

Sankt Augustin

Abwägungsvorschlag zum Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum'

**In der Gemarkung Siegburg/Mülldorf, Flur 1, für den Bereich zwischen Südstraße, Rathausallee, Karl-Gatzweiler-Platz, Bonner Straße
im Ortsteil Mülldorf in Sankt Augustin**

**Zusammenstellung der Einwendungen aus der frühzeitigen
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB mit den
entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung**

Stand 24.05.2011

Verfahrensstand: Beschluss für Offenlage

Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Vorentwurf

1. Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen.....	1
2. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin (WVG).....	3
3. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	3
4. Bezirksregierung Köln.....	4
5. Bezirksregierung Düsseldorf	4
6. Landesbetrieb Wald und Holz NRW	4
7. Wehrverwaltung	5
8. PLEdoc GmbH.....	5
9. Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG).....	5
10. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG).....	6
11. Wahnachtalsperrenverband (WTV)	6
12. rhenag – Rheinische Energie Aktiengesellschaft	7
13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH	7
14. Bundesstadt Bonn	7
15. Stadt Troisdorf	9
16. Stadt Königswinter	11
17. Bezirksregierung Düsseldorf	13
18. RWE, Rheinland Westfalen Netz AG	13
19. RWE, Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH	14
20. Geologischer Dienst NRW	14
21. SWB Stadtwerke Bonn und Tochtergesellschaften.....	14

22. Rhein-Sieg-Kreis	15
23. Landschaftsverband Rheinland.....	17
24. Stadt Bornheim	17
25. ADFC, Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Bonn/Rhein-Sieg e. V.	18

1. Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln mit Schreiben vom 01.06.2010

1.1 Forderung verkehrlicher Untersuchungen

Seitens der Straßenbauverwaltung bestehen erhebliche Bedenken gegen die Bauleitplanung, da sich derzeit nicht abschätzbare Auswirkungen auf schon heute bereits hoch belastete Teile der klassifizierten Straßen (u.a. Knotenpunkt B 56 / L 143 Arnold-Janssen-Straße und B 56 / Südstraße) ergeben können.

Es werden aussagekräftige verkehrliche Untersuchungen gefordert. Sollten die Gutachten zum Ergebnis kommen, dass nach Erweiterung des Zentrums die bestehenden Straßenquerschnitte nicht mehr leistungsfähig sind, werden rechnerische Nachweise (HBS) und prüfbare Straßenplanungsunterlagen (RE) vor der Umsetzung des Ausbaus des Zentrums gefordert.

Weiterhin werden verkehrliche Aussagen zu den zukünftigen Nutzungen im Umfeld des BP 107 im Bereich des ehemaligen Tacke-Geländes sowie weiterer städtebaulicher Projekte im Bereich der Fachhochschule gefordert. Durch die Ausgestaltung der Zufahrtsbereiche ist ferner sicherzustellen, dass der Anliegerverkehr zügig und ohne Störung des nachfolgenden Verkehrs von der B 56 abfahren und sich auf den nachfolgenden Erschließungsflächen verteilen kann. Die Vollbelegung der jeweiligen Stellflächen sollte angezeigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung des Landesbetriebs Straßen.NRW, die Erschließung des Vorhabens und die Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz gutachterlich zu untersuchen, ist gefolgt. Der Untersuchungsumfang für das Verkehrsgutachten wurde dafür im Vorfeld mit dem Landesbetrieb abgestimmt. Entsprechend der Anregung berücksichtigt das Verkehrsgutachten die über das Vorhaben hinausgehenden Entwicklungen in der Innenstadt (Zentrum West, Tacke-Gelände u.a.).

Im Zuge der Gutachtenerstellung fanden mehrere Abstimmungen mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW statt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für eine leistungsfähige Abwicklung der Verkehre nach Realisierung aller städtebaulichen Projekte im Zentrum eine das bestehende Erschließungsnetz ergänzende, kreuzungsfreie Ost-West-Verbindung zwischen der Bonner Straße und der Rathausallee geschaffen werden muss. Andernfalls würde die durch das Vorhaben sowie durch andere Baumaßnahmen in der Innenstadt bedingte Verkehrs-Zusatzbelastung zu einer erheblichen Beeinträchtigung der vorhandenen schrankengeregelten Kreuzungen führen. Die zur Ertüchtigung des Verkehrsnetzes erforderliche Ost-West-Spange ist entsprechend im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen worden und wird damit planungsrechtlich gesichert werden. Flankierend zu der genannten Verkehrsnetz- Ergänzung wird für das Vorhaben ein Parkleitsystem eingerichtet, um den Besucher auf dem kurzen Wege zu den Parkhäusern und den freien Stellplätzen zu führen und somit unnötige Parksuchverkehre zu vermeiden. Sofern Parkhäuser voll sind, wird dies entsprechend angezeigt. Ferner wird durch die Einrichtung einer leistungsfähigen Erschließungsspindel an der Bonner Straße si-

chergestellt, dass der Anliegerverkehr zügig und ohne Störung des nachfolgenden Verkehrs von der B 56 abfahren und sich auf den nachfolgenden Erschließungsflächen verteilen kann. In der Summe der umzusetzenden Maßnahmen zur Ertüchtigung des Verkehrsnetzes ist die Erschließung des Plangebiets gesichert. Notwendige Ausbaupläne bei baulichen Eingriffen in das klassifizierte Straßennetz werden entsprechend der Anregung im Zuge der Umsetzung des Vorhabens eingereicht und mit dem Landesbetrieb abgestimmt.

1.2 Sonstige erschließungsrelevante Forderungen

Folgende Forderungen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen:

- Tiefgaragenzufahrten sowie Zufahrten Stellplatzanlagen sind so auszugestalten, dass der Begegnungsfall Pkw/Pkw (ggf. Pkw/Lkw) möglich ist; sie sind mit ausreichend großen Eckradien (Berücksichtigung von maßgeblichen Schleppkurven) anzubinden.
- Es sind ausreichend große Sichtfelder freizulegen und zukünftig von baulichen Anlagen (z.B. Geländer) und Bewuchs freizuhalten.
- Notwendige Rampen sind so flach zu neigen, dass Fahrzeuge zügig ein- und ausfahren können.
- Absperr- oder Kontrolleinrichtungen (Schraken, Rollgitter o.ä.) sind zu vermeiden; andernfalls sind davor Stauräume von mind. einer Fahrzeuglänge ab der Hinterkante des Fuß-/Radweges vorzusehen.
- Tiefgaragen und ebenerdige Stellplätze sollen nicht gegenseitig angefahren werden können.
- Falls bestehende Zufahrten / Einmündungen geändert bzw. neue Zufahrten von der Bundesstraße (B 56) hinzukommen werden sowie bei Veränderungen des Verkehrsaufkommens im Bereich B 56 und dem Knoten B 56 / Südstraße ist die Planung mit der Außenstelle Köln abzustimmen und ein verkehrliches Gutachten mit dem Nachweis von Linksabbiegespuren vorzulegen.
- Die Bauflächen sind rückwärtig zu erschließen, da neue Zufahrten neue Konfliktpunkte schaffen. Vorhandene Einfahrten, Einfahrtsbereiche und Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten sind entsprechend PlanzV (Nr. 6.4) darzustellen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Kosten für durch den Bebauungsplan bedingte Änderungen an den klassifizierten Straßen (z.B. Kosten für die Planung, Bau, Grunderwerb, Ablösung für die Einleitung des Straßenwassers, Markierung/Beschilderung, Bau von Fußwegen) zu Lasten des Vorhabenträgers gehen. Sind für die bestehenden Rad- und Gehwege an der B 56 neu zu erstellende Verbindungen (z.B. Querungshilfen) notwendig, so sind die Kosten ebenfalls vom Vorhabenträger bzw. der Stadt zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den weiteren Anregungen des Landesbetriebes Straßen NRW zu Begegnungsfällen innerhalb der Parkhäuser und deren Zufahrten, Freihaltung von Sichtfeldern, Neigung von Rampen, Stauräume vor Schranken etc. spricht der Bebauungsplan nicht entgegen. Die notwendigen Belange werden insbesondere im Zuge der Bauausführung beachtet. Der Bebauungsplan sichert hierfür ausreichende Flächen.

Der Anregung, dass bei Veränderungen von Zufahrtssituationen entlang der B 56 – hier im Bereich der Spindelzufahrt zum Einkaufszentrum sowie bei der Einmündung der Ost-West-Spange in die Bonner Straße, ein verkehrliches Gutachten vorzulegen sei, ist bereits gefolgt. Ein solches Gutachten wurde im Vorfeld der Erstellung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW besprochen und mit den entsprechenden Nachweisen bearbeitet.

Entsprechend der Anregung des Landesbetriebs Straßen.NRW werden die zulässigen Ein- und Ausfahrtbereiche und damit auch die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt in das Vorhaben, im Bebauungsplan festgesetzt.

Die Hinweise auf die Kostenverteilung der vorhabensbedingten Veränderungen im Straßennetz werden zur Kenntnis genommen. Die Lastenverteilung für die Ertüchtigung des öffentlichen Straßennetzes wird im Zuge des Durchführungsvertrages geregelt.

1.3 Lärmschutz

Die Lärmimmissionen durch die B 56 im Plangebiet sind zu berücksichtigen und notwendige Schutzmaßnahmen festzusetzen. Es wird darauf hingewiesen, dass die Berücksichtigung der Verkehrsemissionen durch wesentliche Änderungen an den Straßen dem Vorhabenträger obliege.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung zur Berücksichtigung der Lärmimmissionen ist gefolgt. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, in dem die Verkehrslärmbelastungen unter Berücksichtigung der entstehenden Zusatzverkehre beurteilt wurden. Entsprechende Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (passiver Schallschutz nach DIN 4109) wurden im Plangebiet festgesetzt. Die durch den Neubau der Ost-West-Querspange verursachten Lärmbelastungen auf Nutzungen außerhalb des Plangebiets wurden nach der 16. BImSchV beurteilt und bewertet. Demnach entsteht im Falle einer Überschreitung der maßgeblichen Immissionswerte für 6 Immissionsorte ein Anspruch auf Lärminderungsmaßnahmen.

2. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin (WVG)

Schreiben vom 01.06.2010

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Es wird auf die Wasserhauptrohrleitung der WVG hingewiesen. Diese ist während der Bauzeit zu sichern bzw. in eine neue Trasse zu verlegen. Die Kosten gehen zu Lasten des Verursachers (Vorhabenträger).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

3. RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH

Spezialservice Gas / Netzdienste mit Schreiben vom 25.05.2010

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Durch die Planung werden keine Erdgas-hochdruckleitungen der RWE-Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH betroffen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

4. Bezirksregierung Köln

Mit Schreiben vom 08.06.2010

Hinsichtlich der Belange der allgemeinen Landeskultur, insbesondere der Agrarstruktur und der Landentwicklung bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

5. Bezirksregierung Düsseldorf

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung mit Schreiben vom 08.06.2010

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 107 'Zentrum' liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet. Es gibt Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger).

Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Hierbei ist der Bereich mit Verdacht auf Bombenblindgänger (Pkt-Nr. 219) südlich der Südstraße sowie die zu überbauenden Flächen zu untersuchen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Pkt. 219 wurde zwischenzeitlich bereits untersucht. Bombenblindgänger wurden dort nicht gefunden. Der Anregung, weitere Sicherheitsdetektionen durchzuführen, wird im Rahmen der Ausführung gefolgt. Bei Erdarbeiten mit erheblichen Belastungen werden in den genannten Bereichen besondere Vorkehrungen getroffen. In den Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der auf die Gefahren und die erforderlichen Maßnahmen hinweist.

6. Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft mit Schreiben vom 10.06.2010

Aus forstrechtlicher Sicht bestehen seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft keine Bedenken gegen die Planung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

7. Wehrverwaltung

Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom Schreiben vom 10.06.2010

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme.

8. PLEdoc GmbH

Leitungsauskunft / Fremdplanungsbearbeitung mit Schreiben vom 14.06.2010

Die PLEdoc GmbH verwaltet das Leitungsnetz der E.ON Ruhrgas AG Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG Straelen. Die in den beiliegenden Plänen dargestellten Versorgungseinrichtungen sind in die Planzeichnung Bebauungsplan zu übernehmen sowie in der Begründung zu erwähnen und in der Legende zu erläutern.

Es befinden sich eine Ferngasleitung und eine Korrosionsschutzanlage außerhalb des Geltungsbereichs. Jedoch reicht der Schutzstreifen der Ferngasleitung (Rathausallee/Südstraße) im Bereich der Südstraße in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes hinein. Die Planung sieht hier eine Grünanlage vor. Es wird darauf hingewiesen, dass Niveauänderungen im Schutzstreifenbereich mit dem Versorgungsträger abzusprechen sind. Bäume und tiefwurzeln-de Sträucher dürfen nur mit lichtem Abstand von 2,5 m zur Leitung, wenn möglich außerhalb des 8 m breiten Schutzstreifens, gepflanzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Übernahme der Versorgungseinrichtungen und des Schutzstreifens in die Planzeichnung sowie die Begründung wird der Anregung gefolgt. Die Hinweise zum Schutzstreifenbereich und zur Gestaltung der Grünfläche werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger bzw. Architekten weitergeleitet; sie sind im Zuge der Bauausführung zu beachten.

9. Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)

Schreiben vom 15.06.2010

Die geplante neue Zufahrt zum Einkaufszentrum führt über die bestehende Einfahrt von der Bonner Straße zum Busbahnhof. Diese Planung wird kritisch gesehen, da durch den zusätzlichen Individualverkehr keinesfalls der Buslinienverkehr beeinträchtigt werden darf. Die RSVG bittet um die Einbeziehung bei der weiteren Planung. Die Ausrüstung der Ampelanlage Bonner Straße / Zufahrt Busbahnhof sollte bei dieser Planung mit einer Bus-Vorrangschaltung erfolgen,

da derzeit bei der RSVG ein rechnergestütztes Betriebsleitsystem angeschafft wird, so dass Busse umgerüstete Ampeln ansteuern können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplante Zufahrt zum Einkaufszentrum war mittlerweile Gegenstand vertiefter Untersuchungen. Demnach ist die Anbindung, die ausschließlich der Erschließung des östlichen Parkhauses dient (630 Stellplätze), nicht mit Beeinträchtigungen des Busverkehrs verbunden. Der Anregung ist damit gefolgt. Die Hinweise zur Bus-Vorrangschaltung werden zur Kenntnis genommen. Die Ausrüstung der Ampelanlagen ist dabei jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.

10. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG)

Schreiben vom 15.06.2010

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan. In diesem frühen Planungsstadium kann derzeit keine detaillierte Stellungnahme abgegeben werden. Es werden Hinweise zur weiteren Beachtung hinsichtlich der erforderlichen Wendeanlagen für Entsorgungsfahrzeuge gegeben (ausreichende Dimensionierung von Straßen, Wohnwegen und Wendehämmern, Berücksichtigung von Eckausrundungen an Straßeneinmündungen u.a.)

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anforderungen an notwendige Wendemöglichkeiten für Müllfahrzeuge und an die Dimensionierung von Verkehrsanlagen werden im Rahmen der Planumsetzung beachtet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert hierfür ausreichend Flächen.

11. Wahnbachtalsperrenverband (WTV)

Schreiben vom 15.06.2010

Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Jedoch kann zum jetzigen Planungsstand noch keine abschließende Stellungnahme abgegeben werden, da die Angaben zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sowie Aussagen zum Grundwasser fehlen. Der WTV bittet des Weiteren um die Zusendung des Baugrundgutachtens von GeoExperts. Des Weiteren wird auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Wasserschutzzone III B „Untere Sieg“ sowie auf 4 Grundwassermessstellen im Plangebiet hingewiesen. Ferner werden verschiedene Hinweise zu den anstehenden Abbrucharbeiten sowie zum Recycling gegeben. Dabei wird auf diverse Runderlässe verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Entwurf des Bebauungsplans sowie der Umweltbericht enthalten Angaben zur Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers, zur Grundwassersituation, dem Wasserschutzgebiet sowie den vier Grundwassermessstellen. Der Anregung wird insofern Rechnung getragen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und insbesondere im Zuge der Bauphase beachtet. Die Abbrucharbeiten werden nicht im Bauleitplanverfahren geregelt; entsprechende Runderlasse sind insofern im Zuge der Bauausführung zu beachten.

12. rhenag – Rheinische Energie Aktiengesellschaft

Schreiben vom 15.06.2010

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die Versorgungsanlagen der rhenag sind zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauausführung werden die vorhandenen Versorgungsanlagen gesichert.

13. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH

Schreiben vom 30.06.2010

Im Plangebiet befinden sich unterirdische Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom. Zur Sicherstellung der telekommunikationstechnischen Versorgung auch während der Durchführung der Hochbaumaßnahmen kann eine Sicherung/Verlegung der Leitungen erforderlich werden. Erforderliche Maßnahmen sind frühzeitig mit der Deutschen Telekom abzustimmen. Der Telekom sind rechtzeitig Pläne für künftige Versorgungsräume sowie Angaben zur Anzahl und Größe der geplanten Geschäfte zur Verfügung zu stellen. Es werden Hinweise zu Baumpflanzungen in der Nähe von Telekommunikationsanlagen sowie zur dinglichen Sicherung der Leitungstrassen – bspw. in öffentlichen Wegen - vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise beziehen sich im Wesentlichen auf die Ausführungsplanung und den Planvollzug. Sie werden insofern zur Kenntnis genommen und an den Bauherrn weitergeleitet. Änderungen für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergeben sich hieraus nicht.

14. Bundesstadt Bonn

Schreiben vom 28.06.2010

14.1 Mittelzentrale Funktion

Gegen die Ausweitung der Verkaufsflächen im geplanten Umfang bestehen erhebliche Bedenken. Die geringe Betroffenheit des Oberzentrums Bonn im Einzelhandelsgutachten kann nicht nachvollzogen werden. Es wird eine Schädigung der Nahversorgung in Beueler Ortsteilen befürchtet. Die Stadt Bonn kritisiert zudem, dass sich für Sankt Augustin mit der Einstufung als Mittelzentrum nicht automatisch das Ziel ergibt, über die eigene Kaufkraft hinaus Kaufkraft zu binden, da die Stadt von unmittelbar benachbarten Mittelzentren und dem Oberzentrum Bonn

umgeben ist. Ein unterversorgtes Hinterland sei nicht mitzuversorgen. Daher wird für jedes Sortiment eine Beschränkung auf die Sankt Augustiner Eigenversorgung als notwendig erachtet, da anderenfalls Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets der Stadt Bonn gesehen werden.

Es wird auf weitere Flächen im Zentrum von Sankt Augustin hingewiesen, wo weiterer Einzelhandel realisiert werden kann. Sankt Augustin bindet Bonner Kaufkraft im Bereich Einsteinstraße und alte Heerstraße (nicht integrierte Lagen).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der Stadt Bonn vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Denn:

Analog § 22 ‚Zentralörtliche Gliederung‘ des nordrhein-westfälischen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) sind Mittelbereiche für Mittel- und Oberzentren zur Deckung des gehobenen Bedarfs definiert. Eine enumerative, räumliche Zuordnung eines Verflechtungsraums wird in der Landesplanung in NRW nicht mehr vorgenommen.

Mit Ausnahme des Oberzentrums Bonn sind alle angrenzenden Gemeinden Mittelzentren, so dass grundsätzlich von ‚Selbstversorgerstrukturen‘ auszugehen ist. Dennoch bedeutet dies nicht, dass keine Ausstrahlung auf gleichrangige Nachbargemeinden erfolgt. Diese ist aufgrund zahlreicher Verflechtungsanlässe (z.B. Berufspendler, pendelnde Schüler usw.) im wechselseitigen Sinne sogar unvermeidlich und unverzichtbar.

Entscheidend für die Funktionsfähigkeit dieser Raumstruktur ist, dass das Vorhaben sich in dieses Grundmuster mit einer überwiegenden Ausstrahlung auf die Ansiedlungsgemeinde einfügt. Dieses ist bei Sankt Augustin der Fall, da nach der im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin durchgeführten Kundenwohnorterhebungen rd. 45 % der im HUMA Einkaufspark vorhandenen Kunden aus Sankt Augustin selbst stammen. Nur rd. 14 % der Kunden stammen aus Bonn, 9 % aus Hennes, 7 % aus Troisdorf, 6 % aus Königswinter, 5 % aus Siegburg und 15 % aus sonstigen Orten. Gemessen an den Einwohneranteilen im Einzugsgebiet des aktuellen HUMA Einkaufspark (rd. 30 %) ist die Einkaufsorientierung der Bonner in Richtung Sankt Augustin damit eher gering. Auch mit den Umstrukturierungs- und Erweiterungsmaßnahmen wird keine Ausweitung des Einzugsgebiets einhergehen, die heute und zukünftig im wesentlich geprägt wird durch den Saturn Elektrofachmarkt (bleibt weitestgehend unverändert) und erfährt seine Einschränkung durch die naturräumlichen Gegebenheiten bzw. die Begrenzung durch die Einkaufsstadt Köln. Die zusätzlich erwartbaren Marktanteile – auch im Raum Bonn – haben in der Verträglichkeitsuntersuchung keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben, die dieses raumordnerische Gefüge gefährden können. Es wird zudem auf die Antwort zu 13.2 verwiesen.

Zum Umgang mit „weiteren Flächen im Zentrum von Sankt Augustin“, wo weiterer Einzelhandel realisiert werden könne, ist auszuführen, dass sich die Einzelhandels-relevanten Flächen im Eigentum der Stadt Sankt Augustin befinden. Insofern hat die Stadt die Steuerung des Vollzugs der dortigen Flächen in ihrer Hand. Die künftige Steuerung der angrenzenden Flächen wird sich künftig nach dem informellen Plankonzept „Masterplan Urbane Mitte Sankt Augustin“ ausrichten. Dieses sieht für das Sankt Augustiner Zentrum eine Bündelung der Einzelhandelsflächen auf den HUMA-Einkaufspark vor und steuert die Entwicklung von Handelsnutzungen gerade

nicht auf die angrenzenden Gebiete. Diese Planungsdirektive wird seitens der Stadt Sankt Augustin beachtet und im Rahmen der Flächenvermarktung vollzogen. Insofern können die diesbezüglichen Bedenken ausgeräumt werden.

14.2 Beschränkung auf Eigenversorgung

Von Seiten der Stadt Bonn wird gefordert, jedes Sortiment auf die Eigenversorgung von Sankt Augustin zu beschränken, da anderenfalls Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb des Stadtgebiets Bonn gesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die rechnerischen Umverteilungen bzw. Auswirkungen wurden in der Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner ermittelt. Selbstverständlich können im Rahmen der HUMA-Erweiterung auch wettbewerbliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bonn erwartet werden.

Entscheidend ist jedoch, ob diese Auswirkungen „mehr als unwesentlich“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO prognostiziert werden. Das ist für Bonn-Innenstadt mit maximal erwartbaren Umsatzrückgängen von -6,5 % im Sortiment Sport- und Campingbedarf nicht der Fall. Die besonders zentrenprägenden Sortimente Bekleidung (-4,7 %) und Schuhe (-4,5 %) lassen nur Umsatzrückgänge unterhalb der Spürbarkeitsschwelle (5 %) erwarten. Im Hinblick auf die obergerichtliche Entscheidung, dass § 24a LEPro (→ Vermutungsregel Kaufkraft-Umsatz-Relation) nunmehr nicht als Ziel sondern nur noch als Grundsatz der Raumordnung zu betrachten sei, erschließt sich hieraus kein grundlegendes Verbot, dass ein Gesamtvorhaben bzw. deren Erweiterung nur die in der Standortgemeinde vorhandene sortimentsbezogene Kaufkraft binden darf.

15. Stadt Troisdorf

Schreiben vom 23.06.2010 und 17.08.2010

15.1 Gesamtdimensionierung

Die Stadt Troisdorf verweist auf die in einigen Sortimenten über der Sankt Augustiner Eigenversorgung liegende Gesamtdimensionierung des HUMA-Einkaufsparks nach der Erweiterung und kritisiert, dass sich damit Kaufkraftabschöpfungen aus den benachbarten Mittelzentren, so auch Troisdorf, ergeben würden. Das Einkaufszentrum mit rd. 46.000 m² Verkaufsfläche sei überdimensioniert für 55.000 Einwohner. Die Umsatzerwartung in den Sortimentsgruppen Bekleidung, Schuhe, Elektro und Sport sei höher als vorhandene Kaufkraft in Sankt Augustin. Es wird insofern angeregt, die Verkaufsfläche so zu verkleinern, dass ein angemessenes Verhältnis zwischen gemeindeeigenem Kaufkraftpotenzial und Umsatzerwartung besteht und benachbarte Städte nicht beeinträchtigt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zur Stellungnahme der Stadt Bonn verwiesen. Auch für Troisdorf können im Rahmen der HUMA-Erweiterung wettbewerbliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche erwartet werden.

Entscheidend ist jedoch, ob diese Auswirkungen „mehr als unwesentlich“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO prognostiziert werden. Das ist für Troisdorf mit maximal erwartbaren Umsatzrückgängen von -8,3 % im Sortiment Sport- und Campingbedarf nicht der Fall. Die besonders zentrenprägenden Sortimente Bekleidung (-4,8 %) und Schuhe (- 6,0 %) lassen Umsatzrückgänge knapp unter- bzw. oberhalb der Spürbarkeitsschwelle (5 %) erwarten.

15.2 Verbrauchernahe Versorgung

Es werden erhebliche städtebauliche Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung und auf den zentralen Versorgungsbereich (Innenstadt Troisdorf) befürchtet. Die Auswirkungen werden aus Sicht der Stadt Troisdorf im Verträglichkeitsgutachten unterschätzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Prognose der Umverteilungswirkungen durch das Büro Dr. Lademann & Partner wurde eine methodisch aufwendige Analyse mittels eines erweiterten Huff-Modells angewandt. Dieses Modell ermittelt sehr exakt die Veränderung der sortimentspezifischen Umsätze im Raum, die sich durch verändernde Kundenströme durch das Vorhaben ergeben. Berücksichtigt werden hier sowohl die Verkaufsflächen/sortimentspezifischen Attraktivitätsindizes in den im Einzugsgebiet befindlichen Mittel- und Oberzentren sowie die Entfernungen der Einkaufs- und Wohnorte untereinander.

Eine Unterschätzung der Auswirkungen – zumal im Hinblick auf eine Worst-Case-Betrachtung die maximal zu erwartenden Flächenproduktivitäten (Umsatz in € je qm Verkaufsfläche) in die Berechnungen eingestellt wurden – liegt daher nicht vor. Die Bedenken der Stadt Troisdorf werden insofern ausgeräumt.

15.3 Eigene städtebauliche Entwicklungen

Die Stadt Troisdorf befürchtet, dass eigene städtebauliche Entwicklungen in der Innenstadt von Troisdorf – konkret im Bebauungsplan T 89 – sich nicht mehr umsetzen lassen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das in Troisdorf geplante Einkaufszentrum auf dem Bürgerhausareal verfügt über keine fortgeschrittene Genehmigungsreife und kann für die marktanalytische Prognose nicht berücksichtigt werden. Gleichwohl wurde eine nicht notwendige, aber hilfsweise vorgenommene Einbeziehung des Vorhabens auf dem Bürgerhausareal (unter der Annahme eines angenommenen, beispielhaften Branchenmixes) geprüft; diese ergab, dass auch in diesem Fall mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Troisdorfer Innenstadt verneint werden können. Die Bedenken werden daher nicht geteilt.

15.4 Vermittlungsverfahren regionale Abstimmung

Die Stadt Troisdorf hat beim Rhein-Sieg-Kreis (Geschäftsstelle des Regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung, Verkehr) angeregt, ein Vermittlungsverfahren über die regionale Abstimmung des Vorhabens mit den betroffenen Kommunen durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung hat den Regionalen Arbeitskreis am 28.03.2011 zu einem 2. Informationsgespräch eingeladen, um nochmals über die Ergebnisse der Masterplanung und den aktuellen Stand der Neuplanung des Einkaufszentrums zu berichten.

16. Stadt Königswinter

Schreiben vom 10.06.2010

16.1 Obergrenze der Verkaufsflächen

In der Begründung zum Bebauungsplan wird von „Erweiterungsflächen“ gesprochen. Die festgesetzten Geschossflächenzahlen lassen erhebliche Baumassen zu, die so nicht im Einzelhandelsgutachten betrachtet seien. Es wird angeregt, eine höchstzulässige Verkaufsfläche festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung wird gefolgt. Der Bebauungsplan setzt maximal zulässige Verkaufsflächen fest. Ferner wird nicht mehr eine Geschossflächenzahl (GFZ) sondern eine maximale Geschossfläche festgesetzt, die sich am Vorhaben orientiert. Innerhalb der festgesetzten Geschossfläche ist die maximale Verkaufsfläche unterzubringen. Dass bei Geschossflächen gewisse „Spielräume“ für künftige Grundrissgestaltungen (bspw. bei der Stellplatzanordnung) im Bebauungsplan vorgehalten werden, ist gängig.

16.2 Oberpleis

Von der Stadt Königswinter wurde dargestellt, dass es aufgrund der lokalen Raumstruktur kein Hauptzentrum gebe, sondern zukünftig eine Ausweisung eines gleichberechtigten Stadtteilzentrums Königswinter sowie eines Stadtteilzentrums Oberpleis. Insbesondere aufgrund der stärkeren Nähe zu Sankt Augustin und der neben der Altstadt von Königswinter gleichrangigen Versorgungsbedeutung müssten auch für Oberpleis die zu erwartenden quantitativen Auswirkungen ermittelt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen der Stadt Königswinter in Bezug auf die Versorgungsbedeutung des Stadtteilzentrums Oberpleis sind nachvollziehbar, so dass eine zusätzliche Analyse vorgenommen wurde. Daher wurden zusätzlich zur Altstadt bzw. dem zukünftigen Stadtteilzentrum Königswinter auch eine Erhebung des kompletten vorhabenrelevanten Bestands im Zentrum von Oberpleis sowie eine Prognose für diesen Standortbereich vorgenommen. Das Stadtteilzentrum Oberpleis ist nach den Ergebnissen der neuerlichen Begehung zu Recht als gleichrangiges Stadtteilzent-

rum neben der Altstadt von Königswinter zu bezeichnen. Es verfügt mit insgesamt 5.900 qm Verkaufsfläche über einen attraktiven Angebotsmix und ist als stabil zu bezeichnen. Die Entfernung von Oberpleis zum Vorhabensstandort ist mit rd. 11 km näher als diejenige der Königswinterer Altstadt zum Vorhabensstandort.

Die für Oberpleis ermittelten Umsatzumverteilungen werden je nach Sortiment zwischen –7,8 % (Sport- und Campingbedarf) bis –0,7 % (sonstige zentrenrelevante Sortimente) prognostiziert. Aufgrund der vorgefundenen Stabilität dieses zentralen Versorgungsbereichs können gleichwohl mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden.

16.3 Umsatzverteilungen

Es wird durch die Stadt Königswinter angeführt, dass im Einzelfall für einen erheblichen vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereichs nach Rechtssprechung des OVG Münster – wie die Altstadt von Königswinter – auch bei einer Umsatzumverteilung unterhalb der 10 %-Schwelle es in „dem betroffenen Warenbereich zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und damit zur Störung des zentralen Versorgungsbereichs“ kommen könnte. Die Innenstadt des Stadtteilzentrums von Königswinter leide unter funktionalen und städtebaulichen Missständen sowie zahlreichen Leerständen. Die Vitalisierung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königswinter würden durch die zu erwartenden Umsatzverteilungen behindert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das durch die Stadt Königswinter angeführte Urteil des OVG Münster (Az. 7 A 1635/07, 1.2.2010) bezieht sich auf die geplante Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in einem Gewerbegebiet, in welchem bereits weitere großflächige Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind. Für den peripheren Standort sollte kein Bebauungsplan aufgestellt werden, eine Beurteilung erfolgte daher nach § 34 BauGB. Kritisiert wurde, dass ein weiterer großer Lebensmittler im Gewerbegebiet den nahe gelegenen, deutlich vorgeschädigten zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde – dessen Ankermieter ebenfalls ein großer Lebensmittelbetrieb war – auch bei Umverteilungen von 8 % schädigen würde.

Das in dem o.g. Urteil bewertete Vorhaben liegt damit nicht – wie das HUMA-Vorhaben – in einem zentralen Versorgungsbereich. Wesentlicher Unterschied ist allerdings, dass in Königswinter in dem rechnerisch am stärksten betroffenen Sortimentsbereich Sport- und Campingbedarf kein zentrenprägender Ankernutzer vorhanden ist und somit selbst bei einer theoretischen Aufgabe des dortigen, sehr gering dimensionierten Sporteinzelhandelsbetriebs kein Umschlagen ökonomischer Auswirkungen in städtebauliche Auswirkungen zu erwarten ist. Eine gravierende Funktionsbeeinträchtigung dieses zentralen Versorgungsbereichs ist daher auszuschließen.

Ansatzweise als Ankermieter ist dort der ebenfalls kleinflächige Anbieter Kaisers Supermarkt zu bezeichnen; der besonders distanzempfindliche periodische Bedarf wird jedoch in Königswinter von den HUMA-Umstrukturierungen – insbesondere aufgrund der Entfernung zum Vorhabensstandort – nicht beeinträchtigt werden. Eine Funktionsstörung des zentralen Versorgungsbereichs Altstadt bzw. des Stadtteilzentrums Königswinter ist damit unter Berücksichtigung der Vorschädigung bei den prognostizierten Umverteilungen nicht zu erwarten.

16.4 Umsatz-Kaufkraft-Relation

Die Stadt Königswinter kritisiert, dass im Bekleidungssortiment eine Kaufkraft-Umsatz-Relation von 135 % nicht dem Versorgungsauftrag eines Mittelzentrums entspräche, sondern über dessen Funktion hinausgehe. Unter Berücksichtigung der zentralörtlichen Situation (Sankt Augustin ist ausschließlich von Mittelzentren und Bonn als Oberzentrum umgeben) sei eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 135% über dem in dieser Lage normalen Maß.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der errechnete Wert von 135 %, der nach Einzelhandelsgutachten (Stand: Mai 2011) 124 % beträgt, bezieht sich laut Gutachten nicht auf eine Umsatz-Kaufkraft-Relation des Vorhabens (überschlägige Prüfung nach § 24a LEPro, siehe dazu auch Abwägung Bonn), sondern auf die nach der Realisierung des Vorhabens erwartbare sortimentspezifische Einzelhandelszentralität. Auch unter Berücksichtigung der umliegenden Mittelzentren sowie des Oberzentrums Bonn kann dieser Wert als nicht deutlich über die Versorgungsfunktion des Mittelzentrums Sankt Augustin hinausreichend bezeichnet werden; er wird damit als funktionsgerecht bewertet.

17. Bezirksregierung Düsseldorf

Schreiben vom 25.06.2010

Im Bereich der Asklepios Kinderklinik wird in rd. 350 m Entfernung ein Hubschrauberlandeplatz geplant. Zum jetzigen Zeitpunkt bleibt die Gesamthöhe unter der zulässigen Höhenbegrenzung. Hierzu erfolgen derzeit noch weitere Abstimmungen. Für verbindliche Aussagen wird um eine Fristverlängerung um mind. 2 Monate gebeten. Zudem werden diverse Hinweise zu Baugenehmigungsverfahren vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach der Fristverlängerung ging keine weitere Stellungnahme mehr ein. Die Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zu den dortigen Abstimmungserfordernissen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

18. RWE, Rheinland Westfalen Netz AG

Regionalzentrum Sieg mit Schreiben vom 28.06.2010

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Die im Plangebiet vorhandenen Versorgungsleitungen der RWE sind über Dienstbarkeiten im Grundbuch gesichert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht gegeben.

19. RWE, Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH

Spezialservice Strom mit Schreiben vom 23.06.2010

Im Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich eine Hochspannungsfreileitung mit einem insgesamt 38 m (beidseitig 19 m) breiten Schutzstreifen sowie der Mast 11. Da sich der Mast 11 im Bereich der geplanten Baukörper befindet, ist es erforderlich, die Hochspannungsfreileitung zu verlegen. Dabei wird die Leitung unterirdisch im Bereich des Fußweges westlich der Bahntrasse sowie im Straßenraum der Südstraße unterirdisch verlegt. Dafür sind zwei neue Kabelendmaste (Nr. 1011 und 1012) einerseits südlich der Südstraße innerhalb der geplanten Grünanlage sowie südöstlich des Spindelbauwerks innerhalb einer Grünfläche zu errichten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die geplanten Maststandorte sowie der unterirdische Verlauf der Leitung werden nachrichtlich in den Bebauungsplan-Entwurf aufgenommen. Der Hinweis auf die Zustimmung der RWE zu Bauvorhaben innerhalb bzw. nahe des Schutzstreifens der Leitung wird in den Bebauungsplan textlich aufgenommen.

20. Geologischer Dienst NRW

Landesbetrieb mit Schreiben vom 10.06.2010

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD (M. 1:350.000, Stand Juni 2006) liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T. Die Untergrundklasse T stellt den Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) dar.

Es ist die DIN 4149 für die erforderlichen Maßnahmen zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

21. SWB Stadtwerke Bonn und Tochtergesellschaften

EnW, SWBV, SSB, SWBV GmbH / SSB OHG mit Schreiben vom 01.07.2010 und 05.07.2010

Energie- und Wasserversorgung

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.

Verkehr

Es wird darauf hingewiesen, dass die Südstraße und die Bonner Straße von Buslinien befahren werden. Die Belange des Busverkehrs (einschl. Flächenbedarf der Bushaltestellen) sind ausreichend zu berücksichtigen.

SWBV GmbH / SSB OHG Abt- Infrastrukturmanagement

Die östliche Katastergrenze der Stadtbahntrasse ist zu überprüfen. Grundstücksgrenzen und Eigentumsgrenzen stimmen nicht überein.

Die Lage der neuen Fußgängerbrücke (einschl. Treppen und Aufzüge) soll in die Planzeichnung aufgenommen werden. Des Weiteren soll die Nebenzeichnung um die Darstellung der Fußgängerbrücke erweitert werden.

Die neue Fußgängerbrücke ist als öffentliche / private Verkehrsfläche zu kennzeichnen. Eine Inanspruchnahme von Grundstücken der SSB durch querende Brücken ist finanziell auszugleichen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die Darstellungen / Kennzeichnungen entsprechend in den Bebauungsplan übernommen.

22. Rhein-Sieg-Kreis

Amt 61 – Planung, Abt. 61.2 Regional-/ Bauleitplanung mit Schreiben vom 05.07.2010

22.1 Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet liegen zwei Altlastenverdachtsflächen (5209/55 und 5209/70). Die Fläche 5209/2007 stellt einen bestehenden Betriebsstandort (Tankstelle) dar und ist daher derzeit nicht als Altlastenverdachtsfläche einzustufen. Es sind alle Untersuchungen dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises bis zum Beteiligungsverfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB vorzulegen.

In den Bebauungsplan ist der Hinweis aufzunehmen, dass durch die bodenschutzrechtlich relevanten Altlastenverdachtsflächen, als auch beim geplanten Rückbau der Tankstelle das Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu beteiligen ist.

Auf Grund der derzeit gewerblich geprägten Flächen mit hohem Versiegelungsgrad ist im Plangebiet zur Gestaltung der geplanten Grünflächen kein ausreichend geeignetes Oberbodenmaterial (Mutterboden) vorhanden. Es ist daher die Anlieferung von Bodenmassen erforderlich. Dabei sind die Regelungen des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchG i.V.m. Anhang 2 der BBodSchV zu beachten. Die Eignung des verwendeten Bodenmaterials ist vom Bauherrn durch Vorlage einer Analyse dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen wird im Bebauungsplan-Entwurf entsprochen. Die Untersuchungen werden dem Amt für technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises im Rahmen des Beteiligungsverfahrens vorgelegt.

22.2 Gewerblicher Gewässerschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stilllegung der Tankanlagen sowie von Anlagen mit im Boden eingelassenen Stempeln durch einen zugelassenen Fachbetrieb zu erfolgen hat und die ordnungsgemäße Stilllegung dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises durch entsprechende Bescheinigung (gem. § 11 VAWs – Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe) zu bestätigen ist.

Die vorhandenen Abscheideranlagen der Waschhalle und Tankflächen sind ordnungsgemäß zu entleeren, zu reinigen und zu entsorgen und dem Amt für Technischen Umweltschutz des Rhein-Sieg-Kreises nachzuweisen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung beachtet.

22.3 Immissionsschutz

Eine Stellungnahme kann auf Grund der fehlenden schalltechnischen Untersuchung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Nach Vorlage der Untersuchung wird im Rahmen der Offenlage Stellung genommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme. Eine schalltechnische sowie lufthygienische Begutachtung liegt mittlerweile vor und wird dem Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

22.4 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung des Grundstücks anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet 'Gewerbliche Abfallwirtschaft', anzuzeigen. Dazu sind die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Zuge der Umsetzung beachtet.

Wasserwirtschaft

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB, Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Der Neubau oder Ausbau von Straßen und dazugehörigen Einrichtungen ist gem. § 4 Abs. 1 Nr. 6 Wasserschutzgebietsverordnung Meindorf genehmigungspflichtig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan enthält bereits einen Hinweis auf die Wasserschutzzone sowie den oben genannten Sachverhalt.

Natur- und Landschaftsschutz

Eine Stellungnahme kann auf Grund der fehlenden naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen. Nach Vorlage der Untersuchung wird im Rahmen der Offenlage Stellung genommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme. Eine naturschutzrechtliche Eingriffsregelung liegt mittlerweile vor und wird dem Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der Offenlage vorgelegt.

23. Landschaftsverband Rheinland

Amt für Bodendenkmalpflege Rheinland, Bonn mit Schreiben vom 27.08.2010

Das Amt für Bodendenkmalpflege geht auf Grund von vorausgehenden Erdingriffen davon aus, dass der Boden im Plangebiet erheblich gestört ist und daher Belange des Bodendenkmalsschutzes hier nicht mehr abwägungsrelevant betroffen sind.

Folgender Hinweis soll jedoch in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

Es wird auf die §§ 15, 16 DSchG NW hingewiesen. Danach sind bei Bodenbewegungen aufgedeckte archäologische Bodendenkmäler – hierzu gehören auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit – unverzüglich zu melden. Die Meldung hat an die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/ 030-22, zu erfolgen.

Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte handelt, es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Ein Verstoß gegen die Meldepflicht wird mit einem Bußgeld geahndet (§ 41 DSchG NW).

Zusammenfassung der Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in den Bebauungsplan aufgenommen.

24. Stadt Bornheim

Stadtentwicklung und Grundstücksneuordnung mit Schreiben vom 27.09.2010

Die Stadt Bornheim sieht ihre Einzelhandelssituation nur sehr eingeschränkt im Einzelhandelsgutachten dargestellt. Im Gutachten wurden weder der bestehende Toom-Markt noch der Schuh-Einzelhandel berücksichtigt. Darüber hinaus hat Bornheim im Entwurf des Flächennutzungsplanes, welcher Ende des Jahres beschlossen werden soll, ein Hauptzentrum ausgewiesen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass negative Einflüsse auch unterhalb einer Schwelle von 10% eintreten können. Es wird eine Betroffenheit der Stadt Bornheim durch die geplante Erweiterung des HUMA-Einkaufsparks gesehen. Die gutachterliche Stellungnahme beschränkt sich auf wenige Sortimente bzw. fasst zentrenrelevante Produkte zusammen, dies könne laut der Stadt Bornheim nicht überzeugen. Das Angebot in Sankt Augustin übersteigt bereits in den Sortimenten Sportartikel (239%) und Elektroartikel (181%) weit die eigene Kaufkraft. Ein weiterer Zuwachs in diesen Bereichen durch die HUMA-Erweiterung gehe zu Lasten der Nachbarkommunen. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente sind für alle Versorgungsschwerpunkte von besonderer Bedeutung.

Es wird angemerkt, dass sich das Verträglichkeitsgutachten nur auf wenige Sortimente beschränkt und eine Reihe von weiteren zentrenrelevanten Sortimenten zusammenfasst.

Die zusammengefassten Sortimente können nur nach einer Aufschlüsselung ausreichend beurteilt werden. Insgesamt werden hierfür 6 Mio. € als neuer Umsatz prognostiziert.

Ingesamt bestehen daher Bedenken der Stadt Bornheim gegen die geplante Erweiterung des HUMA-Einkaufsparks. Weiterhin kann sich im unmittelbaren Umfeld des HUMA-Marktes weiterer Einzelhandel ansiedeln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die 10 %-Schwelle, unter der ‚mehr als unwesentliche Auswirkungen‘ nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht erwartet werden können, ist in zahlreichen Urteilen bestätigt worden.

Dass in Ausnahmefällen – insbesondere bei einer starken Vorschädigung des zentralen Versorgungsbereichs – unter Umständen trotzdem eine Störung des städtebaulichen Gefüges auftreten könne, wurde ebenfalls in einigen Urteilen bestätigt (siehe dazu auch Stellungnahme Stadt Königswinter). Wie in den Ausführungen des Verträglichkeitsgutachtens bestätigt, ist das rd. 18 km entfernte Bornheim in seinen Grundzügen als stabil zu erachten. Eindeutiger Sortimentsschwerpunkt ist dort mit über 50 % der Verkaufsfläche der periodische Bedarf. Aus diesen Gründen sind für Bornheim mehr als unwesentliche Auswirkungen im Sinne des §11 Abs. 3 BauNVO klar zu verneinen.

Im Gutachten wurde eine gesonderte Darstellung und Berechnung der besonders vorhabenrelevanten Sortimente (Bekleidung, Schuhe, Elektro, Sport, Periodischer Bedarf) vorgenommen. Da sich die sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten auf sehr spezielle, überwiegend kleinteilige Bedarfsbereiche beziehen, die nicht in allen untersuchten zentralen Versorgungsbereichen vorhanden sind, konnte keine sortimentsgenaue Abgrenzung vorgenommen werden. Eine etwas stärkere Aufsplitterung der zentrenrelevanten Sortimente in die unterschiedlichen Sortimentsgruppen wurde gleichwohl auf Anregung der Stadt Bornheim in einer überarbeiteten Verträglichkeitsanalyse vorgenommen.

25. ADFC, Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club Bonn/Rhein-Sieg e. V.

Ortsgruppe St. Augustin mit Schreiben vom 05.12.2010

25.1 Fußgänger- und Radfahrerbrücke

Für die für den Fahrradverkehr nach Auffassung des ADFC enorm wichtige Verbindung in und durch das Zentrum über die Sandstraße in Richtung östlicher Stadtteile bis weit nach Niederpleis hinein als Teil des von der Radverkehrswegweisung ausgewiesenen städtischen Radverkehrsnetzes, über das neben dem Zentrum u. a. auch das Rhein-Sieg-Gymnasium wird eine fahrradfreundlichere Gestaltung des Querungsbauwerkes über die Bahntrasse angeregt. Statt in Serpentinlösungen zu enden, die sich bereits als untauglich herausgestellt hätten, sollte die Brücke geradlinig über die Busfahrbahn verlängert und dann in einem großen Bogen nach Norden auf den Knotenpunkt Busbahnhof/B 56 zugeführt werden. So wäre aufgrund des Geländeanstiegs nach Osten hier ein deutlich geringerer Höhenunterschied zu überwinden als bei der bisher geplanten Lösung. Zur Anbindung an die Sandstraße sei es dann nur noch erforderlich, die derzeit fehlende südliche Querung über die B 56 zu schaffen.

Gleichzeitig sollte der Gehweg im Bereich der Busbahnhofszufahrt bis zur Stadtbahnhaltestelle von der Nord- auf die Südseite verlegt werden. Damit entfielen dann der Konfliktbereich zwischen Fußgängern und Autos an der Parkhauszufahrt. Etwa in Höhe der Brücke müsse dann eine Querungsstelle über die Busfahrbahn geschaffen werden.

Weiterhin sei eine Treppe (im einfachsten Falle eine einfache Wendeltreppe) von der Haltestelle zur Brücke erforderlich, entweder auf Stadtbahnseite oder auf der Ostseite der Busfahrbahn.

Der westliche Rampenanschluss an die Fußgänger- und Radfahrerbrücke müsse unbedingt ohne die geplante Mischung aus Treppen und steilen Rampenstücken ausgeführt werden, um nicht das Zentrum für den Radverkehr aus Richtung Osten komplett abzuschneiden. Wichtig sei hier eine deutliche Verbreiterung der Rampe, um ein verträgliches Miteinander von Fußgängern und Radfahrern zu ermöglichen (ggf. auch in getrennter Führung; Radfahrer auf der Nordseite).

Hingewiesen wird außerdem auf das Problem, dass die Rampe an ihrem Westende genau in den belebten Eingangsbereich des Einkaufszentrums führt, wo ja auch noch Außengastronomie vorgesehen ist, so dass Konflikte mit dem Fahrradverkehr vorgegeben seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem vom ADFC vorgetragenen Belang wird sinngemäß Rechnung getragen. Tatsächlich hat die dargestellte Ost-West-Verbindung für den Radverkehr eine sehr hohe Bedeutung. Eine Führung der Radverkehre über die geplante Treppenanlage unmittelbar vor den Eingangsbereich des Einkaufszentrums wäre aufgrund der Vermischung von Fußgänger- und Radverkehren zu gefährlich. Insofern wird eine Führung der Radfahrer durch die gewollt verengte „Gasse“ nicht vorgesehen. Eine Verbreiterung oder Verlegung der Treppenanlage bspw. zu Lasten des Bürgerforums, wird nicht vorgesehen, da es u.a. Ziel der Planung ist, die Fußgänger von der Stadtbahnhaltestelle in den Eingangsbereich des Marktes zu führen. Zudem soll mit der Treppenanlage eine im Kontrast zum Marktplatz stehende Verengung und somit eine besondere stadträumliche Charakteristik geschaffen werden. Die Ost-West-Radfahrerbeziehung von den Wohngebieten östlich der Bonner Straße über die S-Bahn-Trasse, den Marktplatz bis hin zur Brücke über die Rathausallee wird daher in Anlehnung an die Bestandssituation gesichert. Von dem über die S-Bahn führenden Brückenbauwerk wird für Radfahrer westlich der Stadtbahn ein Anschluss an die vorhandene Fußgängerrampe geschaffen, die den Radfahrer auf den Nord-

Süd-gerichteten Geh- und Radweg und somit auf die Marktplatzebene führt. Von dort aus können Radfahrer – wie im Bestand – den Marktplatz und via Brücke die Rathausallee queren. Die bisherige Radroute wird in diesem Bereich insofern aufrechterhalten.

25.2 Fahrradparken

Bislang seien fast keine Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Diese seien aber neben der Erschließung der zweite wichtige Punkt für die Akzeptanz des Zentrums durch Radfahrer. Da die Akzeptanz von Fahrradabstellanlagen mit der Entfernung zum Ziel abnehme und mit steigender Laufentfernung recht bald den Wert Null erreicht werde, wird angeregt, in unmittelbarer Nähe der beiden Haupteingänge adäquate Fahrradabstellanlagen bereits jetzt zu berücksichtigen, da nur so eine städtebaulichgestalterische Integration bei gleichzeitig voller Funktionsfähigkeit sichergestellt werden könne.

Es erscheine sinnvoll, angesichts der durchaus längeren Aufenthaltsdauer überdachte Abstellanlagen vorzusehen. Bei den Ständern sollten ADFC-zertifizierte Ständermodelle zum Einsatz kommen, da diese garantieren, dass der Einstellvorgang unproblematisch ist, das Fahrrad ohne Beschädigungsgefahr zuverlässig gehalten wird und der Rahmen mit einem Bügelschloss abgeschlossen werden könne.

Zusätzlich sollten auch noch kleinere (ggf. nicht überdachte) Abstellanlagen möglichst dicht an weiteren Zielpunkten wie z. B. dem Bürgerforum vorgesehen werden.

Des Weiteren sollte geprüft werden, ob es möglich ist, wie andernorts erfolgreich praktiziert eine Fahrradabstellanlage im Parkhaus zu errichten (direkt neben dem Ausgang zum Einkaufszentrum), wenn die Zufahrt über die Spindel so gestaltet werden könne, dass sie auch für den Radverkehr tauglich ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan sichert mit seinen öffentlichen Verkehrsflächen sowie den Festsetzungen zur privaten Grünfläche, in der Fahrradabstellplätze zulässig sind, ausreichenden Raum für das Abstellen von Fahrrädern. Dabei sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb der privaten Grünfläche einen hohen Anteil überdachter Fahrradabstellplätze vor. Auf dem Marktplatz werden Fahrradabstellplätze unter dem Vordach des Rathauses vorgesehen, so dass auch hier eine Überdachung gegeben sein wird. Dieser Anregung sowie der Anregung, attraktive Fahrradabstellplätze insbesondere an den Haupteingangsbereichen zu bündeln, ist insofern gefolgt. Die genaue Ausgestaltung und Art bzw. System der Fahrradabstellplätze ist hingegen nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Eine Integration von Fahrradabstellplätzen in das Parkhaus sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vor.