

VORABZUG

**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
 - Anlieferungszone
 - 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 Tafelgeschirre, 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.

VORABZUG

Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ - Kurzzusammenfassung des Abwägungsergebnisses:

Die Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden, Fachämter und Nachbargemeinden erfolgte in mehreren formellen und informellen Schritten.

Die Bürgerinnen und Bürger Sankt Augustins wurden kontinuierlich und intensiv in den Planungsprozess eingebunden. Die Beteiligung ging dabei weit über die gesetzlich vorgeschriebenen Planungsschritte hinaus. Die Öffentlichkeit wurde im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung sowie im Rahmen einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in das Verfahren eingebunden. Im Rahmen des parallel zum Bebauungsplan aufgestellten Masterplans „Urbane Mitte“ wurden die Bürgerinnen und Bürger sowie Interessensgruppen wie z.B. das Kinder- und Jugendparlament, Jugendstadtrat u.a. zudem kontinuierlich und flankierend über den Stand des Planverfahrens informiert. In allen Beteiligungsschritten wurde Gelegenheit gegeben, sich zu informieren, eine Stellungnahme, Vorschläge oder Kritik einzubringen. Hiervon machten die Bürger/innen regen Gebrauch und brachten neben ihren mündlichen Beiträgen während der Stadtforen über 70 Einwendungen zum Bebauungsplan in Form von Briefen, Handzetteln und Mails ein. Sämtliche eingebrachten Stellungnahmen wurden bewertet und soweit sie relevant für das Bauleitplanverfahren waren, in den Abwägungsprozess einbezogen. Auch außerhalb der genannten Beteiligungsschritte eingegangene Schreiben wurden dabei berücksichtigt.

Inhaltlich bezogen sich die Stellungnahmen von Anwohnern und Nachbarn des Vorhabens primär auf das Verkehrskonzept (insbes. Tieferlegung der Bahn, Verkehrsführung) und auf die Planung einer Parkspindel als Projekt-Zufahrt zum östlichen Parkhaus. Zudem bezogen sich die Einwendungen auf die durch das Vorhaben entstehenden Lärm- und Luftbelastungen. Die Fragen, Bedenken und Alternativen wurden im Zuge der Abwägung fachlich bewertet. Die Bedenken hinsichtlich der Immissionsbelastungen konnten bezogen auf das Umfeld des nördlichen Abschnitts der Bonner Straße ausgeräumt werden, da sich dort insbesondere hinsichtlich des Gewerbelärms infolge der Aufgabe des derzeitigen Großflächenparkplatzes Verbesserungen ergeben werden. Maßgebliche Beeinträchtigungen durch Luft- oder Lärmbelastung entstehen dort nicht. Die durch die geplante Ost-West-Spange entstehenden zusätzlichen Lärmbeeinträchtigungen im südlichen Bereich der Bonner Straße sind in Anbetracht des hohen städtebaulichen Gewichts der Innenstadtgestaltung und da es hierzu nach umfassender Prüfung keine Alternative gibt, in der Abwägung hinzunehmen. Den in den Verfahrensschritten vorgebrachten Anregungen zum Verzicht auf eine Parkspindel konnte auch nach intensiver Prüfung nicht Rechnung getragen werden, da die verkehrlichen Rahmenbedingungen in der Sankt Augustiner Innenstadt (Trennwirkung der Stadtbahn-Linie und damit beschränkte Leistungsfähigkeit der relevanten Verkehrsknoten) keine Alternative zur geplanten Verteilung der Zielverkehre auf zwei Huma-Zufahrten (Bonner Straße und Rathausallee) zulässt.

Weitere Stellungnahmen aus der Bürgerschaft bezogen sich im Wesentlichen auf Belange des Individual-, Fußgänger- und Radverkehrs, Nutzungsvorschläge für den Innen- und Außenbereich des Einkaufszentrums, Verflechtungen mit der Umgebung, Art des Einkaufsangebotes, Gestaltungswünsche und des Immissionsschutzes sowie auf eine empfundene Überdimensionierung des Vorhabens. Die Bedenken hinsichtlich der Verkehrszunahmen und des Verkehrskonzeptes konnte aus fachlicher Sicht begegnet werden. Die Belange des Fußgänger- und Radverkehrs wurden weitestgehend entsprechend der Einwendungen in der Planung berücksichtigt. Die Bedenken zur Dimensionierung des Vorhabens konnten ausgeräumt werden, da die Erweiterung der Handelsflächen städtebaulich verträglich ist und keine zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet gefährdet. Zudem sieht der Masterplan „Urbane Mitte“ den Ausschluss großflächigen Einzelhandels für die umgebenden Flächen des Plangebiets vor – folglich bedarf es zur

Sicherung eines leistungsfähigen zentralen Versorgungsbereichs „Stadtmitte“ einer Bündelung der Verkaufsflächen auf das Projekt.

Die Nachbarkommunen wurden im Rahmen des Bebauungsplans entsprechend der gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte beteiligt. Den Nachbarkommunen wurde das Konzept in mehreren Stufen vorgestellt. Zudem wurde entsprechend der Vereinbarung zum Regionalen Arbeitskreis eine raumliche Beteiligung durchgeführt. Hierzu fanden vier Gespräche – darunter zwei extern moderierte Gespräche – statt. Die Bedenken von 5 Nachbarkommunen zielten im Wesentlichen auf die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des der Bauleitplanung zu Grunde liegenden Einzelhandelsgutachtens, die Plausibilität von Eingangsdaten sowie die Bewertung der Erheblichkeit der Planung für umliegende zentrale Versorgungsbereiche ab. Hierzu reichten einzelne Nachbarstädte eine gutachterliche Stellungnahme eines Sachverständigen ein, die das der Bauleitplanung zu Grunde gelegte Gutachten kritisch prüfte. Diese Bedenken wurden abgewogen und durch das Gutachterbüro Dr. Lademann & Partner bewertet. Die Bewertung wurde mit einem weiteren, für die Stadt Sankt Augustin beratend tätigen Einzelhandelsgutachter abgestimmt und ergänzt. Der Umgang mit den Eingaben der Nachbarkommunen wurde diesen in jeweils moderierten Gesprächen am 12.12.2011 und 17.01.2012 dargelegt. Erhebliche negative städtebauliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen werden mit dem Vorhaben nach Maßgabe der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erwartet. Das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Gutachten entspricht mit den infolge der Einwendungen verfassten Nachbesserungen voll den methodischen und wissenschaftlichen Anforderungen an die Ermittlung des Abwägungsmaterials im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden nach Maßgabe des Baugesetzbuchs im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der öffentlichen Auslegung in das Planverfahren eingebunden. Zudem erfolgten zahlreiche bilaterale Gespräche zwischen Investor, Stadt, Planern und Ämtern/Behörden. Dies führte dazu, dass das Projekt und somit die Planinhalte des Bebauungsplans frühzeitig mit den zuständigen Behörden abgestimmt war. Insgesamt gingen inkl. der Schreiben der Nachbarkommunen 65 Stellungnahmen mit zahlreichen Einzelaspekten ein. Die Eingaben der Träger öffentlicher Belange konnten weitgehend mit den zuständigen Dienststellen abgestimmt werden und in der Planung Berücksichtigung finden. Infolgedessen sind mit Ausnahme der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans keine gravierenden Bedenken eingegangen. Die Bezirksregierung Köln stellte die Methodik des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Einzelhandelsgutachtens grundsätzlich in Frage. Den Bedenken konnte durch eine ausführliche und fachlich fundierte Stellungnahme des Gutachters Dr. Lademann & Partner begegnet werden.