

**Textliche Festsetzungen
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf
Nr. 107 'Zentrum' der Stadt Sankt Augustin**

Stand 24.05.2011

Textliche Festsetzungen

1. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Der Bereich Vorhaben '**Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen**' dient der Unterbringung von Gebäuden, Anlagen und Einrichtungen eines Einkaufszentrums mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen.

Im Rahmen dieser Zweckbestimmung sind im Bereich des Vorhabens 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen' zulässig:

- a) Gebäude für Verkaufszwecke und Einrichtungen, die damit in funktionalem Zusammenhang stehen, wie
- Büros
 - betriebliche Werkstätten
 - betriebliche Sozialeinrichtungen
 - sonstige Zubehör-, Lager- und Nebenräume
 - Anlieferungszonen
 - Leergutsammelstelle und Abholungsstelle.

Die Verkaufsfläche im Vorhaben 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen' darf eine Fläche von insgesamt 46.230 m² nicht überschreiten.

- b) Schank- und Speisewirtschaften
- c) sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- d) Sonstige Büros
- e) Praxen für ärztliche und medizinische Behandlung
- f) Anlagen für Verwaltungen
- g) Anlagen für gesundheitliche, sportliche, kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke
- h) maximal 2.150 Stellplätze

2.2 Im Bereich Vorhaben 'Einkaufszentrum mit Dienstleistungs- und Gastronomieeinrichtungen' werden für die einzelnen nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimente folgende Obergrenzen für deren jeweilige Verkaufsflächen festgesetzt:

- Periodischer Bedarf (Nahrungsmittel- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege)	10.500 m ²
- Bekleidung	18.000 m ²
- Schuhe	3.000 m ²
- Elektro	5.000 m ²
- Sportartikel	5.000 m ²
- Bücher / Zeitschriften / Spielwaren etc.	4.500 m ²
- Uhren / Schmuck / Lederwaren / Parfümerieartikel	2.100 m ²
- Sonstige nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	6.500 m ²

Als nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente gelten entsprechend der 'Sankt Augustiner Liste' gemäß 'Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin', Stand 2008, folgende Sortimente:

Nahversorgungsrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel)

Zentrenrelevante Sortimente

WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelge- schirre, Schneidwaren, Bestecke)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel

47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus	
47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus	
47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus	
47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Die nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimente werden nicht begrenzt.

2.3 Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

2.4 Im Bereich des Vorhabens '**Bürgerforum**' sind zulässig:

- a) Veranstaltungsräume.
- b) Volkshochschule.
- c) Anlagen für Verwaltungen.
- d) Anlagen für gesundheitliche, kulturelle, kirchliche und soziale Zwecke.
- e) Büros.
- f) Praxen für ärztliche und medizinische Behandlung.
- g) Schank- und Speisewirtschaften.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 3.1 Innerhalb der mit der Signatur ----- umgrenzten Fläche ist eine
- maximale Grundfläche (GF) von 54.000 m² und eine
 - maximale Geschossfläche von 184.000 m²
- zulässig.
- 3.2 Bei der Ermittlung der Grundfläche bleiben öffentliche und private Verkehrsflächen, die innerhalb der oben genannten Fläche liegen, unberücksichtigt.

4. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 4.1 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Anlagen der Gebäudetechnik, Fahrstuhlschacht u.a. um bis zu 2,0 m Höhe, durch mastenartige Anlagen wie Parkplatzbeleuchtung oder Antennen um bis zu 4,0 m überschritten werden.
- 4.2 Die Höhe der in den Grünflächen zulässigen Werbe-Pylone darf 87 m über NHN nicht überschreiten.

5. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeteile sowie untergeordnete Baueile wie z.B. Vordächer und Dachüberstände um bis zu 1,5 m überschritten werden.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Die Freiflächen der Baugrundstücke, die privaten Grün- und Verkehrsflächen sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der weiteren Satzungsbestimmungen zu begrünen, mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten.
- 6.2 Notwendige Zugänge und Zufahrten sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
- 6.3 Von den Festsetzungen kann in Lage und Fläche geringfügig abgewichen werden, soweit die Abweichung grünordnerisch vertretbar ist, die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen jeweils mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
- 6.4 In den privaten Grünflächen, die innerhalb der mit der Signatur ----- umgrenzten Fläche liegen, sind neben den grünordnerisch gestalteten Bereichen Fuß- und Radwege, Aufenthaltsbereiche und Sitzgelegenheiten, Anlagen zur Regenwasserversickerung und Energiegewinnung aus Erdwärme (Geothermie), Abwärmeöffnungen, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Spiel-

- 6.5 Innerhalb der privaten Grünflächen sind außerhalb der Fläche A1 mindestens 9 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.6 Innerhalb der privaten Grünflächen sind mindestens 156 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang soll 20-25 cm nicht unterschreiten.
- 6.7 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen A 1 sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm ortsnah in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.8 Vorhandene Bäume innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 'Fuß- und Radweg' sind dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung gilt nicht für den Baumbestand unterhalb der Brücke (Parkspindel). Abgängige Bäume sind durch Stieleichen (*Quercus robur*) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.9 Innerhalb der Verkehrsflächen mit der besonderer Zweckbestimmung 'Fußgängerbereich' sind mindestens 4 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.10 Innerhalb der zum Erhalt festgesetzten Flächen A 2 sind 19 Bäume dauerhaft zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Bäume sind wertgleich in der folgenden Vegetationsperiode zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.11 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind außerhalb der festgesetzten Grünflächen weitere 41 Bäume unter Berücksichtigung der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Mindeststammumfang soll 20-25 cm nicht unterschreiten.
- 6.12 Flachdächer, flachgeneigte Dächer der Gebäude sowie die in der Fläche für besonderen Nutzungszweck festgesetzte Überdeckung Anlieferzone sind auf einer Fläche von mindestens 10.000 m² dauerhaft zumindest extensiv zu begrünen.
- 6.13 Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Parkdeck- und Dachbegrünung sind entsprechend der einschlägigen technischen Richtlinien auszuführen (FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

6.14 Die unversiegelten Flächen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Ost-West-Spange sind mit Landschaftsrasen (z.B. Landschaftsrasen RSM 7.1.2, Landschaftsrasen-Standard mit Kräutern) anzusäen.

6.15 Für das Planungsgebiet gilt folgende Artenliste:

Artenliste

Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säuleneiche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Gleditsia triacanthos	Gleditschie
Koelreuteria paniculata	Blasenbaum

7. Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB), Immissionsschutz/Lärmschutz

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche 'Parkspindel' sind Brüstungen beiderseits der Fahrbahn von mindestens 1,50 m über der jeweils angrenzenden Fahrbahnoberkante auszustatten. Entlang der festgesetzten Linie „Lärmschutzwand“ ist eine Lärmschutzwand oder eine bauliche Vorkehrung mit vergleichbarer Wirkung von mindestens 2,90 m Höhe über höchster angrenzender Fahrbahn der Anlieferstraße zu errichten.

Der nachfolgenden Tabelle sind für die im Plan gekennzeichneten Fassadenabschnitte, die erforderlichen, resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ für die unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit von den festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) zu entnehmen. Die baulichen Lärminderungsmaßnahmen haben nach Maßgabe dieser Tabelle zu erfolgen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (nach DIN 4109, Tab.8)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Büroräume 1) und ähnliches
Erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61-65	30
IV	66-70	35
<p>1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.</p> <p>$R'_{w,res}$ = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109, Beiblatt 1, Abschn. 11, des gesamten Außenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkästen + Lüftung u.dgl.). Die Werte gelten auch für Dachflächen, sofern sie Aufenthaltsräume nach außen abschließen.</p>		

Von den Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn aufgrund von Eigenabschirmungen ausgeführter Gebäudekörper u.dgl. nachweislich geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten.

Hinweis: Das Schalldämm-Maß von $R'w = 30$ dB wird durch Fenster erreicht, die den Anforderungen an den Wärmeschutz genügen.

8. Bauliche und sonstige Nutzungen und Anlagen, die nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig sind (§ 9 Abs.2 BauGB)

8.1 Der mit der Signatur  abgegrenzte Teil der privaten Grünfläche darf für einen Zeitraum bis zu maximal 12 Monaten für die Anlieferung von Waren und für einen Zeitraum bis zu maximal 24 Monaten für die Unterbringung von Stellplätzen genutzt werden.

Zur temporären Anlieferung von Waren darf eine Rampe für einen Zeitraum von maximal 12 Monaten entsprechend der Einzeichnung im Plan errichtet und betrieben werden.

Die in der Festsetzung genannten Zeiträume beginnen jeweils mit der Fertigstellung i.S.v. § 82 Abs.8 BauO NRW des im Plan gekennzeichneten ersten Bauabschnitts.

Hinweise

'Marktplatz und Fußgängerbereich'

Im Bereich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 'Marktplatz und Fußgängerbereich' ist eine Unterbauung mit Stellplätzen bzw. Anlieferstraßen zulässig.

Boden

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T1 gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Es sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen der DIN 4149 zu berücksichtigen.

Der für die Grünflächen erforderliche Oberboden ist extern anzuliefern. In bodenschutzrechtlicher Hinsicht muss der Boden die Vorsorgewerte für Böden nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG i.V. mit Anhang 2 BBodSchV vor Auf- und Einbringen einhalten. Die Eignung des verwendeten Bodenmaterials ist vom Bauherren durch Vorlage einer Analyse (Probennahme durch einen Sachverständigen, Analytik gemäß BBodSchV) dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz vorzulegen.

Altlasten

Im Plangebiet befinden sich 2 Altlastenverdachtsflächen. Auf Grund der bodenschutzrechtlich relevanten Altlastenverdachtsflächen sowie bei Rückbau der bestehenden Tankstelle im Plangebiet ist das Fachamt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beteiligen.

Bodendenkmalpflege

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde die Untere Denkmalbehörde der Stadt Sankt Augustin oder der Landschaftsverband Rheinland, Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B484, 51491 Overath, Tel: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren.

Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone IIIB, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Gem. § 4 Wasserschutzzoneverordnung ist der Neubau und Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen genehmigungspflichtig.

Kampfmittel

Der Bebauungsplan liegt im Bereich eines ehemaligen Bombenabwurf- / Kampfgebietes. Es liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) vor. Es wird eine genauere Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Hochspannungsleitung

In Abstimmung mit dem Versorgungsträger RWE wird die bestehende Hochspannungsleitung innerhalb des Plangebietes überwiegend unterirdisch verlegt.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Rheinland Westfalen Netz AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/ Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

DIN-Vorschriften

Die für die Festsetzungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften und sonstigen technischen Richtlinien können bei der Stadtverwaltung Sankt Augustin im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung zu den Öffnungszeiten eingesehen werden.

Werbeanlagen

Beleuchtung und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.