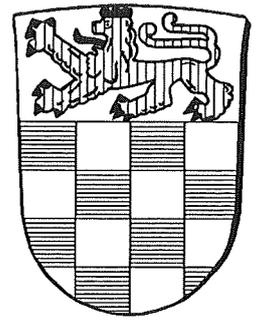


STADT SANKT AUGUSTIN



Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zu Beginn der öffentlichen Sitzung findet um 18:00 Uhr eine Einwohnerfragestunde statt. Gemäß § 14 a der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Sankt Augustin müssen die Anfragen zur Einwohnerfragestunde mindestens drei Tage vor der Ratssitzung schriftlich eingereicht werden. Sie müssen kurz gefasst sein und eine kurze Beantwortung ermöglichen. Dem Fragesteller / Der Fragestellerin wird das Recht eingeräumt, die schriftlich eingereichte Frage auch mündlich verlesen zu können. Außerdem besteht das Recht jeweils eine auch in Teilen aufgegliederte Zusatzfrage zu stellen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Hauptfrage stehen muss.

Sankt Augustin, den 29.04.2014

Mit freundlichen Grüßen

Klaus Schumacher
Bürgermeister

28. Sitzung des Rates der Stadt Sankt Augustin

Sitzungsort großer Ratssaal, Markt 1, 53757 Sankt Augustin				
Datum 14.05.2014	<input checked="" type="checkbox"/> öffentliche Sitzung	Uhrzeit 18:00	<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 nachfolgend 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 **Rat** 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: Bürgermeister

- 2** **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzung vom 19.02.2014**
Berichterstatter: Bürgermeister

- 3** **Bericht über den Stand der Ausführung der in der öffentlichen Sitzung am 11.12.2013 gefassten Beschlüsse**
Seite: - 1 - Berichterstatter/in: Dez. I

- 4** **Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**

- 4.1 14/0083 Besetzung des Wahlausschusses zur Kommunalwahl 2014
Seite: - 4 - Berichterstatter/in: Dez. III

- 4.2 14/0118 Zustimmung zur Leistung überplanmäßiger Auszahlungen gem. § 83 Abs. 2 GO NRW für die Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume im Rhein-Sieg-Gymnasium
Seite: - 6 - Berichterstatter/in: Dez. III

- 5** **Bestätigung von Beschlussempfehlungen der Ausschüsse**

Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss vom 01.04.2014

- 5.1 14/0060 Bebauungsplan Nr. 209 'Pützchensweg' in der Gemarkung Hangelar, Flur 7;

1. Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB);

2. Aufhebung des alten Aufstellungs- und Auslegungsbeschlusses

Berichterstatter/in: Dez. IV

- 5.2 14/0092 **Bebauungsplan Nr. 209 'Pützchensweg'; Erlass einer Veränderungs-sperre**
Berichterstatter/in: Dez. IV
- 5.3 14/0071 **Beschluss zur Aufstellung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 607/9 'Am Struch' für den Bereich der Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Unterführung' im reinen Wohngebiet zwischen der 'Hauptstraße' und der Straße 'Am Scherenstück'**
Berichterstatter/in: Dez. IV

Feuer- und Zivilschutzausschuss vom 29.04.2014

- 5.4 14/0054 **Aufwandsentschädigungen im Bereich der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Sankt Augustin**
Berichterstatter/in: Dez. III
- 5.5 14/0105 **Ernennung zu Ehrenbeamten auf Zeit als Leiter sowie als stellv. Leiter für die Freiwillige Feuerwehr der Stadt Sankt Augustin**
Berichterstatter/in: Dez. III
- 5.6 14/0114 **Fortschreibung des Brandschutzbedarfsplan (BSBP) der Stadt Sankt Augustin**
Berichterstatter/in: Dez. III

Kultur-, Sport- und Freizeitausschuss vom 12.03.2014

- 5.7 14/0041 **Zahlung von Zuschüssen an die öffentlichen Büchereien in Sankt Augustin**
Berichterstatter/in: Dez. III
- 6 14/0099 **Erweiterung der städtischen Kita Waldstraße im Rahmen des u3-Ausbauprogramms des Bundes und des Landes**
Seite: - 9 - Berichterstatter/in: Dez. III
- 7 14/0100 **Verkaufsoffene Sonntage 2014; Änderung der Ordnungsbehördlichen Verordnung vom 12.12.2013**
Seite: - 11 - Berichterstatter/in: Dez. III

- 8 14/0116 **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**
Seite: - 17 -Berichterstatter/in: Dez. IV
- 9 14/0119 **Bekanntgabe der Haushaltsüberschreitungen gem. § 83 GO NRW für den Zeitraum 01.01.2013 bis 31.12.2013**
Seite: - 148 -Berichterstatter/in: Dez. I
- 10 14/0125 **Bestellung eines technischen Prüfers für das Rechnungsprüfungsamt**
Seite: - 158 -Berichterstatter/in: Dez. I
- 11 14/0136 **Anzeige der Nebentätigkeiten des Bürgermeisters gemäß § 17 Korruptionsbekämpfungsgesetz in Verbindung mit §§ 49 Abs. 1, 53 Landesbeamtengesetz für das Kalenderjahr 2013**
Seite: - 160 -Berichterstatter/in: Dez. I
- 12 14/0126 **Zustimmung zur Leistung überplanmäßiger Ausgaben im Bereich der Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz, Produkt 05-01-04**
Seite: - 163 -Berichterstatter/in: Dez. III
- 13 14/0135 **Zustimmung zur Leistung überplanmäßiger Ausgaben im Bereich des Produktes Bauhof (01-15-01)**
Seite: Berichterstatter/in: Dez. IV

- Vorlage wird nachgereicht -
- 14 14/0137 **Änderung des Stellenplans**
Seite: Berichterstatter/in: Dez. I

- Vorlage wird nachgereicht -

15 Anträge der Fraktionen

15.1.1 13/0374 Prüfung der Möglichkeit, mit Hilfe eines Vertrauensanwaltes die Korruptionsprävention zu stärken
Fraktion Aufbruch

Seite: - **165** -Berichterstatter/in: Dez. I

15.1.2 14/0006 Kommunale Schuldenbremse
Fraktion Aufbruch

Seite: - **167** -Berichterstatter/in: Dez. I

15.1.3 14/0087 Stärkung der Einbindung des Jugendstadtrates in die Ratsarbeit
Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Seite: - **171** -Berichterstatter/in: Dez. III

15.1.4 14/0132 Errichtung eines Seniorenbeirates
Fraktion Aufbruch

Seite: - **173** -Berichterstatter/in: Dez. III

16 Anfragen und Mitteilungen

16.1 Anfragen
Berichterstatter/in: Dez. I

16.2 Mitteilungen
Berichterstatter/in: Dez. I

Nicht öffentlicher Teil

- 1 **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Bürgermeister
- 2 **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 19.02.2014**
Berichterstatter: Bürgermeister
- 3 **Bericht über den Stand der Ausführung der in der nicht öffentlichen Sitzung am 11.12.2013 gefassten Beschlüsse**
Seite: - 175 - Berichterstatter/in: Dez. I
- 4 **Genehmigung von Dringlichkeitsentscheidungen**
- 4.1 14/0107 **Endgültige Umsetzung der Variante 2 des Bauhofkonzeptes 2012 - 2017**
Seite: - 176 - Berichterstatter/in: Dez. IV
- 4.2 14/0121 Verkauf einer ca. 1.850 qm großen Teilfläche aus dem städtischen Gewerbegrundstück in der Gemarkung Obermenden, Flur 1, Nummern 1154 und 1155, Friedrich-Gauß-Straße
Seite: - 178 - Berichterstatter/in: Dez. I
- 4.3 14/0122 Verkauf einer ca. 2.000 qm großen Teilfläche aus dem städtischen Gewerbegrundstück in der Gemarkung Obermenden, Flur 1, Nummer 1154, Friedrich-Gauß-Straße
Seite: - 184 - Berichterstatter/in: Dez. I
- 5 14/0108 **Lieferung von Schulbüchern und Unterrichtsmaterial an die Schulen der Stadt Sankt Augustin für das Schuljahr 2014/2015; Auftragsvergabe im Rahmen der erfolgten erweiterten Ausschreibung**
Seite: -191 - Berichterstatter/in: Dez. III

6 14/0127 **Mensa Niederpreis; Auftragsvergabe Schulcatering**

Seite: Berichterstatter/in: Dez. III

- Vorlage erfolgt als Tischvorlage -

7 **Anträge der Fraktionen**

8 **Anfragen und Mitteilungen**

8.1 Anfragen

Berichterstatter/in: Dez. I

8.2 Mitteilungen

Berichterstatter/in: Dez. I

**Bericht über die Beschlussausführung
des Rates**

Sitzung vom 11.12.2013

Öffentlicher Teil

13/0313 Zustimmung zur Leistung einer überplanmäßigen Ausgabe gem. § 83 Abs. 2 GO NRW; hier: laufende Instandhaltung Gebäude und bauliche Anlagen

Der Beschluss wurde ausgeführt.

13/0304 Änderung des Stellenplanes

Der Beschluss wurde ausgeführt.

13/0317 3. Änderung der Straßenreinigungssatzung und Änderung des Straßenreinigungsverzeichnisses zum 01.01.2014

Der Beschluss wurde ausgeführt.

13/0320 Änderung der Friedhofsgebührensatzung

Der Beschluss wurde ausgeführt.

13/0359 Haushaltssicherungskonzept 2014 – 2022; Resolution zum Rund-
erlass „Kredite und kreditähnliche Rechtsgeschäfte der Gemein-
den (GV)“ des Ministeriums für Inneres und Kommunales des
Landes Nordrhein-Westfalen.

CDU-Fraktion

Der Beschluss wurde ausgeführt.

13/0296 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 809 'An der Kleinbahn': Än-
derung Geltungsbereich, Zustimmung zum Vorentwurf und Be-
schluss der frühzeitigen Beteiligung

Es wurde beschlussgemäß verfahren.

13/0301 Bestellung eines ehrenamtlichen Behindertenbeauftragten

Der Beschluss wurde ausgeführt.

- 13/0274** **Jahresbericht 2012 gem. § 3 des Frauenförderplanes**
- Der Rat hat den Bericht zur Kenntnis genommen.
- 13/0337** **Einführung des Ganztagsbetriebs an der Förderschule mit dem Förderschwerpunkt Lernen der Stadt Sankt Augustin, Gutenberg-schule, zum Schuljahr 2014/15**
- Der Beschluss wurde ausgeführt. Der Antrag der Stadt Sankt Augustin wurde zwischenzeitlich seitens der Bezirksregierung genehmigt.
- 13/0355** **Änderung der Satzung über die Erhebung der Gebühren für den Besuch der Musikschule der Stadt Sankt Augustin**
- Der Beschluss wurde ausgeführt.
- 13/0338** **Bestätigungsvermerk des Rechnungsprüfungsausschusses über die Prüfung des Jahresabschlusses für das Haushaltsjahr 2012 sowie Feststellung des Jahresabschlusses und Entlastung des Bürgermeisters**
- Der Beschluss wurde ausgeführt.
- 13/0310** **Ernennung zu Ehrenbeamten auf Zeit als stellvertretende Leiter der Freiwilligen Feuerwehr der Stadt Sankt Augustin**
- Der Beschluss wurde ausgeführt.
- 13/0325** **Verkaufsoffene Sonntage 2014; Erlass einer Ordnungsbehördlichen Verordnung**
- Der Beschluss wurde ausgeführt.
- 13/0334** **Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel für das Produkt 06-03-02 Leistungen für Kinder, Jugendliche und junge Menschen**
- Der Beschluss wurde ausgeführt.
- 13/0365** **Bereitstellung überplanmäßiger Haushaltsmittel für das Produkt 04-04-01 Musikschule**
- Der Beschluss wurde ausgeführt.

- 13/0318** **2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 516 'Bonner Straße; Bereitstellung von überplanmäßigen Aufwendungen und Auszahlungen**
- Es wurde beschlussgemäß verfahren.
- 13/0372** **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum'; Einleitung des ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB**
- Es wurde beschlussgemäß verfahren.
- 13/0344** **Verabschiedung der Haushaltssatzung und des Haushaltsplanes nebst Anlagen für die Jahre 2014 und 2015 sowie des Haushaltssicherungskonzeptes für die Jahre 2014 bis 2022**
- Der Beschluss wurde ausgeführt.
- 13/0367** **Rekommunalisierung der Energieversorgung zur Verbesserung der städtischen Einnahmen**
SPD-Fraktion
- Der Antrag wurde mehrheitlich abgelehnt.
- 13/0369** **Entwicklung von Alternativen zum Erhalt der Sportstätten der Stadt**
SPD-Fraktion
- Der Beschluss wurde ausgeführt (Verweisung in den Kultur-, Sport- und Freizeitausschuss).
- 13/0370** **Haushaltsklarheiten und -wahrheiten - Bericht des Rechnungsprüfungsausschusses**
SPD-Fraktion
- Die antragstellende Fraktion erklärte diesen Antrag aufgrund der Stellungnahme der Verwaltung als erledigt.

Dringlichkeitsentscheidung

Datum: 10.03.2014

Drucksache Nr.: 14/0083

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Rat	14.05.2014	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Besetzung des Wahlausschusses zur Kommunalwahl 2014

Entscheidung:

Im Wege der Dringlichkeit wird gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW entschieden, Herrn Andreas Nettesheim (SPD) als neues Mitglied für den Kommunalwahlausschuss gemäß § 2 Abs. 3 i.V.m. § 2 Abs. 7 Kommunalwahlgesetz (KWahlG) zu berufen.



Marcus Lübken
Wahleiter



Ratsmitglied
- Schmitz-Porken -

Sachverhalt / Begründung:

Gemäß § 2 Abs. 3 Kommunalwahlgesetz (KWahlG) ist für die Kommunalwahl am 25.05.2014 ein Wahlausschuss zu bilden. Die Besetzung dieses Wahlausschusses wurde vom Rat in der Sitzung vom 27.02.2013 beschlossen und darauf folgend wurden die Namen der Beisitzer öffentlich bekannt gemacht.

Der Wahlausschuss besteht kraft Gesetz aus dem Wahlleiter und 10 Beisitzern, welche wiederum vom Rat gewählt werden. Grundsätzlich kann als Beisitzer für den Wahlausschuss jedes Ratsmitglied und jeder andere zum Rat wählbarer sachkundige Bürger gewählt werden.

Eine Ausnahme hiervon regelt jedoch § 2 Abs. 7 KWahlG. Hiernach dürfen Bewerber für das Amt des Bürgermeisters nicht gleichzeitig Mitglieder im Wahlausschuss der Gemeinde sein, in der sie als Bewerber antreten.

Durch die Aufstellung von Herrn Marc Knülle als Bewerber der SPD für das Amt des Bürgermeisters und Einreichung des entsprechenden Wahlvorschlages entsteht daher eine Kollision mit seiner Funktion als Beisitzer im Wahlausschuss.

Aus diesem Grund ist gemäß § 2 Abs. 7 KWahlG ein neuer Beisitzer für den Kommunalwahlausschuss zu wählen, wobei das politische Gleichgewicht des Beschlusses vom 27.02.2013 gewahrt bleiben sollte. Da vor der 2. Sitzung des Wahlausschusses am 08.04.2014 keine Ratssitzung angesetzt ist, ist dieser Beschluss in Form einer Dringlichkeitsentscheidung auszuführen.

Aus diesem Grund schlägt die Verwaltung vor, Herrn Andreas Nettesheim als neuen Beisitzer in den Kommunalwahlausschuss zu berufen.

Hinweis:

Kraft Gesetz ist der Wahlleiter Mitglied des Wahlausschusses. Durch die Aufstellung von Herrn Klaus Schumacher als Bewerber für das Amt des Bürgermeisters für die CDU ist diese Funktion auf Herrn Marcus Lübken übergegangen, so dass hier keine Nachbesetzung durch den Rat erfolgen muss.

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.

Dringlichkeitsentscheidung

Datum: 11.04.2014

Drucksache Nr.: 14/0118

Beratungsfolge

Rat

Sitzungstermin

14.05.2014

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Zustimmung zur Leistung überplanmäßiger Auszahlungen gem. § 83 Abs. 2 GO NRW für die Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume im Rhein-Sieg-Gymnasium

Entscheidung:

Im Wege der Dringlichkeit wird gem. § 60 GO NRW entschieden, für die Rückstellungsmaßnahme SAN-09-00019 (Sanierung Rhein-Sieg-Gymnasium) im Haushaltsjahr 2014 überplanmäßige Auszahlungen in Höhe von 260.000,- € bei Produkt 03-05-01 (Gymnasien), Sachkonto 721511 (Einzelmaßnahmen Gebäudeinstandhaltung) sowie in Höhe von 670.000,- € bei Investitions-Nr. 05-00094 (Rhein-Sieg-Gymnasium) für die Sanierung der naturwissenschaftlichen Räume im Rhein-Sieg-Gymnasium zur Verfügung zu stellen.



Bürgermeister



Ratsmitglied

- Knülle -

Sachverhalt / Begründung:

Die Sanierung von Fachräumen ist Teil der Sanierungsmaßnahmen, die für das Rhein-Sieg-Gymnasium geplant sind. Die Sanierung von zwei Chemie- und zwei Physikräumen war laut Projektstrukturplan so vorgesehen, dass der Beginn der Maßnahme im Dezember 2013 liegen sollte und der Abschluss für Dezember 2015 vorgesehen war. In der Sitzung der Arbeitsgruppe Schulbau am 14.10.2013 wurde dargestellt, dass die Bauphasen, bis auf wenige Wochen, gleichmäßig aufgeteilt innerhalb der Sommerferien 2014 und 2015 liegen sollten. Die Haushaltsmittel wurden entsprechend auf diese beiden Jahre aufgeteilt und veranschlagt.

Der Fachbereich Gebäudemanagement und die Schulverwaltung haben sich darüber hin-

aus das Ziel gesetzt, innerhalb der Planungsphase prüfen zu lassen, ob eine Sanierung aller Fachräume bereits zum Ende der Sommerferien 2014 möglich sei. Die Prüfung ergab, dass diese Möglichkeit besteht und es wurde zu Beginn des Projektes ein sehr enger Rahmenplan entwickelt. Dieser wurde von den Fachplanern und der Verwaltung sehr genau verfolgt.

Nach aktuellem Planungsstand können zwar nicht alle Räume zum Ende der Sommerferien 2014 fertig gestellt werden, jedoch in wesentlichen Teilen. Die übrigen Bereiche sollen nach den Sommerferien 2014 zügig fertig gestellt werden. Dies wurde mit der Schule im Grundsatz einvernehmlich abgestimmt.

Neben der Tatsache, dass auf diese Weise der Schule die sanierten Fachräume deutlich früher zur Verfügung stehen als ursprünglich vorgesehen, hat die zusammenhängende Umsetzung der Maßnahmen weitere Vorteile:

- Es entfällt der Aufwand mehrmaliger Umzüge, insbesondere auch des Lehrerkollegiums.
- Die Belastung für Schülerinnen und Schüler sowie Lehrer wird reduziert, da es nur eine Bauphase geben wird.
- Das Erzielen wirtschaftlicher Angebote bei der Ausschreibung größeren Umfangs ist wahrscheinlich.
- Der Aufwand innerhalb der Verwaltung durch nur ein Ausschreibungsverfahren je Gewerk wird reduziert.

Das Vorziehen der Sanierung sowohl der Chemie- als auch der Physikräume in 2014 hat zur Folge, dass die im Haushaltsplan für das Jahr 2015 veranschlagten Mittel bereits zum Teil in diesem Jahr zur Verfügung stehen müssen.

Im Einzelnen stellt sich dies wie folgt dar:

1. Für die Rückstellungsmaßnahme SAN-09-00019 werden ca. 260.000,- € brutto für Brandschutzmaßnahmen aus 2015 bereits in 2014 verausgabt und
2. bei der Investitions-Nr. 05-00094 werden ca. 670.000,- € brutto aus 2015 vorgezogen in 2014 verausgabt.

Zur Deckung dieser Mehrausgaben sollen folgende Haushaltsmittel herangezogen werden:

Zu 1.

Von den unter der SAN-09-00030 (Realschule Niederpleis – Sanierung der Fassade) für 2014 veranschlagten Haushaltsmittel in Höhe von 1.270.420,- € wird in 2014 ein Betrag von 260.000,- € herangezogen.

Begründung:

Zur Fassadensanierung an der Realschule Niederpleis ist zunächst ein EU-weites VOF-Verfahren durchzuführen, das etwa ein Jahr in Anspruch nehmen wird. Daher werden die Mittel in 2014 im o.g. Umfang nicht verausgabt. Im Jahr 2015 werden die Mittel in gleicher Höhe bei SAN-09-00019 (Sanierung Rhein-Sieg-Gymnasium) gesperrt, damit diese in 2015 für die Fassadensanierung an der Realschule Niederpleis bereitgestellt werden können.

Zu 2.

Von den in 2015 für das Rhein-Sieg Gymnasium veranschlagten Mitteln in Höhe von 1.320.000,- € (Investitions-Nr. 05-00094) werden in 2014 gem. § 83 Abs. 3 GO NRW 670.000,- € zur Deckung herangezogen, da diese vorgezogen verausgabt werden.

Begründung:

Die Maßnahme (Sanierung der Fachräume) wird bereits in 2014 durchgeführt. Bei Investitionen sind überplanmäßige Auszahlungen auch dann zulässig, wenn ihre Deckung im folgenden Jahr gewährleistet ist.

Die Dringlichkeit der Entscheidung ist aus folgenden Gründen gegeben:

Das Ausschreibungsverfahren zur Durchführung der Fachraumsanierung am Rhein-Sieg-Gymnasium kann nur unter der Maßgabe erfolgen, dass die entsprechenden Finanzmittel bereitgestellt werden. Der ohnehin sehr enge Zeitplan macht es erforderlich, noch vor dem Sitzungstermin des Rates der Stadt Sankt Augustin am 14.05.2014 eine Entscheidung herbeizuführen.

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.

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 5 / Fachbereich 5 - Kinder, Jugend und Schule

Sitzungsvorlage

Datum: 24.03.2014

Drucksache Nr.: 14/0099

Beratungsfolge

Rat

Sitzungstermin

14.05.2014

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Erweiterung der städtischen Kita Waldstraße im Rahmen des u3-Ausbauprogramms des Bundes und des Landes

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, bei dem Kostenträger 06-01-01 (Förderung von Kindern in Kindertageseinrichtungen) für die Inv. Nr. 05-00073 (u3-Ausbau Kita Waldstraße) eine Verpflichtungsermächtigung in Höhe von 295.000,00 € außerplanmäßig bereit zu stellen.

Sachverhalt / Begründung:

Die Kita Waldstraße soll gemäß der vom JHA beschlossenen Ausbauplanung für die Betreuung von u3-Kindern erweitert werden. Die aufgrund der ersten Kostenschätzung erforderlichen Mittel wurden im Haushalt eingestellt, die Fördermittel sind durch den LVR bewilligt, die Baugenehmigung liegt vor. Die Detailplanung durch externe Fachplaner ergab Mehrkosten in Höhe von 295.000,00 €. Die Gesamtkosten für die Maßnahme belaufen sich hiernach auf 748.000,00 €.

Im September 2012 beschloss die Verwaltung, dass alle KiTa-Projekte, für die noch keine Zuschussbewilligung vorliegt, zunächst nur bis zur Baugenehmigung geplant werden sollen. Beauftragt wurden daher zunächst die Architektenleistungen bis zur Leistungsphase 4 und alle weiteren Fachplanungen, die für die Erstellung einer Baugenehmigung erforderlich sind (wie Vermesser, Tragwerksplaner und in einigen Fällen der Brandschutzsachverständige).

Auf die Beauftragung des Haustechnikfachplaners wurde in diesem Stadium, vor allem wegen der festgestellten Förderschädlichkeit, verzichtet. Diese Fachplanungen wurden erst zum Zeitpunkt der Bereitstellung der Fördergelder, also mit Beginn der Erstellung der Ausführungsplanung, beauftragt. Leider ergaben die ersten Erkenntnisse und Berechnungen dieser Fachplaner, dass die von FB 9 eingestellten Haushaltsmittel für diese Gewerke nicht ausreichen. Steigerungen bei den Kosten sind hauptsächlich auf diesen Sachverhalt und die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zurückzuführen:

- Zusätzlich erforderliche Installation eines Fettabscheiders,
- erforderliche Ertüchtigungen des Bestandes im Bereich der Trinkwasserinstallationen,
- zusätzlich erforderliche Installation einer neuen Heizungsanlage,
- deutlich aufwendigere Führung der Regenentwässerungsleitungen im Außenbereich,
- Einbeziehung und Umsetzung des Budgets für Wickleinrichtung in das Gesamtbudget,
- Einstellen eines Kostenansatzes für Schließdienst und Umzugsorganisation zwecks Unterstützung der Kita-Leitung,
- Vorhalten eines notwendigen Puffers von 10 % für Unvorhergesehenes zwecks Minderung des Risikos eines Baustopps aufgrund fehlender Finanzierung bei eventuell auftretenden Nachträgen.

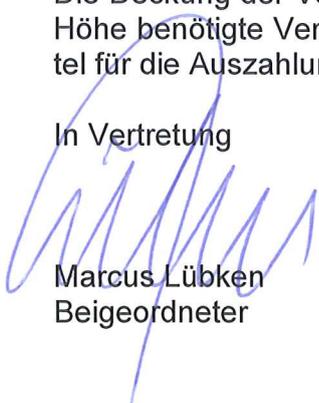
Eine Reduzierung dieser Mehrkosten ist sowohl aus technischer wie auch aus pädagogischer Sicht nicht möglich.

Die Maßnahme ist zur Gewährleistung des Rechtsanspruchs auf einen Betreuungsplatz für Kinder ab einem Jahr zwingend notwendig. Die außerplanmäßige Verpflichtungsermächtigung ist notwendig damit umgehend die weiteren Architekten- und Fachingenieurleistungen für die Gesamtmaßnahme beauftragt werden können.

Die Mehraufwendungen sind erheblich, so dass die vorherige Zustimmung des Rates erforderlich ist.

Die Deckung der Verpflichtungsermächtigung erfolgt durch die in diesem Jahr nicht in voller Höhe benötigte Verpflichtungsermächtigung VE05-00096 (Gesamtschule Menden). Die Mittel für die Auszahlung müssen im Finanzplan 2015 zusätzlich bereitgestellt werden.

In Vertretung


Marcus Lübken
Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Mehrauszahlung beziffert sich auf 295.000,00 €.

- Der Haushaltsansatz reicht nicht aus.
Die Bewilligung einer außerplanmäßigen Verpflichtungsermächtigung ist erforderlich.

Sitzungsvorlage

Datum: 24.03.2014
Drucksache Nr.: 14/0100

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Rat	14.05.2014	öffentlich / Entscheidung

Betreff

**Verkaufsoffene Sonntage 2014;
Änderung der Ordnungsbehördlichen Verordnung vom 12.12.2013**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt gemäß § 41 Abs. 1 Satz 2 Buchstabe f GO NRW i. V. m. § 6 Abs. 1 und 4 LÖG NRW und § 27 OBG die

Erste Verordnung zur Änderung der Ordnungsbehördlichen Verordnung über das Offenhalten von Verkaufsstellen in Sankt Augustin im Jahr 2014 vom 12.12.2013:

Artikel I

§ 1 Satz 2, 1. Spiegelstrich (verkaufsoffene Sonntage in Sankt Augustin Ort) wird wie folgt gefasst:

- Sonntag, 28.09.2014
Anlass: „Jahrmarkt anno dazumal“ auf dem Karl-Gatzweiler-Platz

Artikel II

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.12.2013 die oben genannte Ordnungsbehördliche Verordnung erlassen (DS-Nr. 13/0325).

Seitens des Veranstalters wurde mitgeteilt, dass die Durchführung des „Jahrmarkt anno dazumal“ zu dem ursprünglich vorgesehenen Termin am 02.11.2014 nicht möglich ist. Aus diesem Grund wird um eine Verlegung auf Sonntag, den 28.09.2014, gebeten.

Grundlage für die Freigabe von Verkaufssonntagen ist das Gesetz zur Regelung der Ladenöffnungszeiten (LÖG NRW). Demzufolge dürfen grundsätzlich Verkaufsstellen gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 LÖG NRW an Sonn- und Feiertagen nicht geöffnet sein, jedoch regelt § 6 Abs. 1 LÖG NRW, dass - abweichend von dieser Vorschrift - Verkaufsstellen an jährlich höchstens vier Sonn- und Feiertagen für die Dauer von 5 Stunden geöffnet sein können.

Keine Freigabe darf erfolgen:

- an Stillen Feiertagen im Sinne des Feiertagsgesetzes NW
- am Ostersonntag
- am Pfingstsonntag
- an zwei Adventssonntagen
- am 1. und 2. Weihnachtstag
- am 1. Mai, 3. Oktober und 24. Dezember, wenn dieser Tag auf einen Sonntag fällt.

Anders als in den Vorjahren hat der Gesetzgeber in § 6 Abs. 1 LÖG NRW wieder den sogenannten „Anlassbezug“ eingeführt. Verkaufsoffene Sonntage dürfen demnach nur aus Anlass von örtlichen Festen, Märkten, Messen oder ähnlichen Veranstaltungen geöffnet sein.

Darüber hinaus ist gemäß § 6 Abs. 4 LÖG auch die Anhörung der zuständigen Gewerkschaften, Arbeitgeber- und Wirtschaftsverbände, Kirchen, Industrie- und Handelskammer sowie Handwerkskammer wieder vorgesehen. Die Anhörung ist bereits am 04.11.2013 im Zusammenhang mit der oben genannten Vorlage für die Ratssitzung am 11.12.2013 erfolgt. Neben der bereits bekannten Stellungnahme des Katholischen Seelsorgebereichs Sankt Augustin ist am 14.03.2014 eine Stellungnahme der Gewerkschaft ver.di eingegangen, die dieser Sitzungsvorlage als Anlage beigefügt ist. Seitens der Gewerkschaft werden Anlässe, die von Geschäftsstelleninhabern selbst initiiert werden, grundsätzlich als skeptisch angesehen. Der „Jahrmarkt anno dazumal“ ist eine seit Jahren im Sankt Augustiner Zentrum etablierte Veranstaltung. Auch wenn das Centermanagement des HUMA-Einkaufsparks selbst Initiator der Veranstaltung ist, zieht dieser Jahrmarkt Besucher nicht nur aus Sankt Augustin und nicht nur vor dem Hintergrund der Ladenöffnung an. Eine Ladenöffnung in Sankt Augustin-Ort am 28.09.2014 wird daher als zulässig angesehen.

In Vertretung


Marcus Lübken
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
Tag: 14. März 2014
Amt:
Ablichtung für Amt

Anlage zu
DS-Nr. 14/0100



ver.di • Endenicher Str. 127 • 53115 Bonn

Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Ordnung
Fachdienst Sicherheit und Ordnung, Markt 1
Herrn Müller
53754 Sankt Augustin

Geschäftsführung

Vereinte
Dienstleistungs-
gewerkschaft

Bezirk NRW-Süd

Endenicher Str. 127
53115 Bonn

Monika Bornholdt
Geschäftsführerin

Telefon: 0228/9484-0
Durchwahl: 0228/9484-101
Telefax: 01805 837343 23661
Mobil: 0171/93205237
monika.bornholdt@verdi.de
www.nrw-sued.verdi.de

Datum
Ihre Zeichen
Unsere Zeichen

13. März 2014

bo

Stellungnahme zu den geplanten Sonntagsöffnungen 2014

Ihr Schreiben vom 04.11.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die übersandten Informationen über die einzelnen Sonntagsöffnungsanträge in 2014 und die zugrundeliegenden Anlässe.

Anlässlich Ihres Schreibens möchten wir nachfolgend Stellung nehmen.

Die Vereinte Dienstleistungsgewerkschaft ver.di gehört als Trägerin der „Allianz für den freien Sonntag“ an. Dies ist ein bundesweites Netzwerk vielfältiger Akteure aus Kirchen und Gewerkschaften, Familienverbänden, Nichtregierungsorganisationen und anderen gesellschaftlichen Bereichen. In vielen Bundesländern und Kommunen wie in NRW oder auch im Rhein-Sieg-Kreis engagieren sich selbständige Allianzen. Sie verstehen sich als politisch unparteilicher Zusammenschluss im Engagement für den arbeitsfreien Sonntag.

Im Bestreben, den Sonntag als Grundlage für eine humane Gesellschaft zu erhalten, fordern wir dort gemeinsam ausdrücklich den Schutz der Sonn- und Feiertage und die Gewährleistung des Wochenrhythmus zwischen Sonn- und Werktagen.

Die Novellierung des Ladenöffnungsgesetz NRW (LÖG NRW) vom 18.05.2013 mit der Anhörungspflicht u.a. der Gewerkschaften und dem Anlassbezug im § 6 Absatz 1 hinsichtlich der Sonntagsöffnung ist nach unserer Auffassung nicht das beschäftigungsfreundliche Ladenschlussgesetz, für das wir uns einsetzen.

Anreiseinformationen:

Öffnungszeiten
Bezirksverwaltung Bonn
Montag bis Donnerstag
8:00 - 16:00 Uhr
Freitag
8:00 - 13:00 Uhr

Geschäftsstelle Siegburg
Montag bis Freitag
8:00 - 13:00 Uhr

ÖPNV-Verbindungen:
Ab Busbahnhof Bonn
(Bussteig D2) mit
mehreren Buslinien
erreichbar, Dritte
Haltestelle Karlstr./DGB
Haus aussteigen

SEB AG Bank
IBAN DE75 38010111 1622 9421 00
BIC ESSEDE5F380

- 14 -



Geschäftsführung

Vereinte
Dienstleistungs-
gewerkschaft

Bezirk NRW-Süd

Das LÖG NRW schreibt im § 6 Absatz 1 vor, dass eine Sonntagsöffnung „aus Anlass von“ genehmigt werden kann. Allerdings bleibt es bei der genauen Definition des Anlassbezuges eher vage, daher ist nach unserer Auffassung das Urteil des Bundesverfassungsgerichts vom 01.12.2009 (BvR 2857/07 und BvR 2858/07) heranzuziehen. Darin erklärt das Bundesverfassungsgericht, dass an eine Ausnahme von der gesetzlichen Sonn- und Feiertagsruhe hohe Anforderungen zu stellen sind. Die Zulassung von Sonntagsöffnung kann nur in Abwägung anderer Rechtsgüter mit gleich- oder höherwertigem Verfassungsrang erfolgen.

Da eine Sonntagsöffnung nur „aus Anlass von“ genehmigt werden kann, ergibt sich eine logische Ereigniskette. Nach unserem Verständnis müssen erst Anlässe identifiziert werden, die den hohen Anforderungen des Bundesverfassungsgerichts entsprechen, um dann eventuelle Ausnahmen von der Sonntagsruhe zuzulassen.

Dies bedeutet, dass örtliche Feste, Märkte, Messen oder ähnliches vorab geplant und beantragt sein müssen, die dann geprüft werden müssen, ob sie als besonderer Anlass für die Freigabe der Sonntagsöffnungen geeignet sind. Solange die als Anlass genannten Veranstaltungen nicht beantragt sind, kann die Stadt keine rechtsverbindliche Genehmigung für eine Sonntagsöffnung aussprechen. Es darf nicht sein, dass bei beantragten Sonntagsöffnungen einzig die Terminwünsche der Geschäftsstelleninhaber/innen im Mittelpunkt stehen und dass für diese Terminwünsche der Ladeninhaber/innen geeignete Anlässe gesucht werden oder teilweise werden eigene Anlässe kreiert. Rein wirtschaftliche Interessen der Händler rechtfertigen eine Ausnahme nicht.

Daher sehen wir Anträge, bei denen der Anlass selber von den Geschäftsstelleninhaber/innen oder deren Interessengemeinschaften initiiert werden, grundsätzlich als skeptisch an.

Eine weitere Voraussetzung für die Anerkennung eines besonderen Anlasses ist, dass der Anlass selbst auch ohne die Ladenöffnung gegeben ist und aus sich heraus einen erheblichen Besucherstrom auslöst. Die Ladenöffnungen dürfen lediglich „begleitenden“ Charakter zur Hauptveranstaltung haben. Deshalb scheiden als Anlass für Sonntagsöffnungen solche Veranstaltungen aus, die den Zweck für die Öffnung erst begründen.

Ferner zu beachten ist natürlich auch, dass die Zulässigkeit der Öffnung an mehreren Sonntagen in Folge eine besondere Beeinträchtigung des verfassungsrechtlichen Sonn- und Feiertagsschutzes darstellt. Sollte die Regelung in § 6 Absatz 4 LÖG NRW dazu führen, dass, wenn auch in verschiedenen Stadtteilen, bis zu 11 Sonntage in Folge verkaufsoffen sind, dürfte dies dem Ausnahmecharakter nicht mehr gerecht werden.

Eine vorherige rechtliche Prüfung des Anlassbezuges, ob die von den Geschäftsstelleninhaber/innen genannten Anlässe den hohen Erwartungen des Bundesverfassungsgerichtsurteils entsprechen, ist nach unserer Auffassung Aufgabe der Stadt Sankt Augustin. Ihr Schreiben beinhaltet lediglich den Namen der Anlässe. Die rechtliche Prüfung durch die Stadtverwaltung ist uns nicht bekannt, wir gehen



Geschäftsführung

Vereinte
Dienstleistungs-
gewerkschaft

Bezirk NRW-Süd

aber davon aus, dass diese erfolgt ist, bzw. noch erfolgt, damit der Rat eine fundierte und rechtssichere Entscheidung treffen kann.

Daher ist es uns nicht möglich, eine Stellungnahme für jeden Einzelfall im Rahmen der Anhörung abzugeben.

Zum Schluss unserer allgemeinen Ausführungen möchten wir darauf hinweisen, dass es keinen Rechtsanspruch auf Sonntagsöffnungen gibt. Mit der Novellierung des Ladenöffnungsgesetzes und der Aufnahme des Anlassbezugs hat der Gesetzgeber – in Verbindung mit der schon zitierten Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts – eine entsprechende Klarstellung vollzogen.

Einige Gespräche mit Vertreter/innen von Stadtverwaltungen und Interessengemeinschaften hat uns gezeigt, dass dieser Richtungswechsel im LÖG NRW noch nicht von allen Beteiligten verinnerlicht wurde. Hier sehen wir noch erheblichen Aufklärungsbedarf von Seiten der Genehmigungsbehörde.

Wir hoffen, dass unsere Stellungnahme verständlich ist und wir unsere Positionen als zuständige Gewerkschaft und Partner der Allianzen für den freien Sonntag deutlich machen konnten.

Ferner sind wir daran interessiert, wie die Stadt Sankt Augustin künftig das Anhörungsverfahren im Sinne des LÖG NRW gestaltet und wie die Prüfung des Anlassbezugs erfolgt.

Für Rückfragen oder persönliche Gespräche stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Monika Bornholdt
Geschäftsführerin


Özcan Özdemir
Gewerkschaftssekretär Handel

Kopie an Herrn Degenhardt, DGB

- 16 -

Sitzungsvorlage

Datum: 09.04.2014

Drucksache Nr.: **14/0116**

Beratungsfolge

Rat

Sitzungstermin

14.05.2014

Behandlung

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 Fachmarktzentrums 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 genehmigten 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 beigefügt.

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 eingestufteten 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 Fachmarktzentruns 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.

-25-

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 Plannhalte 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.

Stadt Sankt Augustin
Tag: 10. April 2014
Amt:
Ablichtung für Amt
STADT HENNET
04.04/2014 10:23

Rhein-Sieg-Kreis · Der Landrat · Postfach 1551 · 53705 Siegburg

ANLAGE A NR. (16)
:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

06/10 21. 14.4.

16.4.14

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Postfach
53754 Sankt Augustin

Amt 61 - Planung
Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung
Beate Klüser
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2327
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
06.03.2014 per E-Mail

Mein Zeichen
61.2 – Kl.

Datum
01.04.2013

**Bebauungsplan Nr. 625/1, Teil B „Niederpleis-Mitte“, 1. Änderung
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz:

Zu dem aktuellen Planungsstand des Fachmarktzentruns 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.

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



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus 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
Kreissparkasse Köln IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
Postbank Köln IBAN: DE66 3701 0050 0003 8185 00
SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Umsatzsteuer-
Ident-Nr.:
DE123 102 775
Steuer-Nr.:
220/5769/0451

wasserrechtliche Erlaubnis wäre in diesem Fall für die Niederschlagswasserbeseitigung erforderlich.

Altlasten

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

Im Auftrag

D. Wos

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
 03.04.2014

Sachbearbeiter:
 RA Thomas Funk

Unser Zeichen:

(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 m². Die Verkaufsflächenerweiterung 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:

1. 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.

2. 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

Rechtsanwältin/Rechtsanwältin

6. April 2014

53757 Sankt Augustin

Klaus Schumacher
Bürgermeister der Stadt St. Augustin
Markt 1
53757 St. Augustin

Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung
Nr. 625/1.

Sehr geehrte Herr Schumacher

hiermit machen wir, [REDACTED] und [REDACTED] Bewohner und Eigentümer des Hauses [REDACTED] folgende Eingabe zur 1. Änderung des Bebauungsplans der Innenentwicklung Nr. 625/1.

1) Position der Anlieferungsrampe. Ein LKW-Anlieferverkehr über die Paul-Gerhardt-Str. ist laut Schallgutachten nicht vorgesehen und aufgrund der geringen Straßenbreite in hohem Maße gefährdend, insbesondere für den starken Fahrradverkehr lebensbedrohlich. Dieser wird als wichtig im Verkehrsgutachten benannt und soll auf der (nach Abzug der Parkplätze nur) 3,50 m breiten Straße *im Gegenverkehr zur Einbahnstraße* stattfinden.

Aber: Die derzeitige Position der Anlieferungsrampe erlaubt es den LKW quasi geradeaus (!) die Rampe über die Paul-Gerhardt-Straße zu verlassen, während die von den Verkehrs- und Schallgutachten ausschliesslich berechnete Variante ein Abbiegen im spitzen Winkel (!!) erfordert. Es ist abzusehen, dass die LKW-Fahrer diesen Fahrweg regelmässig nicht einhalten und über die Paul-Gerhardt-Str. ausfahren.

Diese Problematik wird durch die Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche und das damit erhöhte LKW-Aufkommen durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes noch verschärft.

Wir fordern mit dieser Eingabe eine Verlegung der Anlieferungsrampe in den Bereich *zwischen* den Vollsortimener und den Bereich Schuhe/Drogerie. Dies reduziert die Lärmbelastung nicht nur auf der Paul-Gerhardt-Str., sondern bei allen benachbarten Wohnhäusern und macht das oben beschriebene vorhersehbar irreguläre LKW-Fahrverhalten unattraktiv / unmöglich ohne den Betrieb der Märkte zu beeinträchtigen.

2) **Fassade der Anlieferungseinhausung.** Die Begründung des Bebauungsplanes beinhaltet folgenden Satz. 'Für die großflächigen Märkte innerhalb der Sondergebiete wird ebenso auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.' Dies führt dazu, dass die Einhausung der Anlieferung ein 6 Meter hohe undurchbrochene Betonmauer ist, die das gesamte Sichtfeld des Wohnzimmers der Wohnung im EG der Paul-Gerhardt-Str. 3 einnimmt. Die Wand schließt bündig an den Gehweg an, sie ist absolut zu einer Gefängnismauer identisch. Auch wenn die Bebauung im Gebiet der Paul-Gerhardt-Strasse uneinheitlich ist, kann eine solche Veränderung der bisherigen Bebauung (Blick auf ein Mehrfamilienhaus mit Schaufenster und einen Parkplatz) nicht ohne Festsetzung der Bauweise geplant oder genehmigt werden (Bestandsschutz).

Wir fordern die Position der Anlieferungseinhausung um mindestens einen Meter gegenüber dem Gehweg zurückzusetzen ist, analog zu Bebauungsvorschriften auf Grundstücksgrenzen. Der damit einhergehende Flächenverlust von 20 m^2 ist bei 1400 m^2 Verkaufsfläche des Lebensmittelmarkts unerheblich.

Darüber hinaus fordern wir, festzuschreiben, dass die Fassade einem Wohnmischgebiet gemäss ansprechend zu gestalten (z.B. zu begrünen) ist und von Werbeträgern frei zu halten ist.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Gesehen

Siegburg, den 20.09.'12
Rhein-Sieg-Kreis
Regional- und Bauleitplanung
Sankt Augustin

Bezirksregierung Köln

ANLAGE C NR 1



Fischer

Regis
- An
Eing.: 17. SEP 2012
gez. <i>Ulbrich</i>

25.9.12

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Datum: 15.05.2012
Seite 1 von 1

Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Markt 1

Aktenzeichen:
32/62.6-1.18.14

53754 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin
Tag: 21. Sep. 2012
Amt: <i>Ulbrich</i>
Ablichtung für Amt

Auskunft erteilt:
Herr Ulbrich
uwe.ulbrich@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: K 724
Telefon: (0221) 147 - 2360
Fax: (0221) 147 - 2905

über den Landrat
des Rhein-Sieg-Kreises
Abteilung 61.2 Regional-/Bauleitplanung
Kaiser-Wilhelm-Platz 1

53721 Siegburg

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

Anfrage gemäß § 34 Abs. 1 LPlG NRW zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt St. Augustin im Verfahren nach § 13a BauGB - Bebauungsplan Nr. 625/1, Teil B „Niederpleis Mitte“

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Ihr Schreiben vom 04.07.2012, Az.: 6/10-ctr.

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Hiermit wird bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen. Vorausgesetzt wird die Annahme, dass der Nahrversorgungsbetrieb nur die Kaufkraft abschöpft, die der Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrum hergibt.

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

Hinweis meines Städtebaudezernates für das weitere Verfahren:

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

Hinsichtlich der künftigen FNP-Darstellung wird eine VK-Obergrenze, die der zu generierenden Kaufkraft im zugeordneten Verflechtungsbereich entspricht, empfohlen. Darüber hinaus sollte die Sonderbaufläche sowohl im Bebauungsplan als auch im Flächennutzungsplan eine entsprechende Zweckbestimmung erhalten.

Landeskasse Düsseldorf:
WestLB, Düsseldorf
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE3430050000000096560
BIC: WELADED

Ich bitte um Zusendung des berichtigten Flächennutzungsplanes nach Abschluss des Verfahrens.

Im Auftrag

Ulbrich

(Ulbrich)

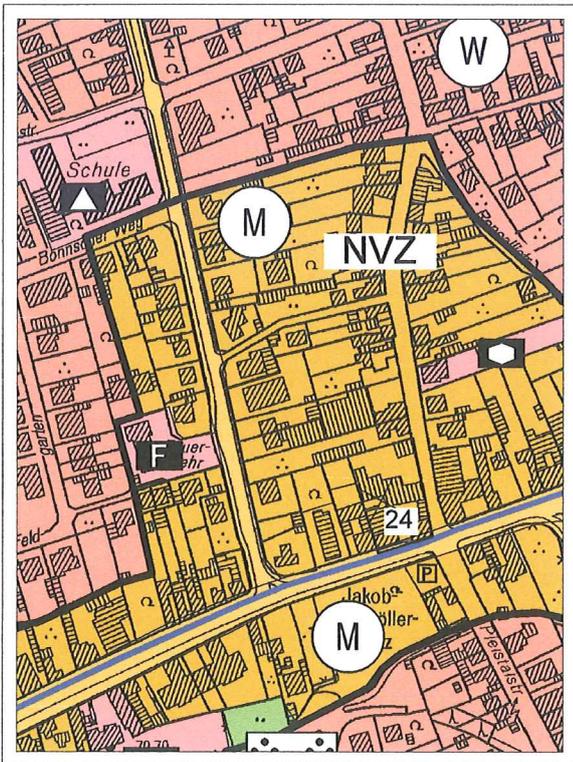
Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185

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

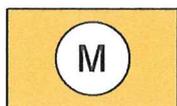
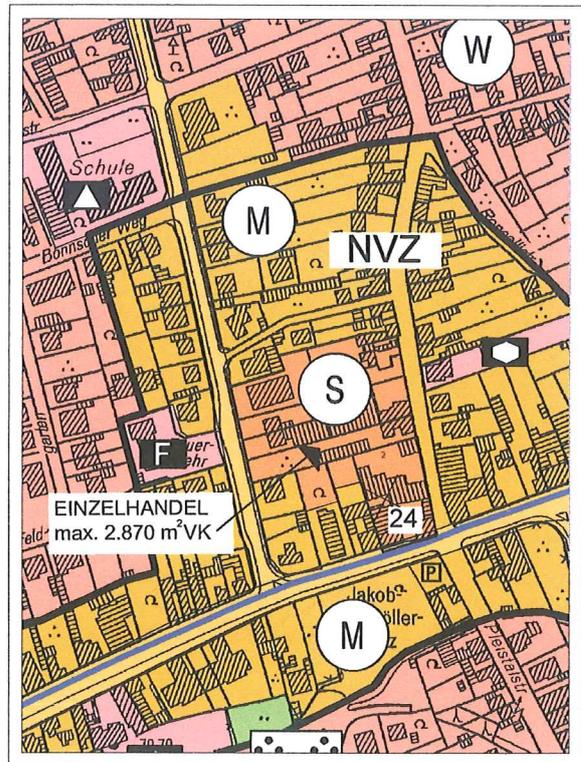
-37-

7. Änderung des Flächennutzungsplans im Wege der Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 625/1 "Niederpleis Mitte"

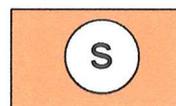
Alte Darstellung



Neue Darstellung



Gemischte Baufläche



Sonderbaufläche Einzelhandel

Maßstab: 1:5000

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

1. VORGABEN

1.1 Rechtliche Beurteilung

Das Baugesetzbuch (BauGB) wurde zum 01.01.07 durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.06 geändert.

Gemäß der Gesetzesnovelle können Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB der Bebauungsplan eine Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² hat oder festgesetzt wird.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 3 BauGB grundsätzlich nicht erforderlich. Das gilt auch für den ökologischen Ausgleich im Sinne § 1a Abs. 3 Satz 5, da die Eingriffe nach § 13a Abs. 2 Satz 4 BauGB als bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 625/1, Teil B, 1. Änderung dient der Innenentwicklung und wird daher gem. § 13a BauGB durchgeführt.

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt lediglich ca. 7.000 m² und liegt damit weit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgeführten zulässigen Größe der Grundfläche von 20.000 m².

Bei diesem Vorhaben der Innenentwicklung handelt es sich nicht um ein UVP-pflichtiges Vorhaben, auch sind keine europäischen Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB (Natura -2000-Gebiete) gibt es nicht. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB geschaffen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

1.2 Abgrenzung des Änderungsbereichs

Der Bebauungsplan 625/1 Teil B umfasst die im südlichen Teil des Bebauungsplanes 625/1 ‚Niederpleis-Mitte‘ befindlichen Flächen zwischen der Alte Schulstraße, der Schulstraße, der Paul-Gerhardt-Straße und der Bahnstraße.

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

Die Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,8 ha

Die Lage und Abgrenzung des Plangebietes kann ebenso dem Bebauungsplanentwurf bzw. dem Übersichtsplan entnommen werden.

1.3 Derzeitiges Planungsrecht

1.3.1 Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Teilabschnitt Region Bonn / Rhein - Sieg - ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

1.3.2 Flächennutzungsplan / Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes 625/1 Teil B ‚Gemischte Bauflächen‘ (M) dar.

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines größeren zusammenhängenden Mischgebietes. Der gesamte Ortskern von Niederpleis ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt und liegt innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Nahversorgungszentrums (NVZ) Niederpleis.

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

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

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

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

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

1.3.3 Bebauungsplan / Planungsrecht

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

Der Ursprungsplan setzt für den Geltungsbereich der 1. Änderung eine kleine Teilfläche als MI – Mischgebiet und die übrigen Flächen als SO - Sondergebiet mit den Zweckbestimmungen ‚Lebensmittelsupermarkt und Fachmärkte‘ fest.

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

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

Lebensmittelsupermarkt max. 1.460 m² Verkaufsfläche
Drogerie max. 680 m² Verkaufsfläche
Dazugehörige Büros, Personalräume und Nebenräume
Anlieferung + KFZ-Stellplätze

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

Bekleidung, Schuhe max. 550 m² Verkaufsfläche,
davon max. 400 m² Vkfl. für Schuhe
Büros
Dienstleistung
Tanzcenter
Personalräume
Nebenräume
KFZ-Stellplätze (St)

Der Bebauungsplan setzt darüber hinaus folgendes fest:

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

1.4 Gutachten zum Nahversorgungsstandort Niederpleis

Für das Stadtgebiet von Sankt Augustin wurde von der BBE Unternehmensberatung bereits im Mai 2008 ein ganzheitliches Einzelhandels- und Zentrenkonzept erstellt. Die Gutachter haben für den Ortsteil Niederpleis eine Unterversorgung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel festgestellt und seinerzeit empfohlen, die Nahversorgungsfunktionen im Bereich der Ortsmitte Niederpleis zu stärken.

Auf Grund der konkreten Absicht einer Planungsgruppe in zentraler Ortslage von Niederpleis einen Nahversorgungsstandort zu entwickeln, hat die BBE Handelsberatung im Januar 2012 eine Markt- und Standortanalyse durchgeführt. Das Gutachten hat die Übereinstimmung der Planung mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept, unter Berücksichtigung der standortbedingten Rahmenbedingungen geprüft und konkrete Nutzungsempfehlungen ausgesprochen.

Danach werden Verkaufsflächen im Kontext der Versorgungs- und Wettbewerbsstrukturen

im Bereich Supermarkt in einer Größenordnung bis zu rd. 1.600 m²;
im Bereich eines separaten Drogeriemarktes bis max. 700 m² und

im Bereich Bekleidung/Schuhe bis zu insgesamt rd. 800 m² (für bis zu drei Anbieter)

als marktseitig tragfähig betrachtet. Ebenfalls ist eine marktübliche Apotheke tragfähig. Durch die Realisierung des Planvorhabens in der oben dargestellten Form kann auch eine 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 SO² in das SO¹ sowie die veränderten Verkaufsflächengrößen wurden der BBE Handelsberatung GmbH vor der Planaufstellung zur Kenntnis gebracht und um Bewertung gebeten.

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

1.5 Altlasten

Auf den Flurstücken 3774, 4761, Hauptstraße 46 besteht eine altlastverdächtige Fläche die im Hinweisflächen- und Altlastenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter Nr. 5209/1188 registriert ist.

Die Grundstücke wurden in der Zeit von 1956 – 1966 als Lager für Lacke und Farben und nach 1966 als Tankstelle genutzt.

Konkrete Untersuchungen wurden bisher nicht durchgeführt. Vor einer neuen baulichen Nutzung der Grundstücke ist daher die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zu beteiligen.

In der Planzeichnung sind die betroffenen Grundstücke gemäß der Ziffer 15.12 der Planzeichenverordnung (PlanzV) umfahren. Im Anschluss an die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird zudem ein entsprechender Hinweis auf die Altlastenverdachtsfläche aufgenommen.

Inzwischen wurde eine Fachfirma beauftragt, die in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine orientierende Untersuchung in Anlehnung an § 3 Abs. 3 BBodSchV durchführen wird.

Die orientierende Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

- Der bei Erdarbeiten anfallende aufgefüllte Boden ist im Hinblick auf seine Verwertung bzw. Entsorgung in die Kategorien der LAGA-Richtlinie 2004 einzustufen und entsprechend dieser Einstufung einer Verwertung zuzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die jeweiligen Kippstellen über den Umfang der vorliegenden chemischen Analytik hinaus zur Verwertung eventuell noch weitere chemische Untersuchungen, ggf. auch an dem natürlichen Boden, benötigen. Diese Untersuchungen können an den Rückstellproben durchgeführt werden.

- Unter Berücksichtigung der überwiegend geringen Schadstoffgehalte, der geringen Löslichkeit der an die mineralischen Fremdbestandteile gebundenen Schadstoffe, des hohen Grundwasserflurabstandes und der geplanten Oberflächenversiegelung des Geländes ist aus gutachterlicher Sicht von den festgestellten Schadstoffen auch langfristig keine Gefährdung hinsichtlich des 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 SO² projektierte Schuhfachmarkt soll auf Grund einer konkreten Belegung in das SO¹ verlegt werden. Dafür erfolgt eine Reduzierung der Verkaufsfläche für Textilien im SO². Die bisher festgesetzte Art der Nutzung ‚Schuhe‘ entfällt innerhalb des SO² (weitere Ausführungen zu den Sortimenten und Verkaufsflächen s. unter der nachfolgenden Ziffer 3.1). Gegenüber der Ursprungsplanung sollen für die gewerblichen Nutzungen innerhalb der Sondergebiete nördlich des geplanten Drogeriemarktes 5 Stellplätze und auf der angrenzenden Mischgebietsfläche (Flurstücke 3623 und 3748) weitere 4 Kundenparkplätze angelegt werden.

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

Der Änderungsbereich wurde auf die betroffenen Flächen begrenzt.

3. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE

3.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Im Bereich des SO 2 wird im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes als weitere Art der Nutzung ein Kiosk mit Lotto-Toto-Aannahmestelle mit bis zu 40 m² Verkaufsfläche zugelassen. Das Warenangebot eines Kiosks ist in der Regel nur begrenzt und deckt nur einen beschränkten kurzfristigen Bedarf. Der ‚klassische‘ Kiosk ist zwar auch ein selbständiger Einzelhandelsbetrieb, da er über eine Verkaufsstätte verfügt und Waren für den Letztverbraucher anbietet. Die städtebauliche Bedeutung ist jedoch, was den Schutz des sonstigen Einzelhandels bei der zugelassenen Verkaufsfläche von 40 m² angeht, regelmäßig sehr gering.

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

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

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

Gemäß § 1 Abs. 2 BauNVO werden die zulässigen Arten der baulichen Nutzung im Bebauungsplan allgemein durch die Ausweisung von Baugebieten festgesetzt. Welche Art der Nutzung in den Baugebieten jeweils im Einzelnen zulässig ist, ergibt sich aus den §§ 2 bis 11 BauNVO. Die sonstigen Sondergebiete sind zwar dadurch gekennzeichnet, dass sie sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Auch für sie ist aber neben der Zweckbestimmung die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen. Hierfür wird die anlagen- und betriebsbezogene Typisierung, die den §§ 2 bis 10 BauNVO zu Grunde liegt, fortgesetzt.

Die festgesetzten Arten der Nutzung sind jeweils auf konkrete Vorhaben abgestellt (Anlagen, Betriebe und sonstige Nutzungen) und entsprechen damit der Typisierung, die den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu Grunde liegt.

Die Festsetzung der Mischgebiete ist seinerzeit in der Ursprungsplanung erfolgt um neben den gewerblichen Einrichtungen auch die Wohnnutzung in diesen Bereichen zu sichern. Hierdurch soll einer Verödung des Standortes vorgebeugt werden. Darüber hinaus sind nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO innerhalb von Mischgebieten auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, sodass im Anschluss an die festgesetzten Sondergebiete weitere Flächen für den Handel zur Verfügung gestellt werden können.

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

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

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

3.2 Maß der baulichen Nutzung / Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die Sondergebiete SO¹ und SO² setzt der Bebauungsplan die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Obergrenze der GRZ (0,8) für Sondergebiete fest.

Die gemäß der Baunutzungsverordnung für Sondergebiete festgesetzte Obergrenze ist für die geplanten baulichen Maßnahmen mit GRZ 0,8 ausreichend groß bemessen. Aufgrund der für den Lebensmittelsupermarkt und die Fachmärkte benötigten Stellplatzfläche wird die zulässige Grundfläche jedoch überschritten.

In den textlichen Festsetzungen wird daher festgelegt, dass die zulässige Grundfläche durch Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden darf.

Gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen überschritten werden, wenn

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
3. sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Wie bereits eingangs dargelegt, dient die Aufstellung des Bebauungsplanes der Verdichtung des Innenbereichs und der Stärkung des Ortsteils in seiner Nahversorgungsfunktion.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl wird ausschließlich durch die geplanten Stellplätze und deren Zufahrten verursacht. Die geplanten Stellplatzflächen befinden sich im Blockinnenbereich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch entsprechende Auflagen hinsichtlich der Nutzungsdauer und der Schalldämmung sichergestellt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht erkennbar. Die verkehrlichen Belange wurden in einer begleitenden Untersuchung dargestellt und Lösungen aufgezeigt, sodass die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden können.

Die intensivere Nutzung im Bereich der Sondergebiete wird, in gewisser Weise durch die in der Ursprungsplanung erfolgte planungsrechtliche Absicherung des südlich der L 143 befindlichen Dorfplatzes der über das bestehende Wohnhaus hinaus nicht bebaut werden soll, ausgeglichen

Da auch keine sonstigen öffentlichen Belange der Planung entgegenstehen, wird die Inanspruchnahme der Flächen für die Stellplätze und Zufahrten und die damit verbundene Überschreitung der Grundflächenzahl als besonderer städtebaulicher Grund bewertet, der diese Maßnahme rechtfertigt.

Auf die Festsetzung einer Geschosshöhe wird für den Bereich des SO¹ – Gebietes verzichtet, da es sich um einen großflächigen Markt handelt, der keine herkömmlichen Geschosshöhen aufweist. Der Bebauungsplan setzt für das SO¹ – Gebiet maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Dach / Attika) fest.

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

Mit dem festgesetzten Obermaß von 0,6 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Nutzungsstruktur mit den dazugehörigen Zufahrten und Nebenanlagen geschaffen werden.

Innerhalb der Mischgebiete wird auf die zusätzliche Festsetzung von Gebäudehöhen verzichtet. Die Bebauung soll sich entsprechend der umgebenden Bebauung entwickeln. Das Maß der baulichen Nutzung wird hier durch die Grundflächenzahl und die maximal zulässigen Geschosshöhen definiert.

Entsprechend den vorhandenen Strukturen lässt der Bebauungsplan für das Mischgebiet maximal zweigeschossige Bebauungen zu.