

Sankt Augustin

Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum'

Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie § 4 Abs. 2 BauGB – Teil 1

**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 im Rahmen der vom 28.07.2011 bis 09.09.2011 (einschl. Fristverlängerung bis zum 11.10.2011) durchgeführten öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB mit den entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf

1. Verwaltungs Ltd. und Co. KG	3
2.Projektentwicklungs GmbH	31
3.	Rechtsanwalt M..... Sankt Augustin GmbH & Co. KG, Sankt Augustin	32
4.	E....., 53757 Sankt Augustin	32
5.	Dr., 53757 Sankt Augustin.....	47
6.	E....., 53757 Sankt Augustin	51
7.	B.....	52
8.	Katholische Kirchengemeinde Sankt Mariä Heimsuchung Mülldorf	52
9.	Bezirksregierung Köln (Dezernat 35 Landesplanung).....	52
10.	Rhein-Sieg-Kreis	54
11.	Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen.....	58
12.	Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin (WVG).....	59
13.	Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst.....	59
14.	Landesbetrieb Wald und Holz NRW	60
15.	Wehrverwaltung	60
16.	PLEdoc GmbH - Ferngasleitung	60
17.	Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG).....	61
18.	Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG).....	62
19.	Wahnbachtalsperrenverband (WTV)	62
20.	rhenag – Rheinische Energie Aktiengesellschaft	64
21.	Bundesstadt Bonn	64
22.	Stadt Troisdorf	76
23.	Stadt Königswinter	85
24.	Kreisstadt Siegburg.....	89
25.	Städte Siegburg, Bonn, Königswinter, Troisdorf – Gutachterliche Stellungnahme	98
26.	Bezirksregierung Düsseldorf – Flugsicherung	103
27.	Bezirksregierung Düsseldorf - Stadtbahnbetriebsanlagen	104

28. RWE Deutschland AG – Nieder- und Mittelspannungsnetz	104
29. RWE, Westfalen-Weser-Ems GmbH - Erdgashochdruckleitungen.....	104
30. RWE, Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH – Spezialservice Strom	105
31. RWE, Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH – Spezialservice Strom	105
32. SWB Stadtwerke Bonn GmbH.....	106
33. Stadt Bornheim	107
34. Thyssengas GmbH - Erdgaslogistik.....	111
35. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis	111
36. Landwirtschaftskammer NRW	111
37. Industrie- und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg.....	112
38. Stadt Sankt Augustin – Ehrenamtliche Behindertenbeauftragte.....	112
39. Kreispolizeibehörde.....	114

1. Ltd. und Co. KG

Adresse: - Schreiben vom 08.09.2011, vertreten durch CBH Rechtsanwälte

1.1 Städtebaulich fehlerhafte Fokussierung auf einen einzigen Einzelhandelsstandort

Das Zentrum der Stadt Sankt Augustin sei bereits heute in ebenso seltener wie bedenklicher Weise dadurch gekennzeichnet und in seiner Funktionsfähigkeit gestört, dass eine Fokussierung auf letztlich einen einzigen großen Einzelhandelsstandort stattfindet. Die Funktion der Stadt Sankt Augustin als Mittelzentrum erfordere die Schaffung und Bereitstellung eines zentralen Versorgungsbereichs, der Handels-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Kulturangebote unterschiedlicher Art, Güte und Struktur bereitstelle. Diese Funktion könne durch eine Vielzahl einzelner Nutzungen ggf. unter Einschluss großer Leuchtturmprojekte sachgerecht erfüllt werden. Ein einziger relevanter Einzelhandelsanbieter stelle jedoch eine massive städtebauliche Fehlentwicklung dar und führe zu einem eklatanten Abhängigkeitsverhältnis.

Dies sei auch erkennbar an den Auswirkungen, die durch die Überalterung des HUMA-Centers entstünden und die die vorliegende Planung erst erforderlich gemacht hätten. Die seit vielen Jahren zu beklagende städtebauliche Fehlentwicklung der Stadt Sankt Augustin werde auf Jahrzehnte hinaus manifestiert und praktisch unabänderlich festgeschrieben. Das HUMA-Center bilde nach der Planung das faktisch alleinige Stadtzentrum; eine Entwicklung anderer zentraler Bereiche und die Schaffung eines neuen großräumigen Zentralversorgungsbereichs würde abgelehnt und auf un-absehbare Zeit unmöglich gemacht. Andere Bereiche, wie die Südarkaden, würden nicht eingebunden, sondern endgültig in ihrer Funktion zerstört. Die Stadt Sankt Augustin privatisiere faktisch das Stadtzentrum zu Gunsten des HUMA-Einkaufszentrums, was auch durch architektonische Aufwertung nicht gerechtfertigt werden könne und den Prinzipien ordnungsgemäßer Stadtentwicklung widerspräche. Die Schaffung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche sei eine öffentliche Aufgabe hohen Ranges, die nicht in die Hände eines einzelnen, rein gewinnorientierten Privaten gegeben werden dürfe. Eine solche Planung sei nicht i. S. d. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich und damit unwirksam.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die städtebauliche Entwicklung des Zentrums von Sankt Augustin fokussiert sich nicht ausschließlich auf die Entwicklung eines Einzelhandelsstandortes. Dies lässt sich – bezogen auf den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans – den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen bereits entnehmen. So bereitet der Bebauungsplan neben Handelsnutzungen auch nicht-kommerzielle Nutzungen, wie ein Bürgerforum, einen öffentlichen Stadtplatz, eine verbesserte Anbindung an den ÖPNV sowie die Entwicklung von Grün- und Aufenthaltsbereichen planerisch vor. Die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich entwickeln sich dabei systematisch aus den übergeordneten Planungen für den Innenstadtstandort, die weit mehr als die Plangebietsgrenzen umfassen. Die Stadt Sankt Augustin arbeitet seit über 7 Jahren im Rahmen ihrer Planungshoheit systematisch informelle Pläne und Konzepte zur Innenstadtentwicklung aus. Der im Bebauungsplan gesicherte Handelsstandort spielt dabei bereits seit Jahren eine gewichtige Rolle, ist aber gleichwohl nur einer unter

mehreren Bausteinen zur Entwicklung des Stadtzentrums. Die Sorge, dass künftig das Stadtzentrum alleinig durch einen Einkaufspark dominiert werde, hat die Stadt Sankt Augustin bereits frühzeitig erkannt und entsprechend bereits in dem 2006 beschlossenen Stadtentwicklungskonzept 2025 für das Zentrum flankierende Ziele der Stadtentwicklung formuliert. Dies umfasst u.a. den Ausbau der Forschungs- und Hochschulangebote, den Ausbau des Sport- und Gesundheitsangebotes, die Sicherung der bestehenden Einrichtungen aus den Bereichen Verwaltung und Schulen, die Ergänzung des HUMA- Einkaufsparks auch mit anderen Funktionen neben dem Einkaufen wie z.B. Sport- und Wellnessangebote sowie Gastronomie und Unterhaltung. Insofern stellt sich das Plangebiet nicht als insuläres Einzelprojekt im Zentrum, sondern vielmehr als integrierter Baustein der Innenstadt dar.

Der im Jahre 2011 beschlossene 'Masterplan Urbane Mitte' konkretisiert dies weiter. Mit diesem Masterplan hat die Stadt Sankt Augustin konsequent die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes ausformuliert und unter breiter Einbeziehung der Öffentlichkeit die künftige Entwicklung des Zentrums dargestellt. Der Masterplan sieht dabei einen Paradigmenwechsel in der Sankt Augustiner Innenstadtentwicklung vor. Sah die Stadtplanung bislang die Entwicklung erheblicher Einzelhandelsflächen im weiteren Innenstadtgebiet außerhalb des bestehenden HUMA-Marktes vor, werden mit dem Masterplan und aufgrund der Umstrukturierung des HUMA-Marktes nun diese ursprünglich vorgesehenen Flächenpotenziale wieder erheblich zurückgefahren. Der Masterplan stellt das geplante Einkaufszentrum zwar als wichtigen Bestandteil der Innenstadt dar, bezieht jedoch explizit die Entwicklung der umliegenden Liegenschaften und Nutzungen, wie bspw. Stadthaus, Ärztehaus, Konrad-Adenauer-Stiftung, Technopark, Haus der Wirtschaft und des Handwerks, Südarkaden, Hochschule Rhein-Sieg einschl. Erweiterung sowie die umliegenden Kerngebiets- und Entwicklungsflächen in das Innenstadtkonzept ein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan stellt dabei eine räumlich-funktionale Verbindung der vorhandenen und geplanten Zentrumsnutzungen und entsprechende Synergien her. Durch die oben beschriebene, systematische planerische Vorbereitung der Innenstadtentwicklung ist im Ergebnis sichergestellt, dass die Zentrumsentwicklung auf mehreren städtebaulichen Elementen fußt, so dass die Bedenken, das geplante Einkaufszentrum bilde das alleinige Stadtzentrum Sankt Augustins aus und die Innenstadt werde „privatisiert“, entkräftet werden können. Dies wird auch dadurch belegt, dass bereits heute (nach Ergebnissen einer Kundenbefragung im Jahre 2009) 30% der HUMA-Besucher auch andere Dinge in der Innenstadt erledigen und somit andere Institutionen im Zentrum aufsuchen. Diese Quote wird sich mit der Verbesserung der Aufenthaltsqualität und der Entwicklung eines Bürgerforums sowie anderer Innenstadtflächen tendenziell deutlich erhöhen.

Auch ist nicht zu erkennen, dass die Innenstadtentwicklung mit der Umsetzung dieses Bebauungsplans andere zentrale Bereiche unmöglich mache. Zwar steuert die Stadt Sankt Augustin durchaus ihren innerstädtischen Einzelhandel vorrangig auf das Einkaufszentrum und sieht somit keine weiteren 'Großprojekte' im unmittelbaren Plangebiets-Umfeld vor. Diese Steuerung ist im Rahmen der Planungshoheit jedoch sachgerecht zumal für umliegende Flächen kleinteiliger Einzelhandel und Dienstleistungen weiterhin möglich bleiben sollen. Insgesamt wird damit der vorgebrachten Anregung, einen funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich 'Hauptzentrum' zu schaffen, gefolgt. Überdies ist in die Abwägung einzustellen, dass die von der Einwanderin als negativ eingeschätzten Grundstücksverhältnisse – ein zentrales, innerstädtisches Grundstück in der Hand einer Eigentümerin – nachteilig seien, städtebaulich nicht maßgeblich ist. Dass ein 'Abhängigkeitsverhältnis' zu einem wichtigen Anlieger der Innenstadt entsteht, ist bereits dadurch auszuschließen, dass die Stadt die Re-

vitalisierung des Einkaufszentrums im Rahmen ihrer Planungshoheit durch einen Bauleitplan steuert und dabei die wesentlichen städtebaulichen, vorrangig im öffentlichen Interesse stehenden Belange, wie Belegung der Innenstadt, Schaffung eines Bürgerforums, Öffnung des Vorhabens zum Marktplatz, Verknüpfung des Vorhabens mit umliegenden Nutzungen und Entwicklungsflächen, barrierefreie Gestaltung des Umfelds, verbesserte Anbindung an den ÖPNV, Verbannung des ruhenden Verkehrs aus dem Stadtbild, Schaffung neuer Grün- und Aufenthaltsbereiche, qualitätvolle Ausformung des Baukörpers u.a. dauerhaft umsetzt. Diese genannten Belange wurden im Sinne des § 12 Abs.1 BauGB zwischen Vorhabenträger und Stadt abgestimmt, so dass ein Interessenabgleich zwischen öffentlichen und privaten Belangen erfolgt und nicht, wie in der Einwendung suggeriert, private Belange überwiegen. Auch die Bedenken, dass das geplante Einkaufszentrum den gesamten zentralen Versorgungsbereich ausfüllt, können ausgeräumt werden. Dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist zu entnehmen, dass sich der zentrale Versorgungsbereich 'Hauptzentrum' über eine Fläche von rund 25,6 ha erstreckt und somit in seiner Ausdehnung über den geplanten HUMA-Markt hinausgeht. Das im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geplante SO 'Einkaufszentrum' umfasst eine Fläche von rund 5,6 ha und macht somit nur rund 22% des zentralen Versorgungsbereichs aus. Die Bedenken, dass der zentrale Versorgungsbereich 'Hauptzentrum' in die Hände eines einzelnen Privaten gehen würde, werden insofern nicht geteilt.

Beschlussvorschlag:

Insgesamt werden die vorgebrachten Bedenken nicht geteilt.

11 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen

1.2 Überdimensionierung der Verkaufsflächenerweiterung

Die geplante Erweiterung des HUMA-Marktes auf über 46.000 qm Verkaufsfläche sei bei weitem überdimensioniert und gehe über den Einzelhandelsbedarf in der Stadt Sankt Augustin deutlich hinaus. Sie sei damit städtebaulich nicht gerechtfertigt.

Ein entsprechender Bedarf werde von dem Gutachten Dr. Lademann & Partner weder allgemein noch in Bezug auf das singuläre HUMA-Center nachgewiesen. Es weise zwar Mängel in der Einzelhandelszentralität der Stadt Sankt Augustin nach, hieraus folge aber nicht notwendigerweise ein massiver zusätzlicher Verkaufsflächenbedarf. Leicht erkennbare Ursache für den Verlust an Zentralitätsfunktionen sei die altersbedingt schwindende Attraktivität und Anziehungskraft des HUMA-Centers.

Zur Wahrung der Verträglichkeit der Planung im Hinblick auf den Schutz anderer zentraler Versorgungsbereiche sei vielmehr eine Reduktion der Verkaufsfläche auf deutlich unter 40.000 qm geboten. Hierdurch könne gleichermaßen die gewünschte Attraktivierung des Zentrums der Stadt Sankt Augustin bewirkt werden, ohne dass die bis hierher und im Weiteren beschriebenen negativen Folgebelastrungen entstehen müssten.

Es wird angeregt, die Verkaufsfläche um nur 5.000 - 7.000 qm maßvoll und sachgerecht zu erhöhen. Sachgerecht sei in diesem Zusammenhang eine Arrondierung durch weitere attraktive Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen im Zentrum der Stadt Sankt Augustin.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Notwendigkeit zur qualitativen und quantitativen Fortentwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt von Sankt Augustin ergibt sich aus den städtebaulichen und insbesondere auf den Handel bezogenen Rahmenbedingungen in der Innenstadt von Sankt Augustin. Die Entwicklung des Handels in der Innenstadt wurde durch die Stadt Sankt Augustin seit mehreren Jahren untersucht und planerisch vorbereitet. Bereits das 'Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept' mit Stand Mai 2008 untersuchte die Entwicklung des Einzelhandels sowie die Versorgungssituation in Sankt Augustin und ihren Ortsteilen. Die Stadt hat im Rahmen der Ermittlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts somit früh erkannt, dass das Einkaufszentrum HUMA-Einkaufspark einer Umstrukturierung bedarf, um sich auch zukünftig marktgerecht aufstellen zu können. Demnach ist es erforderlich, den Gesamtkomplex baulich sowie angebotsseitig an ein zeitgemäßes Center-Konzept anzupassen. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass Angebotsergänzungen im Bereich Bekleidung wünschenswert sind; insbesondere mittel- bis hochpreisige, markenorientierte Anbieter fehlen in Sankt Augustin. Auch ein weiteres Einzelhandelsgutachten von Lademann & Partner aus dem Jahre 2011 kommt zu dem Schluss, dass die Entwicklung der Einzelhandelszentralität Sankt Augustins negativ ist und dass in den vergangenen Jahren ein Bedeutungsrückgang im Handel zu verzeichnen ist. Insbesondere in den Innenstadtteilsortimenten Bekleidung und Schuhe ist das Angebot in Sankt Augustin deutlich unterdurchschnittlich. Fast die Hälfte der branchenspezifischen Kaufkraft fließt hier ab. In diesen stark zentrenrelevanten Sortimentsbereichen liegen die Zentralitätswerte bei rd. 55% bis 56%. Insgesamt ist die Stadt durch eine unterdurchschnittliche Einzelhandelszentralität in den vorhabensrelevanten Sortimenten gekennzeichnet, so dass sie ihrer Funktion eines Mittelzentrums wegen der geringen Ausstattung mit höherwertigen, zentrenrelevanten Sortimenten nicht vollständig gerecht wird. Der hohe Rückgang der Einzelhandelszentralität zeigt folglich den dringenden Handlungsbedarf für Sankt Augustin. Dem steht eine hohe Kaufkraft der Sankt Augustiner Bürger/innen gegenüber. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan zielt daraus abgeleitet auf die Bewältigung der städtebaulichen Probleme, die mit den negativen Entwicklungen der vergangenen Jahre entstanden sind, ab. Er dient außerdem der Verwirklichung der im Rahmen der übergeordneten Entwicklungskonzepte formulierten Ziele für die Innenstadt. Insofern ist die deutliche Erweiterung der Verkaufsfläche zur Verbesserung des quantitativen aber auch qualitativen Angebots (dies schließt gute Darstellungsflächen für hochwertige Marken ein) städtebaulich erforderlich. Die Stadt Sankt Augustin hat im Rahmen der Abwägung ausdrücklich beschlossen, die städtebauliche Entwicklung des Zentrums und der im Geltungsbereich zulässigen Einzelhandelsnutzungen planerisch zu steuern und die Entwicklung nicht Genehmigungen auf Grundlage des noch geltenden Bebauungsplans Nr. 107 'Zentrum', der als Kerngebiet keine Begrenzung der Verkaufsflächenobergrenzen oder der Sortimentsstrukturen vorsieht, zu überlassen. Denn nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens sind zurzeit bei Ausnutzung der bestehenden Baugenehmigung rund 30.000 qm Verkaufsfläche im Plangebiet realisierbar – dies ohne eine Sortimentsbeschränkung. Die Stadt Sankt Augustin setzt daher zur Beschränkung der städtebaulichen und der übrigen Auswirkungen (wie z.B. Verkehr) mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abschließend eine städtebaulich verträgliche Obergrenze der zulässigen Verkaufsflächen fest, steuert mit der Erweiterung des vorhandenen Angebotes um rund 16.000 m² Verkaufsfläche dem nachweislich anhaltenden Funktionsverlust des Sankt Augustiner Zentrums entgegen und stärkt den Handel nachhaltig. Die Größe der Verkaufsflächen leitet sich zudem aus dem im Rahmen der Pla-

nungshoheit entwickelten Ziel zur Steuerung des Einzelhandels ab. Ferner wurde die festgesetzte Verkaufsflächenobergrenze im Rahmen des beantragten HUMA-Vorhabens in einem Einzelhandelsgutachten geprüft und verifiziert. Demnach hat die angestrebte Verkaufsflächenobergrenze unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächengrenzen keine erheblichen städtebaulichen Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche.

Der Masterplan 'Urbane Mitte' zielt – bezogen auf das Zentrum – auf eine künftig verstärkte Steuerung zentrenrelevanten und großflächigen Einzelhandels auf das Plangebiet ab. Im Umkehrschluss soll großflächiger Einzelhandel im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets – insbesondere im Bereich des MK1 und MK2 – künftig ausgeschlossen und nur in kleinteiliger Form umgesetzt werden. Auch vor dem Hintergrund dieser planerischen Steuerung und dem Ausschluss großflächigen Handels im restlichen Innenstadtbereich, ist die Größe der Verkaufsflächen innerhalb des Geltungsbereichs gerechtfertigt. Zur Binnensteuerung des Einzelhandels im Stadtzentrum wird ergänzend auf die Antwort zu Ziffer 21.10 verwiesen. Die von der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG vorgesehenen Investitionen entsprechen somit im Grundsatz bereits den bestehenden, informellen Planungskonzepten der Stadt Sankt Augustin; das von privater Hand durchgeführte Vorhaben trifft somit die maßgeblichen öffentlichen Interessen voll.

Das Erfordernis zur Vergrößerung des Einkaufszentrums in der vorgesehenen Form ergibt sich überdies aus wirtschaftlichen Gründen, da eine derart umfassende Neustrukturierung des Einkaufszentrums und damit das mit der Aufwertung der Innenstadt verbundene Privatinvestment wirtschaftlich tragfähig sein muss. Eine Erhöhung der Verkaufsfläche um das in der Einwendung nicht begründete und daher in der Größenordnung nicht nachvollziehbare Maß von 5.000 m² bis 7.000 m² anstelle von 16.000 m² würde zudem bewirken, dass sich die vom Vorhaben ausgehende Initialwirkung zur Belebung des Stadtzentrums sowie zur Entwicklung von weiteren, im Umfeld gelegenen Flächen abmildern wird. Die Stadt Sankt Augustin will im Rahmen ihrer Planungshoheit aber gerade die städtebaulichen Positiv-Effekte langfristig und nachhaltig sichern und dabei auch für den gehobenen Bedarf adäquate Darstellungsflächen sichern. Dies ist städtebaulich zweckmäßig, da die baulichen Gegebenheiten und die städtebaulichen Verhältnisse im Umfeld ein Bauvolumen zulassen, das sich gerade bei Verwirklichung der geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu einem 'Highlight' entwickelt und den städtebaulichen Gegebenheiten des Umfelds (Baumassen und Orientierung) angemessen Rechnung trägt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit an bodenrelevanten Ordnungskriterien ausgerichtet und stellt sich in keiner Weise als „Gefälligkeitsplanung“ dar.

Die Stadt Sankt Augustin hat die städtebauliche Verträglichkeit der vorgenommenen Verkaufsflächenerweiterung mit anderen zentralen Versorgungsbereichen oder Einzelhandelsstandorten in Sankt Augustin bzw. Nachbarkommunen dabei als gewichtigen Belang in der Abwägung berücksichtigt. Die zusätzlich erwartbaren Marktanteile haben nach der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung keine Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO ergeben, die dieses raumordnerische Gefüge gefährden können. Die Größe und Struktur der geplanten Verkaufsfläche ist insofern städtebaulich gerechtfertigt und erfordert keine Verringerung der festgesetzten Verkaufsflächenobergrenze.

Zudem gilt die obergerichtliche Entscheidung, dass im Hinblick auf § 24a LEPro die Vermutungsregel (Kaufkraft-Umsatz-Relation) nunmehr nicht als Ziel sondern nur noch als Grundsatz der Raumordnung zu betrachten ist. Hieraus erschließt sich kein grundlegendes Verbot,

dass ein Gesamtvorhaben bzw. deren Erweiterung nur die in der Standortgemeinde vorhandene sortimentsbezogene Kaufkraft binden darf. 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.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Verkaufsfläche in dem in der Einwendung nicht begründeten und daher in der Größenordnung nicht nachvollziehbaren Maß von lediglich 5.000 m² bis 7.000 m² (statt 16.000 m²) zu erhöhen, wird nicht gefolgt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

1.3 Städtebauliche Unverträglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung

Die geplante massive Verkaufsflächenerweiterung sei im Hinblick auf Umsatzabsaugungen aus anderen Handelsbereichen innerhalb und außerhalb der Stadt Sankt Augustin sehr kritisch zu bewerten. Erforderlich sei eine umfassende worst case-Analyse, die alle Eventualitäten und die ungünstigsten Flächenverteilungen berücksichtige. Diesen Anforderungen werde das Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner in mehrfacher Hinsicht nicht gerecht, so dass der Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit nicht gegeben sei.

So sei nicht ersichtlich, von welchen Flächenproduktivitäten pro Quadratmeter ausgegangen werde und ob der massive Attraktivitätsverlust des HUMA-Centers in den letzten zehn Jahren angemessen berücksichtigt sei; entgegen den gutachterlichen Aussagen sei ersichtlich von einer massiven Erhöhung der Flächenproduktivitäten auszugehen: zutreffend möge zwar sein, dass bei einem Flächenanstieg grundsätzlich keine gleichermaßen lineare Umsatzsteigerung erfolge, mit der grundlegenden Neugestaltung und massiven Erweiterung entstünde jedoch ein, wenn auch städtebaulich sachwidriges Magnetprojekt, das deutlich größere Anziehungskraft in der Stadt Sankt Augustin sowie im Umland aufweisen könne und werde. Dementsprechend – und nur so könne sich die Investition des Investors rechnen – sei von einer massiven Steigerung der Flächenproduktivität um mindestens 20% auszugehen, so dass sich für die bisherige Fläche 20% mehr Umsatz ergäbe und der Umsatz durch die Erweiterung von über 50% nochmals mindestens um diese 50% gesteigert werde. Auf Grundlage der nach Auffassung der Einwender fehlerhaft angenommenen nur leichten Steigerung der Flächenproduktivität gelange das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner zwangsläufig zu deutlich zu niedrig angesetzten Umsatzumverteilungen und sei damit bereits im Ansatz nicht zur Verifizierung der städtebaulichen Verträglichkeit des Vorhabens geeignet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung, im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung eine angemessene worst case-Betrachtung durchzuführen, ist bereits gefolgt. Das Gutachten genügt vollumfänglich einer notwendigen worst case-Betrachtung: Der Vorhabenumsatz, der auf die Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet wirkt, wurde in der Wirkungsanalyse vollständig zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche gerechnet. Es muss berücksichtigt werden, dass über die Innenstadt hinaus noch an weiteren Standorten (Sonderstandorte, Streulagen) maßgeblich (vorhaben)relevanter Einzelhandel angesiedelt ist. Auch diese Standorte wären letztlich zu dem 'Nenner' des aktuellen Einzelhandelsbestands hinzuzuzählen. So ist z.B. in der Stadt Bonn – bezogen auf die hier überwiegend bedeutsamen zentrenrelevanten Sortimente – in etwa das gleiche Flächenvolumen, welches in der Innenstadt verortet ist, nochmals an anderen Standorten vorhanden. D.h. effektiv geht der, in der Wirkungsanalyse vollständig zu Lasten der Innenstadt gerechnete Umsatz in einem Teil auch zu Lasten der Sondergebietsstandorte, wie z.B. das GE Einsteinstraße (Sankt Augustin), die GE Industriestraße und Phrix (Siegburg) und das GE Bornheimer Straße (Bonn). Die Umverteilungsquoten zu Lasten der Innenstädte/zentralen Versorgungsbereiche sind in der Realität damit wesentlich geringer. Im Sinne der worst case-Betrachtung wurde zudem berücksichtigt, dass es zu einem Anstieg der Flächenproduktivitäten zwischen dem Bestandsobjekt und dem Objekt nach der Erweiterung und Umstrukturierung aufgrund einer Erhöhung der Attraktivität des Gesamtobjekts und damit höheren Kundenfrequenzen kommen wird. Beachtet werden muss dabei, dass es gleichwohl innerhalb des Centers zukünftig durch den höheren Bestand auch verstärkte Wettbewerbsbeziehungen geben wird, die einen Teil der zusätzlichen Flächenproduktivität minimieren dürfte. Dieser Sachverhalt wurde ebenfalls aus Vorsichtsgründen nicht quantitativ berücksichtigt. Das Gutachten entspricht damit einer angemessenen worst case-Betrachtung. Die Rechtsprechung meint mit einer Berücksichtigung des worst case nicht, dass unrealistische Annahmen getroffen werden sollen, das heißt zum Beispiel, die Annahme von extrem hohen Flächenproduktivitäten für gesamte Sortimentsgruppen, die nur wenige starke Anbieter in einer Hochfrequenzlage (z.B. H & M in der Kölner Innenstadt) zu erreichen vermögen. Die (Umsatz-)Prognose muss widerspiegeln, dass es sich zwar um einen attraktiven, dennoch aber einen realistischen Anbietermix handelt. Die diesbezüglichen Bedenken werden insofern ausgeräumt. Im Übrigen existiert kein Rechtssatz, das in jedem Gutachten einen worst case-Fall fordert (vgl. Leitsatz des OVG Lüneburg; Urteil v. 18.02.2011; Az.: 1 ME 252/10)

Hierbei ist ergänzend in die Abwägung einzustellen, dass die Stadt Sankt Augustin fortlaufend während des Planaufstellungsverfahrens die Ergebnisse und die Prognosegenauigkeit des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Lademann & Partner durch die Einholung einer fachlichen Zweitmeinung hat verifizieren lassen. Hierzu wurde ein zweiter Fachgutachter (BBE-Retail Experts) in den Erarbeitungsprozess eingebunden. Dabei handelt es sich um den Verfasser des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für Sankt Augustin sowie des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Siegburg und somit einen Gutachter, der im Ballungsraum Bonn / Rhein-Sieg sehr gute Ortskenntnisse hat. Die Begleitung des Planungsprozesses stellt im Ergebnis sicher, dass das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten in Methodik, Herleitung sowie Transparenz und Nachvollziehbarkeit dem Stand der Wissenschaft voll entspricht. Zweifel daran, dass die dem Gutachten zu Grunde liegenden Ermittlungen des Abwägungsmaterials (Eingangsdaten, Erhebungen, Annahmen) oder Bewertungen (insbesondere Einschätzung der städtebaulichen Auswirkungen) unplausibel

oder mit mangelnder Prognosegenauigkeit behaftet sind, konnten dadurch ausgeräumt werden.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken, dass auf den Einzelhandel bezogen kein ausreichendes und inhaltlich belastbares Abwägungsmaterial vorliegt, sind insofern unbegründet.

Einstimmig

1.4 Umsatzumverteilungen im Segment 'Sonstige zentrenrelevante Sortimente'

Für die Betrachtung der Umsatzumverteilungen in Bezug auf die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente finde keine weitere Aufgliederung statt. Dies werde damit begründet, dass "Konkretisierungen ... auf Grund der noch nicht abgeschlossenen Mietverhandlungen derzeit noch nicht möglich" seien. Der Bebauungsplan ermögliche Verkaufsflächen mit sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten in Höhe v. 6.500 qm (die Einwender verweisen auf Ziff. 2.2 der textlichen Festsetzungen). Eine nähere Spezifizierung und Beschränkung auf eine spezifische Nutzungsaufteilung finde nicht statt. Stattdessen werde gem. § 12 Abs. 3a BauGB auf die Regelungen im Durchführungsvertrag verwiesen. Somit stehe eine bestimmte Aufteilung der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente nicht fest, sondern könne im Durchführungsvertrag – ohne erneute Beteiligung der Öffentlichkeit – festgelegt werden. Es sei bei der erforderlichen worst case-Betrachtung von einer Aufteilung auszugehen, nach der die gesamte Fläche von 6.500 qm für jedes in Betracht kommende Sortiment allein und insoweit vollständig in Anspruch genommen werde. Stattdessen werde im Gutachten von einem nicht näher aufgeschlüsselten und erläuterten Flächenmix ausgegangen. Es werde auch nicht erläutert, welche sonstigen zentrenrelevanten Sortimente überhaupt betrachtet worden seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente fallen Restgrößen, die keine Zentrenkernsortimente darstellen und zudem geringe Flächenproduktivitäten aufweisen. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht ist es sehr unwahrscheinlich, dass die theoretische Obergrenze von 6.500 qm Verkaufsfläche daher – zu Lasten der Flächenverfügbarkeit für Mieter anderer Branchen mit höheren Umsätzen und damit einer höheren Zahlungsbereitschaft – ausgeschöpft wird. Beispiele dieser Restgruppe der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sind Musikinstrumente, Modellbau, Foto/Film/Optik, Sanitätshäuser, Sonderposten sowie Hausrat, Heimtextilien und Wohnaccessoires. Eine separate Berechnung eines jeden Teilsortiments, wie z.B. Sanitätswaren durchzuführen, ist nicht geboten. Möglicherweise wird zur Abrundung des Centerangebots z.B. auch die Vermietung an ein Sanitätsfachgeschäft angestrebt; die Vermietung von bspw. 6.500 qm Verkaufsfläche Sanitätswaren ist hingegen als vollständig unrealistisch zu erachten und daher auch als theoretisches Konstrukt nicht zu betrachten.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten eine weitere Unterteilung vorzunehmen, wird nicht gefolgt.

Einstimmig

1.5 Fehlerhafte und unverständliche Ansätze im Einzelhandelsgutachten

Fehlerhaft würden im Gutachten allein die zusätzlichen Umsätze auf den erweiterten Verkaufsflächen für die Verträglichkeitsberechnung herangezogen. Zu berücksichtigen sei jedoch auch, dass durch die grundlegende Neustrukturierung des Einkaufszentrums die Flächenproduktivität der bisherigen Flächen gesteigert werde. Inwieweit diese Steigerungen berücksichtigt wurden, ließe sich dem Gutachten nicht hinreichend entnehmen. Im Gutachten werde nicht von einheitlichen Umsatzzahlen ausgegangen. So werde auf S. 64 ein aktueller Umsatz des HUMA-Centers von 100,6 Mio. Euro ausgewiesen, auf S. 69 ein Gesamtumsatz nach Umstrukturierung von 174,4 Mio. Euro, was einer Steigerung um 73,8 Mio. Euro entspräche. Es werde jedoch nur eine Steigerung von 62,6 Mio. Euro ausgewiesen. Hier werde von unterschiedlichen Umsatzzahlen ausgegangen. Ohne einheitliche Datengrundlagen seien die Aussagen des Gutachtens aber von vornherein nicht nachvollziehbar und verlässlich.

Schließlich sei die worst case-Analyse (die Einwender verweisen auf S. 84 f.) nicht nachvollziehbar. Hier würden zwar die maximalen Verkaufsflächen der einzelnen Sortimente betrachtet und eine Umsatzsteigerung in Prozent aufgeworfen. Eine Umsatzumverlagerung in absoluten Zahlen und die insoweit herangezogene Datengrundlage werden nicht benannt, so dass diese, für die Beurteilung der städtebaulichen Verträglichkeit zentrale Beurteilung nicht ansatzweise nachvollzogen werden könne.

Im Weiteren kranke die worst case-Analyse daran, dass zwar die einzelnen Sortimente, nicht aber die für Umsatzumverteilungen ungünstigste Sortimentsverteilung innerhalb der Verkaufsfläche von gut 46.000 qm betrachtet werde. Die separate Betrachtung einzelner Sortimente sei allein nicht aussagekräftig, relevant seien insbesondere die Wechselwirkungen einzelner Sortimente und die daraus folgende Attraktivität und Umsatzproduktivität eines Einkaufszentrums.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Attraktivitätssteigerung des Gesamtobjekts wurde mit dem prognostizierten Anstieg der Flächenproduktivitäten – und damit einem höheren Zusatzumsatz – in der Verträglichkeitsanalyse berücksichtigt. Das Gutachten geht in allen Fällen von einheitlichen Umsatzzahlen aus. Entscheidend bei der Zitierung dieser Zahlen ist der sachliche Bezug. Den Zusatzumsatz, den die Einzelhandelsnutzungen im restrukturierten HUMA-Einkaufspark werden generieren können, beläuft sich eindeutig auf die genannten 62,6 Mio. €. Der Gesamtumsatz des Objekts nach dem Refurbishment beträgt richtigerweise 174,4 Mio. € (siehe auch S. 70). Davon werden allerdings bereits 111,8 Mio. € in dem Bestandsobjekt generiert. Die zitierten 100,6 Mio. € beziehen sich auf den im Einzugsgebiet generierten Anteil des Vorhabenumsatzes. Die restlichen 11,2 Mio. € (knapp 10%) generieren sich wie im Gutachten dargestellt aus Streuumsätzen (der sog. Potenzialreserve). Um einer worst case-Analyse Rechnung zu tragen, wurde bei der Ermittlung der Umverteilungsquoten ganz bewusst auf eine – übliche – sortimentspezifische Betrachtung abgestellt. Innerhalb des Huff-Modells würde eine Berechnung des Gesamtvorhabens – mit Gegenüberstellung des gesamten vorhabenrelevanten Bestands in den zentralen Versorgungsbereichen – zu einer Nivellierung der Umverteilungswirkungen führen. Folglich würde ein Mittelwert resultieren, der hier zu einer zu niedrigen Bewertung der Umverteilungsquoten z.B. des Sortiments Sport- und Campingartikel sowie einer zu hohen Bewertung der Umverteilungsquoten z.B. des Sortiments Uhren/Schmuck, Lederwaren/Geschenkartikel, Parfümeriewaren führen würde. Die Ausführun-

gen des Einzelhandelsgutachtens sind somit fachlich zutreffend und entsprechen den Anforderungen an eine worst case-Betrachtung.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

1.6 Fehlerhafte Beurteilung der planbedingten Verkehre

Das Verkehrsgutachten gehe von deutlich unteretzten Verkehrsannahmen für das Vorhaben aus. Angesetzt würden 20.336 Fahrten pro Tag. Nach der bayerischen Parkplatzlärmstudie sei bei großen Warenhäusern und Einkaufszentren mit Bewegungshäufigkeiten von 0,47 bis 0,54 Bewegungen je 10 qm Netto-Verkaufsfläche und Stunde auszugehen. Setze man als Mittelwert 0,5 Bewegungen je 10 qm Verkaufsfläche an, so ergäbe sich eine Frequenz von gut 2.300 Bewegungen pro Stunde und bei einer Betriebszeit von zwölf Stunden eine Gesamtsumme von 27.600 Fahrzeugbewegungen pro Tag. Dabei sei der Anlieferverkehr noch nicht einmal berücksichtigt. Soweit die unteretzten Verkehrsannahmen aus einer Herleitung aus dem Bestand herrührten, wird angemerkt, dass möglicherweise bislang das HUMA-Einkaufszentrum einen verhältnismäßig geringen Verkehr wegen seiner zunehmenden Inattraktivität ausgelöst habe. Das Projekt solle die Attraktivität ja gerade wieder herstellen und steigern und es solle ein Magnet für die Region geschaffen werden. Vor diesem Hintergrund verböte sich die unbegründete Annahme unterdurchschnittlicher Verkehrsentwicklungen. Für den HUMA-Einkaufspark werde lediglich von einer Steigerung um 5.600 Fahrzeugbewegungen pro Tag gegenüber der derzeit bestehenden Situation ausgegangen. Lediglich ein Viertel der insgesamt angenommenen (unteretzten) Verkehrsbewegungen solle auf die Erweiterung zurückzuführen sein. Dies sei ersichtlich verfehlt, da über ein Drittel der neuen Gesamtfläche durch die Erweiterungsflächen gebildet werde und durch das Projekt ja auch die Attraktivität des Zentrums insgesamt ansteigen werde bzw. solle. Sowohl für die bisherigen Flächen sei also eine Frequenzsteigerung anzunehmen, als auch für die Erweiterungsflächen. Warum die Steigerung der Verkehre hinter der prozentualen Steigerung der Verkaufsflächen so nachhaltig zurückbleiben sollte, werde weder im Gutachten noch in der Planbegründung erläutert. Dies sei vor dem Hintergrund der grundlegenden Neustrukturierung und deutlichen Attraktivierung des HUMA-Parks realitätsfern und führe zu einer abwägungsfehlerhaften Konfliktermittlung und -bewältigung.

Die Verkehrsentwicklungen angrenzender Bereiche – wie insbesondere auch des Tacke-Areals – würden deutlich unterbewertet. Hier werde von lediglich 1.650 Fahrten, also nur gut 800 Fahrzeugen pro Tag ausgegangen. Dies sei mit der genehmigten und unverändert bestandsgeschützten Nutzungsstruktur als Kerngebietsgrundstück mit Möbelhaus nicht vereinbar. Selbst bei einer anderweitigen Folgenutzung ginge das Gutachten – in gleicher Weise wie für das HUMA-Center – von eklatant unteretzten Verkehrszahlen aus.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken, dass den Verkehrsberechnungen unteretzte Verkehrsmengen zu Grunde gelegt wurden, fußen auf einer fachlich unzulässigen Bewertungsgrundlage. Im Konkreten ermittelt die Einwenderin einen Wert von 27.600 Fahrten pro Tag mit angenommen Werten

(0,5 Bewegungen/10 qm Verkaufsfläche je Stunde, 12 Stunden Betriebsdauer) der Parkplatzlärmstudie. Der Vergleich des Vorhabens in Sankt Augustin mit den untersuchten Parkflächen der bayrischen Parkplatzlärmstudie ist aus fachlicher Sicht nicht zulässig, da die Parkplatzlärmstudie keine vergleichbaren Vorhaben zur Erweiterung des HUMA-Einkaufszentrums beinhaltet. In der bayerischen Parkplatzlärmstudie sind Parkplätze verschiedener Nutzungen untersucht worden. Von Einkaufszentren und Warenhäusern sind aber nur von lediglich 6 verschiedenen Objekten zugehörige Parkplätze untersucht worden; 5 der 6 untersuchten Warenhäuser wiesen Nettoverkaufsflächen (VKF) zwischen 6.000-7.060 qm VKF auf und sind somit aufgrund ihrer geringen Größe nicht vergleichbar. Das einzige Warenhaus, welches von der Größe ähnlicher ist zum Vorhaben in Sankt Augustin, ist ein Warenhaus in München mit 18.000 qm VKF. Bei diesem Warenhaus beträgt die ermittelte Bewegungshäufigkeit 0,24 und nicht wie zitiert 0,5 je 10 qm Verkaufsfläche. Übertragen auf das Vorhaben HUMA in Sankt Augustin mit ca. 46.000 qm VKF ergäbe sich bei der aus rein statistischen Gründen fragwürdigen Anwendung der Parkplatzlärmstudie – in vergleichbarer Anwendung wie von der Einwenderin – ein Fahrtenaufkommen von lediglich ca. 13.250 Fahrten pro Tag ($46.000 \text{ qm} / 10 \text{ qm} * 0,24 \text{ Bewegungen} = 1.104 \text{ Bewegungen pro Stunde} * 12 \text{ Stunden Betriebsdauer} = 13.248 \text{ Fahrten pro Tag}$ [bei einer Betrachtung von 16h Betriebsdauer, wie es die TA Lärm vorsieht, entstünde ein Fahrtenaufkommen von 17.664]). Das Verfahren der Parkplatzlärmstudie trifft darüber hinaus keine Aussage über die Lage des Einzelhandelsobjektes. Gerade bei integrierter Lage und gutem ÖV-Anschluss sind deutlich geringere Verkehrsmengen im Kfz-Verkehr zu erwarten. Beide Randbedingungen sind in Sankt Augustin gegeben.

Darüber hinaus sind in der im Verkehrsgutachten ausgewiesenen Fahrtenanzahl des HUMA-Neuverkehrs keine Mitnahme- und Verbundverkehre beinhaltet. Insofern ist unter den gegebenen Voraussetzungen eine ungünstige Annahme auf der sicheren Seite getroffen worden. Die Ermittlung der Verkehrserzeugung für den HUMA-Einkaufspark wurde in diesem Fall vielmehr nach den anerkannten Regeln der Technik unter Verwendung des Verfahrens zur Abschätzung von Verkehrsaufkommen nach Bosserhoff, D. (Programm Ver_Bau. Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch Vorhaben der Bauleitplanung, 2010) durchgeführt. Dieses Vorgehen wurde auch vom zuständigen Straßenbaulastträger Landesbetrieb Straßen.NRW als schlüssig und fachlich richtig bewertet und ist deutschlandweit laufend im Einsatz bei der Beurteilung der Verkehrserzeugung von Projekten.

Der von der Einwenderin unterstellte direkt proportionale Zusammenhang zwischen der Veränderung der Einzelhandelsfläche und des Verkehrsaufkommens kann nicht nachvollzogen werden. Die Abschätzung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens bei der Erweiterung bestehender Einrichtungen über Analogieschluss wie in diesem Falle vorgenommen, ist ebenfalls ein gängiges Verfahren. Dabei wird ein Korrekturfaktor (k) berücksichtigt, der i.d.R. davon ausgeht, dass die Kundenzunahme nicht proportional, sondern degressiv zur Flächenzunahme erfolgt und Werte bis 0,2 annehmen kann. Im vorliegenden Verfahren wurde ein Wert von $k=0,1$ in Bezug auf die Entwicklung der Bruttogeschossfläche unterstellt. Aus erhöhten Einnahmen bzw. Verkaufsflächenanteilen ist nicht zwangsläufig auf ein in gleichem Maße erhöhtes Verkehrsaufkommen zu schließen, da mit einer, auf einer größeren Fläche möglichen, besseren Präsentation des Warenangebots die Kaufbereitschaft gesteigert und zudem auch ein kaufkräftigeres Klientel angezogen werden soll. Aus der Flächenerweiterung können also höhere Umsätze resultieren, die nicht ein im gleichen Maß gestiegenes Kunden-

und Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würden. Insofern besteht kein direkt proportionaler Zusammenhang zwischen Umsatz und Verkehrsaufkommen. Es wird vielmehr so sein, dass mit der Attraktivitätssteigerung des Centers und der höheren Angebotsvielfalt insbesondere der Durchschnittsböden steigen wird. D.h. die Zunahme des Verkehrsaufkommens wird voraussichtlich unterproportional sein. Hier ist zudem in die Abwägung einzustellen, dass das geplante Einkaufszentrum 'nur' weniger als die Hälfte des für die Innenstadt zusätzlich zum Bestand prognostizierten Verkehrsaufkommens generiert. Vor aufgezeigtem Hintergrund schließe eine Veränderung der Verkaufsflächen nicht erheblich auf das prognostizierte Gesamtverkehrsaufkommen durch.

Die zu erwartende Verkehrserzeugung wurde am Beginn des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermittelt. Um sich im Laufe des Verfahrens möglicherweise ergebende Änderungen bei der Verkaufsflächengröße auszugleichen, ohne das entsprechende Gutachten jeweils anpassen zu müssen und für eine gewisse Unübersichtlichkeit zu sorgen, wurden die Reduzierung der Neuverkehre durch Mitnahmeeffekte (ebenso wie Verbundeffekte) und auch die Verkehre der entfallenden Tankstelle und Waschstraße nicht angesetzt, wie es nach dem vorstehend erwähnten, anerkannten Verfahren nach Bosserhoff möglich bzw. erforderlich gewesen wäre. Damit wurde in die Eingangsbewertung eine Sicherheitsmarge eingezogen, die eine zu gering dimensionierte Verkehrsmengenannahme verhindert. Mitnahmeverkehre sind Verkehre, die ohnehin am Objekt vorbeifahren und somit im Bestand bzw. Prognose-Nullfall auftreten. Nach dem anerkannten Verfahren liegen die Mitnahmewerte generell bei 5-35% und in Einzelfällen auch bei 50%. Die Werte sind höher in integrierter Lage, wie es beim vorliegenden Vorhaben der Fall ist. Für den HUMA-Einkaufspark wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung eine Befragung der Kunden mit dem Ergebnis durchgeführt, dass 33% der Kundenverkehre Mitnahmeverkehre sind. Eine Mindereinschätzung der durch das Einkaufszentrum zu erwartenden Verkehrserzeugung wird somit aus fachlicher Sicht ausgeschlossen.

Wie vorstehend bereits erläutert, ist auch hinsichtlich der prognostizierten Verkehre auf der Bonner Straße festzustellen, dass für die Prognosen keine 'unteretzten' Verkehrsmengen angenommen wurden und damit die verkehrliche Belastung im unmittelbaren Umfeld des Tacke-Areals unterschätzt worden sei. Die Verkehrserzeugung für das Tacke-Areal selbst wurde ebenfalls nach dem allgemein anerkannten Verfahren nach Bosserhoff auf Grundlage der Bruttogeschoßfläche durchgeführt. Die Folgenutzung des Tacke-Areals steht bisher nicht fest und konnte daher nicht näher spezifiziert bei der Prognoseermittlung berücksichtigt werden. Es wurde deshalb nach Vorgabe der Stadt Sankt Augustin die verkehrlich ungünstige Annahme einer zukünftigen Einzelhandelsnutzung getroffen. Wie beim Vorhaben HUMA-Einkaufspark sind im Verkehrsmodell keine Mitnahme- und Verbundeffekte berücksichtigt worden. Insofern ist für das Tacke-Areal unter den gegebenen Voraussetzungen eine ungünstige Annahme auf der sicheren Seite getroffen worden.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig bei 3 Enthaltungen

1.7 Unrealistische Darstellung der Verkehrsqualitäten

Die Einstufung der Bonner Straße im hier interessierenden Bereich in die Qualitätsstufe B sei vor dem Hintergrund der aktuellen Verkehrssituation nicht nachvollzieh-

bar. Bereits heute sei die Bonner Straße im Bereich des Tacke-Areals und der vorgesehenen Spindel regelmäßig vollständig überlastet, so dass es in Spitzenzeiten regelmäßig zu inakzeptablen Wartezeiten komme. Diese mangelhafte heutige Verkehrsqualität werde sich durch die vorgesehene Parkhausanbindung über die geplante Spindel mit massiven zusätzlichen Verkehren absehbar noch weiter nachhaltig verschlechtern. Wie das Gutachten vor diesem Hintergrund zu guten Verkehrsqualitäten gelange, sei in keiner Weise nachvollziehbar und stelle die Tauglichkeit des Gutachtens insgesamt in Frage.

Berücksichtige man die tatsächlich zu erwartenden Verkehrsmengen und nicht die – wie vorstehend unter 1.6 dargelegt – unteretzten Annahmen des Gutachtens, verschärfe sich die dargestellte Verkehrskonfliktsituation noch zusätzlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ermittlung der Verkehrsqualitäten erfolgte – auch auf Veranlassung des zuständigen Straßenbaulastträgers Landesbetrieb Straßen.NRW – mittels einer Verkehrsflusssimulation. Die Ermittlung von Verkehrsqualitäten mittels Verkehrsflusssimulation stellt ein gängiges Verfahren dar, solange die anerkannten Regeln der Technik eingehalten werden. Dabei wird – wie auch im vorliegenden Fall geschehen – zunächst ein Modell der Bestandssituation abgebildet und zur realistischen Abbildung der Verkehre anschließend kalibriert und validiert. Die Kalibrierung und Validierung fand mit den Kennwerten Verkehrsmenge und Staulänge statt – u.a. auch an der Kreuzung Bonner Straße/Südstraße/Wehrfeldstraße in unmittelbarer Nähe des Tacke-Areals. Die Verkehrsmengen und Staulängen wurden im Rahmen einer Verkehrszählung und Beobachtung erhoben. Der Landesbetrieb Straßen.NRW hat die Ergebnisse des Simulationsmodells geprüft und hält neben dem gesamten Verkehrsgutachten die Simulationsergebnisse für inhaltlich nachvollziehbar und sachlich richtig. Anschließend wurde im Verfahren der Verkehrsflusssimulation das so kalibrierte und damit realistische Bestandsmodell als Grundlage für ein Planfallmodell verwendet. Im Prognosemodell wurde neben den veränderten Verkehrsmengen für den Planfall 2025 und der Anbindung des HUMA-Einkaufsparks an der Bonner Straße auch die zusätzliche und im Bebauungsplan festgesetzte Ost-West-Straßenquerung der Stadtbahntrasse hinzugefügt. Durch die Ost-West-Straßenquerung wird das Sankt Augustiner Straßennetzangebot verändert, was eine nachhaltige Verlagerung von Verkehren nach sich zieht. Eine bloße Betrachtung des Ist- und des Planzustandes an einzelnen Stellen im Straßennetz wäre also sachlich falsch. An der Kreuzung Bonner Straße/Südstraße/Wehrfeldstraße kommt es im Planfall 2025 beispielsweise zu einer Verkehrsverringerng in der Zufahrt Südstraße. Dies macht es möglich, wie auch an anderen Kreuzungen die bestehenden Freigabe- bzw. Grünzeiten zu verändern und entsprechend der zukünftigen Erforderlichkeit im Planfall entsprechend zu verteilen. Ferner wird ein dynamisches Parkleitsystem eingerichtet, das dem Kunden anzeigt, welche Parkhäuser frei bzw. belegt sind. Das Parkleitsystem lenkt den Verkehr somit effizient und trägt damit zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit relevanter Knoten bei. Durch die zusätzliche Ost-West-Straßenquerung der Stadtbahntrasse sind also die heutigen Verkehrssituationen auf künftige Situationen mit zusätzlichen Verkehren nicht 1:1 übertragbar. Insofern basiert der Vorwurf der unrealistischen Abbildung der Verkehrsqualitäten auf sachlich falschen Annahmen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig bei 3 Enthaltungen

1.8 Falsche Bewertung der ausgelösten Lärmbelastungen

Eine Beurteilung der durch die Planung ausgelösten Lärmbelastungen erfolge ausschließlich nach Maßgabe der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung), also nur und ausschließlich für die jeweils betrachteten Straßen. Die TA Lärm und damit deren niedrigeren Richtwerte und ein Gesamtpegel aus allen relevanten Quellen würden nicht herangezogen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem schalltechnischen Gutachten zum B-Planverfahren Nr. 107 'Zentrum' vom 16.05.2011 wurde gemäß TA Lärm die durch die Gewerbeanlage verursachte Geräuschbelastung an den 43 Immissionsorten und nach Anordnung der TA Lärm 7.4 die Einwirkungen der Schallausbreitung – verursacht durch den anlagenbezogenen Verkehr – an den 66 Immissionsorten gemäß 16. BImSchV untersucht. Im Rahmen der Untersuchung des Gewerbelärms wurden alle maßgeblichen Geräuschquellen sowohl für den 'Ist-Zustand', als auch für den geplanten 'Neubau' einzeln berechnet. Mithilfe eines computergenerierten Programms ('Soundplan 7.0') wurde für jeden zu untersuchenden Fall eine Gesamtbetrachtung der Schallsituation erstellt. Als Ergebnis der Simulationsanalyse wurden die Beurteilungspegel der maßgeblichen Immissionsorte ermittelt und tabellarisch aufgelistet.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Anlagengeräusche zu betrachten und nach TA Lärm zu beurteilen, ist insofern bereits gefolgt.

Einstimmig

1.9 Falsche Anwendung der TA Lärm zu Verkehrsgeräuschen

Die TA Lärm gelte für Gewerbelärm jedweder Art, somit auch für den Verkehrslärm des hier vorgesehenen Einkaufszentrums. Gemäß Ziff. 7.4 TA Lärm seien selbstverständlich Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen und zusammen mit den übrigen zu berücksichtigenden Anlagengeräuschen bei der Ermittlung der Zusatzbelastung zu erfassen und zu beurteilen. Dies gelte ebenso für die in räumlicher Nähe ausgelösten Verkehre auf öffentlichen Verkehrsflächen. Laut Ziffer 7.4 TA Lärm sollten "Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück (...) durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich vermindert werden", und zwar unter in der TA Lärm näher bestimmten Bedingungen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die TA Lärm wird im Städtebau zur Beurteilung gewerblicher Geräusche herangezogen. Gemäß TA Lärm verursacht auch der Verkehr von und zu gewerblichen Anlagen auf öffentlichen Straßen und Schienenverkehrswegen Geräusche als anlagenbezogener Verkehr. Dies wird in Nr. 7.4 TA Lärm konkretisiert. Demnach sind Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die in Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage stehen, der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Aufgrund dessen sind im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung von gewerblichen Anlagen die Schalleinwirkung des anlagenbezogenen Verkehrs zu berücksichtigen und gesondert zu beurteilen. In TA Lärm Nr. 7.4 Absätze 2 bis 4 werden die drei Bedingungen wie folgt aufgelistet:

Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 m von dem Betriebsgrundstück sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

Die drei Anforderungen gelten dabei kumulativ, d.h. erst wenn alle drei Anforderungen erfüllt sind, sind organisatorische Maßnahmen zur Minderung der Geräuschbelastung aus dem Ziel- und Quellverkehr im öffentlichen Straßenraum bis zu der genannten Entfernung von 500 m zu prüfen. Der unmittelbar dem Vorhaben zuzuordnende An- und Abfahrtverkehr erhöht an keinem der festgelegten Immissionsorte den Beurteilungspegel rechnerisch um mindestens 3 dB(A) und vermischt sich im Übrigen mit dem sonstigen Verkehr, so dass nach den dort festgelegten Regelungen die TA Lärm zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung an keinem Immissionsort herangezogen werden kann. In der Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt 'Beurteilung anlagenbezogener Verkehrsgeräusche' vom

2009 werden die Bedingungen für diesen Fall näher beschrieben. Fahrzeuggeräusche auf einem Betriebsgrundstück sowie bei der Ein- und Ausfahrt, die im Zusammenhang mit dem Betrieb einer Anlage entstehen, sind gemäß TA Lärm Nr. 7.4 Absatz 1 Satz 1 ab dann dem Anlagengeräusch zuzurechnen, bis das Fahrzeug mit seiner ersten Achse den öffentlichen Verkehrsweg verlassen hat. Das Fahrzeug nimmt am öffentlichen Verkehr teil, sobald die letzte Achse sich auf dem öffentlichen Verkehrsweg befindet. Im Lärmgutachten werden folgerichtig die Verkehrsgeräusche auf dem Betriebsgelände oder in Ein- und Ausfahrtsbereichen als Gewerbelärm berücksichtigt und die ermittelten Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten der TA Lärm verglichen. In einem zweiten Untersuchungsschritt werden die anteiligen Verkehrsgeräusche aus dem anlagenbezogenen Verkehr gemäß TA Lärm Nr. 7.4 Absätze 2 bis 4 nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990 – RLS 90 berechnet und die Ergebnisse mit den Immissionsgrenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) verglichen und in die Bewertung eingestellt.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen der schalltechnischen Untersuchungen sind insofern methodisch korrekt und zutreffend.

Einstimmig

1.10 Zunahme der verkehrsbedingten Beurteilungspegel

Die Nichtanwendung der TA Lärm werde für eine dieser Bedingungen damit begründet, dass sich an keinem der festgelegten Immissionsorte der Beurteilungspegel rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhte. Dies sei nicht nachvollziehbar, weil in der Begründung zum Bebauungsplan für zehn Immissionsorte eine Zunahme der Lärmbelastung um mehr als 3 dB(A) angeführt werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Antwort zu Ziffer 1.9 verwiesen. Demnach ist die durch das Einkaufszentrum und somit die 'gewerbliche Anlage' bedingte Zusatzbelastung durch Zu- und Abfahrten an allen relevanten Punkten kleiner als 3 dB(A). Der Begründung zum Bebauungsplan ist hingegen eindeutig zu entnehmen, dass es sich bezogen auf die in der Einwendung zitierten Erhöhungen des Verkehrslärms um 3 dB(A) dort nicht um alleinige Zu- und Abfahrtverkehre der 'gewerblichen Anlage', sondern vielmehr um Lärmzunahmen aufgrund der prognostizierten Gesamt-Verkehrssteigerungen und deren Verteilung im relevanten Netz – insbesondere im Bereich der Ost-West-Spange – handelt. Insofern sind die zitierten Passagen fachlich korrekt und nicht zu beanstanden.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden ausgeräumt.

Einstimmig

1.11 Ausblendung der TA Lärm

Auch die vom Gutachter angenommene Vermischung mit dem übrigen Verkehr rechtfertige keine vollständige Ausblendung der TA Lärm, da Verkehre auf privaten Verkehrsflächen (etwa der Spindel) und Verkehre durch Vorgänge, die einen erkennbaren Bezug zur gewerblichen Nutzung haben, dieser stets zuzurechnen und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilen seien. Es wird auf das Urteil des BVerwG vom 07.05.1996 (NVwZ 1997, 276) sowie auf weitere Urteile verwiesen (BVerwG, Urteil

vom 27.08.1998, UPR 99, 68, 71; VGH Mannheim, Urteil vom 27.06.2002, NVwZ-RR 03,745,750 f.), wonach die Absätze 2 bis 4 der Ziffer 7.4 TA Lärm nur im Geltungsbereich der 16. BImSchV anwendbar seien. Für die Beurteilung der nicht von dieser Regelung erfassten anlagenbedingten Geräusche außerhalb des Betriebsgeländes würden die allgemeinen Vorschriften der TA Lärm und nicht die 16. BImSchV gelten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Trennung von Gewerbelärm und Verkehrslärm wird auf die Antworten zu Ziffer 1.9 bis 1.10 verwiesen. Die Berechnung der Schalleistungspegel der Verkehrsgeräusche auf dem Spindelbauwerk wurde – da sie dem Betrieb des Einkaufszentrums dient – als Gewerbelärm gewertet. Dies ist entsprechend im schalltechnischen Gutachten dargelegt (siehe dort auch Anlage 2.2.1 'Mittlere Ausbreitung Gewerbe (Planfall 1 / 2)').

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist insoweit bereits gefolgt.

Einstimmig

1.12 Bewertung nach 16. BImSchV

Es werde in der Begründung selbst ausgeführt, dass an zehn Immissionsorten eine Zunahme des Lärms um mehr als 3 dB(A) stattfände, jedoch nur die Zunahme an sechs Immissionsorten dem Neu- oder Umbau eines Verkehrsweges zuzuordnen sei und damit dem Anwendungsbereich der 16. BImSchV unterfalle. Für die restlichen Immissionsorte sei nach Auffassung der Einwender folgerichtig die 16. BImSchV nicht anwendbar und die Erhöhung der verkehrsbedingten Lärmbelastungen allein nach Maßgabe der TA Lärm zu ermitteln und zu beurteilen. Es fände also eine nachhaltig rechtswidrige Verkürzung der Lärmbetrachtungen statt, wenn allein auf die 16. BImSchV abgestellt werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Gutachten wurde die zusätzliche Geräuschbelastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den anlagenbezogenen Verkehr im Planfall 1 (ohne Ost-West-Spange) an den 66 Immissionsorten untersucht und dokumentiert. Durch Gegenüberstellung der Ergebnisse mit der Verkehrslärmsituation im Ist-Zustand (siehe Tabelle 20) wurde ersichtlich, dass es durch die Zusatzbelastung des anlagenbezogenen Verkehrs an keinem der Immissionsorte zu einer 3 dB(A) Erhöhung der jetzigen Lärmsituation kommt.

Im nächsten Arbeitsschritt wurde die zusätzliche Geräuschbelastung der öffentlichen Verkehrsflächen durch den anlagenbezogenen Verkehr im Planfall 2 (mit Ost-West-Spange) an den 66 Immissionsorten untersucht. Durch Gegenüberstellung der Ergebnisse (siehe Tabelle 21) mit der Verkehrslärmsituation im Ist-Zustand wurde ersichtlich, dass es durch die geplante Straßenerschließung der Ost-West-Spange an zwölf Immissionsorten mindestens zu einer 3 dB(A) Erhöhung der jetzigen Lärmsituation kommt.

Nachdem die Ursache für die mindestens 3 dB(A) Erhöhung der Lärmsituation des Ist-Zustandes als 'wesentliche Änderungen' der öffentlichen Straßenfläche, die durch die geplante neue Straßenerschließung der Ost-West-Spange verursacht wird, ausgemacht wurde, wurden im Kapitel 9.3.1 die Immissionsorte ermittelt, bei denen die Überschreitungen gemäß 16. BImSchV nur auf die wesentlichen Änderungen von Verkehrswegen durch erhebliche bauliche Eingriffe zurückzuführen sind. Es wurde festgestellt, dass nur sechs Immissionsorte gemäß 16. BImSchV einen Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen haben. Zum Umgang mit

diesen Immissionsorten in der Abwägung wird auf die Antworten zu Ziffer 1.15 und 1.16 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig

1.13 Vermischung des Verkehrs – Ausblendung der TA Lärm

Auch im Übrigen fände eine Vermischung des Verkehrs i. S. d. Ziff. 7.4 der TA Lärm nicht statt, da bei einer Erhöhung um mehr als 3 dB(A) der neue Verkehr nicht im bisherigen Verkehr unterginge, so dass eine Herausnahme aus dem Anwendungsbereich der TA Lärm nicht zulässig sei. Es wird ein Quellenvergleich (Feldhaus/Tegeger, BImSchG, B3.6, Nr. 7 Rdn. 49) angeführt. Das Kriterium der Vermischung des Verkehrs hänge im Übrigen mit der Forderung zusammen, dass der zu-rechenbare Verkehr erkennbar als Quell- oder Zielverkehr in Erscheinung treten müsse. Dies sei hier angesichts der deutlich wahrnehmbaren Spindelanbindung ohne Weiteres der Fall. In jedem Fall sei Voraussetzung, dass sich das Verkehrsnetz in kurzer Entfernung von der Anlage verzweigt und nicht zu prognostizieren ist, welchen Weg die Fahrzeuge nähmen. Es wird ein Quellenvergleich (Landmann/Rohmer, Umweltrecht, TA Lärm, Ziff. 7., Rdn. 54) angeführt. Die Vermischung könne frühestens an der nächsten Kreuzung ab dem Verlassen bzw. vor der Einfahrt in das Betriebsgrundstück eintreten. Sie sei erst abgeschlossen, wenn das anlagenbedingte Verkehrsaufkommen in dem allgemeinen Verkehrsaufkommen nicht mehr erkennbar in Erscheinung trete (es wird erneut auf Landmann/Rohmer, a. a. O. verwiesen). Vor der nächsten Kreuzung könne eine Vermischung i.S.d. TA Lärm dementsprechend nicht angenommen werden, so dass der Verkehr in diesem Bereich vollständig nach Maßgabe der TA Lärm zu betrachten sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Trennung von Gewerbelärm und Verkehrslärm wird auf die Antworten zu Ziffer 1.8 bis 1.10 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Für die Beurteilung nach Maßgabe der TA Lärm fehlen erkennbar die Voraussetzungen.

Einstimmig

1.14 Die ausschließliche Anwendung der 16. BImSchV sei fehlerhaft

Indem die Beurteilung der Lärmimmissionen ausschließlich auf Grundlage der 16. BImSchV erfolge, erfolge sie auf falscher Grundlage, führe zu geringeren Werten und berücksichtige fehlerhaft höhere Grenzwerte. Damit leide der Bebauungsplan an einem gravierenden Abwägungsmangel.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der getrennten Betrachtung von Gewerbelärm und Verkehrslärm wird auf die Antwort zu Ziffer 1.8 bis 1.10 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig

1.15 Unzumutbarkeit der ausgelösten Lärmimmissionen – fehlerhafte Abwägung

Die Planung löse zu Lasten der benachbarten Wohn- und Gewerbegrundstücke schlichtweg unzumutbare Lärmbelastungen aus. Bereits auf Grundlage der 16. BImSchV würden Lärmwerte von deutlich über 70 dB(A) tagsüber bzw. 60 dB(A) nachts prognostiziert, womit die Grenzwerte der 16. BImSchV wesentlich überschritten würden. Bei einer Beurteilung auf Grundlage der TA Lärm wäre mit nochmals erhöhten Grenzwerten und einer nochmals deutlicheren Differenz zwischen Belastungsniveau und maßgebendem Richtwert zu rechnen.

Bei zutreffender Ermittlung des Lärmniveaus auf Grundlage der realistischen Verkehre statt der nach Auffassung der Einwender deutlich zu geringen Ansätze werde dieses nochmals deutlich erhöht sein. Die Planung verstoße insoweit gegen das Gebot der Konfliktvermeidung. Die Schaffung eines solchermaßen eklatanten Lärmkonflikts entspreche nicht den Anforderungen ordnungsgemäßen Städtebaus. Eine ernsthafte und sachgerechte Abwägung der planbedingten eklatanten Lärmkonflikte fände nicht statt. Die Stadt Sankt Augustin sei den Vorgaben des dominierenden Investors unterworfen. Dass hierbei zahlreiche Grundstücke in eklatanter Weise entwertet würden und gesundheitsgefährdende Lärmbelastungen auf die Nutzer einwirkten, werde hierbei in Kauf genommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dass die Verkehrsprognosen realistische und nicht zu niedrige Mengen-Ansätze zu Grunde legen, ist in der Antwort zu Ziffer 1.6 dargelegt. Da die methodisch und sachlich richtig hergeleiteten Verkehrsprognosen als Berechnungsgrundlage in die Verkehrslärbetrachtungen eingeflossen sind, sind auch die Geräuschbelastungen nicht unterschätzt worden, sondern sachgerecht ermittelt. Demnach wird durch die im Bauleitplan bedingten Verkehrszunahmen sowie durch die Verteilung der Verkehre auf eine neue Straße (Ost-West-Spange) in der Summe mit der allgemein zu erwartenden Verkehrszunahme sowie der Verkehrszunahmen durch die Entwicklung weiterer innerstädtischer Potenzialflächen an vier Immissionsorten die Erheblichkeitsschwelle von 70 dB(A) tags / 60 dB(A) nachts der 16. BImSchV überschritten. Diese Überschreitungen an den vier Immissionsorten sind unmittelbar dem Bau der Ost-West-Spange und somit einem Neu- oder Umbau eines Verkehrsweges zuzuordnen. Im Falle einer Überschreitung besteht für die betroffenen Eigentümer ein Rechtsanspruch auf den Einbau neuer Fenster mit einer fensterunabhängigen Lüftung, die zusammen ein resultierendes Schalldämmmaß von $R_{w,R} \geq 40$ dB ergeben. Das entspricht den Vorgaben an die Bauausführung wie sie dem Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109 zuzuordnen sind. Durch diese Schutzvorkehrungen wird ein den empfindlichen Nutzungen gerecht werdender Rauminnenpegel erzielt. Die Zunahme des Verkehrslärms im Bereich der Einmündung von der Ost-West-Spange in die Bonner Straße ist in der Abwägung der unterschiedlichen Belange hinnehmbar, da durch (passive) Lärminderungsmaßnahmen Abhilfe geschaffen werden kann und gewichtige Gründe für das gewählte Verkehrskonzept sprechen – vor Allem eine gegenüber anderen Varianten verbesserte Lärmsituation für den gesamten Planungsraum. Ganz erhebliches Abwägungsgewicht hat daneben der in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegte städtebauliche Rang, den die Erweiterung des HUMA-Marktes sowie die damit einhergehende Innenstadtentwicklung für die Stadt Sankt Augustin einnehmen.

Für eine Reihe von weiteren Immissionsorten an der Bonner Straße südlich der Ost-West-Spange werden gegenüber dem Ist-Zustand nach Umsetzung des Verkehrskonzeptes für den im Gutachten betrachteten verkehrintensivsten Planungsfall und der Zunahme der allgemeinen Verkehrsleistung Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte tags und nachts sowie der kritischen Nachtwerte von 60 dB(A) und der kritischen Tagwerte von 70 dB(A) prognostiziert. Diese Verkehrslärmbelastungen sind folglich nicht ausschließlich dem Vollzug der im Bebauungsplan vorbereiteten Nutzungen – insbesondere des Neubaus der Ost-West-Spange – zuzuschreiben. In der Abwägung sind die lokalen Überschreitungen der genannten Werte hinnehmbar, da die vorhabensbedingten Verkehre sowie die aus dem Masterplan Urbane Mitte ableitbaren Verkehrsmengen der Erschließung des künftig neu zu gestaltenden Stadtzentrums dienen. Hier gewichtet die Stadt Sankt Augustin die öffentlichen Belange der Versorgung gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 8a BauGB, die Belange zur Erneuerung vorhandener Ortsteile sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche i.S.v. § 1 Abs. 6 Ziffer 4 BauGB – hier insbesondere der Fortentwicklung des Stadtzentrums – sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 3 BauGB höher als die privaten Belange eines kleineren Kreises Betroffener an gesunde Wohnverhältnisse. Zudem werden gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB die von der Stadt beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen berücksichtigt (siehe hierzu auch Antwort zu Ziffer 1.1 und 1.2). Die gewichtigen städtebaulichen Gründe, die dem öffentlichen Interesse einen Vorrang einräumen, sind in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Zudem wird in die Abwägung eingestellt, dass das Gesamtkonzept dazu beiträgt, an anderen Stellen im Umfeld des Vorhabens erhebliche Absenkungen des Lärmniveaus – sowohl aus Verkehrslärm, als auch aus Gewerbelärm – zu erzielen und somit bezogen auf die gesamte Innenstadt einen Ausgleich erzielt.

Bezogen auf die konkrete Fläche der Einwenderin (Gebietsart: Mischgebiet) ist festzustellen, dass sich die Verkehrsgeräusche im Bereich der bestehenden Bausubstanz mit der Planung nur unwesentlich und nicht wahrnehmbar gegenüber dem Bestand verändern werden. Die geltenden Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im Planfall – wie im Bestand – an den festgelegten Immissionsorten z.T. deutlich unterschritten. Beim Gewerbelärm herrscht an der Betriebsfläche der Einwenderin bislang eine Lärmvorbelastung von 59,7 bis 63,6 dB(A) tags und 45,2 bis 50,0 dB(A) nachts vor. Somit werden die geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm Tag/ Nacht (60/45) im Bestand überschritten. Nach Vollzug der Planung wird es zu einer wahrnehmbaren Absenkung der Geräuschbelastung von bis zu maximal 7,6 dB(A) kommen. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tags und Nachts künftig eingehalten. Eine negative Beeinträchtigung der Liegenschaft der Einwenderin aufgrund der künftigen Immissionssituation ist insofern ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die durch den Bebauungsplan bedingten Lärmbelastungen in der Abwägung zu gewichten, ist gefolgt. Es wird ergänzend auf die Antwort zu Ziffer 1.16 verwiesen.

Einstimmig

1.16 Verweis auf passiven Schallschutz nicht ausreichend

In der Begründung werde ausgeführt, dass die Zunahme des Lärms in der Abwägung der unterschiedlichen Belange hinnehmbar sei, da durch passive Lärminderungsmaßnahmen Abhilfe geschaffen werden könne und 'gewichtige Gründe für das gewählte Verkehrskonzept sprächen. Die Verweisung bei solch massiv lärmbeeinträchtigten

Anliegern auf passiven Schallschutz sei stets nur dann rechtmäßig, wenn erstens keine Möglichkeiten der Lärmminimierung bestünden, zweitens keine Möglichkeiten des aktiven Schallschutzes gegeben seien und drittens die Planung von einem übertragenden öffentlichen Interesse getragen werde, das bei einer Belastung des hier in Rede stehenden Niveaus jeder lärmminimierenden Änderung der Planung entgegenstehen müsse.

So würden Möglichkeiten der Lärmminimierung durch sachgerechte Planung des Vorhabens nicht erwogen. Die Lärmkonflikte resultierten in erster Linie aus der Erschließung des Vorhabens über die Spindel entlang der Bonner Straße. Das Gutachten des Büros Blanke/Ambrosius ermittelte einen Stellplatzbedarf von insgesamt 1.611 Stellplätzen (dort S. 2). Vorgesehen sei jedoch die Errichtung von bis zu 2.150 Stellplätzen (die Einwender verweisen zum Vergleich auf Ziff. 2.1 h der textlichen Festsetzungen). Hiervon sollten 630 Stellplätze über die Spindel an der Bonner Straße erschlossen werden. Diese Spindel werde jedoch erst erforderlich, weil über den ermittelten Stellplatzbedarf hinaus ein deutlich größeres Stellplatzkontingent errichtet werden solle, das dann wiederum erst die Errichtung der Spindel erfordere. 540 der über die Spindel erschlossenen Parkplätze seien entbehrlich, da über den Stellplatzbedarf hinaus vorgesehen. 90 Parkplätze könnten problemlos auch über die anderen Zufahrten erschlossen werden, so dass die Spindel insgesamt entbehrlich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Schalltechnischen Gutachten zum Bebauungsplan wurden bezogen auf die entlang der Bonner Straße gelegenen Immissionsorte (Wohngebiete) 5 Varianten zur Minderung der Pegel geprüft:

- Variante 1: Errichtung einer Kreisverkehrsanlage als Ersatz der Ampelanlage im Bereich der Kreuzung von der Ost-West-Spange und Bonner Straße.
- Variante 2: Errichtung einer Kreisverkehrsanlage als Ersatz der Ampelanlage im Bereich der Kreuzung von Ost-West-Spange und Bonnerstraße und Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m entlang der Bonner Straße im Bereich der Wohnbebauung.
- Variante 3: Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,50 m entlang der Bonner Straße im Bereich der Wohnbebauung.
- Variante 4: Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,00 m entlang der Bonner Straße im Bereich der Wohnbebauung.
- Variante 5: Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,50 m entlang der Bonner Straße im Bereich der Wohnbebauung.

Grundlage der vorgenannten Varianten sind insbesondere die Lärminderungsmaßnahmen, die die Stadt Sankt Augustin in der Abwägung für den Bereich der Einmündung von der Ost-West-Spange in die Bonner Straße bereits erwogen hat. Hier wurde anstelle des Ausbaus einer klassischen Einmündung, die Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes geprüft. Dieser hat gegenüber der gängigen Einmündung den schalltechnischen Vorteil, dass es weniger Halte- und Anfahrvorgänge und damit eine geringere Geräuschentwicklung gibt. In der Prüfung dieser Variante wurde jedoch festgestellt, dass die Schallminderung durch einen Kreisverkehrsplatz alleine nicht zu einer erheblichen Absenkung des Immissionsniveaus an den betroffenen Häusern führt. Zudem stehen für den Bau eines Kreisverkehrsplatzes keine ausreichenden Flächen zur Verfügung, die einen Vollzug zulassen würden. Des Weiteren wurden

in einem iterativen Verfahren Schallschutzmaßnahmen durch abschirmende Wände in unterschiedlichen Höhen (Varianten 3, 4 und 5) östlich der Bonner Straße – dabei auch in Kombination mit der Errichtung eines Kreisverkehrsplatzes – geprüft. Das Schalltechnische Gutachten kommt zum Ergebnis, dass solche Maßnahmen (-Kombinationen) zwar zu einer Minderung der Geräuscheinwirkungen an den betroffenen schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Bonner Straße führen. Eine Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts lässt sich damit jedoch nicht erreichen. Eine Unterschreitung der grundrechtlich relevanten Sanierungswerte von 70 dB(A) tags sowie 60 dB(A) nachts an allen Immissionsorten ließe sich auch erst bei einer Wandhöhe von 3,50 m über Gehwegoberkante und einer Gesamt-Wandlänge von 83 m erzielen. Die Kosten für eine Lärmschutzwand in der notwendigen Höhe beliefen sich auf rund 71.000 €. Diese Schutzmaßnahme steht jedoch nicht nur außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck; sie ist auch aus technischen Gründen letztlich nicht durchführbar. Da die Lärmschutzwand unmittelbar entlang des östlichen Gehwegs und somit westlich in unmittelbarer Nähe der betroffenen Hauswände zu errichten wäre (der Abstand der Lärmschutzwand zu den betroffenen Fassaden betrüge an den südlich betroffenen Häusern rd. 4 bis 5 m, am nördlichsten betroffenen Haus rd. 11 m), ergeben sich hieraus Defizite in der Besonnung und Belüftung der betroffenen Häuser und somit andere negative Umweltauswirkungen. Ferner führt die Errichtung einer Lärmschutzwand zur Beschränkung der Grundstückszufahrten, da die Lärmschutzwände ihre Wirkung nur lückenlos an der Grenze zwischen Straßenraum und Wohnbaugrundstück entfalten können. Davon ausgehend, dass für Grundstückszufahrten notwendige Öffnungen entlang der Lärmschutzwand ('Lärmtore') auch unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit (Sichtbeziehungen bei der Grundstücksausfahrt auf die Bundesstraße) nicht möglich sind, ließen sich die über die Bonner Straße erschlossenen Grundstücke nach Umsetzung der aktiven Lärmschutzmaßnahme nicht mehr verkehrstechnisch erschließen. Somit würden durch den Bau einer Lärmschutzwand weitere unzumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen entstehen. In diesem Zusammenhang wurde erwogen, ob die Erschließung der betroffenen Gebäude durch eine Art „Lärmschleuse“, die einen Schutz der Wohngebäude vor Verkehrslärm sichert, sobald ein Auto die Garage verlässt und in die B 56 einbiegt, möglich ist. Aufgrund der im Konkreten gegebenen Verhältnisse

- die Wand stünde sehr nahe an den Wohnhäusern
- es besteht ein öffentlicher Fußweg unmittelbar zwischen Wand und Wohnhäusern
- unmittelbar im Bereich der Wand und der Grundstücksausfahrten befindet sich künftig ein beampelter und stark frequentierter Kreuzungsbereich
- es herrschen mangelnde Sichtverhältnisse beim Ausfahren von der Garage auf die Kreuzung

ist eine solche Lösung technisch an dieser Stelle **nicht umsetzbar und somit auszuschließen.**

Die Schutzmaßnahme steht auch außer Verhältnis zu dem angestrebten Schutzzweck. Den Kosten von 71.000 € steht lediglich eine immer noch deutliche Überschreitung der Immissionsgrenzwerte gegenüber, wobei teilweise gerade der Ist-Zustand erreicht wird. Passive Schallschutzmaßnahmen bleiben auch dann noch erforderlich, ohne dass sich für die Betroffenen ein Vorteil aus der Kombination von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen

ergäbe. Die Objekte verfügen über keine zum Aufenthalt von Menschen geeigneten Vorgärten, sondern die Bereiche zwischen Straße und Gebäude werden – wenn überhaupt – zum Abstellen von Fahrzeugen genutzt. Nutzbare Bereiche werden durch eine Lärmschutzwand nicht geschaffen. Die nutzbaren Außenwohnbereiche befinden sich auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke und sind bereits durch die nahezu geschlossene Front von Haupt- und Nebengebäuden geschützt, ohne dass eine Lärmschutzwand hier weiteren Schutz bringt. Die Fenster in den zur Straße ausgerichteten Wohnräumen der Gebäude können auch bei Vorhandensein einer Schallschutzmauer allenfalls sporadisch geöffnet werden, während die Belüftung auch dann im Regelfall über Lüfter erfolgt. Demgegenüber stehen die abriegelnde Wirkung der Wand und die schlechtere Belichtung und Besonnung der Wohnräume infolge der Schallschutzwand. Zudem wird die Errichtung einer 83 m langen Wand entlang einer zentralen Hauptstraße von Seiten der Stadt Sankt Augustin auch hinsichtlich des Stadtbildes an dieser Stelle als städtebaulich unverträglich eingestuft.

In der Summe der aufgeführten Aspekte ist eine Lärmschutzwand, die zwar zumindest eine Lärminderung an den betroffenen Wohnhäusern bis unterhalb der Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts bewirken könnte, gleichwohl nicht zur nachhaltigen Lösung des Konflikts geeignet. Aufgrund der mangelnden technischen Umsetzungsmöglichkeiten und vor dem Hintergrund des entlang der Bonner Straße mit 4 Häusern eingeschränkten Kreises der Betroffenen und in Anbetracht des demgegenüber hohen städtebaulichen Gewichts der Innenstadtentwicklung, wird der Verweis auf passive Schallschutzmaßnahmen insofern als hinnehmbar betrachtet. Angesichts der erheblichen Vorbelastung und der damit ohnehin bereits heute nur sehr eingeschränkten Möglichkeit, die zu den Verkehrswegen ausgerichteten Fenster mehr als nur gelegentlich öffnen zu können oder den Vorgartenbereich zum Aufenthalt zu nutzen, erscheint es auch gegenüber der aus Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG resultierenden Schutzpflicht noch vertretbar, den Bewohnern dieser Objekte die Pegelzunahme zuzumuten und durch geeignete passive Schallschutzmaßnahmen dort erstmals wohnraumverträgliche Innenraumpegel sicher zu stellen. Dies umso mehr, als die Erhöhung auch aus der Anbringung einer auch der Verkehrssicherheit dienenden Lichtsignalanlage resultiert.

Dies gilt auch für diejenigen Grundstücke, für die kein Anspruch auf passive Schallschutzmaßnahmen besteht, weil deren (zusätzliche) Lärmbeaufschlagung nicht aus dem Bau der Erschließungsanlage Ost-West-Spange resultiert, sondern aus der allgemeinen Verkehrszunahme sowie der Verlagerung von Verkehrsmengen infolge veränderter Zufahrtsmöglichkeiten. Auch hier rechtfertigt das herausragende städtebauliche Gewicht der Zentrumsentwicklung, die an anderen Stellen zu einer deutlichen Verkehrslärmentlastung führt, in Einzelfällen eine Erhöhung um bis zu 3 dB(A) bis in den grundrechtlich relevanten Bereich hinein. Hierbei ist weiterhin zu berücksichtigen, dass der grundrechtlich relevante Bereich in diesen Fällen schon heute betroffen ist und die prognostizierte Zunahme davon ausgeht, dass die heute noch unbebauten Grundstücke im Zentrum entsprechend den heute geltenden Kerngebietsfestsetzungen genutzt werden. Inzwischen hat die Stadt jedoch mehrere Aufstellungsbeschlüsse zur Umsetzung des Masterplans gefasst, um den in der Regel besonders verkehrsträchtigen großflächigen Einzelhandel auszuschließen und kleinflächigen Einzelhandel zu steuern. Demnach wird für das Prognosejahr 2025 aller Voraussicht nach ein geringeres Verkehrsvolumen als prognostiziert erwartet werden können. Entsprechend geringer dürfte die Verkehrslärmsteigerung tatsächlich ausfallen.

Als weitere Lärminderungsmaßnahme wäre gemäß RLS 90 'Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen', Tabelle 4 der Einbau einer lärmoptimierten Asphaltdeckschicht an der Ost-West-Spange und deren Einmündungsbereich in die Bonner Straße (bis etwa auf Höhe der Parkspindel) denkbar. Auch dies hat die Stadt im Rahmen der Abwägung erwogen. Dem Einbau einer lärmoptimierten Asphaltdeckschicht, wird in der o.g. Richtlinie derzeit jedoch keine lärmmindernde Wirkung bei innerorts üblichen Geschwindigkeiten (30 bis 50 km/h) zugewiesen. Nach neuesten Erkenntnissen sollen zur Beseitigung solcher Lärmkonflikte in den Städten (innerorts) die negativen Korrekturwerte DStrO für lärmmindernde Straßenoberflächen bei einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h bis 50 km/h in der kommenden neuen Fassung der RLS 90 eingeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass die Lärminderungsfaktoren DL für innerörtliche Straßenoberflächen, die in diversen Veröffentlichungen bereits bekanntgemacht wurden, in künftigen schalltechnischen Untersuchungen – bspw. im Zuge von Straßenumbauten - berücksichtigt werden können. Im Rahmen einer überschlägigen Untersuchung im Bereich der Bonner Straße und der Ost-West-Spange wurde die Minderung von $DL = -5 \text{ dB(A)}$ bei einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h für die Straßenoberfläche 'Dünnschicht im Heißeinbau' zugrunde gelegt (Planfall 2 mit dem vorgesehenen Korrekturwert von $DL = -5 \text{ dB(A)}$). Hierfür wurde der Ansatz gewählt, einen Abschnitt der Ost-West-Spange mit dem lärmabsorbierenden Asphalt auszustatten. Zudem müsste ein rund 270 m langer Abschnitt der B56 saniert und mit dem neuen Asphalt ausgestattet werden. Es wurde ermittelt, dass durch den Einbau der lärmmindernden Fahrbahnoberfläche die bestehende Lärmbelastung an den vier Immissionsorten bis zu 6 dB(A) abgemindert werden könnte. Eine solche Maßnahme wäre mit Sanierungskosten entlang der B56 in Höhe von rund 80.000 € verbunden. Dazu ist nach Erfahrungswerten zudem mit erhöhten Unterhaltungskosten (insbes. Winterdienst) für den neuen Asphaltbelag zu rechnen. Hinzu kämen im Bereich der Ost-West-Spange noch die durch den Einsatz von Flüsterasphalt entstehenden Mehrkosten gegenüber der herkömmlichen Bauweise. Vor dem Hintergrund, dass die Neubau- und Sanierungsmaßnahmen einen Streckenabschnitt betreffen, der nur einseitig mit empfindlichen Nutzungen bebaut ist und aufgrund des entlang der Bonner Straße mit 4 Häusern eingeschränkten Kreises der Betroffenen, der Vorbelastung, der noch nicht erfolgten Übernahme des Korrekturwertes in die RLS 90 stehen die mit dem Umbau der B56 verbundenen Kosten ebenfalls außer Verhältnis zum Schutzzweck. Denn auch dann bleiben – wie bereits dargelegt wurde - passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, ohne dass sich aufgrund der theoretisch denkbaren aktiven Schallschutzmaßnahmen ein Nutzvorteil für die betroffenen Grundstücke und deren Bewohner ergäbe. Als aktive Schallschutzmaßnahme in Betracht kommt jedoch der Einsatz von Flüsterasphalt in der noch erstmalig herzustellenden Ost-West-Spange. Die hierdurch bedingten Mehrkosten von ca. 5.000 € müssen hinter den damit verbundenen, wenngleich nicht explizit ermittelten und nach den derzeit noch geltenden Richtlinien noch nicht zu berücksichtigenden positiven, weil lärmmindernden Wirkungen zurücktreten. Die Stadt hat deshalb festgelegt, bei der Herstellung der Ost-West-Spange Flüsterasphalt einzubauen. Eine entsprechende Verpflichtung des Vorhabenträgers ist im Durchführungsvertrag verankert.

Hinsichtlich eines über den ermittelten Stellplatzbedarf möglicherweise hinausgehenden Stellplatzkontingentes ist festzuhalten, dass solche Stellplätze nicht die Ursache für die Errichtung einer Parkspindel sind. Die Notwendigkeit der Schaffung einer Zufahrt von der Bonner Straße in das Einkaufszentrum und somit der Errichtung der Parkspindel erwächst aus den verkehrlichen Gegebenheiten und Zwangspunkten in der Innenstadt von Sankt Augustin.

Bedingt durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Stadtbahnlinie besteht eine starke verkehrliche Trennwirkung zwischen der Bonner Straße und der weiter westlich gelegenen Rathausallee. Diese beiden Hauptstraßen werden zzt. durch zwei Knotenpunkte – Bonner Straße/Südstraße sowie Bonner Straße/Arnold-Janssen-Straße – miteinander verknüpft. Bei einer weiteren Innenstadtentwicklung, die nicht nur das geplante Einkaufszentrum sondern auch die Entwicklung weiterer Optionsflächen gemäß dem Masterplan 'Urbane Mitte' umfasst sowie aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme, wird es zwangsläufig zu einer Überlastung der genannten, durch die Stadtbahn-Trasse in ihrer Leistungsfähigkeit beschränkten Kreuzungen kommen. Insofern bedarf es einer gezielten Verteilung der in der Innenstadt generierten Verkehre. Hierzu sieht das Verkehrskonzept unter anderem die Schaffung einer zusätzlichen, von der Stadtbahn-Trasse unabhängigen Verbindung zwischen Bonner Straße und Rathausallee vor. Nach den Berechnungen des Verkehrsgutachtens wird die Ost-West-Querspange zu einer erheblich verbesserten Verteilung der Verkehrsströme im innerstädtischen Netz führen. Sie wird aber hingegen nicht dazu führen, dass künftig die prognostizierten Innenstadtverkehre und auch alle Kundenverkehre zum Einkaufszentrum alleine auf die Rathausallee geleitet werden können. In diesem Falle wären die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes von Sankt Augustin und die Qualität der relevanten Knotenpunkte nicht mehr gegeben. Insofern ist die Aufteilung Einkaufszentrumsverkehre – unabhängig der genauen Stellplatzkontingente – auf zwei Einfahrtbereiche an der Rathausallee und der Bonner Straße zwingend notwendig. Der ersatzlose Verzicht auf eine Zufahrt von der Bonner Straße und somit der Verzicht auf die geplante Parkspindel ist damit aus verkehrstechnischer Perspektive nicht möglich. Diese Zufahrt ist nach den Berechnungen der Verkehrsgutachter insofern zwingende Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung des Vorhabens. Die aus diesem Sachverhalt abgeleiteten Lärmbetrachtungen sind insofern sachgerecht. Zudem ist es unzutreffend, dass die Parkspindel Verursacher von Lärmkonflikten ist. Das Verkehrskonzept sieht weiter südlich der Parkspindel eine Ost-West-Querspange vor, die frühzeitig die Zielverkehre von der Bonner Straße Richtung Rathausallee umlenkt. Hieraus resultiert an der Bonner Straße auf Höhe der Parkspindel eine Abnahme der Querschnittsbelastung. Folglich kommt es in diesem Bereich nicht zu einer maßgeblichen Erhöhung des Verkehrslärms oder zu einem Immissionskonflikt. Hinsichtlich der individuellen Abwägung der Lärmbelange der Einwanderin wird auf die Antwort zu Ziffer 1.15 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, Maßnahmen des aktiven Schallschutzes gegen Verkehrslärm oder sonstige Minderungsmaßnahmen zu prüfen, ist gefolgt.

7 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen, 4 Enthaltungen

1.17 Absenkung des Lärmniveaus

Die Überziehung zahlreicher Wohn- und Gewerbegrundstücke mit unzumutbaren Lärmeinwirkungen des beschriebenen Niveaus sei deshalb durch die Erweiterung des HUMA-Centers und die damit bezweckte Aufwertung der Sankt Augustiner Innenstadt entgegen den pauschalen Ausführungen in der Planbegründung nicht zwangsläufig geboten. Vielmehr könne ohne Verlust der Funktionalität auf die Spindel verzichtet werden, indem überflüssige Stellplätze abgebaut und die kleine Differenz über die anderen Erschließungsachsen abgewickelt würden. So könne das Lärmniveau deutlich abgesenkt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Dass die Parkspindel zur Erschließung des Vorhabens aus verkehrstechnischer Sicht zwingend erforderlich ist – dies auch unabhängig von einer möglichen Reduzierung der Parkplatzflächen – ist in der Antwort zu Ziffer 1.16 dargelegt. Hierauf wird verwiesen.

10 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen, 1 Enthaltung

1.18 Verringerung der Verkaufsflächengröße zur Lärminderung

Überdies sei – wie an anderer Stelle bereits dargelegt – die Vergrößerung des Einkaufszentrums auf über 46.000 qm zur Erreichung der städtebaulichen Ziele in keiner Weise zwingend. Eine maßvolle Erweiterung könnte die erforderliche Stellplatzanzahl, den dadurch ausgelösten Verkehr und damit die Lärmbelastungen deutlich reduzieren. Eine sachgerechte Abwägung im Planverfahren würde es deshalb gebieten, die Neustrukturierung und Erweiterung des HUMA-Parks so zu gestalten, dass zwar eine Attraktivierung der Innenstadt betrieben werde, aber bei der Planung von vornherein auch die Belange der Anlieger in den Blick genommen würden und so eine Planung entstünde, die eine angemessene Attraktivierung des Zentrums ermöglicht, zugleich aber unnötige Lärmbelastungen der in Rede stehenden Art vermeidet bzw. möglichst weitgehend reduziert. Dies wäre wie dargelegt ohne weiteres möglich, indem das Vorhaben und die Anzahl der Stellplätze so reduziert werden, dass auf die Spindel an der Bonner Straße und die damit einhergehende Verkehrs- und Lärmbelastung verzichtet werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Zur Begründung der Verkaufsflächengröße des Vorhabens und zum Verzicht auf eine Reduzierung der Verkaufsfläche, wird auf die Antwort zu Ziffer 1.2 verwiesen. Demnach wird dieser Anregung nicht gefolgt. Zum fehlenden kausalen Zusammenhang zwischen der Anzahl der Stellplätze und der Notwendigkeit, eine Parkspindel zu errichten, wird auf die Antwort zu Ziffer 1.16 verwiesen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

1.19 Verringerung der Verkaufsflächengröße

Es stelle keine ordnungsgemäße Abwägung dar, wenn sich die Stadt Sankt Augustin den Wünschen des Investors beugen, mit einer von diesem vorgegebenen Maximalgröße als zusätzlicher Verkaufsfläche das Planverfahren einleiten und dann die Lärmbelastung als unausweichlich und deshalb hinnehmbar hinstellen würde.

Ausführungen, warum eine solche konfliktvermeidende und gleichwohl den städtebaulichen Zielen Rechnung tragende Ausgestaltung nicht möglich sein soll, fänden sich in der Planbegründung an keiner Stelle. Solche Überlegungen seien offenbar überhaupt nicht angestellt bzw. vollständig ausgeblendet worden. Damit sei die Abwägung von vornherein verkürzt und führe zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits bei der Antwort zu Ziffer 1.2 ausgeführt, hat die Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Abwägung ausdrücklich beschlossen, die städtebauliche Entwicklung des Zentrums und

der im Geltungsbereich zulässigen Einzelhandelsnutzungen planerisch zu steuern und die weitere Entwicklung nicht auf Grundlage des noch geltenden Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum', der als Kerngebiet keine Begrenzung der Verkaufsflächenobergrenzen oder der Sortimentsstrukturen vorsieht, zu überlassen. Denn nach Einschätzung des Einzelhandelsgutachtens sind zurzeit bei Ausnutzung der bestehenden Baugenehmigung rund 30.000 qm Verkaufsfläche ohne Sortimentsbeschränkung im Plangebiet realisierbar. Die Stadt Sankt Augustin setzt daher zur Beschränkung der städtebaulichen und der übrigen Auswirkungen (wie z.B. Verkehr) mit dem Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans abschließend eine städtebaulich verträgliche Obergrenze der zulässigen Verkaufsflächen fest und steuert mit der Erweiterung des vorhandenen Angebotes um rund 16.000 m² Verkaufsfläche dem nachweislich anhaltenden Funktionsverlust des Sankt Augustiner Zentrums entgegen und stärkt den Handel nachhaltig. Die von der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG vorgesehenen Investitionen entsprechen somit im Grundsatz bereits den im Vorfeld bestehenden, informellen Planungskonzepten der Stadt Sankt Augustin. Wenn überhaupt, folgt das von privater Hand durchgeführte Vorhaben den Planüberlegungen der Stadt Augustin. Es trifft die maßgeblichen öffentlichen Interessen voll. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit an bodenrelevanten Ordnungskriterien ausgerichtet und stellt sich in keiner Weise als „Gefälligkeitsplanung“ dar.

Beschlussvorschlag:

Der Vorwurf, sich den Wünschen eines Investors abwägungsfehlerhaft unterzuordnen, wird zurückgewiesen. Es wird auf die Antworten zu Ziffer 1.1 und 1.2 verwiesen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

1.20 Verbesserung der Lärmsituation durch aktiven Lärmschutz in reduzierter Form

Als aktive Schallschutzmaßnahme werde allein eine entsprechende Schallschutzmauer diskutiert, die aber wegen ihrer Höhe und Länge als städtebaulich nicht sachgerecht angesehen werde. Die dazu angestellten Betrachtungen werden als insuffizient betrachtet: Es werde nur eine vollständig die Grenzwerte der 16. BImSchV einhaltende Maximallösung vorgestellt und als städtebaulich nicht hinnehmbar postuliert. Aktiver Lärmschutz in reduzierter Form, der vielleicht nicht die komplette Einhaltung der Grenzwerte der 16. BImSchV, aber ggf. doch eine nicht unbeträchtliche Reduktion des Lärmniveaus erzielen könnte, werde an keiner Stelle diskutiert. Betrachtet werde nur eine 'Alles oder Nichts'-Wahl; jegliche Zwischenlösungen würden nicht einmal in Betracht gezogen. Dies sei angesichts des verheerenden Lärmniveaus, das man den betroffenen Eigentümern und Nutzern der umliegenden Gebäude und Grundstücke zumuten wolle, nicht zu rechtfertigen und führe ebenfalls zur Abwägungsfehlerhaftigkeit des Bebauungsplans.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits bei der Antwort zu Ziffer 1.16 ausgeführt, stehen einer Schallschutzmauer insbesondere städtebauliche, umweltrelevante sowie verkehrs- und sicherheitstechnische Belange entgegen. Diese Ablehnungsgründe bleiben offensichtlich auch dann bestehen, wenn eine Reduzierung der Wandhöhe auf ein ja immer noch wirksames Maß stattfände. Dies wurde in mehreren Varianten mit verschiedenen Zwischenschritten und Maßnahmenkombinationen

untersucht. Gerade durch die Berücksichtigung vieler Gesichtspunkte wird entgegen der Einwendung eine ordnungsgemäße Abwägung erreicht.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

Einstimmig

1.21 Nicht hinnehmbare Beeinträchtigung des Tacke-Areals

Die massive Steigerung der ohnehin schon erheblichen Verkehre auf der Bonner Straße gefährde eine ordnungsgemäße Erschließung der als Tacke-Gelände bekannten Grundstücke. Dass für dieses Areal nach Auffassung der Einwender unrealistisch geringe Verkehrsströme gutachterlich unterstellt wurden, ließe den Schluss zu, dass deren Nutzung zu Gunsten des Vorhabens HUMA-Center eingeschränkt werden sollte.

Es drohe vor dem dargelegten Hintergrund eine nachhaltige Einschränkung der Grundstückserschließung, die sachlich nicht gerechtfertigt werden könne. Das Interesse eines Anliegers, von der Überlastung einer sein Grundstück erschließenden Straße als Folge der Aufstellung eines Bebauungsplans verschont zu bleiben, sei ein abwägungserheblicher privater Belang gem. § 1 Abs. 7 BauGB (die Einwender verweisen auf ein Urteil des BVerwG, Beschluss v. 06.12.2000, 4 BN 59/00). Im Rahmen der Planung sei deshalb auf Grundlage realistischer Verkehre sicherzustellen, dass eine angemessene Erschließung des Tacke-Geländes erhalten bliebe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der prognostizierten Verkehre auf der Bonner Straße wird auf die Antwort zu Ziffer 1.6 verwiesen. Hier ist festzustellen, dass für die Bonner Straße keine 'untersetzten' Verkehrsmengen angenommen wurden und damit die verkehrliche Belastung im unmittelbaren Umfeld des Tacke-Areals nicht unterschätzt ist. Die Verkehrserzeugung für das außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Tacke-Areal selbst wurde ebenfalls nach dem allgemein anerkannten Verfahren nach Bosserhoff auf Grundlage der Bruttogeschossfläche durchgeführt. Die Folgenutzung des Tacke-Areals konnte im Verfahren leider nicht näher spezifiziert werden. Es wurde deshalb die verkehrlich ungünstige Annahme einer zukünftigen Einzelhandelsnutzung getroffen. Zur detaillierten Beschreibung der diesbezüglichen Vorgehensweise wird auf die Antwort zu Ziffer 1.6 verwiesen. Die Einmündungssituation Bonner Straße/ Einfahrt Tacke-Areal wurde verkehrstechnisch untersucht und mit dem Standardbemessungsverfahren nach Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (HBS) für den Planfall 2 bewertet. Eine Einmündung von der Bonner Straße zu/vom Tacke-Areal – die künftig aufgrund der gegebenen Eigentumsverhältnisse voraussichtlich geringfügig nach Norden verlagert werden muss - ist nachweislich ausreichend leistungsfähig. Die Bedenken, dass für das Tacke-Areal somit unrealistisch geringe Verkehrsströme ermittelt wurden, die folglich die Nutzungsmöglichkeiten per se einschränken, sind insofern unbegründet. Eine Weiterführung des seit längerem ungenutzten Möbelhauses wäre rein aus verkehrstechnischer Perspektive somit möglich, auch wenn gemäß dem beschlossenen Masterplan 'Urbane Mitte' dort langfristig eher kleinteilige Handels- und Dienstleistungsnutzungen angestrebt werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungsmöglichkeiten auf den Liegenschaften der Einwenderin bewirkt der Bebauungsplan insofern nicht. Details werden in einem eigens für dieses Areal eingeleiteten Bauleitplanverfahren geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

1.22 Gesamt-Bedenken: kausaler Zusammenhang der vorgebrachten Belange

Die Einwenderin stellt eine Vielzahl der in den vorstehenden Ziffern aufgeführten Bedenken zueinander in einen Kausalzusammenhang, der als grundlegender Kritikpunkt an mehreren Stellen im Text angeführt wird. Insgesamt erweise sich die Planung hinsichtlich der Einzelhandelsstrukturierung besonders im Hinblick auf die nachteilige Fokussierung auf einen einzigen relevanten Anbieter in der Sankt Augustiner Innenstadt sowie die Höhe der Flächenerweiterung als städtebaulich verfehlt und deshalb nicht erforderlich. Darüber hinaus fehle es an der erforderlichen fundierten und nachvollziehbaren Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens. Aus der Überdimensionierung des Vorhabens folge eine ebenso überdimensionierte Stellplatzanzahl und es werde zu Lasten der umliegenden Grundstücke eine inakzeptable Verkehrs- und Lärmbelastung ausgelöst. Angeregt wird eine Reduzierung der Verkaufsflächengröße.

Die Planung sei in der derzeitigen Form nicht gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich, städtebaulich nicht vertretbar und unterliege gravierenden Abwägungsdefiziten. Diese Mängel führten zur vollständigen Unwirksamkeit des Bebauungsplans. Vor diesem Hintergrund wird eine grundlegende Überarbeitung angeregt, die möglichst im Diskurs mit den unmittelbar betroffenen Anliegern erfolgen sollte. Die Einwender betonen, dass sie nicht prinzipiell gegen eine Modernisierung und Erweiterung des HUMAN-Centers eingenommen seien, solange ihre Belange hierbei angemessen berücksichtigt würden, und dass sie für eine gemeinsame Erörterung insoweit gern zur Verfügung ständen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der Einwenderin entwickelte Argumentationskette ist weder bezüglich der Richtigkeit ihrer Einzelglieder noch in den unterstellten Wirkungszusammenhängen zutreffend. So wird unter Ziffer 1.6 in der Antwort bereits ausgeführt, dass es z.B. keine lineare Korrelation zwischen Verkaufsflächengröße und Verkehrsaufkommen gibt und somit auch eine Zunahme an Verkaufsfläche nicht in gleicher Weise eine Zunahme an Lärmbelastung bedeutet. Der Vorwurf städtebaulicher Verfehlungen und der Überdimensionierung des Vorhabens wird zurückgewiesen (siehe die Antworten zu den Ziffern 1.1 bis 1.3); damit können folgerichtig auch die daraus kausal hergeleiteten Folgewirkungen nicht abwägungsfehlerhaft sein. Zur Wertung der einzelnen Argumenten in der Kausalkette und deren fehlerfreie Berücksichtigung in der Abwägung wird auf die Antworten unter den vorstehenden Ziffern 1.1 bis 1.21 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

2. Projektentwicklungs GmbH

Adresse: – Schreiben vom 08.09.2011, vertreten durch CBH Rechtsanwälte

Das Schreiben ist inhaltlich identisch mit dem Schreiben unter Gliederungspunkt 1., hinsichtlich der vorgebrachten Argumente auch wortgleich. Auf die dort vorgenommenen Stellungnahmen der Verwaltung wird verwiesen.

Zum Abstimmungsverhältnis siehe ebenfalls unter Gliederungspunkt 1.

3. Rechtsanwalt

..... **Co. KG, Sankt Augustin**

Adresse:– Schreiben vom 06.09.2011, vertreten durch CBH Rechtsanwälte

Das Schreiben ist inhaltlich identisch mit dem Schreiben unter Gliederungspunkt 1., hinsichtlich der vorgebrachten Argumente auch wortgleich. Auf die dort vorgenommenen Stellungnahmen der Verwaltung wird verwiesen.

Zum Abstimmungsverhältnis siehe ebenfalls unter Gliederungspunkt 1.

4. E, 53757 Sankt Augustin

Adresse:, 53757 Sankt Augustin – Schreiben vom 31.08.2011

In dem Schreiben nehmen die Einwender Bezug auf ihre Schreiben vom 14.07.2010, 29.08.2010, 11.10.2010, 23.11.2010, 11.04.2011 und vom 02.06.2011. Diese werden wie folgt beantwortet:

4.1 Schreiben vom 14.07.2010

Durch die geplanten Baumaßnahmen werden insbesondere auf Grund der Auffahrtsrampe zum geplanten Parkhaus gegenüber dem Wohnhaus der Einwender, die Vorverlegung des HUMA-Gebäudes sowie die Installation der Klimaanlage im Bereich der zum Wohnhaus der Einwender zugewandten Fassade die Grundrechte auf Gesundheit und Eigentum der Einwender unmittelbar erheblich beeinträchtigt. Auf Grund der Planungen wird es zu noch mehr Autoverkehr und Staus im Kreuzungsbereich Bonner Straße / Sandstraße kommen. Immissionen durch Lärm, Abgase und die Klimaanlage würden die Einwender gesundheitlich schädigen und die Wohnqualität sowie den Wert des Hauses/Grundstücks deutlich mindern. Die Einwender fragen, wer diesen Schaden ersetzen wird.

Die vorgenannten Aspekte wurden laut der Einwender bei der bisherigen Planung nicht ausreichend berücksichtigt. Es wird angeregt, die genannten Bedenken bei den städtischen Entscheidungsprozessen zu berücksichtigen. Die Einwender erbitten über die Entscheidung informiert zu werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der geplante Gebäudekomplex des HUMA-Einkaufsparks rückt im Osten näher an das in rund 100 m vom Gebäude entfernte Wohnhaus der Einwender heran. Die Gesundheit bzw. das Eigentum der Einwender werden dadurch aber nicht maßgeblich beeinträchtigt. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die betroffene Immobilie wurden gutachtlich untersucht. Demnach wird sich die Beeinträchtigung des Grundstücks durch Geräusche aus dem Einkaufszentrum einschließlich der geplanten Spindel und notwendiger Lüftungs- oder Kühlungsaggregate, die nach dem aktuellen Stand der Technik zu betreiben sein werden, verrin-

gern. Dies ist darin begründet, dass die bisher ebenerdig angeordneten rund 1.200 Stellplätze in das Gebäudeinnere des Einkaufszentrums verlegt werden und die bislang betriebene Tankstelle entfallen wird. Somit entfällt künftig der Großparkplatz, der die bisherige gewerbliche Hauptlärmquelle bildete. Zudem wird die geplante Spindelauffahrt an der Bonner Straße mit einer 1,50 m hohen Brüstung versehen, so dass hierdurch eine Abschirmung der Fahrgeräusche zum Grundstück der Einwender erfolgt. Am Gebäude der Einwender (Sandstraße 2 – Immissionsorte 21, 22, 23) wird sich infolgedessen die aus dem Betrieb des Einkaufszentrums bedingte Lärmbelastung von derzeit bis zu 59,7 dB(A) tags auf maximal 55,1 dB(A) tags verringern. Somit wird im Unterschied zu derzeitigen Situation künftig der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (55 tags) annähernd eingehalten. Zur schutzbedürftigen Nachtzeit erfolgt eine Verringerung von derzeit bis zu 44,3 dB(A) auf je nach Gebäudeseite 26,8 dB(A) bis maximal 38,6 dB(A). Die für die Immobilie der Einwenderin geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Wohngebiete von 55/40 dB(A) tag/nacht werden somit tags annähernd eingehalten und nachts unterschritten. Ferner ist festzustellen, dass im Bereich des Grundstücks der Einwender die bereits heute gegebenen Verkehrsgeräusche vorherrschen. Da diese Geräusche die gewerblichen Geräusche überlagern, werden Emissionen, wie bspw. solche aus der Spindel, gar nicht wahrnehmbar sein.

Hinsichtlich der Einwirkungen aus Verkehrslärm wird sich gegenüber der heutigen Vorbelastung, die sich bei bis zu 68,5 dB(A) tags und bis zu 61,5 dB (A) nachts bewegt, keine wahrnehmbare Erhöhung ergeben. Nachts ist sogar – da die Verkehrsbelastung im mittleren Abschnitt der Bonner Straße aufgrund des Verkehrskonzeptes leicht abnehmen wird – mit einer geringen und vermutlich nicht wahrnehmbaren Abnahme der Verkehrsgeräusche am Gebäude der Einwender zu rechnen sein. Künftig werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags (59 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten) im Bereich der Immobilie der Einwenderin weiterhin überschritten. Die heute schon nicht eingehaltenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts (49 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten) wird trotz einer Lärm-Abnahme und damit der Verbesserung im Bereich der Immobilie der Einwenderin weiterhin überschritten; gleichwohl werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse dabei im Bereich der Liegenschaft der Einwender nach wie vor gewahrt.

Lufthygienisch sind durch das Vorhaben sowie durch die allgemeine Verkehrszunahme und die Entwicklung der sonstigen Potenzialflächen im Stadtzentrum – unter Berücksichtigung der verkehrslenkenden Maßnahmen – keine maßgeblichen Veränderungen für das Grundstück der Einwender zu erwarten. Hierzu sind diese Änderungen in dessen unmittelbarem Umfeld zu gering; auch dies wurde gutachtlich untersucht. Demnach ergibt sich für die Wohngebäude an der Bonner Straße zwar ein Anstieg der NO₂- (Stickstoffdioxid) und PM₁₀- (Feinstaub) Konzentrationen. Eine Überschreitung der jeweils geltenden Immissionsgrenzwerte einschließlich der Kurzzeitwerte nach 39. BImSchV kann aber ausgeschlossen werden.

Des Weiteren wurde in einem Immissionsschutzgutachten geprüft, ob durch die Spindel Auswirkungen durch Lichtimmissionen ein- und ausfahrender Fahrzeuge entstehen. Demnach sind aufgrund der Entfernung von rund 28 m des Wohnhauses zum Spindelbauwerk sowie aufgrund der darin geplanten Brüstungshöhen auch hier keine Beeinträchtigungen zu besorgen. Insofern ist der vorgetragenen Einwendung, die Belange des Immissionsschutzes umfassend in der Planung zu berücksichtigen und gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, gefolgt. Eine Wertminderung von Grund und Boden ist indes nicht gegeben. Das subjektive Empfinden der Einwender, dass es möglicherweise aus ästhetischen Gründen nachteilig sei,

wenn in der Nähe des eigenen Wohnhauses eine Parkhauszufahrt entsteht, wird im Rahmen der Planung so weit wie möglich entgegengekommen. Demnach ist es beabsichtigt, die Parkspindel ansprechend zu gestalten und einzugrünen. Der Bebauungsplan sichert hierfür entsprechende Grünflächen.

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Bedenken werden aus vorgenannten Gründen nicht geteilt.

Einstimmig

4.2 Schreiben vom 29.08.2010

a) Planbetroffenheit und Umweltverträglichkeit

Die Einwender sehen sich unmittelbar von der Planung betroffen und in ihren Grundrechten auf körperliche Unversehrtheit und Eigentum durch die Planung auf dem benachbarten Grundstück tangiert. Die Planung hat laut Einwender die Durchführbarkeit und Umweltverträglichkeit zu berücksichtigen. Insbesondere weist der Einwender darauf hin, dass keine zusätzlichen Immissionen, wie z.B. Lärm, Staub, Abgase durch Verkehr sowie Klimaanlage die Anwohner belasten sollen.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die Antwort zum Schreiben vom 14.07.2010 (Ziffer 4.1) verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Umweltverträglichkeit des Vorhabens zu berücksichtigen und gesunde Wohnverhältnisse zu wahren, wird gefolgt.

Einstimmig

b) Spindellösung

Die Einwender sprechen sich gegen die geplante Auffahrtsrampe (Spindel) über die Stadtbahn zum geplanten Parkhaus aus. Diese Maßnahme werde zu einer Verlagerung des Verkehrs von der Südstraße auf die B 56 führen, die jedoch heute schon vielfach zu normalen Verkehrszeiten erhebliche Staus aufweise. Es wird von Seiten der Einwender befürchtet, dass es trotz Einfädungsspur zur Spindel insbesondere zu den Hauptgeschäftszeiten durch den Zu- und Abfahrtsverkehr der Spindel zum 'vorprogrammierten' Stau auf der B 56 kommen werde. Es wird auf die Erhöhung der CO₂-Werte und des Verkehrslärms im Vergleich zum Ist-Zustand hingewiesen. Die jetzige Planung der Spindel verursache die direkte Einwirkung der Autoabgase in Richtung des Grundstücks der Einwender. Aufgrund der Verlängerung der Öffnungszeiten sei mit diesen Belastungen bis 22 Uhr und an Sonderverkaufstagen bis 24 Uhr zu rechnen. Es wird von den Einwendern angeregt, die Spindel aufzugeben und alternative Zufahrtsmöglichkeiten zu suchen.

Stellungnahme der Verwaltung

Zunächst ist festzustellen, dass sich durch den Bau einer Parkspindel die Verkehrsmengen der Südstraße nicht wie befürchtet auf den nördlichen Abschnitt der B 56 verlagern werden. Vielmehr wird die im Süden der Bonner Straße geplante Verbindung zwischen B 56 und Rathausallee (Querspange) im Gegenteil dazu führen, dass Zufahrtsverkehre zum nördlichen Bereich der Bonner Straße frühzeitig 'abgefangen' und in Richtung der westlichen Zufahrt an der Rathausallee oder in übergeordnete Richtungen umverteilt werden. Infolgedessen wird der nördliche Bereich der Bonner Straße zwischen der Ost-West-Spange und der

Sandstraße – also der Bereich, in dem sich die Immobilie der Einwenderin befindet – gegenüber der derzeitigen Situation von motorisiertem Verkehr entlastet. Dies resultiert aus den mit der Errichtung der Ost-West-Spange i.V.m. einem Parkleitsystem verbundenen Verkehrsumverteilungen. Zwischen Sandstraße und Südstraße erfolgt künftig nur eine leichte Verkehrszunahme (ca. + 6%). Dass dies aus immissionsschutzfachlicher Sicht nicht zu maßgeblichen Veränderungen führt, ist in der Antwort zu Ziffer 4.1 dargelegt.

Die Notwendigkeit der Schaffung einer Zufahrt von der Bonner Straße in das Einkaufszentrum und somit der Errichtung der Parkspindel erwächst aus den verkehrlichen Gegebenheiten und Zwangspunkten in der Innenstadt von Sankt Augustin. Bedingt durch die Nord-Süd verlaufenden Stadtbahnlinie besteht eine starke verkehrliche Trennwirkung zwischen der Bonner Straße und der weiter westlich gelegenen Rathausallee. Diese beiden Hauptstraßen werden zzt. durch zwei Knotenpunkte – Bonner Straße/Südstraße sowie Bonner Straße/Arnold-Janssen-Straße – miteinander verknüpft. Bei einer weiteren Innenstadtentwicklung, die nicht nur das geplante Einkaufszentrum, sondern auch die Entwicklung weiterer Optionsflächen gemäß dem Masterplan 'Urbane Mitte' umfasst sowie aufgrund der allgemeinen Verkehrszunahme wird es zwangsläufig zu einer Überlastung der genannten, durch die Stadtbahn-Trasse in ihrer Entwicklungsfähigkeit beschränkten Kreuzungen kommen. Insofern bedarf es einer gezielten Verteilung der in der Innenstadt generierten Verkehre. Hierzu sieht das Verkehrskonzept unter anderem die Schaffung einer zusätzlichen, von der Stadtbahn-Trasse unabhängigen Verbindung zwischen Bonner Straße und Rathausallee vor. Nach den Berechnungen des Verkehrsgutachtens wird die Ost-West-Querspange zu einer erheblich verbesserten Verteilung der Verkehrsströme im innerstädtischen Netz führen. Sie wird aber hingegen nicht dazu führen, dass künftig die prognostizierten Innenstadtverkehre und auch alle Kundenverkehre zum Einkaufszentrum alleine auf die Rathausallee geleitet werden können. In diesem Falle wären die Funktionsfähigkeit des Verkehrsnetzes von Sankt Augustin und die Qualität der relevanten Knotenpunkte nicht mehr gegeben. Insofern ist die Aufteilung der Einkaufszentrumsverkehre auf zwei Einfahrtbereiche an der Rathausallee und der Bonner Straße zwingend notwendig. Der ersatzlose Verzicht auf eine Zufahrt von der Bonner Straße und somit der Verzicht auf die geplante Parkspindel ist damit aus verkehrstechnischer Perspektive nicht möglich; diese Zufahrt ist nach den Berechnungen der Verkehrsgutachter zwingende Voraussetzung für eine ordnungsgemäße Erschließung des Vorhabens.

Dass der Betrieb der Parkspindel nicht zu Verkehrsstaus führen wird, ist nachgewiesen. Hierzu wurde in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen.NRW eine Verkehrssimulation durchgeführt. Die Verbesserung des Verkehrsflusses resultiert dabei wesentlich aus der verbesserten Verkehrsverteilung im Gesamt-Verkehrsnetz. Diese Umverteilung der Verkehre ist durch die Ost-West-Spange in Verbindung mit einem Parkleitsystem möglich. Hierzu wird auch auf die Ausführungen weiter oben verwiesen. Um die Verkehrsbelastung im Bereich der Spindel möglichst zurück zu nehmen und Staus zu vermeiden, wurde die Anzahl der östlichen, über diese Zufahrt erschlossenen Stellplätze im Laufe des Planverfahrens zudem aufgrund der Eingaben der Anwohner sukzessive von ursprünglich 830 auf 630 Stellplätze reduziert. Ferner bestehen innerhalb der Spindel zusätzlich zur Linksabbiegespur Aufstellflächen für einfahrende bzw. wartende Kfz. Ferner wird ein dynamisches Parkleitsystem eingerichtet, das dem Kunden anzeigt, wenn das östliche Parkhaus belegt ist und somit unnötige Fahrten zur Parkspindel vermeidet. Zudem sichert die von der Stadtbahn-Trasse unabhängige, neue Ost-West-Spange von der Bonner Straße zur Rathausallee in Verbindung mit ei-

nem Parkleitsystem eine möglichst staufreie Abwicklung und Verteilung des Verkehrs im gesamten relevanten Netz. Maßgebliche negative verkehrliche- oder Umweltauswirkungen auf die Immobilie der Einwender sind insofern nicht zu erwarten. Hierzu wird auf die Antwort zu Ziffer 4.1 verwiesen. Hinsichtlich der Prüfung möglicher Varianten zur geplanten Parkspindel wird ferner auf die Antwort zum Schreiben vom 11.10.2010 (Ziffer 4.3) verwiesen.

Da eine alternative Zufahrt von der Südstraße (hier ist eine Grün- und Aufenthaltsfläche geplant), der Rathausallee oder einem weiter südlich gelegenen Abschnitt nicht möglich ist, stellt sich die in der Einwendung kritisierte Spindel als städtebaulich verträglichste Alternative dar. Sie deckt sich auch mit dem städtebaulichen Interesse, für das geplante Einkaufszentrum eine möglichst gut wahrnehmbare und verkehrssichere Eingangssituation von der B 56 zu schaffen und schafft erst die technischen Voraussetzungen, den derzeitigen unattraktiven und Lärm emittierenden Großflächenparkplatz mit rund 1.200 Stellplätzen aus dem Stadtbild zu bannen und den Innenstadtbereich mit positiv zu wertenden Grünflächen zu bereichern. Daher ist in die Abwägung einzustellen, dass diese positive Umgestaltung eines zentralen Innenstadtbereichs – die geplante neue Grünfläche befindet sich in fußläufiger Nähe zum Haus der Einwender – auch zu einer Verbesserung des weiteren Wohnumfelds führt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, auf die Spindel-Zufahrt zu verzichten, wird nicht gefolgt.

11 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen

c) Immissionsbelastungen

- c)1. Die Neustrukturierung des HUMA-Einkaufsparks sei für das Allgemeinwohl zwar wünschenswert, jedoch dürften laut Einwender dadurch nicht das Wohlbefinden der Anrainer bzw. eine Gesundheitsschädigung von Menschen in Kauf genommen werden. Es wird auf den Schutz des Rechts auf Leben und körperliche Unversehrtheit verwiesen.*
- c)2. Die Einwender sprechen sich gegen die Klimaanlage und die dadurch verursachten Immissionen wie Feinstaub, CO₂ und Lärm aus.*
- c)3. Auf Grund der höher gelegenen Parkdecks wird eine zusätzliche CO₂ – Belastung durch die Abgase der Pkw befürchtet.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu c)1.: Der Anregung wurde im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits gefolgt. Es wird auf die Antwort weiter oben zum Schreiben vom 14.07.2010 (Ziffer 4.1) verwiesen.

Zu c)2.: Relevante Auswirkungen durch Feinstaub und Lärm werden durch das Vorhaben nicht verursacht (s.o.). Grundsätzlich werden die neuen Lüftungs- und Kälteanlagen des Neubaus nach den einzuhaltenden Immissionsrichtwerten nach TA-Lärm für dieses Gebiet ausgelegt. Flankierend wird die Planung hierfür durch einen Schallschutzgutachter begleitet, so dass die Einhaltung der erforderlichen Immissionswerte auch beim Planvollzug gutachtlich überprüft wird. Nach Fertigstellung der Anlagen werden die Werte vor Abnahme nochmals durch einen unabhängigen Sachverständigen gemessen und nachgewiesen. Der Abstand beträgt nach dem derzeitigen Stand der Planung zwischen dem Haus Sandstraße 2 und dem nächstliegenden Lüftungsgerät auf dem Dach des Neubaus rd. 160 m Luftlinie. Somit wird dem Schutzanspruch der Nachbarschaft voll umfänglich und nach geltendem Recht Rechnung getragen.

Die Minderung des CO²-Ausstoßes ist auch im Sinne des Vorhabenträgers. Dieser sieht für das Vorhaben ein möglichst schadstoffarmes Energiekonzept vor, das u.a. die Nutzung von Erdwärme (Geothermie) beinhaltet. Ein vollständiger Verzicht auf Klimaanlage ist für den Betrieb eines solch großen Einkaufszentrums nicht möglich.

Zu c)3.: Die Abgasbelastung durch Pkw – hier wird NOx freigesetzt – wurde gutachtlich untersucht. Hier gibt es keine relevanten Auswirkungen auf das Umfeld. Es wird auf die Antwort weiter oben zum Schreiben vom 14.07.2010 (Ziffer 4.1) verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig

d) Änderungsvorschläge

- d)1. Der Verkehr könne über die zusätzliche Unterquerung der Stadtbahn gelenkt und über die Rathausallee in das westliche Parkhaus geführt werden. Hierdurch werde eine Entlastung des Bereichs Arnold-Janssen-Straße / Hennefer Straße und des Kreuzungsbereichs erreicht sowie eine kürzere Ampelschaltung ermöglicht.*
- d)2. Die Anlage von zwei Parkdecks wird von den Einwendern in Frage gestellt. Durch eine Vergrößerung des Parkhauses an der Rathausallee könne die Querung der Stadtbahn vermieden werden. Vorteil dabei wäre, dass sich im Umfeld der Rathausallee keine Wohnnutzung befinde. Die Einwender fragen nach den Gründen für die Aufteilung der Stellplatzanlagen auf zwei Parkhäuser (Rathausallee / Spindel von B 56).*
- d)3. Die Einwender fragen nach der Gestaltung der Flächen zwischen Stadtbahntrasse und derzeitigem HUMA-Parkplatz bzw. dem Grund für den Ankauf der Flächen.*

Stellungnahme der Verwaltung

Zu d)1.: Der Anregung ist teilweise gefolgt. Tatsächlich sieht der Bebauungsplan durch die Einrichtung einer Ost-West-Querspange zwischen Rathausallee und Bonner Straße eine teilweise 'Umverlagerung' der Verkehrsströme auf die im Bereich der Rathausallee gelegenen Zufahrten vor. Eine vollständige Verlagerung der Verkehrsströme auf diese Gebäudeseite ist jedoch verkehrstechnisch nicht möglich (siehe hierzu auch die Antwort zu Ziffer 4.2 b).

Zu d)2.: Das Verkehrsgutachten, welches sich mit allen zusätzlichen Projekten im Zentrum beschäftigt und unterschiedlichste Erschließungsvarianten geprüft hat, kommt zu dem Ergebnis, dass die optimale Lösung der Verkehrsproblematik in der Schaffung einer zusätzlichen kreuzungsfreien Ost-West-Querung (d.h. Unterführung unter der Stadtbahntrasse) liegt. Eine Verteilung aller Zielverkehre auf die Rathausallee ist jedoch selbst nach Vollzug dieser Netzergänzung demnach nicht möglich. Daher wird die Aufteilung der Stellplätze auf ein westliches Parkhaus, ein von Westen erschlossenes Park-Tiefgeschoss und ein östliches Parkhaus mit 630 Stellplätzen zur Optimierung der Verkehrsführung empfohlen. Es wird hierzu ergänzend auf die Antwort zu Ziffer 4.2 b) verwiesen.

Zu d)3.: Die Flächen zwischen Stadtbahn und ehemaligem Parkplatz werden als öffentlicher Geh- und Radweg vorgesehen. Der Investor richtet zudem im Bereich westlich des Fuß-Radweges, eine teilweise überdachte Anlieferungsstraße aus. Diese wird durch einen Grünstreifen, der den dortigen Baumerhalt vorsieht, vom Fuß-Radweg abgegrenzt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen ist teilweise gefolgt. Die Fragen sind ausreichend beantwortet.

Einstimmig

4.3 Schreiben vom 11.10.2010

4.3.1 Parkspindel

Die Einwender weisen darauf hin, dass ihnen trotz der Besprechung am 05.10.2010 nicht ersichtlich sei, warum die Planung für eine Auffahrtsrampe gegenüber der Sandstraße erforderlich ist. Die zugrunde gelegten Verkehrsdaten würden laut Angaben der Verwaltung auf der Datenlage von 2007 sowie auf Hochrechnungen durch weitere Erhebungen des Verkehrsplanungsbüros basieren, die erst nach voller Belegung des Zentrums (Realisierung aller Projekte im Zentrum) einen so genannten Verkehrskollaps belegen sollen. Die Einwender bemerken, dass bis dato noch keines der avisierten Projekte im Zentrum verwirklicht wurde, das Postgebäude derzeit nur noch als Paketzentrum genutzt werde und die Ausschreibung der Baufelder (Entwicklungsbereich Zentrum-West) erfolglos geblieben sei. Es wird bezweifelt, dass die geplante Spindel die Verkehrsprobleme im Zentrum beheben und dadurch das Zentrum insgesamt belebt werde. Die geplante Spindel solle wohl eher dem schnelleren Zugang zum Hurler-Markt dienen.

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich der Erforderlichkeit der Parkspindel wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 4.2 b) verwiesen. Zudem ist darauf zu verweisen, dass die Erschließung des Vorhabens unter Mitberücksichtigung der sonstigen Entwicklungsoptionen in der Innenstadt gutachtlich untersucht und in verschiedenen Varianten geprüft wurde. Hierbei wurden auch andere Erschließungsoptionen, wie bspw. ohne Spindelbauwerk oder auch Varianten ohne Berücksichtigung weiterer baulicher Entwicklungen im Umfeld, in die Überlegungen einbezogen. Im

Ergebnis war es eine Forderung des Landesbetriebes Straßen.NRW, den Verkehrsfluss auf der klassifizierten Bonner Straße (B 56) weiterhin aufrecht zu erhalten. Dies muss aus Sicht der Verkehrsexperten auch für den 'worst case' gewährleistet werden. Deshalb können die sonstigen städtebaulichen Entwicklungen im Zentrum – auch wenn diese Flächen schon länger brach liegen – nicht ausgeblendet werden. Hier ist es erforderlich, vorausschauend die möglichen Auswirkungen auf den Verkehrsfluss, aber auch auf benachbarte Anwohner zu bewerten. Deshalb ist eine Betrachtung des Maximalfalls – also mit sonstigen Entwicklungen im Umfeld – notwendig. Zudem ist nicht auszuschließen, dass der Vollzug des Einkaufszentrums auch eine Impulswirkung auf benachbarte Immobilien ausübt und deren Entwicklung vorantreibt. Das Verkehrskonzept ist insofern unter den oben genannten Prämissen vorausschauend ausgelegt und optimiert worden. Dementsprechend stellt sich die Erschließung des Vorhabens oder des Zentrums nicht, wie in der Anregung zum Ausdruck gebracht, ausschließlich durch ein neues Spindelbauwerk dar. Das Verkehrskonzept berücksichtigt eine sinnvolle und durchdachte Aufteilung der Zufahrtsbereiche über die Rathausallee und Bonner Straße. Hierzu wird das bestehende Netz durch eine planfreie Ost-West-Spange ergänzt. Zudem wird ein Parkleitsystem eingerichtet, das die Verkehrsströme steuert und Parksuchverkehre vermeidet. In der Summe der getroffenen Maßnahmen zur Verkehrslenkung ist das Spindelbauwerk ein unverzichtbares Element der Planung. Zudem wurde am 27.06.2011 ein Workshop zur Masterplanung 'Urbane Mitte' durchgeführt. Darin wurde als ergänzende Alternative erwogen, ob eine interne Verbindung der geplanten Parkhäuser Ost-West möglich ist. Diese Variante wurde als nicht realisierbar eingestuft.

Beschlussvorschlag:

An der Parkspindel wird weiterhin festgehalten.

11 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen

4.3.2 Verkehrskonzept

Der Hurler-Markt mit seinen ca. 1.700 Stellplätzen werde seit Entstehen des Marktes über die Rathausallee und die Südstraße erschlossen. Es sei in dieser Zeit laut Einwender zu keinem Verkehrschaos gekommen. Eine Optimierung der Ampelschaltung in Mülldorf hätte schon in der Vergangenheit zur Beschleunigung des Verkehrs beitragen können. Die Prognose der Verkehrsplaner, es würde zukünftig zu einem Verkehrskollaps kommen, werde von den Einwendern angezweifelt. Anwohner und befragte Fachleute bewerten die geplante Auffahrtsrampe als Fremdkörper und 'städtebaulich nicht angemessen'. Die derzeit bestehende 'grüne Baumparzelle' wird bevorzugt. Des Weiteren wurde bereits ausreichend in früheren Schreiben der Einwender auf die Gefahren für die einzelnen Querungsverkehrsarten und die Immissionen hingewiesen. Die Einwender gehen davon aus, dass die geplante Verkehrsführung lediglich eine weitere Zufahrtsmöglichkeit zum Hurler-Markt für die Verkehre aus Richtung Siegburg darstelle. Die geplante Unterquerung der Bahnlinie 66 gewährleiste nach Einschätzung der Einwender bereits eine ausreichende Entlastung der Bonner Straße (B 56).

Stellungnahme der Verwaltung

Dass das Spindelbauwerk als 'Fremdkörper' wirken wird, ist durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten. Der Bereich um die Spindel wird als Grünfläche festgesetzt, um dort eine landschaftsarchitektonische Gestaltung zu ermöglichen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht dementsprechend eine Eingrünung und kreative Gestaltung des Verkehrsbau-

werks vor, um dieses in die Umgebung einzubinden. Die Bedenken, dass sich dort ein 'Fremdkörper' bilden wird, können insofern ausgeräumt werden.

Zu den verkehrlichen und immissionsseitigen Auswirkungen der Spindel und der Unterquerung der Bahnlinie wird auf die Antworten weiter oben bzw. zum nachfolgenden Gliederungspunkt verwiesen. Dass das Verkehrskonzept nicht zu einem „Verkehrskollaps“ führen wird, da die in der Innenstadt generierten Verkehre entzerrt werden, ist in der Antwort zu Ziffer 4.2 dargelegt. Darauf wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

11 Ja Stimmen, 1 Nein Stimmen

4.3.3 Alternativen

Die Einwender zeigen folgende Alternativen zur vorgesehenen Planung (Auffahrtsrampe) auf:

1. Alternative

Die Einwender weisen darauf hin, dass durch die Vergrößerung des Parkhauses 1 auf ein zweites Parkhaus verzichtet werden könnte (vgl. Anregung im Schreiben der Einwender vom 29.08.2010).

Falls jedoch auf zwei Parkhäuser bestanden werde, werde folgende Alternative vorgeschlagen:

Nach der geplanten Unterquerung der Stadtbahn könnte der Verkehr nicht nur zum Kreisel Rathausallee, sondern auch nach rechts parallel zur Bahnlinie gelenkt werden, um dann in die bereits vorhandene Verkehrs-/Straßenführung unterhalb der Marktplatte in die geplante Deckelung des Zulieferverkehrs einzumünden. Von dort könnte eine geeignete Zufahrtsmöglichkeit in das Parkhaus 2 erfolgen. Dies wäre mit weit weniger Aufwand eine gangbare und machbare Lösung.

2. Alternative

Falls die erste kostengünstigere Alternative nicht in Betracht kommt, schlagen die Einwender als weitere Alternative vor, nach der Unterquerung der Bahntrasse den Verkehr am Ärztehaus vorbei in Richtung Deckelung Anlieferzone mit ebenfalls geeigneter Zufahrtsmöglichkeit in das Parkhaus 2 zu leiten. Hierzu wäre es erforderlich, den derzeit vorhandenen Weg zur Marktplatte neben der Bahn zu tunneln, um dann in die beabsichtigte Deckelung des Anlieferverkehrs zu kommen. Dabei handele es sich lediglich um eine Tunnellänge von ca. 100 m. Bei dieser technisch machbaren Lösung könnte sogar neben dem Fußgängerweg die jetzige Auffahrt zur Marktplatte wie vorhanden bestehen bleiben. Diese Maßnahme könnte mit der Baumaßnahme Zuwegung von der Bahn zur Marktplatte koordiniert werden.

Die Einwender merken an, dass in der Fraktionssitzung am 15.09.2010 die Deckelung der Anlieferzone zwischen Fußgängerweg und Hurler-Markt bereits vorgestellt wurde.

Die Einwender führen die folgenden Vorteile dieser beiden Varianten auf:

- a) Für die Anwohner würden keine unmittelbaren Gefahren durch zusätzliche Immissionen wie Lärm, Abgas, Feinstaub entstehen.*
- b) Für die weiteren Verkehrsteilnehmer würden keine zusätzlichen Gefahrenpotenziale im Zufahrtsbereich zum Busbahnhof sowie im Bereich der Zuwegung für*

Fußgänger zur Marktplatte entstehen. Im Kreuzungsbereich der B 56/Sandstraße würde kein zusätzliches Verkehrsproblem entstehen.

- c) Die Kosten für eine Auffahrtsrampe über die Stadtbahnlinie würden entfallen und die Mittel könnten für die Anlage eines Tunnels im Bereich des Ärztehauses/Marktes eingesetzt werden.*
- d) Der Bereich der Fußgängerbrücke zur Bahn sowie der Zugang zum Markt und zum Hurler-Markt könnte räumlicher und konfliktfreier gestaltet werden.*

3.

Die Einwender schlagen weiterhin zur Entlastung der B 56 ein Lkw-Verbot auf der B 56 vor. Zusätzlich zur Optimierung der Ampelschaltungen im Ortsbereich könnte hierdurch ohne großen Kostenaufwand der Verkehrsfluss verbessert werden.

Des Weiteren wird durch die Einwender auf den in § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz verankerten Trennungsgrundsatz hingewiesen, welcher in der kommunalen Bauleitplanung für den Neubau von Verkehrswegen gelte. Diese Vorschrift sehe vor, dass Flächen einander derart zugeordnet werden sollen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Laut Einwendern sollte zum jetzigen Zeitpunkt die Chance zum Interessenausgleich zwischen Investoren und Anwohnern genutzt werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1. Alternative:

Der Anregung, den Zielverkehr zum EKZ über die Ost-West-Spange in das Einkaufszentrum zu führen, wird nicht gefolgt. Eine solche Erschließung wäre funktional nicht zweckmäßig. Zudem müsste die Zufahrt entlang der vorhandenen Parkplatzflächen geführt werden, so dass es hier zu Beeinträchtigungen der Parkplätze- und -ausfahrten käme. Eine Vermischung von Zulieferverkehren, Parkplatzverkehren und Kundenverkehren ist folglich für den Verkehrsfluss nicht sinnvoll. Des Weiteren ist diese Variante aufgrund der vorhandenen und künftig beabsichtigten Baustrukturen und Geländeverhältnisse nur mit erhöhtem baulichen Aufwand (Querung im Bereich des heutigen Ärztehauses) umsetzbar.

Zu 2. Alternative:

Dem der Anregung beigefügten Lageplan ist zu entnehmen, dass die Tunnelung im Bereich des Busbahnhofs ansetzen soll. Insofern müsste ein Tunnel unter Busbahnhof und Stadtbahn geführt werden. Verkehrstechnisch ist dies nicht umsetzbar, da im Bereich der Bonner Straße, des P&R-Platzes und Busbahnhofs nicht ausreichende Flächen zur Verfügung stehen, um die notwendigen Rampen in die Troglage zu führen. Grundsätzlich ist dabei in die Abwägung einzustellen, dass der derzeitige Entwurf funktional ausgewogen ist und keine maßgeblichen Beeinträchtigungen der Nachbarschaft durch Immissionen bewirkt.

Zu 3.:

Ein Lkw-Fahrverbot oder die Steuerung der Ampelschaltung kann nicht im Zuge des Bauleitplanverfahrens behandelt werden. Insofern entzieht sich diese Anregung dem Regelungshorizont des Bebauungsplans. Der Anregung, den Trennungsgrundsatz zu beachten, wird gefolgt. Grundsätzlich ist die Planung bzw. Umstrukturierung von gemischt genutzten Gebieten in der Nachbarschaft von Wohngebieten zulässig. Dies entspricht auch der Systematik der Baunutzungsverordnung. Da mit Bezug auf das Grundstück der Einwenderin sich der aus dem Vorhaben resultierende Gewerbelärm tendenziell aufgrund des Wegfalls des derzeitigen offenen Parkplatzes verringern wird, ist eine Missachtung des Trennungsgrundsatzes

nicht gegeben. Auch hinsichtlich der Verkehrslärmbelastung wird der Trennungsgrundsatz beachtet. Die vorhabensbedingten Verkehrsveränderungen bedingen keine wahrnehmbaren Veränderungen der Verkehrslärmbelastung im Bereich des Wohnstandortes der Einwender. Hinsichtlich der Abwägung der entstehenden Verkehrslärmbelastungen im Bereich der Einmündung von der Ost-West-Spange in die B 56 wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 1.15 und 1.16 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen kann nicht nachgekommen werden.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

4.4 Schreiben vom 11.04.2011

Der Einwender regt an, die Spindel zu drehen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Möglichkeit der Drehung der Spindelzufahrt in Richtung Norden wurde geprüft und kann aus folgenden Gründen nicht weiter verfolgt werden: Baulich hat das den Grund, dass die Zufahrt von der B 56 über eine eigene Linksabbiegespur in dem Bereich verfügen müsste, wo heute die Linksabbiegespur in die Sandstraße liegt. Verkehrstechnisch liegt der Knotenpunkt zu nah an der bestehenden Kreuzung B 56 / Sandstraße / Zufahrt Busbahnhof sowie zu einer notwendigen Einfahrt zum Tacke-Areal. Schlussendlich wird der Landesbetrieb Straßen.NRW einer solch dichten Knotenpunktfolge nicht zustimmen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Einstimmig

4.5 Schreiben vom 02.06.2011

4.5.1 Parkspindel

Die Einwender wenden sich gegen die Verkehrsspindel, weil sie den Verkehr auf der B 56 durch die Zu- und Abfahrt zum HUMA-Center verstärken werde.

Nachteilig seien

- 1. die Schadstoffbelastung, soweit eine Deckelung der Spindel nicht in Erwägung gezogen werde,*
- 2. der zusätzliche Verkehrslärm, der nicht von der geplanten Brüstung mit einer Höhe von 1,50 m absorbiert werde,*
- 3. das Zusammentreffen von Verkehren von und zur Einfahrt Spindel und zur Tankstelle an der B 56, die außerdem nach dem Wegfall der Tankstelle im Plangebiet zusätzlich frequentiert werde,*
- 4. die Beeinträchtigung der Nachtruhezeit durch die Nutzung der Spindel auch nach Geschäftsschluss sowie an verkaufsoffenen Sonntagen und während der Öffnungszeiten bis 24 Uhr und*
- 5. die Einschränkung der Nachtruhezeiten durch den Lärm vonkehrmaschinen zum Reinigungs- und Winterdienst in Abend- bzw. Morgenstunden vor/nach Geschäftsschluss.*

Die Einwender fragen an, ob die Blendwirkung durch auf- und abfahrende Fahrzeuge bei der derzeit geplanten Brüstungshöhe von 1,50 m wirklich ausgeschlossen sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich der Umweltauswirkungen der Parkspindel wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 4.1 verweisen. Dort ist auch dargelegt, dass von der Parkspindel aus, aufgrund der vorgesehenen Brüstungen keine Blendwirkungen auf- und abfahrender Fahrzeuge auf die Nachbarschaft ausgehen. Beeinträchtigungen der Nachtruhezeiten aufgrund von Reinigungs- oder Winterdienst werden nicht erwartet, da diese nur punktuelle Lärmquellen darstellen, die außerhalb der Hauptbetriebszeit des Einkaufszentrums erfolgen und zudem nicht sonderlich lärmintensiv sind.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig

4.5.2 Verkehrskonzept

Es läge kein Verkehrskonzept vor zur Verhinderung von Park- und Durchfahrtproblemen in den umliegenden Anliegerstraßen.

Zwischen Spindel und Ampelbereich der B 56 sei der Verkehrsraum zu gering für einen zügigen Verkehrsfluss, da hier die einzelnen Verkehrsarten (Fußgänger / Radfahrer / Bus / Park&Ride und sonstiger Autoverkehr) zusätzlich querten. Stau sei damit vorprogrammiert.

Bei der jetzigen Planung mit neuer Fuß-/Radfahrerbrücke müssten Fußgänger zweimal die Sandstraße und die B 56 queren. Das sei gegenüber den jetzigen Gegebenheiten ein Rückschritt und werde Fußgänger und Radfahrer aufgrund der Wartezeiten zu Fehlverhalten verleiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Hinsichtlich der Vermeidung von Schleich- und Durchgangsverkehren durch die Sandstraße wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 5.1 verwiesen. Die Bedenken, dass der Verkehrsraum aufgrund der vielfältigen Verkehrsarten zu gering sei, können ausgeräumt werden. Im Rahmen des Planvollzugs besteht ausreichend Platz, die unterschiedlichen Verkehre (Fußgänger, Radfahrer, Schüler, Bus / Pkw) und die hierfür bspw. notwendigen Aufstellflächen an den Ampeln bereitzustellen. Staus sind hierdurch und aufgrund der Maßnahmen im Rahmen des Verkehrskonzeptes nicht zu erwarten. Hinsichtlich der Querung der B 56 ist anzumerken, dass diese für Fußgänger, die die Brücke benutzen wollen, nur einmal zu queren ist. Unmittelbar vis-à-vis des Aufgangs zur Fußgängerbrücke wird eine beampelte Querung der B 56 vorgesehen. Dies ist nicht weniger komfortabel oder unsicherer für den Fußgänger als in der derzeitigen Bestandssituation. Ob die Sandstraße einmal zusätzlich zu queren sein wird hängt dabei vom Wohnstandort des Betroffenen (nördlich oder südlich der Sandstraße) ab.

Beschlussvorschlag:

Eine unzumutbare Beeinträchtigung wird in der Abwägung hierdurch nicht gesehen.

11 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen

4.6 Schreiben vom 31.08.2011

4.6.1 keine sachgerechte Abwägung

Die Einwender bemängeln, dass während des gesamten bisherigen Planverfahrens eine sachgerechte Abwägung ihrer Belange nicht stattgefunden habe bzw. eine objektive Gewichtung z.B. der Grundrechte der Einwender nicht vorgenommen worden sei.

Stellungnahme der Verwaltung

Die von den Einwendern vorgebrachten Belange wurden im bisherigen Verfahren jeweils in die Abwägungsentscheidungen eingestellt. Das Gleiche geschieht mit der an dieser Stelle vorbereiteten Abwägung öffentlicher und privater Belange.

Beschlussvorschlag:

Der Vorwurf der Unausgewogenheit wird zurück gewiesen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

4.6.2 Immissionen durch die Spindel

Die Einwender befürchten nach Durchsicht der diversen Gutachten von der Spindel ausgehende Immissionen, die zum Nachteil der Einwender eintreten würden und schließen somit konkrete Rechtsverletzungen nicht aus. Dies sei jedoch so nicht hinnehmbar.

Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die Antwort zu Ziffer 4.1 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig

4.6.3 Verkehrsgutachten

Wie der Verkehr innerhalb des Kreuzungsbereiches B 56/Sandstraße stauungsfrei laufen soll, enträtsele das Verkehrsgutachten nicht. Die Einwender weisen darauf hin, dass es bei Aufrechterhaltung des Park&Ride / Busverkehrs kaum Auffahrtfläche für aus-/einfahrende Pkw der Spindel zum Ampelbereich geben werde, Staus somit alleine deshalb schon vorprogrammiert seien. Die Spindel diene deshalb aus Sicht der Einwender nicht rein der Entlastung verkehrlicher Aspekte, sondern lediglich wirtschaftlichen Interessen der Firma Hurler. Zu den übrigen Nachteilen des Spindelbaus wird auf die eingangs der Stellungnahme angeführten Schreiben verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorschlag:

Der genannte Kreuzungspunkt wurde auf seine Leistungsfähigkeit geprüft. Demnach wird nicht mit Staus zu rechnen sein. Zum Thema Verkehrskonzept und Staus wird auf die Antwort zu Ziffer 4.1 und 4.2 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

10 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen, 1 Enthaltung

4.6.4 Schalltechnisches Gutachten

Das Schalltechnische Gutachten berücksichtigt nicht die Lärm- und Schallentwicklung der Fahrzeuge beim Auf- und Abfahren in der Spindel. Eine Brüstungshöhe von nur 1,50 m bewirke aus Sicht der Einwender keine wirkungsvolle Beseitigung der Immissionen.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Schalltechnische Gutachten berücksichtigt bereits die Lärmentwicklung der Parkspindel. Hierbei ist die geplante Brüstung in die Berechnungen eingeflossen. Tendenziell wird sich die Gewerbelärmbelastung gegenüber der Ist-Situation für den Wohnort der Einwender verringern.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist bereits gefolgt.

Einstimmig

4.6.5 Deckelung der Spindel

Die Einwender erneuern ihre Forderung nach einer Deckelung der Spindel zumindest bis zur Straßenbahntrasse, um Feinstaubimmissionen durch den Fahrzeugverkehr in der Spindel entgegen zu wirken.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Deckelung der Spindel ist nicht erforderlich, da im Bereich des Wohnorts der Einwender die Feinstaub-Grenzwerte auch nach Vollzug des Vorhabens und der sonstigen Innenstadtentwicklung eingehalten werden. Zudem ist die Deckelung der Spindel aus gestalterischer Sicht (natürliche Belichtung und Belüftung, Sicherheit) nicht erstrebenswert.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Einstimmig

4.6.6 Erhöhung der Brüstung

Angeregt wird die Erhöhung der Brüstungen an der Spindel auf 2 m, was sich aus der Lichtimmissionsstudie ableiten ließe, um ein Auftreffen des Scheinwerferlichts auf das Haus der Einwender sicher auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Erhöhung der Brüstung auf 2 m ist aus Lichtimmissionsgründen nicht erforderlich. Eine zu massive 'Verbarrikadierung' der Spindel ist aus gestalterischer Sicht (natürliche Belichtung und Belüftung, Sicherheit) zudem nicht erstrebenswert.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Einstimmig

4.6.7 Alternative Zufahrtlösungen

Die Einwender fordern den erstrangigen Verzicht auf die Planung einer Zufahrtsspindel. Alternativ könne die Einfahrt über die B 56/Spange Ost und parallele Zuführung des Verkehrs zur Straßenbahnlinie 66 in das Parkhaus zum Lebensmittelmarkt erfolgen (es wird auf die Drucksache Nr. 1110151 vom 10.03.2011 verwiesen), was einher gehen könne mit der Vergrößerung des Tiefgaragenbereiches mit Reduzierung der Parkplätze im östlichen Bereich.

Stellungnahme der Verwaltung

Beschlussvorschlag:

Die Einwendung entspricht der des Schreibens vom 11.10.2010. Hierzu wird daher auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 4.3 verwiesen.

Einstimmig

4.6.8 Schallschutzwände

Sollte dennoch am Bau der Spindel trotz der in den Gutachten nicht auszuschließenden und von den Einwendern befürchteten Beeinträchtigungen zum Nachteil ihrer Gesundheit festgehalten werden, sei zusätzlich zu den vorstehend vorgebrachten Anregungen der Bau einer Schallschutzwand vor der Spindel vorzusehen, wie er z.B. im Bereich der Ostspange geplant sei. Alternativ bieten die Einwender den Bau einer Schallschutzwand auf ihrem Grundstück mit einer Höhe von 2,20 m an, die auf Kosten der Stadt /des Vorhabenträgers errichtet werden solle.

Stellungnahme der Verwaltung

Im Bereich des Wohnortes der Einwender führt die Planung zu einer erheblichen Verringerung des Gewerbelärms gegenüber der heutigen Situation. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete werden dabei tags annähernd eingehalten (Überschreitung = 0,1 dB(A)) und nachts unterschritten. Hierbei ist bereits der Vollzug und Betrieb der in der Nähe des Wohnhauses gelegenen Parkspindel berücksichtigt (vgl. auch Antwort zu Ziffer 4.1.) Hieraus erschließt sich insofern nicht die Notwendigkeit oder Verhältnismäßigkeit aktiven Schallschutzes in Form einer Lärmschutzwand auf dem Grundstück der Einwender.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Einstimmig

4.7 Schreiben vom 23.11.2010

Dieses Schreiben liegt der Stadt nicht vor.

5. Dr....., 53757 Sankt Augustin

5.1 Schreiben vom 22.08.2011

Das Schreiben wurde an die Regierungspräsidentin Frau Gisela Walsken, Bezirksregierung Köln adressiert und von dort mit der Bitte um Stellungnahme per Schreiben mit Datum vom 14.09.2011 weitergeleitet.

5.1.1 nicht benötigte Verkaufsflächengröße

Der neue HUMA-Markt sei anderthalb mal so groß wie der heutige und werde viel mehr Verkaufsfläche haben als von den Bewohnern der Stadt benötigt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Antwort zu Ziffer 1.2 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Verkaufsfläche zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

5.1.2 Zunahme des Autoverkehrs auf der Bonner Straße

Es werde darauf spekuliert, dass massenhaft Kunden von auswärts kämen, alle mit dem PKW. Schon jetzt werde der Autoverkehr auf der B 56 (Bonner Straße) jeden Tag dichter, da die B 56 nicht nur Bonn und Siegburg verbinde, sondern auch zunehmend als Zubringer zur Bundesautobahn A 560 diene, über die man zur A 3 zur A 59 und weiteren Autobahnen gelange. Ausgerechnet hier werde eine Zufahrt ('Spindel') zum größten der geplanten Parkhäuser (650 Stellplätze) vorgesehen. Das werde die Situation auf der B 56 dramatisch verschlimmern: Staus, Lärm, Abgase.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Verkehrszu- bzw. -abnahmen im Bereich der Bonner Straße / Sandstraße 2b sowie die dort zu erwartenden Luft- und Lärmbelastungen wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 4.1 verwiesen. Dort ist dargelegt, dass die geplante Parkspindel nicht zu erheblichen Umwelteinwirkungen auf das der Parkspindel am nächsten gelegene Gebäude an der Sandstraße 2 führen wird. Da die Immobilie des Einwenders (Sandstraße 2b) weiter als das vorgenannte Gebäude von der Parkspindel / Bonner Straße entfernt liegt und da sie zudem in Teilen baulich gegenüber den Schallquellen abgeschirmt ist, wird das Vorhaben auch hier nicht zu erheblichen Umwelteinwirkungen führen. Zieht man für das Gebäude des Einwenders den nächstgelegenen Immissionsort 24 heran, wird sich die aus dem Betrieb des Einkaufszentrums bedingte Lärmbelastung von derzeit 47,4 dB(A) tags auf 42,2 dB(A) tags verringern. Zur schutzbedürftigen Nachtzeit erfolgt eine Verringerung von derzeit 35,2 dB(A) auf 25,5 dB(A). Die für die Immobilie des Einwenders geltenden Immissionsrichtwerte nach TA Lärm für Wohngebiete von 55/40 dB(A) tag/nacht werden somit unterschritten. Ferner ist festzustellen, dass im Bereich des Grundstücks des Einwenders die bereits heute gegebenen Verkehrsgeräusche vorherrschen. Da diese Geräusche die gewerblichen Geräusche

überlagern, werden Emissionen, wie bspw. solche aus der Spindel, gar nicht wahrnehmbar sein.

Hinsichtlich der Einwirkungen aus Verkehrslärm wird sich gegenüber der heutigen Vorbelastung, die sich bei rund 59 dB(A) tags und 51,4 dB (A) nachts bewegt, keine Erhöhung ergeben. Tendenziell ist sogar – da die Verkehrsbelastung im mittleren Abschnitt der Bonner Straße aufgrund des Verkehrskonzeptes leicht abnehmen wird – mit einer geringen und vermutlich nicht wahrnehmbaren Abnahme der Verkehrsgeräusche um 1 dB(A) am Gebäude der Einwender zu rechnen. Insofern werden künftig die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV tags (59 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten) im Bereich der Immobilie der Einwenderin weiterhin eingehalten. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nachts (49 dB(A) in Allgemeinen Wohngebieten) wird trotz einer Lärm-Abnahme und damit der Verbesserung im Bereich der Immobilie der Einwenderin um rund 1 dB(A) überschritten. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dabei im Bereich der Liegenschaft des Einwenders nach wie vor gewahrt.

Die prognostizierten Verkehrsmengen im Bereich der Bonner Straße / Sandstraße lassen zudem nicht Staus oder maßgebliche Veränderungen der Lärm- oder Luftbelastungen erwarten.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

6 Ja Stimmen, 4 Nein Stimmen, 3 Enthaltungen

5.1.3 Belastungen durch die Baustelle

Durch Abriss und Neubau des HUMA-Komplexes entstehe überdies eine riesige Baustelle. Lärm, Staub, massiver Verkehr von Baumaschinen und den Schutt abfahrende LKW-Kolonnen würden das Zentrum zur Hölle machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Baubedingte Beeinträchtigungen und Belästigungen sind die zwangsläufige Folge von Bauvorhaben jedweder Größe und sind nur zeitlich beschränkt. Sie sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Sie werden aber im Baugenehmigungsverfahren nach den Vorgaben der einschlägigen Regelwerke berücksichtigt; die zwangsläufig verbleibenden Beeinträchtigungen sind dann gegebenenfalls hinnehmbar.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Bauleitplan steuert nicht die baulichen Betriebsabläufe.

Einstimmig

5.1.4 Verlagerung von Verkehren in die umliegenden Wohnstraßen

Die Zunahme des Verkehrs, die Länge der Staus und das Fehlen erreichbarer Parkplätze werde viele Kunden dazu verführen, Umwege durch die umliegenden Wohnstraßen zu machen und dort zu parken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die durch das Einkaufszentrum sowie die Entwicklung umliegender Potenzialflächen bedingten Veränderungen des Verkehrsnetzes wirken sich fast ausschließlich auf das Hauptstraßennetz aus. Ausnahmen sind Sandstraße und Holzweg. Durch die Nähe zum Spindelbauwerk sowie die beabsichtigte Verkehrslenkung verlagern sich Verkehre aus den angrenzen-

den Wohngebieten auf den Knoten Sandstraße/ Bonner Straße (B 56). Die Verlagerungseffekte von ca. 600 – 800 Kfz/Werhtag auf der Sandstraße bei einer Grundbelastung (Prognose-Nullfall) von 1.600 Kfz/Werhtag sind insgesamt eher gering und können durch Verkehrslenkungsmaßnahmen, die über das Dynamisches Parkleitsystem (PLS) hinausgehen, vermieden werden.

Möglichkeiten hierfür sind beispielsweise:

- weitere Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung auf der Sandstraße, wie z.B. auf dem Holzweg bereits vorhanden (wechselseitiges Parken, Verengungen der Fahrbahn)
- Verbot des Linksabbiegens von der Sandstraße in die Bonner Straße (B 56) (ggf. nur das Rechtsabbiegen erlauben)
- Verbot des Linksabbiegens von der Bonner Straße (B 56) in die Sandstraße.

Bevor Maßnahmen ergriffen werden, wird die Prüfung der tatsächlichen Verlagerungseffekte nach Abschluss der Umgestaltungen empfohlen. Dadurch können Maßnahmen zielgenau auf die Höhe der Belastung ergriffen werden. Der Anregung, Schleichverkehre zu vermeiden, wird insofern auf der Umsetzungsebene gefolgt. Unzumutbare Beeinträchtigungen der Anwohner durch Schleichverkehre werden somit ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Den Bedenken wird im Rahmen des Planvollzugs Rechnung getragen.

Einstimmig

5.1.5 Entwicklung als 'Urbane Mitte'

Da die Stadtkasse leer sei, wird befürchtet, dass außer dem Neubau des HUMA-Marktes auf Jahre nichts passieren werde. Ihn als 'Urbane Mitte' zu bezeichnen sei unzutreffend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Neugestaltung des Rathausplatzes werden bereits in der mit diesem Bebauungsplan ermöglichten Umsetzungsphase wichtige Ansatzpunkte gesetzt, die über eine rein kommerzielle Nutzung hinausgehen. Die Entwicklung der 'Urbanen Mitte' ist darüber hinaus langfristiges städtebauliches Ziel der Stadt Sankt Augustin und bezieht sich nicht ausschließlich auf das Einkaufszentrum, sondern auch auf die umliegenden Potenzialflächen. Zur Entwicklung dieser urbanen Mitte können sowohl private wie öffentliche Mittel eingesetzt werden. Die Festlegung eines Zeithorizontes mit diesem Bebauungsplan entspricht nicht der planerischen Zielsetzung.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig

5.1.6 unschädliche Kaufkraftabflüsse

Wenn ein Teil der Kaufkraft nach Bonn abflösse, könne das in den Augen der Regierungspräsidentin kein Unglück sein. Es wird ergänzend aufgeführt, dass die Firmen Hurler, Real, Saturn usw. ihre Gewerbesteuer dort zahlten, wo ihre Zentralen säßen, was dem Haushalt Sankt Augustins nichts nutze.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es entspricht der Funktionalität der Stadt Sankt Augustin als Mittelzentrum, für eine angemessene Versorgung durch Einzelhandelsmöglichkeiten Sorge zu tragen. Dies geschieht mit

diesem Bebauungsplan. Steuerrechtliche Fragestellungen spielen in diesem Kontext keine entscheidende Rolle. Im Übrigen wird auf die Antwort zu Ziffer 1.1 und 1.2 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

5.2 Schreiben vom 07.04.2011

Das Schreiben wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit als Handzettel bei der Stadt eingereicht.

Mit der geplanten Zufahrt zum Einkaufszentrum entstünde eine Vermehrung des Autoverkehrs (Lärm, Staus Abgase) sowie Kunden-Umwege durch das Wohngebiet. Zudem würden unzumutbare Belastungen während der Bauphase entstehen.

Es wird zudem hinterfragt, ob der Investor leistungsfähig sei und die Stadt sich des Risikos bewusst sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich des Verkehrskonzeptes sowie der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Umfeld – hier auf den Bereich der Immobilie des Einwenders (Sandstraße 2b) – wurden umfangreiche gutachterliche Betrachtungen angestellt. Hierzu wird auf die Antworten zu Ziffer 4.1 und 4.2 verwiesen. Hinsichtlich der Vermeidung von Schleichverkehren durch das Wohngebiet wird auf die obigen Ausführungen zu Ziffer 5.1.4 verwiesen.

Die Hinweise auf die Leistungsfähigkeit des Investors werden zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird durch einen Durchführungsvertrag flankiert. Hierin werden Aspekte wie Kostenteilung, Sicherheitsbürgschaften u.a. geregelt.

Beschlussvorschlag:

Die vorgetragenen Aspekte werden insofern im Rahmen der Planung berücksichtigt.

Einstimmig

5.3 Schreiben vom 08.11.2010

Dieses Schreiben wurde an den Kölner Stadtanzeiger adressiert und der Stadt zur Kenntnis gegeben.

Es wird die Sorge vorgetragen, dass es auf der ohnehin schon stark belasteten Bonner Straße mit der Errichtung einer Parkspindel und der Vergrößerung des HUMA-Marktes zu weiteren Staus komme. Die Anwohner gerieten dadurch in eine unerträgliche Lage.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich des Verkehrskonzeptes sowie der vorhabenbedingten Auswirkungen auf das Umfeld – hier auf den Bereich der Immobilie des Einwenders (Sandstraße 2b) – wurden umfangreiche gutachterliche Betrachtungen angestellt.

Beschlussvorschlag:

Hierzu wird auf die Antworten zu Ziffer 4.1 und 4.2 verwiesen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

5.4 Schreiben vom 07.06.2011

Das Schreiben wurde an den Zentrumsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin adressiert.

Es wird die Sorge vorgetragen, dass der geplante 'Einkaufspark' das Zentrum dominieren würde. Von einer 'Urbanen Mitte' könne nicht die Rede sein. Die klassischen Elemente einer Stadtmitte (Rathaus, Kirche, Marktplatz u.a.) würden dadurch lediglich ein 'Schattendasein' fristen. Das Einkaufszentrum würde zudem viel größer sein, als es die Bewohner der Stadt benötigten. Insofern würden viele zusätzliche Kunden mit dem Pkw von auswärts kommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Neugestaltung des Rathausplatzes werden bereits in der mit diesem Bebauungsplan ermöglichten Umsetzungsphase wichtige Ansatzpunkte gesetzt, die über eine rein kommerzielle Nutzung hinausgehen. Die Entwicklung der 'Urbanen Mitte' ist darüber hinaus langfristiges städtebauliches Ziel der Stadt Sankt Augustin und bezieht sich nicht ausschließlich auf das Einkaufszentrum sondern auch auf die umliegenden Potenzialflächen. Das Einkaufszentrum wird zwar tatsächlich ein sehr markanter Baustein der Innenstadt werden. Aufgrund der langjährigen Vorbereitung und Steuerung der Innenstadtentwicklung wird jedoch nicht die Sorge getragen, dass andere Nutzungen ein Schattendasein führen werden. Im Gegenteil; mit der Öffnung des Bauvorhabens zum Marktplatz hin und der vorgesehenen intensiven Verknüpfung mit seinem unmittelbaren Umfeld (Marktplatz, Rathaus, Hochschule, Potenzialflächen u.a.) werden gerade die vorhandenen Nutzungen nachhaltig in Wert gesetzt und intensiv in das städtische Gefüge und Leben eingebunden. Dies stellt vor dem Hintergrund, dass die Stadt Sankt Augustin nicht den Vorteil hat, auf historisch gewachsene Strukturen zurückzugreifen, einen außerordentlichen städtebaulichen Gewinn gegenüber dem Bestand dar.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

6. E, 53757 Sankt Augustin

Schreiben vom 28.07.2011

Es wird die Errichtung eines Fitness-Studios im Rahmen der zukünftigen HUMA-Vermarktung angeregt und gebeten, diese Anregung an die Verantwortlichen zur Kenntnis und zur Umsetzung weiter zu leiten.

Stellungnahme der Verwaltung

Planziel des Bebauungsplanes ist die Realisierung eines die Zentralität der Innenstadt Sankt Augustins stärkenden Einkaufsparkes; die konkrete Ausgestaltung innerhalb der Regelungen zu den je Sortiment zulässigen Verkaufsflächen und des angestrebten Branchenmixes soll aus Gründen der Flexibilität dem Vorhabenträger überlassen bleiben. Sie ist nicht Gegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zulässigen Nutzungen schließen die Einrichtung von Anlagen für sportliche Zwecke – wie angeregt – zudem nicht aus.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zur Anregung.

Einstimmig

7. B.

Schreiben vom 08.02.2011 (das Schreiben vom Februar 2011 wurde zur Offenlage vermutlich erneut eingereicht)

Zur Attraktivitätssteigerung des HUMA-Einkaufspark werden Ergänzungen im Nutzungsspektrum angeregt:

- *Bio-Metzgerei,*
- *Fisch-Fachgeschäft mit Fischen aus nachhaltigem Fang,*
- *Eisdiele,*
- *Bio-Supermarkt und*
- *Wochenmarkt.*

Darüber hinaus wird angeregt, ein traditionelles Stadtfest mit Live-Musikbühne ins Leben zu rufen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgeschlagenen Nutzungen sind innerhalb des Vorhabens zulässig. Der Bebauungsplan kann jedoch die tatsächliche Einrichtung der Nutzungen nicht zwingend festlegen. Die Anregung wird an den Investor weitergegeben.

Die Installierung eines traditionellen Stadtfestes kann nicht durch Instrumente der Bauleitplanung erreicht werden.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan steht nicht im Widerspruch zur Anregung.

Einstimmig

8. Katholische Kirchengemeinde Sankt Mariä Heimsuchung Mülldorf

Adresse: Pfarrweg 9, 53757 Sankt Augustin-Mülldorf - Schreiben vom 26.07.2011

Es werden keine Anregungen oder Einwendungen vorgebracht.

Einstimmig

9. Bezirksregierung Köln (Dezernat 35 Landesplanung)

Mit Schreiben vom 20.09.2011

Am 20.07.2011 fand zum Bebauungsplanverfahren ein Gespräch zwischen Stadt und Bezirksregierung statt. Die an diesem Tag vorgetragenen Anregungen hinsichtlich des Gutachtens zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des geplanten HUMA Markts ("Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhabens" des Büros Dr. Lademann & Partner vom Juli 2011) werden aufrecht erhalten und wie folgt zusammengefasst:

Ein grundsätzliches Problem des Gutachtens sei, dass es nur die Marktanteilszuwächse in seiner Wirkungsprognose untersucht. Hierzu wird auf die ständige obergerichtliche Rechtsprechung (u.a. BVerwG, Urteil vom 17.06.1993, 4 C 17/91; BVerwG,

Beschluss vom 29.11.2005, 4 B 72/05) verwiesen. Demnach hat eine planungsrechtliche Prüfung des Gesamtvorhabens in seiner geänderten Gestalt zu erfolgen. Denn die geänderte Größe der Verkaufsfläche trägt zur Kapazität, Wettbewerbskraft und Attraktivität eines Handelsbetriebs bei und wirkt sich von daher auf eine geordnete städtebauliche Entwicklung aus. Handelt es sich bei der Erweiterung des Betriebs nicht um ein selbständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern um die Änderung einer baulichen Anlage, könne die Erweiterung nicht isoliert beurteilt werden. Vor diesem Hintergrund hält die Einwenderin das zur Zentrenverträglichkeit vorgelegte Gutachten für nicht aussagekräftig, da es keine Darlegungen der städtebaulichen Auswirkungen des Gesamtvorhabens enthalte. Die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO sei nicht widerlegt. Aufgrund der Lage im Allgemeinen Siedlungsbereich gemäß Regionalplan stehen der Planung grundsätzlich keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen. Gleichwohl sind die im Gutachten getroffenen Aussagen hinsichtlich der landesplanerischen Grundsätze und sonstigen Erfordernisse (§ 24 LEPro) bei einer Betrachtung des Gesamtvorhabens neu zu bewerten und in die Abwägung einzubringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten sowie die darin angewandten Methoden und Vorgehensweisen entsprechen dem Stand der Wissenschaft sowie dem Stand der Rechtsprechung. Die mit der Einwendung vorgebrachte Argumentation stützt sich auf die zitierten Urteile. In weiteren, insbesondere neueren Urteilen wird die Frage nach dem Beurteilungsrahmen für Änderungen und Erweiterungen großflächigen Einzelhandels (oder eines Einzelhandelsunternehmens, dass erst durch eine Erweiterung als großflächig gilt) jedoch neu bewertet und relativiert. Demnach ist die besondere städtebauliche Situation am Standort der Änderung oder Erweiterung maßgebend, so dass immer eine Beurteilung des Einzelfalles zu erfolgen hat. Diese Beurteilung kann auch zu dem Ergebnis führen, dass nur von den zusätzlichen Marktanteilen relevante Wirkungen z.B. im Sinne des § 11 Abs. 3 BauGB ausgehen.

Das Bundesverwaltungsgericht hat seinerzeit, wie u.a. in den zitierten Entscheidungen, unter Bezugnahme auf § 11 Abs. 3 BauNVO die Linie verfolgt, dass bei der Änderung eines Vorhabens das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden müsse. Dies gelte bei der Erweiterung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs auch im Hinblick auf dessen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 S. 2 und das Eingreifen der Regelvermutung nach § 11 Abs. 3 und 4 BauNVO. Nach der Rechtsprechung des BVerwG ist dies im Übrigen auch im Rahmen des § 34 BauGB zu berücksichtigen. Dem steht auch die aktuellere Rechtsprechung des OVG NRW (Urteil v. 6.11.2008 – 10 A 1417/07 -, BRS 73 Nr. 88), nach der die Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche (der Gemeinde oder benachbarter Kommunen) anhand des Erweiterungsvorhabens unter Berücksichtigung des bereits vorhandenen Bestands an Einzelhandelseinrichtungen zu beurteilen sind, nicht entgegen. Das Bundesverwaltungsgericht hat jedoch in nachfolgender Instanz (BVerwG, Beschluss vom 12.02.2009 – 4 B 3/09 -, BRS 74 Nr. 101) klar gestellt, dass bei der Prognose der Auswirkungen von der gegebenen städtebaulichen Situation – also auch unter Einbeziehung des genehmigten Bestands - auszugehen ist. Diese wird nicht nur von den anderen vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, sondern auch durch den Betrieb, dessen Erweiterung geplant ist, in seinem bisherigen Bestand geprägt. In welcher Weise der vorhandene Einzelhandelsbetrieb die städtebauliche Situation prägt, hängt von den tatsäch-

lichen Gegebenheiten im jeweiligen Einzelfall ab. Der vorhandene Betrieb kann – gegebenenfalls im Zusammenwirken mit weiteren Einzelhandelsbetrieben an einem nicht integrierten Standort – bereits gegenwärtig die Funktion eines zentralen Versorgungsbereichs gefährden. In einem solchen Fall können auch Erweiterungen eines Betriebs, die lediglich das vorhandene Sortiment auf größerer Fläche präsentieren sollen, zu schädlichen Auswirkungen führen. Der Markt kann sich aber auch auf die vorhandene Situation in der Weise eingestellt haben, dass sich eine geringfügige Verkaufsflächenerweiterung eines im Übrigen unveränderten Betriebs nicht auf die bestehende Umsatzverteilung auswirkt. In einem solchen Fall lässt das Gesamtvorhaben in seiner geänderten Gestalt schädliche Auswirkungen auf den in Rede stehenden zentralen Versorgungsbereich nicht erwarten.“

Die zitierte letztgültige Rechtsprechung macht deutlich, dass ein bereits bestehender Betrieb – bzw. hier ein Einkaufszentrum – schon vorher den Bestand im Raum entscheidend geprägt hat. Folglich ist es korrekt, den Zusatzumsatz unter Einbeziehung der zu erwartenden Flächenproduktivitäten im Bestand, zu bewerten. Berücksichtigt werden muss aber, dass bei einer starken Vorschädigung zentraler Versorgungsbereiche auch schon bei einem geringen Zusatzumsatz bzw. geringen Umverteilungsquoten (deutlich unterhalb des Abwägungsschwellenwerts) eine städtebauliche Störung erfolgen kann. Es bedarf einer Prüfung der Gegebenheiten des Einzelfalles, was in diesem Fall im Rahmen der Untersuchungen innerhalb des Verträglichkeitsgutachtens auch geschehen ist. Eine städtebauliche Störung liegt allerdings nicht vor. Anhaltspunkte für eine Funktionsstörung, mit der Folge, dass Versorgungsbereiche ihren Versorgungsauftrag generell oder hinsichtlich einzelner Bereiche nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen können, sind nicht ersichtlich. Eine Ergänzung des vorliegenden Einzelhandelsgutachtens ist insofern entbehrlich.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig bei 3 Enthaltungen

10. Rhein-Sieg-Kreis

Amt 61 – Planung, Abt. 61.2 Regional-/ Bauleitplanung mit Schreiben vom 12.09.2011

10.1 Abstimmung

Es wird empfohlen, entsprechend der Vereinbarung zum Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Regionalen Arbeitskreises (rak:), ein Abstimmungsgespräch zum Inhalt des 'Gutachtens zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhabens' des Büros Dr. Lademann & Partner vom Juli 2011 durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der im Rahmen des Regionalen Arbeitskreises vorgesehene Abstimmungsprozess und die darin verankerte 'offene Kommunikation' wurden bei der Erstellung des Bebauungsplans beachtet. Die am Regionalen Arbeitskreis mitwirkenden Städte und Behörden wurden erstmals am 15.03.2010 im Rathaus der Stadt Sankt Augustin über das Projekt der HUMA Revitalisierung und Erweiterung informiert. Dazu hat das planende Büro Chapman/Taylor den damaligen Stand der Planung vorgestellt. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurde eine Erweiterung der Verkaufsflächen von 30.000 qm auf ca. 45.000 qm genannt. Das Gutachten zur Verträglichkeit vom Büro Dr. Lademann & Partner vom Januar 2010 wurde schon zu dieser

ersten Veranstaltung bereitgestellt. Eine zweite Beteiligung des Regionalen Arbeitskreises fand am 24.05.2011 statt. Auch bei dieser Gelegenheit wurde ausführlich durch den Investor, die anwesenden Architekten und die Stadt über das beabsichtigte Vorhaben und die Einordnung des Vorhabens in das gesamte Gefüge des Zentrums informiert. Alle zur Verfügung stehenden Gutachten, Unterlagen und Pläne wurden auf der städtischen Internetseite zur Einsichtnahme offengelegt. Die Gesprächsergebnisse wurden in einem Protokoll dokumentiert. Eine dritte, moderierte Beteiligung des Regionalen Arbeitskreises fand am 12.12.2011 statt. Hier wurde den Nachbarkommunen der Umgang mit den kritischen Stellungnahmen in der Abwägung dargestellt. In einer vierten Beteiligung des regionalen Arbeitskreises (am 17. Januar 2012) erfolgte eine weitere Beteiligung. Im Ergebnis führte diese zu keiner Veränderung des Bebauungsplans.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, der Vereinbarung zum Regionalen Einzelhandel- und Zentrenkonzept nachzukommen ist insofern bereits gefolgt.

Einstimmig

10.2 Öffentlicher Personennahverkehr

Es wird angeregt, den Fußgängerüberweg an der Stadtbahnhaltestelle der Linie 66 nicht niveaufrei sondern ebenerdig zu gestalten. Anstatt der Treppenanlagen/Rampen/Aufzüge sollte der Übergang durch einen 'Z'-Überweg erleichtert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Querung der Bahngleise über einen ebenerdigen 'Z'-Überweg (d.h. eine fußläufige, i.d.R. ampelgesicherte Quermöglichkeit mit entsprechenden Aufstellflächen für Fußgänger – die Bahn hat Vorrang) wurde seitens der Stadt Sankt Augustin bereits mehrfach in die planerischen Überlegungen einbezogen. Aufgrund des mit einem ebenerdigen Übergang im Vergleich zu einer Fußgängerbrücke verbleibenden 'Restrisiko' für Kollisionen zwischen Bahn und Fußgängern (bzw. Radfahrern) wurde diese Lösung von der technischen Aufsichtsbehörde abgelehnt. Die vorgeschlagene Lösung führt nach Angaben der technischen Aufsichtsbehörde gerade in Anbetracht der hohen Fußgänger- und insbesondere Schülerfrequenzen an dieser Stelle zu einer Verschlechterung der derzeit durch die Fußgängerbrücke garantierten Verkehrssicherheit. Zuletzt wurde der Stadt Sankt Augustin in einem Schreiben der Bezirksregierung Köln vom 09.09.2011 mitgeteilt, dass sich die Bezirksregierung Köln der Auffassung der technischen Aufsichtsbehörde anschließt, wonach die maximale Verkehrssicherheit, die eine Brückenquerung garantiert, Vorrang vor einer geradlinigeren sowie ebenerdigen und damit 'bequemeren' Querung habe. Dies ist im konkreten Fall planerisch hinnehmbar, da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Fußgängerbrücke mit einem angemessenen Komfort für die verschiedenen Fußgängergruppen ausgestattet wird und auch Aufzüge als Querungshilfen vorsieht.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Einstimmig

10.3 Natur- und Landschaftsschutz

Es wird angeregt, die im vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan unter Ziffer 5.1 vorgesehene Eingriffsvermeidung, -minimierung und Ausgleichsmaßnahmen sowie die unter Ziffer 5.1.1 aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen verbindlich in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. Weiter ist festzulegen, dass vor dem Abriss der Gebäude eine gezielte Kontrolluntersuchung auf eventuell vorhandene Fledermausquartiere durchzuführen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch das Vorhaben verursachte Ausgleichsmaßnahmen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind bereits im Bebauungsplan aufgenommen. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan vorgesehenen Empfehlungen zum Artenschutz werden im Rahmen des Planvollzugs beachtet. Dies betrifft insbesondere den Ausschluss von Fäll- und Rodungsmaßnahmen außerhalb der Vogelbrutzeiten und die Durchführung von Abbruchmaßnahmen aus artenschutzrechtlichen Gründen möglichst zwischen Anfang November und Ende Februar (alternativ ist es auch möglich, vor dem Abriss durch gezielte Kontrolluntersuchungen nachzuweisen, dass keine Fledermausquartiere vorliegen). Die evtl. notwendigen Kontrolluntersuchungen werden mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird gefolgt.

Einstimmig

10.4 Bodenschutz / Altlasten

Es wird angeregt, in der Begründung, Teil B – Umweltbericht,

- Seite 19, Absatz "Fläche 5209/2007 Betriebsstandort einer Tankstelle" die ersten beiden Worte zu ändern: Der Betriebsstandort - und nicht "Die Altlastenverdachtsfläche"*
- Seite 20, Absatz "Aktuelle Untersuchungen", den Text hinter dem 4. Spiegelstrich zu ändern/ergänzen:Auch im Bereich der Tankstelle konnten erhöhte KW-Gehalte festgestellt werden. Lokal stärker belastete Bereiche können hier nicht ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Abbruch- und Entsorgungskonzeptes zum kompletten Rückbau des Tankstellengeländes wird im August 2011 eine orientierende Untersuchung vorgenommen (Hinweis: die Untersuchung ist mittlerweile abgeschlossen.). In Abhängigkeit der ermittelten Bodenbelastungen werden durch den Bauherrn der Rückbaumaßnahme, unter Beteiligung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Technischen Umweltschutz, die erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorgebrachten Änderungsvorschläge einschließlich der wesentlichen Ergebnisse der zwischenzeitlich abgeschlossenen orientierenden Untersuchungen im Bereich der Tankstelle werden in den Umweltbericht eingearbeitet. Materielle Änderungen bezogen auf die Inhalte der Planfestsetzungen entstehen hierdurch nicht, da vor dem Hintergrund der vorliegenden Befunde insgesamt eine Gefährdung von Boden und Grundwasser heute und bei sachgemäßem Rückbau der Tankstellenanlage nicht zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

einstimmig

10.5 Grünordnung

Der vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 24.05.2011 trifft eine Aussage auf Seite 4 im Kapitel '3.3.2 Altlasten', die so generalisiert nicht stehen bleiben könne. Im Bereich der Tankstelle kann erst nach Vorlage der ergänzenden orientierenden Untersuchung, die auch eine Deklarationsuntersuchung beinhaltet, eine Einschätzung des angetroffenen Bodenmaterials getroffen werden. Eine generelle Einstufung des anstehenden Materials in LAGA Z1.1 ist nicht belegbar. Somit kann eine Freigabe des Bodenmaterials zur Wiederverwendung vor Ort vorerst durch den Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, nicht befürwortet werden. In dem Zusammenhang müsse auch die Wasserschutz-zonenverordnung der Wassergewinnungsanlage Meindorf beachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der vorgebrachte Änderungsvorschlag wird in den Umweltbericht eingearbeitet. Materielle Änderungen bezogen auf die Inhalte der Planfestsetzungen entstehen hierdurch nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Einstimmig

10.6 Gewässerschutz

Im Bereich der bestehenden Tankstelle und der Auto-Waschhalle ist eine private Grünfläche geplant. Dies bedeute, dass die dort vorhandene Tankstelle und Waschhalle stillgelegt werden sollen. Unter 'Hinweise' sollten nachfolgende Anmerkungen aufgenommen werden: „Die Tankanlagen sind durch zugelassene Fachbetriebe (gemäß § 3 der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit Wasser gefährdenden Stoffen vom 31.03.2010) stilllegen zu lassen und die ordnungsgemäße Stilllegung ist dem Amt für Technischen Umweltschutz durch eine Bescheinigung eines nach § 11 der VAwS (NRW) anerkannten Sachverständigen zu bestätigen. Sollten Hebebühnen in der Werkstatt Anlagen mit im Boden eingelassenen Stempeln sein, so sind dies unterirdische Anlagenteile. Bei der Stilllegung sind die v.g. Anforderungen der Tankanlagen auch auf diese Anlagen anzuwenden. Die vorhandenen Abscheideranlagen der Waschhalle und der Tankflächen sind ordnungsgemäß zu entleeren, reinigen und entsorgen zu lassen. Die durchgeführten Arbeiten sowie die ordnungsgemäße Entsorgung sind dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, nachzuweisen. Für die sich im Hauptgebäude befindlichen Lastenaufzüge und die Heizöllagerung gelten bei der Stilllegung die v.g. Anforderungen entsprechend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Vorschlag, der sich auf die dem Bebauungsplan nachfolgende Umsetzungsphase bezieht, wird gefolgt. Der genannte Hinweis wird in den Umweltbericht des Bebauungsplans aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Einstimmig

10.7 Immissionsschutz

Durch das geplante Vorhaben werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an den Immissionsaufpunkten IO-22 und IO-33 überschritten. Die Überschreitung bei IO-22 von 0,1 dB(A) ist geringfügig und hinnehmbar. An IO-33 werden die IRW um 1,8 dB (A) überschritten. Diese Überschreitung wird an dem Immissionsaufpunkt jedoch durch den vorhandenen und gleichartigen Verkehrslärm der Rathausallee mit 66,8 dB(A) überdeckt. Eine Umplanung des Vorhabens 'Zentrum' ist daher, vor allem aufgrund des momentanen Leerstandes des Gebäudes, nicht notwendig. Für die Zukunft sollte jedoch bei einer anstehenden Nutzungsänderung der 'ehemaligen Post' bzw. im Rahmen einer Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für das betroffene Gebiet die Installation von passivem Schallschutz z. B. in Form von Schallschutzfenstern vorgesehen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da sich der Hinweis mit der 'ehemaligen Post' auf ein Gebäude außerhalb des Geltungsbereichs bezieht, besteht kein Handlungsbedarf für diesen Bebauungsplan. Sofern die 'ehemalige' Post im Rahmen eines anderen Planverfahrens überplant wird, wird auf die Anregung zurückgegriffen und der genannte Aspekt beachtet.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

11. Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Regionalniederlassung Rhein-Berg, Außenstelle Köln mit Schreiben vom 14.09.2010

Durch bisherige planerische Vorabstimmungen sind zum derzeitigen Kenntnisstand die Bedenken der Straßenbauverwaltung beseitigt. Abschließend erhält der Landesbetrieb Straßenbau.NRW durch die Stadt eine Entwurfsplanung mit Sicherheitsaudit, HBS-Nachweisen und Verkehrsuntersuchung zur Prüfung und Genehmigung. Die Stadt erstellt einen Entwurf einer Verwaltungsvereinbarung und legt diesen der Straßenbauverwaltung zur Prüfung vor. Kosten werden durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht übernommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Ausführungen, wonach die Bedenken der Einwenderin gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausgeräumt sind, werden zur Kenntnis genommen. Auch die weiteren Hinweise, die sich auf den Vollzug des Bebauungsplans beziehen und die Vorlage einer Entwurfsplanung durch die Stadt, einer Verwaltungsvereinbarung sowie auf die Kostenübernahme beziehen, werden zur Kenntnis genommen und beachtet. Auswirkungen auf die Planinhalte resultieren hieraus nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

12. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin (WVG)

Schreiben vom 12.08.2011

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:

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

13. Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst

Kampfmittelbeseitigungsdienst / Luftbildauswertung mit Schreiben vom 04.08.2011 und 05.01.2011

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 der zu überbauenden Flächen empfohlen. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird die Durchführung einer Sicherheitsdetektion empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

Es wird zudem auf die Stellungnahme vom 08.06.2010 verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung, weitere Sicherheitsdetektionen durchzuführen, wird im Rahmen der Projektumsetzung gefolgt. Bei Erdarbeiten mit erheblichen Belastungen werden in den genannten Bereichen besondere Vorkehrungen getroffen. Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der auf die Gefahren und die erforderlichen Maßnahmen hinweist. Der im Schreiben vom 05.01.2011 vorgebrachte Verweis auf bisherige Untersuchungen wird zur Kenntnis genommen. Ein potenzieller Bombenblindgänger im Nordwesten des Plangebiets (Pkt. 219) wurde zwischenzeitlich untersucht. Bombenblindgänger wurden dort nicht gefunden.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 08.06.2010, auf die die Einwenderin verweist, bezog sich auf eine Empfehlung zu geophysikalischen Untersuchungen und bedarfsweisen Sicherheitsdetektionen im Plangebiet. Der Sachverhalt wurde durch den Rat der Stadt Sankt Augustin am 13.07.2011 abgewogen. Bei der erneuten Abwägung der Stellungnahme haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen würden. Insofern wird auf die Sitzungsvorlage 11/0252 sowie auf den Teil 2 des Berichtes zur Abwägung im Rahmen dieser Vorlage (erneute Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) und die dort vorgenommene Abwägung verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die mit Stellungnahme vom 28.06.2010 vorgebrachten Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

14. Landesbetrieb Wald und Holz NRW

Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft mit Schreiben vom 19.08.2011

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

15. Wehrverwaltung

Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom 30.08.2011

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Sofern in folgenden Bauverfahren – einschließlich Dachaufbauten, Werbe- und Antennenanlagen, als auch für andere Vorhaben – jedoch Bauhöhen von 30 m über Grund und mehr erreicht werden sollten, wird darum gebeten, die entsprechenden Bauvoranfragen / Bauanträge der Wehrbereichsverwaltung zur Einzelfallprüfung zuzuleiten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zur Vorlage der Bauanträge im Einzelfall werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beachtet. Auswirkungen auf die Inhalte des Bebauungsplans resultieren hieraus nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

16. PLEdoc GmbH - Ferngasleitung

Leitungsauskunft / Fremdplanungsbearbeitung mit Schreiben vom 07.09.2011

Die PLEdoc ist von der Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG) und der GasLiNE GmbH & Co. KG, Straelen, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Im Bebauungsplan ist die Schutzstreifenbegrenzungslinie der Ferngasleitung im erforderlichen Umfang lagerichtig dargestellt worden. Wir haben im Bebauungsplan die Lage des Rohrstrangs der Ferngasleitung nachgetragen. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse)

Zur weiteren Information werden die Bestandspläne der Ferngasleitung übersandt. Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Verlegungszeitpunkt. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die Darstellung der Ferngasleitung ist sowohl im Bebauungsplan, als auch in den Bestandsplä-

nen nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

Wie dem Bebauungsplan zu entnehmen ist, verläuft der Rohrstrang der Ferngasleitung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Der Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung ragt jedoch an der nördlichen Begrenzung des Bebauungsplans in die ausgewiesenen privaten Grünflächen und in die Fläche für den Vorplatz Einkaufszentrum hinein. Es wird gebeten, bei der Aufstellung des Bebauungsplans das beiliegende Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf folgendes aufmerksam gemacht:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bebauungen oder sonstigen Einwirkungen, die den Bestand bzw. den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden, freigehalten werden.
- Im Endausbau von Wegen und befestigten Plätzen darf eine Rohrscheitel Überdeckung von 1,0 m nicht unterschritten werden. Andererseits sollte eine Deckung von mehr als 2,0 m nicht vorhanden sein.
- Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.

Es wird darum gebeten, die Einwenderin am weiteren Verfahren zu beteiligen und zu veranlassen, dass ihr detaillierte Planunterlagen bezüglich der vorgesehenen Anpflanzungen und der Anlegung des Vorplatzes übermittelt werden.

Es wird mitgeteilt, dass im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 Kabelschutzrohranlagen der GasLiNE GmbH & Co. KG nicht vorhanden sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit der Übernahme der Versorgungseinrichtungen und des Schutzstreifens in die Planzeichnung sowie die Begründung wurde der Anregung gefolgt. Die Hinweise auf Baubeschränkungen im 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.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Einstimmig

17. Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)

Schreiben vom 17.08.2011

Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene Busbahnhof derzeit mit drei Buslinien mit werktäglich mehr als 140 Fahrten bedient wird. Der Busbahnhof dient auch als Endhaltestelle. Im Sinne eines schnellen ÖPNV sollte deshalb bei Umgestaltung der Verkehrsführungen sowie Erneuerung der Lichtsignalanlagen die Möglichkeit einer Ansteuerung der Linienbusse mittels RBL/ICTS vorgesehen werden.

Für die Busfahrerinnen und Busfahrer sollte eine feste Toilettenanlage mit entsprechenden Ver- und Entsorgungsleitungen realisiert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erneuerung der Lichtsignalanlage sowie die Aufstellung von außerhalb des Plangebiets gelegenen Toilettenanlagen ist nicht Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung. Insofern wird auf Abstimmungen außerhalb dieses Verfahrens verwiesen. Die Informationen werden zur Beachtung an das zuständige Fachamt weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

18. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG)

Schreiben vom 03.08.2011

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.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

Einstimmig

19. Wahnbachtalsperrenverband (WTV)

Schreiben vom 25.08.2011

Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Umsetzung der Planungen. Nachfolgend jedoch einige Anmerkungen:

- 1. In den textlichen Festsetzungen wird auf die Zulässigkeit von Geothermieanlagen hingewiesen. Die Erstellung ist gemäß der am 01.07.1985 in Kraft getretenen Schutzgebietsverordnung der Trinkwassergewinnung an der Unteren Sieg genehmigungspflichtig. Für die Erkundung des möglichen Nutzungspotenzials ist ja bereits ein Erkundungsbrunnen errichtet worden. Eine mögliche geplante Anlage ist durch den Rhein-Sieg-Kreis als untere Wasserbehörde zu genehmigen.*
- 2. Der Neu- und Ausbau von Straßen ist gemäß Wasserschutzgebietsverordnung ebenfalls genehmigungspflichtig. Bei den Planungen sind insbesondere die Regelungen die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002) zu beachten.*

3. *Zu beachten sind die Regelungen der Schutzgebietsverordnung in Bezug auf die Verwendung von Recyclingbaustoffen.*
4. *Für die Planung der Niederschlagsentwässerung sind die Regelungen des RdErl. 'Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, 2004' des MUNLV zu berücksichtigen.*
5. *Für die Planung von Abwasserleitungen ist das DWA-Arbeitsblatt A 142 'Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten' zu beachten.*
6. *Im Umweltbericht wird auf die vorhandenen Altlaststandorte eingegangen. Im Rahmen des vorgesehenen Gewässerschutzkonzeptes, sind mögliche bauzeitliche Gefährdungsszenarien zu erfassen und Maßnahmen vorzusehen. Insbesondere beim Rückbau der vorhandenen Tankstelle besteht ein mögliches Gefährdungspotenzial für das Grundwasser. Eine Einbindung des Wahnbachtalsperrenverbandes in die Abstimmung des Gewässerschutzkonzeptes würde ich begrüßen.*
7. *Die vorhandenen Grundwassermessstellen im Bereich der Tankstelle sind fachgerecht zurückzubauen. Hierzu verweise ich auf das DVGW-Merkblatt W 135, 'Sanierung und Rückbau von Bohrungen, Grundwassermessstellen und Brunnen'.*
8. *Leitungen und Anlagen des Wahnbachtalsperrenverbandes sind durch die Planungen nicht betroffen. Im Rahmen der Baumaßnahme sind folgende Punkte zu beachten: – Die Baustelleneinrichtung hat so zu erfolgen, dass jegliche Gewässergefährdung ausgeschlossen ist. Das Lagern von wassergefährdenden Stoffen im Bereich der Baustelle ist unzulässig. – Die Betankung der eingesetzten Fahrzeuge erfolgt nur auf speziell dafür genehmigten Flächen mit den notwendigen Entwässerungseinrichtungen oder außerhalb des Wasserschutzgebietes. – Ölbindemittel sind in ausreichender Menge für unvorhersehbare Schadensfälle vorzuhalten. – Baufahrzeuge und -maschinen sind täglich auf ihren ordnungsgemäßen Zustand, insbesondere den Austritt wassergefährdender Stoffe zu prüfen. Schäden sind sofort zu beheben. Ggf. sind schadhafte Fahrzeuge und Maschinen aus dem Wasserschutzgebiet heraus zu bringen. – Im Falle von Ereignissen, die die Gefährdung von Oberflächengewässern oder des Grundwassers besorgen lassen, ist unverzüglich die Untere Wasserbehörde und der Wahnbachtalsperrenverband zu benachrichtigen. Baugruben/Gräben dürfen nur mit unbelastetem Material verfüllt werden. Einweisung der ausführenden Baufirmen auf die notwendigen Sicherheitsvorkehrungen in Wasserschutzgebieten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise, die sich auf Genehmigungspflichten, einschlägige Regelwerke, Abstimmungsnotwendigkeiten sowie Schutzmaßnahmen während der Bauphase im Zuge des dem Bauleitplanverfahren nachfolgenden Planvollzugs beziehen, werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergeleitet. Dies hat keine materiellen Auswirkungen auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

20. rhenag – Rheinische Energie Aktiengesellschaft

Schreiben vom 15.08.2011

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

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

Einstimmig

21. Bundesstadt Bonn

Schreiben vom 01.09.2011 und 10.10.2011

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 soll Festsetzungen zur Umstrukturierung und Revitalisierung des Sankt Augustiner HUMA-Einkaufsparks treffen. Die Stadt Bonn begrüßt ausdrücklich die Umstrukturierung dieses Bereiches, der mit zahlreichen städtebaulichen Problemen zu kämpfen habe, da ein gut funktionierendes und qualitativ hochwertiges Zentrum der Stadt Sankt Augustin der Entwicklung der ganzen, insbesondere rechtsrheinischen Region zugute kommen werde.

Es bestehe hier vor Allem und offensichtlich ein städtebaulicher Handlungsbedarf; fraglich sei, ob zur Umstrukturierung und Revitalisierung des Sankt Augustiner Zentrums eine solch deutliche Ausweitung der Verkaufsfläche notwendig und sinnvoll ist, wie sie im vorliegenden Planverfahren betrieben werde. Die konkreten Bedenken und Kritik zum Vorhaben werden im Einzelnen in den nachfolgenden Gliederungspunkten zusammengefasst und beantwortet.

21.1 Verweis auf vorhergehende Stellungnahme

Es wird auf die bereits im Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB gefertigte Stellungnahme und die dort geäußerten Bedenken der Stadt Bonn verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Stadt Bonn vom 28.06.2010 bezog sich auf die mittelzentrale Funktion Sankt Augustins und die Beschränkung des Sankt Augustiner Einzelhandels auf die Eigenversorgung. Sie wurde durch den Rat der Stadt Sankt Augustin am 13.07.2011 abgewogen. Bei der erneuten Abwägung der Stellungnahme haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen würden. Insofern wird auf die Sitzungsvorlage 11/0252 vom 13.07.2011 sowie auf den Teil 2 des Berichtes zur Abwägung im Rahmen dieser Vorlage (erneute Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) und die dort vorgenommene Abwägung verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Im Ergebnis werden die mit Stellungnahme vom 28.06.2010 vorgebrachten Bedenken nicht geteilt.

Einstimmig

21.2 Unzureichendes Einzelhandelsgutachten

Aus Sicht der Stadt Bonn ist das 'Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhabens', erarbeitet durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg (2011), nicht geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit zu belegen. Die Stadt Bonn habe gemeinsam mit den Städten Siegburg, Troisdorf und Königswinter eine 'Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner' durch das Büro Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund erarbeiten lassen. Diese Bewertung komme zu dem Ergebnis, dass das Gutachten von Dr. Lademann & Partner auf verschiedenen unrealistischen, unbegründeten und intransparenten Annahmen beruhe, die zu einer zu geringen Einschätzung der Auswirkungen in der benachbarten Region führten. Da das Gutachten nicht dem Anspruch einer rechtlich notwendigen worst case-Betrachtung gerecht werde, liege mit ihm kein ausreichendes und inhaltlich belastbares Abwägungsmaterial vor, auf dessen Grundlage eine sachgerechte und wohl abgewogene Entscheidung durch die politischen Gremien der Stadt Sankt Augustin getroffen werden könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten sowie die darin angewandten Methoden und Vorgehensweisen sind korrekt und entsprechen dem Stand der Wissenschaft sowie dem Stand der Rechtsprechung. Insofern werden die Bedenken der Stadt Bonn nicht geteilt.

Das Gutachten genügt vollumfänglich einer notwendigen worst case-Betrachtung: Der Vorhabenumsatz, der auf die Einzelhandelsstandorte im Einzugsgebiet wirkt, wurde in der Wirkungsanalyse vollständig zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche gerechnet, wenngleich berücksichtigt werden muss, dass über die Innenstadt hinaus noch an weiteren Standorten (Sonderstandorte, Streulagen) maßgeblich (vorhaben)relevanter Einzelhandel angesiedelt ist. Auch diese Standorte wären letztlich zu dem 'Nenner' des aktuellen Einzelhandelsbestands hinzuzählen. So ist z.B. in der Stadt Bonn – bezogen auf die hier überwiegend bedeutsamen zentrenrelevanten Sortimente – in etwa das gleiche Flächenvolumen, welches in der Innenstadt verortet ist, nochmals an anderen Standorten vorhanden. D.h. effektiv geht der, in der Wirkungsanalyse vollständig zu Lasten der Innenstadt gerechnete Umsatz in einem Teil auch zu Lasten der Sondergebietsstandorte, wie z.B. das GE Einsteinstraße (Sankt Augustin), die GE Industriestraße und Phrix (Siegburg) und das GE Bornheimer Straße (Bonn). Die Umverteilungsquoten zu Lasten der Innenstädte/zentralen Versorgungsbereiche sind in der Realität damit wesentlich geringer. Im Sinne der worst case-Betrachtung wurde zudem berücksichtigt, dass es zu einem Anstieg der Flächenproduktivitäten zwischen dem Bestandsobjekt und dem Objekt nach der Erweiterung und Umstrukturierung aufgrund einer Erhöhung der Attraktivität des Gesamtobjekts und damit höheren Kundenfrequenzen kommen wird. Beachtet werden muss dabei, dass es gleichwohl innerhalb des Centers zukünftig durch den höheren Bestand auch verstärkte Wettbewerbsbeziehungen geben wird, die einen Teil der zusätzlichen Flächenproduktivität minimieren dürfte. Dieser Sachverhalt wurde ebenfalls aus Vorsichtsgründen nicht quantitativ berücksichtigt. Das Gutachten entspricht damit einer angemessenen worst case-Betrachtung. Die Rechtsprechung meint mit einer Berücksichtigung des worst case nicht, dass unrealistische Annahmen getroffen werden sollen, das heißt zum Beispiel, die Annahme von extrem hohen Flächenproduktivitäten für gesamte Sortimentsgruppen, die nur wenige starke Anbieter in einer

Hochfrequenzlage (z.B. H & M in der Kölner Innenstadt) zu erreichen vermögen. Die (Umsatz-) Prognose muss widerspiegeln, dass es sich zwar um einen attraktiven, dennoch aber einen realistischen Anbietermix handelt. Im Übrigen existiert kein Rechtssatz, der in jedem Gutachten per se eine worst case-Betrachtung fordert (vgl. Leitsatz des OVG Lüneburg; Urteil v. 18.02.2011; Az.: 1ME252/10).

Beschlussvorschlag:

Damit entspricht das Gutachten den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden insofern nicht geteilt.

Bezogen auf die in der Einwendung konkret benannten Bedenken und die diesbezügliche Abwägung wird ferner auf die Ausführungen in den nachfolgenden Gliederungspunkten 21.3 bis 21.11 verwiesen.

Einstimmig

21.3 Mangelnde Nachvollziehbarkeit der Bestandserhebungen

Die Bestandserhebungen zum Einzelhandelsbesatz des Umlandes ließen sich aufgrund von Unschärfen der Darstellung (welche Abgrenzungen der Innenstädte, zentralen Versorgungsbereiche etc. wurden gewählt, zu welchem Zeitpunkt wurde wie erhoben) nicht nachvollziehen. Auf welcher (räumlichen) Grundlage etwa der für die Innenstadt von Bonn angegebene Wert von 148.280 qm Verkaufsfläche beruhe, werde nicht deutlich, da die Abgrenzung nicht zeichnerisch eindeutig vorgenommen werde; die der Stadt Bonn vorliegenden Zahlen für den zentralen Versorgungsbereich A-Zentrum Bonn Innenstadt (vgl. Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2008) lägen deutlich unter den angegebenen Werten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vollständige, differenzierte Bestandserhebung aller Einzelhandelsbetriebe in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen wurde nach Branchen und Betriebstypen vorgenommen. Die Erhebung erfolgte durch qualifizierte Mitarbeiter des Gutachterbüros nach dem Angebotsprinzip, das heißt, auch die Randsortimente der Betriebe wurden sortimentsgenau erfasst. Abweichungen nach oben und unten bei Erhebungen lassen sich nicht vollumfänglich vermeiden; eine direkte Vergleichbarkeit mit den Einzelhandelskonzepten war aufgrund der zumeist nicht mehr gegebenen Aktualität nicht möglich. Die Einzelhandelsentwicklungskonzepte konnten daher nur als Orientierungsrahmen dienen, zumal die Sortimentsgliederungen zumeist von denen des Vorhabens abwichen. Lediglich bei der Stadt Siegburg, wo zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ein aktuelles und geeignetes Konzept vorlag, konnten die Zahlen zum Einzelhandelsbestand übernommen werden. Die Erhebung der Bestandsdaten fand im Dezember 2008 auf Basis der zum damaligen Zeitpunkt verfügbaren Einzelhandelskonzepte statt. Nachträglich erhoben wurde im Oktober 2010 als Resultat der Einwendungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Bestand im Stadtteilzentrum Königswinter-Oberpleis. Eine vollständige Nacherhebung des kompletten Bestands mit jeder Gutachtenfassung ist bezogen auf den Arbeitsaufwand nicht angemessen.

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgte auf Basis der Einzelhandels- und Zentrenkonzepte der umliegenden Städte. Im Falle von nicht verfügbaren bzw. existenten Konzeptionen wurde auf Basis der vor Ort vorgefundenen Situation ein zentraler Versorgungsbereich nach städtebaulich-funktionalen Kriterien abgegrenzt. So konnte gewährleistet

werden, dass sämtliche Zentren berücksichtigt werden, auch wenn bisher keine Abgrenzung von der betreffenden Stadt in Form einer Einzelhandels- und Zentrenkonzeption beschlossen wurde. Die Einzelhandelsbestandsdaten der Innenstadt von Bonn wurden von Dr. Lademann & Partner entsprechend der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs 'A-Zentrum Bonn-Zentrum' des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (Beschlussfassung vom 18.6.2008) erhoben. Innerhalb dieses Konzepts ist gleichwohl keine Angabe zur Verkaufsfläche der Bonner Innenstadt enthalten, es wird lediglich die Gesamtverkaufsfläche für die gesamte Stadt Bonn benannt, mit dem Hinweis auf den Erhebungszeitpunkt 2005. Interessant ist, dass die 'vorbereitende Untersuchung' von Dr. Acocella (Forschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Bundesstadt Bonn, 17.10.2006) für die Innenstadt von Bonn eine gesamte Verkaufsfläche von 121.750 qm benennt. Die zu dieser Zahl gehörende räumliche Abgrenzung ist in dem genannten Konzept skizziert. Auf den ersten Blick ist deutlich, dass diese nicht mit der Abgrenzung in dem 2008 von der Stadt beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzept deckungsgleich ist. Insgesamt ist die damalige Abgrenzung von Dr. Acocella räumlich kleiner gefasst; das betrifft insbesondere den nördlichen Bereich um den Stiftsplatz und die südliche Kölnstraße, gleichfalls die Geschäfte im Hauptbahnhof, die nach der aktuell gültigen Abgrenzung dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen ist. In der damaligen Abgrenzung – und augenscheinlich auch Erhebung – vom Büro Dr. Acocella war der Bereich noch nicht enthalten. Eine aktualisierende Erhebung des Bestands von der Stadt Bonn oder dem Büro Dr. Acocella auf Basis dieser 2008 beschlossenen Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs würde folglich ebenfalls zu höheren Verkaufsflächenzahlen führen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass der Einzelhandelsgutachter für diesen Bebauungsplan nicht strikt an die Ergebnisse vorhandener Einzelhandelskonzepte anderer Kommunen gebunden ist.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig

21.4 In die Einzelhandelsuntersuchungen würden nur Mittel- und Oberzentren einbezogen

In die Analyse würden nur Ober- und Mittelzentren einbezogen, im periodischen Bereich werde die Wirkungsprognose nur auf die zentralen Versorgungsbereiche und Lagen in Sankt Augustin selbst bezogen. Dieses Vorgehen sei aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Bonner Stadtbezirks Beuel sowie der zu erwartenden deutlichen Attraktivitätssteigerung des Vorhabens beispielsweise im Lebensmittelbereich nicht nachvollziehbar. Diese Zusammenhänge gar nicht zu prüfen bzw. darzustellen, stelle einen deutlichen Mangel dar.

Stellungnahme der Verwaltung:

In die Untersuchungen einbezogen wurden alle Mittel- und Oberzentren im erwartbaren Einzugsgebiet des Vorhabens. Dabei wurden sämtliche höherrangige zentrale Versorgungsbereiche – d.h. im Regelfall die Innenstädte – berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch niederrangige zentrale Versorgungsbereiche einbezogen, die aufgrund der Nähe und/oder der besonderen Vorhabenrelevanz von Bedeutung sind. Aufgrund der städtebaulichen und raumordnerischen Relevanz zusätzlich in die Berechnungen eingestellt wurden: das Nebenzentrum Bonn-Beuel, das Nebenzentrum Köln-Porz sowie das Stadtteilzentrum Königswi-

ter-Oberpreis. In Bezug auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (= periodischer Bedarf, d.h. Nahrungs- und Genussmittel, Lebensmittelhandwerk und Drogeriewaren) wurden zudem die zentralen Versorgungsbereiche in Sankt Augustin berücksichtigt. Aufgrund der – bezogen auf den periodischen Bedarf – überwiegenden Umsatzherkunft aus Sankt Augustin wurden zunächst nur die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche/Nahversorgungszentren im Sankt Augustiner Stadtgebiet ermittelt. Es zeigte sich, dass bereits hier 'mehr als die unwesentlichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3' auszuschließen sind. Auf umfangreiche Berechnungen der Auswirkungen über den Kernbereich hinausgehend wurde verzichtet, da die Auswirkungen mit zunehmender räumlicher Distanz im periodischen Bedarf deutlich abnehmen. Gleichwohl wurden Nahversorgungszentren im Nahbereich (Troisdorf-Sieglar, Troisdorf-Roncallistraße, Holzlar, Bad Godesberg, Mondorf und Rheidt) begangen und qualitativ bewertet: Nahversorgungszentren dienen der Grund- bzw. Nahversorgung und sind daher nur bezogen auf diese Funktion schützenswert. Die untersuchten Zentren sind bis auf Troisdorf-Sieglar ausschließlich durch eine auf die lokale Bevölkerung ausgerichtete Nahversorgungsstruktur geprägt. Wechselbeziehungen mit dem HUMA Einkaufspark sind damit weder heute noch in Zukunft beobachtbar. Das Zentrum Troisdorf-Sieglar ist anstatt durch großflächigen Einzelhandel vielmehr durch Dienstleister (Banken, Apotheke, Reisebüro, Post) geprägt - wettbewerbliche Überschneidungen mit dem (Einzelhandels-)Angebot im HUMA-Einkaufspark sind daher auch hier nicht zu konstatieren. Eine Analyse sämtlicher im Einzugsgebiet befindlicher Grundzentren, die primär die landesplanerische Funktion der Deckung des täglichen Bedarfs haben, ist darüber hinaus nicht notwendig.

Der Anregung, die Vorgehensweise bei der Einbeziehung der relevanten Zentren darzulegen, wurde gefolgt. Die Bedenken, dass hierbei Mängel aufträten, werden nicht geteilt.

Einstimmig

21.5 Flächenproduktivitäten

Die für den Bestand des Einzelhandelsbesatzes im Umland angesetzten Flächenproduktivitäten seien nach Einschätzung des Büros Junker und Kruse in mehreren Branchenbereichen zu hoch angesetzt, während für das Vorhaben teilweise sehr niedrige Werte angenommen würden, was nicht den Anforderungen einer worst case-Betrachtung entspreche. Im Ergebnis führe dies zu einer Nivellierung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens. So würden die Flächenproduktivitäten des Vorhabens in vielen Fällen sogar deutlich niedriger angesetzt als in den Bestandslagen der umliegenden Gemeinden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den Flächenproduktivitäten im Umland: Die umliegenden Innenstädte – so auch in Bonn – verfügen über gewachsene innerstädtische Strukturen. Diese sind traditionell geprägt durch einen kleinteilig strukturierten Einzelhandel, d.h. die gesamte Verkaufsfläche der Innenstadt verteilt sich überwiegend auf eine große Anzahl kleiner Fachgeschäfte. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je innerstädtischer Ladeneinheit beträgt hier um die 150 qm. Dieses zeigen deutschlandweite Erfahrungswerte, die sich aber auch konkret an den Werten der umliegenden Städte festmachen lassen. So beträgt nach den aktuell gültigen Einzelhandelskonzepten die durchschnittliche Verkaufsfläche je innerstädtischer Ladeneinheit in Siegburg 123 qm, diejenige von Troisdorf 159 qm. Innerstädtische Einkaufszentren sind dadurch geprägt, dass sie neben Fachgeschäften auch eine Reihe von großflächigen Mietern (z.B. Fachmärkte, SB-

Warenhäuser, Bekleidungskaufhäuser) aufweisen, für die in gewachsenen innerstädtischen Baustrukturen keine Ladenflächen verfügbar sind. Die durchschnittliche Verkaufsfläche je Ladeneinheit in einem Einkaufszentrum beträgt rd. 300 qm. Die Flächenleistung im Einzelhandel ist neben den Sortimenten und Betreiberkonzepten auch stark von der Größe der Verkaufsfläche je Ladeneinheit abhängig. Mit steigender Größe nimmt die Flächenproduktivität (in € je qm) einer Ladeneinheit bekanntermaßen deutlich ab. Dieses hängt insbesondere mit der höheren Angebotsbreite und -tiefe in großen Ladeneinheiten zusammen, in der neben den sog. 'Schnelldrehern' auch seltener nachgefragte Produkte zur Komplettierung des Warenangebots verfügbar sind. Dieses führt zu der beschriebenen geringeren Flächenleistung. Ein Indiz für diese umgekehrte Korrelation von Ladengröße zu Flächenleistung stellt auch die Ladenmiete dar. So sind bspw. im Einzelhandelsmietspiegel 2011 des Immobilienmaklers Brockhoff & Partner für die sehr kleinen Ladengeschäfte mit 60 bis 120 qm Mietfläche für Siegburg Mietspannen von 37 bis 54 €/qm Mietfläche marktgängig; für mittelgroße Ladengeschäfte mit 120 bis 260 qm werden 24 bis 37 € je qm Mietfläche bezahlt. Im Schnitt sind also die Quadratmeter-Mietpreise der kleinen Ladeneinheiten mindestens 30% teurer als von mittelgroßen Einheiten. Bei großen Fachmärkten ist dieser Effekt noch einmal deutlich größer. Die Flächenproduktivitäten des kleinteilig strukturierten Innenstadt Einzelhandels sind tendenziell deutlich höher als diejenigen von großen Ladeneinheiten in Einkaufszentren. Eine noch höhere Flächenproduktivität des HUMA-Centers nach Umbau bzw. eine deutlich geringere des Bestands in den umliegenden Zentren ist daher nicht realistisch. Dem worst case-Szenario wurde bereits mit der Anhebung der Flächenproduktivität im Vergleich zum Bestandsobjekt aufgrund der Attraktivierung ausreichend Rechnung getragen. Darüber hinausgehende Flächenproduktivitäten sind nicht mehr als worst case, sondern als vollständig unrealistische Annahmen zu erachten und damit zu verwerfen.

Zur Flächenproduktivität des Vorhabens: Die Flächenproduktivitäten des Vorhabens sind zutreffend eingeschätzt und sind aus den konkreten Gegebenheiten des Vorhabens abgeleitet. Die durchschnittliche Ladengrößen und die Anteile mittlerer und größerer Läden werden im geplanten Einkaufszentrum höher sein als bspw. im kleinteilig strukturierten Innenstadt Einzelhandel. Da die Flächenleistung im Einzelhandel neben den Sortimenten und dem Betreiberkonzept auch stark von der Größe der Verkaufsfläche je Ladeneinheit abhängt, ist dies bei der Ermittlung der Flächenproduktivitäten für das Vorhaben in die Überlegungen eingeflossen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität des Gesamtobjekts resultiert darüber hinaus auch ganz wesentlich von der Sortimentsstruktur. So führt ein hoher prozentualer Flächenanteil von Nahrungs- und Genussmitteln generell immer zu tendenziell einer höheren durchschnittlichen Flächenproduktivität. Mit dem Umbau des HUMA-Einkaufspark wird durch die Verkleinerung des real SB-Warenhaus und der prozentualen Abnahme des Flächenanteils für Nahrungs- und Genussmittel (nahversorgungsrelevante Sortimente) die Flächenproduktivität des Gesamtobjekts damit nur geringfügig ansteigen. Gleichzeitig gestiegen ist demgegenüber der Flächenanteil von zentren- und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten mit geringerer Flächenproduktivität, insbesondere derjenige von Bekleidung und Schuhen. Auch die unter ‚Sonstige zentrenrelevante Sortimente‘ zusammengefasste ‚Restgruppe‘, z.B. Musikinstrumente, Modellbau, Sanitätshäuser, Sonderposten sowie Hausrat, Heimtextilien und Wohnaccessoires, verfügen tendenziell über sehr geringe Flächenproduktivitäten. Eine insgesamt noch höhere Flächenproduktivität des geplanten Einkaufszentrums wäre daher unrealistisch. Dem worst case-Szenario wurde zudem bereits mit Anhebung der Flächenproduktivität im Vergleich zum Bestandsobjekt aufgrund der Attraktivierung Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken, dass die Flächenproduktivitäten falsch eingeschätzt oder unplausibel seien, sind damit ausgeräumt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen**21.6 Zu niedrige angenommene 'Verteilung' der Umsatzzuwächse**

Vom vorhabenbedingten Umsatzzuwachs würden nur ca. 80% im Einzugsgebiet 'verteilt'. Der Abschlag beispielsweise für Internet- und Versandhandel sowie Einzelhandel im weiteren Sinne (z.B. Tankstellen) stiege gegenüber einer früheren Fassung des Gutachtens des Büros Lademann & Partner (Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA-Einkaufsparks in Sankt Augustin, Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhabens, Hamburg 2010) in der nun vorliegenden Fassung ohne nähere Erläuterungen von 4% auf 9%. Der niedrige Umverteilungswert erscheine also wenig plausibel.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Umsatz eines Vorhabens wirkt niemals ausschließlich zu Lasten von bestehenden Einzelhandelsstandorten innerhalb eines abgegrenzten Einzugsgebiets, da es in der Wirklichkeit keine geschlossenen Markträume und eindeutige Einkaufsbeziehungen gibt. Diesem Umstand Rechnung tragend, wird je nach Art des Vorhabens und konkretem (Mikro-/Makro-)Standort des Vorhabens immer ein gewisser Umsatzanteil über Streuumsätze mit Kunden (z.B. Durchfahrende, Pendler, Touristen etc.) generiert, die ihren Wohnsitz außerhalb des Einzugsgebiets haben. Dieser wurde für das Vorhaben mit 10% beziffert. D.h. von dem Zusatz-Umsatz von 62,6 Mio. € gehen nur 56,3 Mio. € theoretisch zu Lasten der Standorte im Einzugsgebiet. Darüber hinaus ist bei einem derartigen Vorhaben zu beachten, dass sich nur ein gewisser Teil des Nachfragepotenzials auch auf den Einzelhandel im weiteren Sinne (z.B. Einkäufe in Tankstellen sowie beim ambulanten und im Versand- bzw. Internethandel) auswirkt, der daher herauszurechnen ist. Der Umsatz, den das Vorhaben erzielen kann, geht zum Teil zu Lasten des Versand- oder Internethandels, wirkt also z.T. nicht gegen den bestehenden stationären Einzelhandel (Einzelhandel im engeren Sinne) und ist auch nicht vorher diesem stationären Einzelhandel zu Gute gekommen. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, wurden die Abschöpfungspotenziale des Vorhabens um diesen, über den Einzelhandel im engeren Sinne hinausgehenden Anteil bereinigt. Je nach Sortiment variiert dieser Anteil etwas: So liegt der Versandhandelsanteil bei Büchern z.B. bei etwa 15% am gesamten sortimentspezifischen Einzelhandelsumsatz, derjenige von Bekleidung bei rd. 10% und der von Uhren/Schmuck oder dem periodischen Bedarf bei nur rd. 5% am gesamten Handelsumsatz. Für den sich dann ergebenden prospektiven Umsatz des Vorhabens wurden die Umverteilungswirkungen berechnet. Über das gesamte Vorhaben gesehen sind das 90,3% von 56,3 Mio. €, d.h. der theoretisch auf die Standorte wirkenden Umsätze. Der Vorhabenumsatz, der sich im Einzugsgebiet als Grundlage für die Auswirkungen des Vorhabens gegen den stationären Einzelhandel im engeren Sinne auswirkt, beläuft sich daher auf rd. 51 Mio. € (brutto). Es ist folglich korrekt, dass insgesamt maximal 82% des Vorhabensumsatzes zu Lasten der zentralen Bereiche wirken können. Für das Sortiment Bekleidung liegt dieser Wert bei 81%, da der letztlich theoretisch auf die zentralen Versorgungsbereiche wirkende, und damit in das Huff-Modell eingehende Umsatz 26,2 Mio. € beträgt. Gleichzeitig muss jedoch noch berücksichtigt werden, dass zusätzlich noch eine geringfügige Erhöhung der Nachfragebindung – insbesondere im Kern- und Nahbereich des Einzugsgebiets – mit der

Realisierung des Vorhabens erfolgt. D.h., dass ein Teil der Kaufkraft, der vorher peripheren Lagen oder Standorten außerhalb des Einzugsgebiets zu Gute gekommen ist, nun 'gebunden' werden kann (rd. 12,6 Mio. €). Davon geht ein deutlicher Anteil auch zu Lasten der Kölner Innenstadt (rd. 5 Mio. €). Die Umverteilungsquoten an diesem zentralen Versorgungsbe- reich werden allerdings aufgrund der absoluten Stärke der Kölner Innenstadt deutlich unter- halb von 2% liegen. Insgesamt werden damit richtigerweise 19,8 Mio. € (der insgesamt 32,4 Mio. € zusätzlichem Umsatz im Sortiment Bekleidung) zu Lasten der Innenstädte im Ein- zugsgebiet umverteilt. Das entspricht in der Tat 'nur' 61% des zusätzlich generierten Umsatzes, welches gleichwohl einen angemessenen Anteil im Sinne der worst case-Betrachtung umfasst.

In der Gutachtenfassung Januar 2010 war die Summenbildung nicht richtig dargestellt, da die nicht-zentrenrelevante Sortimente nicht inkludiert waren. Insofern sind auch damals be- reits nach dem Addieren der einzelnen Sortimentsgruppen 55,8 Mio. € (statt 52,2 Mio. €) vor dem Abzug der Umverteilungen auf den Onlinehandel relevant gewesen. Auch in der dama- ligen Fassung sind damit effektiv rd. 9 % der Umsätze zu Lasten des nicht-stationären Ein- zelhandels gegangen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken, dass die Verteilung der Umsatzzuwächse in der finalen Fassung falsch ein- geschätzt oder unplausibel seien bzw. dass hier der sog. „worst case“ außer Acht gelassen wurde, werden nicht geteilt.

Einstimmig

21.7 Differenzen unterschiedlicher Gutachtenfassungen

Im Vergleich der beiden Gutachten-Fassungen aus 2010 und 2011 würden nicht er- klärbare, aber deutliche Reduzierungen der Umsatzumverteilungen im aktuellen Gut- achten deutlich (besonders im Bereich Schuhe / Lederwaren in Bonn-Beuel, wo der Wert von 3,6% in 2010 auf 0,4% in 2011 sinkt). Da die Grundannahmen nicht verän- dert worden seinen, seien diese Differenzen nicht nachvollziehbar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aufgrund des langen zeitlichen Planungshorizonts des Vorhabens – und damit auch des Gutachtens – haben sich Veränderungen der Eingangsgrößen ergeben, die sich zwangsläu- fig graduell auch in den Ergebnissen widerspiegeln. So wurde mit der Gutachtenfassung Mai 2011 auch eine Anpassung der Einwohnerzahlen vorgenommen. Das in den ersten Fassun- gen eingestellte Prognosejahr 2012 ist aufgrund des langwierigen Planungsprozesses aktuell nicht mehr realistisch. Nunmehr gilt das Prognosejahr 2015 als 'voraussichtliches erstes Jahr der vollständigen Marktwirksamkeit'. Bis 2015 prognostiziert das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen – entgegen dem Landestrend – für den Rhein-Sieg-Kreis sowie die Städte Bonn und Köln ein Wachstum bei den Einwohnerzahlen. Damit steigen bis zum Jahr der Marktwirksamkeit die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet und – damit verbunden – das im Raum verfügbare Nachfragepotenzial. Bei gleichbleibender prozentualer Nachfragebin- dung verringert sich damit folgerichtig auch der zu Lasten der Innenstädte wirkende, absolu- te Umsatz. Die Umsatzumverteilungsquoten – die sich auf den aktuellen Bestandsumsatz beziehen – sinken damit. Allerdings ist dieser Zusammenhang (in Bezug auf die Umvertei- lungsquote) modellbedingt nicht linear.

Beschlussvorschlag:

Der Grund für die Reduzierung der Umsatzverteilungen ist somit dargelegt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

21.8 Intransparenz bei der Umsatzverteilung für die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen

Die Ermittlung der Umsatzumverteilungen für die sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen bleibe intransparent. Fraglich sei, ob im Sinne einer worst case-Betrachtung nicht von vorne herein zumindest sortimentsbezogen mit diesen, durch Bebauungsplan-Festsetzungen zu fixierenden Obergrenzen hätte gerechnet und argumentiert werden müssen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Für die in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans einfließenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen wurden im Gutachten die konkreten städtebaulichen Auswirkungen ermittelt. Die Detaillierte Bewertung der Umverteilungswirkungen wurde u.a. aufgrund dieser Einwendung in einer separaten Verfahrensanlage (Stand: Dezember 2011) dokumentiert, so dass diese transparent und nachvollziehbar dargelegt ist.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist gefolgt. Die Bewertung der sortimentsspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen ist transparent dargelegt. .

Einstimmig

21.9 Individuelle, städtebauliche Bewertung der Auswirkungen – Anwendung der 10%-Schwelle

In Ergänzung der errechneten Umverteilungsquoten lasse das Gutachten von Dr. Lademann & Partner eine individuelle Bewertung der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden des Umlandes vermissen. Da es keinen allgemeingültigen Schwellenwert für negative Auswirkungen der Umsatzumverteilungen gäbe, sei bei einem Vorhaben dieser Größenordnung eine – hier fehlende – individuelle Betrachtung auf der Grundlage der spezifischen lokalen Gegebenheiten der deutlich betroffenen Zentren notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

In dem von Dr. Lademann & Partner verfassten Gutachten wurden im Kapitel 4 'Untersuchungsbefunde zur Angebotssituation' die im Einzugsgebiet vorhandenen, vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereiche dargestellt. Neben den – je Standortbereich erhobenen – sortimentsspezifischen Verkaufsflächen wurde die Einzelhandelsstruktur beschrieben. Neben diesen deskriptiven Komponenten wurde auch eine Bewertung der städtebaulichen Stabilität (Attraktivität, Funktionsfähigkeit, Magnetbetriebe etc.) vorgenommen. Im Kapitel 5.3.2 'Umverteilungswirkungen im aperiodischen Bedarf' wird neben der Darstellung der konkreten prozentualen und absoluten Umsatzrückgänge auch eine individuelle städtebauliche Bewertung dieser Umverteilungsquoten vorgenommen. Im Sortiment Bekleidung wurde z.B. darauf hingewiesen, dass für die Altstadt von Königswinter keine zentrenprägende Funktion des Bekleidungssortiments (Flächenanteil deutlich unter 25%) vorliegt und daraus eine geringe Betroffenheit resultiert. Im Sortiment Sport- und Campingbedarf wurde z.B. insbesondere Niederkassel aufgrund der rechnerisch höheren Umverteilungsquote von 7,7% und der Zent-

renprägung der beiden Sportanbieter kritisch betrachtet. Es zeigte sich aber, dass es sich bei dem Sportangebot hier (aufgrund der lokalen Bedeutung) um Angelläden, d.h. Spezialgeschäfte, handelt. Dieses ist ein spezialisiertes Teilsortiment, welches keine nennenswerten Angebotsüberschneidungen mit einem klassischen Sport-Fachmarkt – wie der im HUMA angesiedelte Intersport Voswinkel – aufweist. Eine signifikante, faktisch gravierende Betroffenheit der Betriebe ist daher nicht zu erwarten, da aufgrund der Heterogenität des Sportsortiments effektiv die Umverteilungen deutlich geringer als die ermittelten 7,7% ausfallen werden. Insofern stellt das Gutachten auf individuelle städtebauliche Eigenschaften unterschiedlicher zentraler Versorgungsbereiche und nicht ausschließlich auf die 10%-Schwelle ab. Dies ist auch den weiteren Ausführungen dieses Abwägungsberichtes zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist insofern bereits gefolgt. Es wird zudem auf das Fazit weiter unten verwiesen.

Einstimmig

21.10 Einzelhandels-Baurechte im näheren Umfeld

Sowohl bei der Vorstellung des Masterplanes 'Urbane Mitte' am 24.05.2011, als auch im Gutachten von Dr. Lademann & Partner würden zahlreiche, dem Vorhaben unmittelbar benachbarte Flächen aufgelistet, für die Baurecht für Einzelhandel nach § 30 bzw. § 34 BauGB vorliege (Tacke-Areal – 4.000 qm Verkaufsfläche, MK1-Areal – 6.880 qm, PF1 – 1.200 qm, PF 2-4 – ohne Flächenangaben). Im Gutachten und bei der Veranstaltung sei hierzu ausgeführt worden, dass weitere Einzelhandelsansiedlungen auf diesen Flächen nicht weiter betrieben werden sollten. Allerdings sei bislang nicht bekannt, dass hierzu auch die rechtlich notwendigen Schritte eingeleitet worden wären (bspw. die Aufstellung von Bebauungsplänen zur Verhinderung weiterer Einzelhandelsnutzungen oder auch die Aufhebung von entsprechenden, Planungsrecht schaffenden Bebauungsplänen). Insofern handele es sich hierbei um reine Absichtserklärungen. Im Widerspruch hierzu sei bei der Veranstaltung am 24.05.2011 seitens des Vertreters der NRW Urban zum Masterplan 'Urbane Mitte' ausgeführt worden, dass der HUMA-Einkaufspark durch kleinteilige Einzelhandelsnutzungen eingerahmt werden solle. Dies scheine nicht mit den Aussagen zur beabsichtigten 'Reduzierung' der denkbaren Einzelhandelsnutzungen im Umfeld des HUMA-Einkaufsparks überein zu stimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Umfeld des Planvorhabens liegen unterschiedliche Brachflächen, von denen Einzelne nach dort geltendem Planungsrecht stille Einzelhandelsreserven beinhalten. Diese Flächen sind mittlerweile durch den Masterplan 'Urbane Mitte' mit unterschiedlichen städtebaulichen Zielen überplant. Es handelt sich im Einzelnen um die so genannten Kerngebietsflächen, das Tacke-Areal, die Klosterhöfe und den Parkplatz westlich des Rathauses. Da für keine der genannten Flächen derzeit konkrete Bau- oder Nutzungsanträge vorliegen, wurden diese Flächen auf der Gutachtenebene als nicht marktwirksam eingestuft. Eine mögliche Nutzung dieser Brachflächen und eine entsprechende Wirkungsabschätzung sind auf der Gutachtenebene auch nicht möglich und wären rein spekulativ.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann im Rahmen der Abwägung davon ausgegangen werden, dass die genannten Flächen nicht als großflächige Einzelhandelsstandor-

te ausgebaut werden und so in der Summe mit dem geplanten Einkaufszentrum negative städtebauliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche entwickeln. Alle Flächen sind gemäß 'Masterplan Urbane Mitte' als so genannte 'Lupenräume' gekennzeichnet, für die das städtebauliche Ziel beschlossen wurde, großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Damit ist das städtebauliche Konzept, großflächigen Einzelhandel vorrangig auf das geplante Einkaufszentrum zu steuern und im Umfeld großflächigen Handel auszuschließen, bereits in der Beschlussfassung der Stadt berücksichtigt. Lediglich in einzelnen der Lupenräume ist im Einzelfall städtebaulich verträglicher und kleinflächiger Handel nur im Erdgeschoss denkbar (so in den Kerngebietsflächen, Tacke-Areal, Parkplatz gegenüber Rathaus). Die Stadt Sankt Augustin sieht sich grundsätzlich an die beschlossenen Ziele des Masterplans 'Urbane Mitte' gebunden und hat diese gemäß § 1 Abs.6 Ziffer 11 BauGB in den umliegenden Flächen im Rahmen der dortigen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Für die vorgenannten Flächen bestehen mit Ausnahme der Klosterhöfe, in denen künftig gar kein Einzelhandel angesiedelt werden soll, bereits Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlüsse für Bebauungspläne. Im Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr.113 'Haus Heidefeld' vom 05.10.2011 für den Bereich der Kerngebietsflächen MK1 und MK2 mit den größten Einzelhandels-Reserven ist die Steuerung / Ausschluss des großflächigen Einzelhandels bereits verankert. Die Kerngebietsflächen westlich der Rathausallee einschließlich des Parkplatzes westlich des Rathauses befinden sich zudem noch im Eigentum der Stadt Sankt Augustin. Im Falle eines Grundstücksverkaufs würde der Ausschluss großflächigen Einzelhandels durch kaufvertragliche Regelungen sichergestellt. Auf diesen Liegenschaften hat es die Stadt somit selbst in der Hand, die dortige Entwicklung gemäß der beschlossenen Ziele des Masterplans 'Urbane Mitte' – nämlich der Vermeidung einer Ansiedlung großflächigen Einzelhandels – umzusetzen. Für den Bereich des Tacke-Areals besteht ein Beschluss zur Fortführung des Bebauungsplans Nr. 107/5 'Zentrum-Ost'. Dem Beschluss liegt ein überarbeiteter Entwurf des Bebauungsplans zu Grunde, der auf einen Ausschluss großflächigen Einzelhandels abzielt.

Für die anderen Flächen in der Innenstadt bestehen aufgrund des jeweiligen, derzeit dort geltenden Planungsrechts keine Ansprüche auf kurzfristigen Vollzug großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten, so dass hier keine Baugenehmigungen erteilt werden können. Im Rahmen der Planungssystematik entsteht für die Stadt Sankt Augustin bei eingehenden Anträgen zu solchen Vorhaben ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs.3 BauGB, so dass im Einzelfall durch entsprechende Bauleitplanung die städtebauliche Verträglichkeit im Bezug auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche inner- und außerhalb des Stadtgebiets sowie die Beachtung der im Sinne von §1 Abs.6 Ziffer 11 BauGB beschlossenen Pläne der Stadt (Masterplan 'Urbane Mitte') sichergestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken, dass im Umfeld des Plangebiets Einzelhandelsnutzungen entstehen werden, die kumulativ mit den Nutzungen des SO Einkaufszentrums zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen, werden aufgrund der bestehenden Beschlusslage und der gegebenen Eigentumsverhältnisse nicht geteilt.

Einstimmig

21.11 Regionaler Arbeitskreis

Die bisherige Verfahrensweise entspricht nicht der 2003 getroffenen Vereinbarung zur Diskussion und Abstimmung von regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben,

für die die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler im Rahmen der Kooperation im Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr (rak:) ein Verfahren im Regionalen Einzelhandelskonzept vereinbart habe. Dort sei geregelt, dass zunächst eine Information der Nachbargemeinden und eine gemeinsame erste regionale Prüfung durchzuführen sei. Komme es hier nicht zu einer Übereinkunft in Form eines regionalen Konsenses zum fraglichen Vorhaben, so sei ein (weiteres) neutrales Fachgutachten, dessen Beauftragung im Konsens der beteiligten Gemeinden erfolgen solle, einzuholen. Auf dieser Grundlage erfolge eine zweite regionale Prüfung, eventuell mit Unterstützung einer externen Moderation. Zum Vorhaben, das dem Bebauungsplanverfahren Nr. 107 'Zentrum' zugrunde liege, habe am 24.05.2011 die bereits erwähnte Besprechung im Rathaus Sankt Augustin stattgefunden, bei der der dem Vorhaben zugrunde liegende Masterplan 'Urbane Mitte' sowie das Vorhaben selbst – insbesondere aus städtebaulicher Sicht – vorgestellt worden seien. Fragen der regionalen Verträglichkeit der Entwicklung bzw. zu Auswirkungen auf die Nachbargemeinden und die regionalen Einzelhandelsstrukturen seien hier explizit nicht erörtert worden. Hierzu haben zu diesem Zeitpunkt auch keinerlei Unterlagen vorgelegen; es sei auf ein Verträglichkeitsgutachten verwiesen worden, was nach dem 08.06.2011, also deutlich nach dem Termin in Sankt Augustin, im Internet zugänglich gemacht werden sollte. Da die relevanten Themen demnach nicht angesprochen worden seien bzw. mangels Fachgutachten nicht hätten angesprochen werden können, stelle diese Veranstaltung keine erste Prüfung im Sinne des Regionalen Einzelhandelskonzeptes dar. Ein regionaler Konsens sei gleichfalls nicht erreicht worden. Die Stadt Bonn fordert die Stadt Sankt Augustin daher auf, zum nächstmöglichen Zeitpunkt in das gemeinsam vereinbarte Verfahren der Prüfung und Erörterung einzutreten, um eine konstruktive regionale Befassung sicher zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Beachtung der Vereinbarung zum Verfahren im Regionalen Einzelhandelskonzept wird auf die Antwort zu Ziffer 10.1 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist bereits sinngemäß gefolgt.

Einstimmig

Fazit:

Der Anregung, im Rahmen der Abwägung eine angemessene individuelle Betrachtung der für die Planung relevanten zentralen Versorgungsbereiche des Oberzentrums Bonn vorzunehmen, ist gefolgt. Die Stadt Sankt Augustin hat gemäß § 2 Abs.2 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Beuel“ in die Abwägung eingestellt. Das hierfür notwendige Abwägungsmaterial wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens im Sinne von § 2 Abs.3 BauGB ermittelt und bewertet. Dies umfasste neben der Aufbereitung der räumlich-verkehrlichen und sozioökonomischen Rahmenbedingungen die Aufnahme des Einzelhandelsbestandes sowie die Erfassung und Bewertung der Funktionsfähigkeit und Stabilität der zentralen Versorgungsbereiche. Überdies erfolgte im Einzelfall eine Bewertung der städtebaulichen Gegebenheiten des jeweiligen Bereichs.

Unter Heranziehung der Erheblichkeitsschwelle von 10% sowie aufgrund der individuellen Betrachtung der relevanten zentralen Versorgungsbereiche in Bonn erfolgte eine Abschätzung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen der im Bebauungsplan festgesetz-

ten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO in Bonn bewirkt.

Die durch den Bebauungsplan bedingten Umverteilungswirkungen bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Sport- und Campingbedarf, Bücher und Zeitschriften und Uhren Schmuck sowie sonstige Sortimente liegen in der Innenstadt von Bonn zwischen -3,5% und -6,5% und somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10%. Die Umverteilungsquoten sind im Sortiment „Elektro, Musikalien, Computer“ (-6,9%) am höchsten, jedoch nicht erheblich. In Beuel liegen die durch den Bebauungsplan bedingten Umverteilungswirkungen bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Elektro, Bücher und Zeitschriften, Uhren Schmuck sowie sonstige Sortimente zwischen -2,1% und -6,4% und somit deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10%. Die Umverteilungsquoten sind im Sortiment „Sport- und Campingbedarf“ (-8,2%) am höchsten, jedoch nicht erheblich. Der Bestand besteht nur aus einem deutlich kleinflächigen Fahrradgeschäft, welches zudem keine zentrenprägende Funktion für Bonn-Beuel aufweist. Bezogen auf die Bewertung des konkreten Einzelfalls wird überdies in die Abwägung eingestellt, dass die Innenstadt von Bonn in Ihrer Kompaktheit und aufgrund des großen Verkaufsflächenvolumens sowie dem für ein Oberzentrum adäquaten, leistungsfähigen Branchenmix als sehr leistungsfähig und stabil zu bezeichnen ist. Die vorhabensrelevante Verkaufsfläche beträgt gut 148.000 m² - davon rund die Hälfte im Sortiment Bekleidung. Der jährliche Umsatz beträgt rund 590,4 Mio. €. Die Bonner Innenstadt ist insofern die dominante Einzelhandelsdestination im Einzugsgebiet. Der zentrale Versorgungsbereich im Nebenzentrum Beuel liegt rund 6 km vom Bebauungsplan-Gebiet entfernt. Er hat für den rechtsrheinischen Teil Bonns die größte Bedeutung eines zentralen Versorgungsbereichs. Aufgrund der Nähe und Konkurrenzsituation zur Innenstadt verfügt es mit rund 11.000 m² nur über einen geringen Anteil zentrenrelevanter Sortimente. Der jährliche Umsatz beträgt rund 47,8 Mio. €. Ein Großteil der Verkaufsfläche entfällt auf nahversorgungsrelevante Sortimente. Der übrige Einzelhandelsbesatz ist durch inhabergeführte, kleinteilige Geschäfte gekennzeichnet.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ keine gewichtigen oder unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel und seine Struktur oder ein maßgeblicher Funktionsverlust des Handels in Bonn zu erwarten. In Anbetracht des erheblichen städtebaulichen Gewichts der Innenstadtentwicklung von Sankt Augustin, mit dem Ziel, im Zentrum einen hochwertigen Einzelhandelsstandort mit hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen und derzeit abfließende Kaufkraft an die Stadt zu binden, sieht die Stadt Sankt Augustin in ihrer wertenden Gesamtbetrachtung, die mit den Festsetzungen zum Einzelhandel verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf die maßgeblichen zentralen Versorgungsbereiche von Bonn als angemessen und verträglich. Dabei wurde in der Abwägung darüber hinaus berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan ‚Urbane Mitte‘ sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will.

22. Stadt Troisdorf

Schreiben vom 01.09.2011 und 04.10.2011

22.1 Verweis auf vorhergehende Stellungnahme

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Troisdorf Bedenken gegen den Bebauungsplan vorgebracht,, da ein Einkaufszentrum dieser Größenordnung für ein Mittelzentrum mit 55.000 Einwohnern nach ihrer Auffassung überdimensioniert ist, und angeregt, die Verkaufsfläche des geplanten Vorhabens zu reduzieren. Diese Bedenken werden aufrechterhalten und nachstehend konkretisiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme der Stadt Troisdorf vom 23.06.2010 und 17.08.2010 bezog sich auf Bedenken hinsichtlich der Gesamt-Dimensionierung des Vorhabens, der Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung Troisdorfs, Auswirkungen auf eigene Einzelhandelsprojekte (Bebauungsplan Nr. T89) und auf die Einhaltung des rak:-Verfahrens. Sie wurde durch den Rat der Stadt Sankt Augustin am 13.07.2011 abgewogen. Bei der erneuten Abwägung der Stellungnahme haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen würden. Insofern wird auf die Sitzungsvorlage 11/0252 vom 13.07.2011 sowie auf den Teil 2 des Berichtes zur Abwägung im Rahmen dieser Vorlage (erneute Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange) und die dort vorgenommene Abwägung verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Im Ergebnis werden die mit Stellungnahme vom 28.06.2010 vorgebrachten Bedenken nicht geteilt bzw. wird der Anregung, das rak:-Verfahren zu beachten, gefolgt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

22.2 Regionaler Arbeitskreis

Eine regionale Abstimmung auf der Grundlage der im Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung, Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (rak:) getroffenen Vereinbarung sei nicht abschließend erfolgt. Die bisher erfolgten Erläuterungen der Planung, zuletzt am 24.05.2011, bezögen sich im Wesentlichen auf das Planverfahren zur Urbanen Mitte Sankt Augustins und die städtebauliche und bauliche Gestaltung des Vorhabens. Die Auswirkungen der Einzelhandelsentwicklung seien weder näher dargelegt noch konnten sie erörtert werden, auch seien in dem Termin sogar widersprüchliche Angaben der Beteiligten zur Verkaufsfläche im vorhabenbezogenen Bebauungsplan und einem abzuschließenden Durchführungsvertrag gemacht worden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Antwort zu Ziffer 10.1 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, eine regionale Abstimmung auf der Grundlage der im Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung, Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (rak:) getroffenen Vereinbarung durchzuführen, ist bereits gefolgt.

Einstimmig

22.3 Gutachten-Anforderungen des rak:

Das im Rahmen der Offenlage vorgelegte Gutachten des Sachverständigenbüros Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, das im Auftrag der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH & Co. KG erstellt worden sei, entspreche nicht den im Rahmen des rak: vereinbarten und für sachgerechte Abwägung notwendigen Kriterien und Anforderungen. Eine u.a. durch die Stadt Troisdorf in Auftrag gegebene fachliche Bewertung durch das Büro Junker und Kruse, die als Anlage beigefügt sei, zeige, dass das Gutachten vielmehr in wesentlichen Punkten von unrealistischen, unbegründeten und nicht nachvollziehbaren Annahmen ausgehe. Im Ergebnis würden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Troisdorf nach wie vor unterschätzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten sowie die darin angewandten Methoden und Vorgehensweisen sind korrekt und entsprechen dem Stand der Wissenschaft sowie dem Stand der Rechtsprechung. Ferner entspricht das Gutachten den Prüfkriterien des rak:. Insofern werden die Bedenken der Stadt Troisdorf – hier im konkreten, dass Auswirkungen auf deren zentrale Versorgungsbereiche unterschätzt seien – nicht geteilt. Bezogen auf die in der Einwendung konkret benannten Bedenken und die diesbezügliche Abwägung wird auf die Ausführungen in den nachfolgenden Gliederungspunkten sowie auf die Antworten zu den Ziffern 22.4 bis 22.10 verwiesen. Hinsichtlich der durch das Büro Junker und Kruse vorgebrachten Bedenken wird auf die Antwort zu Ziffer 25 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

22.4 Zu geringe Ansätze bei den Flächenproduktivitäten des Vorhabens

Die Flächenproduktivitäten und Umsätze des Vorhabens seien zu gering angesetzt und würden z.T. gegenüber dem Gutachten aus 2010 sogar noch reduziert. Demgegenüber seien die Ansätze für die Troisdorfer Innenstadt im Bezug auf Flächenausstattung und Umsatz zu hoch. Der gesamte zentrale Versorgungsbereich Innenstadt, der das Hauptzentrum von Troisdorf darstelle, habe ausweislich der 2010 im Auftrag der Stadt Troisdorf erfolgten Fortschreibung des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes der CIMA GmbH

- *in der eigentlichen Fußgängerzone, die laut Dr. Lademann & Partner im Rahmen einer worst case-Betrachtung (Seite 28 unten) angesetzt wurde, eine Verkaufsfläche von nur ca. 27.500 qm, und nicht 30.500 qm, wie von Dr. Lademann & Partner angenommen;*
- *der Anteil der Warengruppe Bekleidung an der Verkaufsfläche betrage nur ca. 9.200 qm, und nicht ca. 11.000 qm, wie von Dr. Lademann & Partner angenommen;*
- *der Anteil der Sortimentsgruppe persönlicher Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Uhren, Schmuck etc.) betrage nur ca. 11.500 qm mit einem Umsatz von ca. 42,2 Mio. €,*

und nicht ca.1 3.300 qm mit einem Umsatz von ca.4 7,2 Mio. €, wie von Dr. Lademann & Partner angenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Flächenproduktivitäten des Vorhabens wird auf die Antwort zu Ziffer 21.5 verwiesen.

Aufgrund des langen zeitlichen Planungshorizonts des Vorhabens – und damit auch des Gutachtens – haben sich Veränderungen der Eingangsgrößen ergeben, die sich zwangsläufig graduell auch in den Ergebnissen widerspiegeln. So wurde mit der Gutachtenfassung aus 2011 auch eine Anpassung der Einwohnerzahlen vorgenommen. Das in den ersten Fassungen eingestellte Prognosejahr 2012 ist aufgrund des langwierigen Planungsprozesses aktuell nicht mehr realistisch. Nunmehr gilt das Prognosejahr 2015 als 'voraussichtliches erstes Jahr der vollständigen Marktwirksamkeit'. Bis 2015 prognostiziert das Statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen – entgegen dem Landestrend – für den Rhein-Sieg-Kreis sowie die Städte Bonn und Köln ein Einwohnerwachstum. Damit steigen bis zum Jahr der Marktwirksamkeit die Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet und – damit verbunden – das im Raum verfügbare Nachfragepotenzial. Bei gleichbleibender prozentualer Nachfragebindung verringert sich damit folgerichtig auch der zu Lasten der Innenstädte wirkende, absolute Umsatz. Die Umsatzumverteilungsquoten – die sich auf den aktuellen Bestandsumsatz beziehen – sinken damit. Der Grund für die Anpassung der Umsätze / Umsatzverteilungen zwischen 2010 und 2011 ist somit dargelegt.

Bezogen auf die in der Einwendung konkret vorgebrachten Zahlen und Daten ist festzustellen, dass eine vollständige Übereinstimmung von Erhebungsdaten verschiedener Gutachterbüros nicht zu erreichen ist. Der Abgleich der Verkaufsflächen mit dem im Jahr 2010 veröffentlichten Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf (CIMA 2010) ergab, dass es Sortimente mit beinahe identischen Zahlen beider Büros sowie Abweichungen gleichermaßen nach unten, als auch nach oben gab. In den Sortimenten Bücher, Schreibwaren wurden im Einzelhandelskonzept von Troisdorf z.B. 1.410 qm erhoben; der Wert von Dr. Lademann & Partner für die gleichartigen Sortimente 'Papier/Büro/Schreibwaren' und 'Bücher/Zeitschriften' beträgt 890 qm (Abweichung nach unten). Gleiches gilt für die Sortimentsgruppe 'Spiel, Sport, Hobby', für die die CIMA insgesamt 1.190 qm Verkaufsfläche erhoben hat; der Wert von Dr. Lademann & Partner ist mit 1.015 qm für die gleichartigen Sortimente 'Sport- und Campingartikel' und 'Spielwaren' leicht darunter. Der Wert für Bekleidung ist – wie oben richtig skizziert – von Dr. Lademann & Partner größer bzw. von der CIMA geringer erhoben worden. Im periodischen Bedarf wurde von beiden Gutachterbüros mit rd. 10.000 qm Verkaufsfläche ein identischer Wert erhoben. Eine systematische Fehlerhebung ist daher nicht zu konstatieren. Die dem Gutachten zu Grunde liegenden Eingangsdaten und die daraus gezogenen Schlüsse – wie auch zur Flächenproduktivität – sind damit sachgerecht.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

11 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen

22.5 Unzureichende Erfassung der Nebenzentren

Die Nebenzentren von Troisdorf seien nur unzureichend und z.T. nicht erfasst. Während das Nebenzentrum Sieglar im Ganzen zutreffend dargestellt sei, werde das Nebenzentrum Spich ebenso wie die Nahversorgungszentren Oberlar überhaupt nicht

behandelt, das Nahversorgungszentrum Friedrich-Wilhelms-Hütte weise neben dem erwähnten EDEKA-Markt an der Roncallistraße insbesondere an der Mendener Straße weitere Nahversorgungsbetriebe auf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Erfassung der Nebenzentren wird auf die Antwort zu Ziffer 21.4 verwiesen. In die Untersuchungen einbezogen wurden alle Mittel- und Oberzentren im erwartbaren Einzugsgebiet des Vorhabens (einzige Ausnahme stellt das rheinland-pfälzische Mittelzentrum Linz am Rhein dar, für das aufgrund seiner Entfernung von mehr als 30 Kilometern mit keinen messbaren Auswirkungen gerechnet wurde). Dabei wurden sämtliche höherrangige zentrale Versorgungsbereiche – d.h. im Regelfall die Innenstädte – berücksichtigt. Darüber hinaus wurden auch niederrangige zentrale Versorgungsbereiche einbezogen, die aufgrund der Nähe und/oder der besonderen Vorhabenrelevanz von Bedeutung sind. Aufgrund der städtebaulichen und raumordnerischen Relevanz zusätzlich in die Berechnungen eingestellt wurden: das Nebenzentrum Bonn-Beuel, das Nebenzentrum Köln-Porz sowie das Stadtteilzentrum Königswinter-Oberpleis.

Gleichwohl wurden darüber hinaus Nahversorgungszentren im Nahbereich (Troisdorf-Sieglar, Troisdorf-Roncallistraße, Holzlar, Bad Godesberg, Mondorf und Rheidt) begangen und qualitativ bewertet. Bestehende oder geplante zentrale Versorgungsbereiche, die aufgrund ihrer Entfernung zum Vorhabenstandort und/oder der geringen hierarchischen Zentrenfunktion ebenfalls hinsichtlich ihrer Umverteilungswirkungen nicht untersuchungsrelevant waren, sind in Siegburg die Nahversorgungszentren Kaldauen und Stallberg, in Königswinter das empfohlene Nahversorgungszentrum Nieder-/Oberdollendorf, in Troisdorf die Nahversorgungszentren Oberlar und das Nebenzentrum Spich, in Bonn das Ortsteilzentrum Oberkassel. Die genaue Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Troisdorf-Friedrich-Wilhelms-Hütte lag zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht vor. Die damals gültige Fassung des Troisdorfer Einzelhandelskonzepts vom Mai/Juni 2006 enthielt – entgegen der mittlerweile veröffentlichten Fassung vom Oktober 2010 – nur schemenhafte, nicht eindeutig räumlich zuordenbare Grenzen des zentralen Versorgungsbereichs. Gleichwohl ist zu konstatieren, dass der dann sehr weitläufige zentrale Versorgungsbereich aufgrund der weiteren zugehörigen Betriebe (Penny Discountmarkt, Getränkemarkt etc.) stärker ist als zunächst eingeschätzt. Insofern ist hier eine noch geringere Betroffenheit zu konstatieren.

Insgesamt ist jedoch zu resümieren, dass eine Analyse sämtlicher im Einzugsgebiet befindlicher Grundzentren, die primär die landesplanerische Funktion der Deckung des täglichen Bedarfs haben, nicht notwendig ist. Zudem generiert sich der Zusatzumsatz der nahversorgungsrelevanten Betriebe im HUMA-Einkaufspark auch zukünftig größtenteils aus dem Kernbereich (Zone 1/Sankt Augustin). Bereits in den am stärksten betroffenen Sankt Augustiner Nebenzentren sind analog des Gutachtens keine städtebaulich relevanten Auswirkungen erwartbar.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken, dass die Nebenzentren von Troisdorf oder anderer Kommunen nur unzureichend erfasst worden seien, werden nicht geteilt.

Einstimmig

22.6 'Funktionierende Innenstadt?'

Die Einschätzung des Gutachters, dass die Innenstadt von Troisdorf im Bezug auf das Planvorhaben ein besonders relevanter Standort ist, werde ausdrücklich geteilt. Der Hinweis auf eine 'gewachsene und funktionsfähige Innenstadt' ... „mit weitgehend stabilen Einzelhandelsstrukturen“ sei vor dem Hintergrund einer zurückgehenden Handelszentralität insgesamt (innerhalb von vier Jahren 81 auf 78) und in den innerstädtischen Leitsortimenten jedoch zu relativieren und zeige, dass das örtliche Angebot sehr wohl anfällig gegenüber steigendem Wettbewerbsdruck im Umfeld sei, insbesondere, da es sich voraussichtlich um ein sehr ähnliches Angebot handeln werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Bezug auf die in den Troisdorfer Einzelhandelskonzeptionen (2006 und 2010) skizzierten Daten zur Handelszentralität ist folgendes zu erwähnen: Bei dem in Troisdorf verfügbaren Nachfragevolumen (S. 30 bzw. 29 der jeweiligen Konzepte) haben sich innerhalb der rd. 4 Jahre unerklärliche Differenzen – vermutlich durch eine Änderung von Grundannahmen – ergeben. So stieg das gesamte in Troisdorf vorhandene, einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen um 12,2 Mio. € (+3%) an. Dieser Wert ist dahingehend erklärbar, dass zwar die realen Ausgaben im stationären Einzelhandel (p.P.) in Deutschland seit Jahren weitestgehend stagnieren, jedoch der leichte Bevölkerungszuwachs in Troisdorf sowie die Inflation zu einem Anstieg geführt haben. Die sortimentspezifischen Nachfragevolumina innerhalb des Einzelhandelsgutachtens von Troisdorf wurden dort jedoch ohne nachvollziehbare Gründe und entgegen des allgemeinen Bundestrends – stark verändert, so dass hier von anderen Berechnungsmethoden auszugehen ist. Insbesondere beim zitierten Sortiment Bekleidung sei das Nachfragevolumen der Troisdorfer um 4,4 Mio. € gestiegen (+ 13,5%). Nur dieser veränderte Wert führt bei weitestgehend gleichbleibendem Umsatz im Bekleidungseinzelhandel vor Ort zu einem theoretisch veränderten Wert der sortimentspezifischen Handelszentralität um knapp 15%. Eine reale Veränderung der sortimentspezifischen Einzelhandelszentralität für Bekleidung fand damit nicht statt. Insofern ist eine weitestgehend stagnierende Handelszentralität zu konstatieren, die zusammen mit den Ergebnissen der Begehung vor Ort zu der Bewertung von städtebaulich 'weitestgehend stabilen Einzelhandelsstrukturen' führt.

Beschlussvorschlag:

Die Einschätzung der stabilen Einzelhandelsituation in Troisdorf ist zutreffend.

Einstimmig

22.7 Unrealistische Einschätzungen – höhere Umsatzverlagerungseffekte für Troisdorf

Der Einzugsbereich, die Umsatzerwartungen und insbesondere die Umverteilung der Umsätze auf die verschiedenen Zentren seine unplausibel und nicht nachvollziehbar. Die angenommenen Rückholeffekte aus Versandhandel, E-commerce etc. würden als unrealistisch eingeschätzt, vielmehr zeige sich, dass die Bedeutung dieser alternativen Vertriebswege weiter wachse. Entgegen den getroffenen Annahmen und Ergebnissen der Untersuchung Dr. Lademann & Partner seien deutlich höhere Umsatzverlagerungseffekte insbesondere zu Lasten der Innenstadtlagen der Zone 2 u.a. des Hauptzentrums von Troisdorf anzunehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Umsatzerwartungen und der Umverteilung der Umsätze auf die verschiedenen Zentren sowie die angenommenen Rückholeffekte aus Versandhandel, E-commerce etc. wird auf die Antworten zu Ziffer 21.6 verwiesen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

22.8 Einzelhandels-Baurechte im näheren Umfeld

Die Auswirkungen der Planung würden auch deshalb unterschätzt, da die Stadt Sankt Augustin im zentralen Versorgungsbereich Planungsrecht für weitere mind. 10.000 qm Verkaufsfläche habe, die in ihren Auswirkungen gänzlich unberücksichtigt blieben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 21.10 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Demnach werden die umliegenden Baurechte in der Abwägung berücksichtigt. Der Anregung ist insoweit bereits gefolgt.

Einstimmig

22.9 Verkaufsflächen-Größe der Sortimente

Das Erfordernis, das HUMA-Center umzubauen und zu erneuern, werde nicht bestritten. Warum jedoch das Stadtzentrum von Sankt Augustin z.B. mit bis zu 18.000 qm Verkaufsfläche im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung/Wäsche zukünftig deutlich mehr Verkaufsfläche aufweisen solle als das Zentrum der ca. 20.000 Einwohner größeren Nachbarstadt Troisdorf mit heute ca. 9.200 qm Verkaufsfläche, sei auch in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan nicht näher dargelegt. Dass eine erfolgreiche Umstrukturierung eines (ehem. HUMA-) Centers aus den 70er Jahren sogar ohne nennenswerten Flächenzuwachs möglich sei, zeige das im März 2011 eröffnete Rheinpark Center Neuss in der Ballungsrandzone von Düsseldorf.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Vorhabensgestaltung und Dimensionierung entspricht den in der Antwort zu Ziffer 1.1 und 1.2 dargelegten öffentlichen Interessen der Stadt Sankt Augustin als Trägerin der Bauleitplanung. Im Sinne von § 12 Abs.1 BauGB hat der Vorhabenträger das Vorhaben mit der Stadt abgestimmt. Die vom Vorhabenträger eingereichte Planung entspricht letztlich voll den städtischen Interessen; das Erfordernis zur Ausgestaltung des Vorhabens mit seiner angestrebten Verkaufsflächenerweiterung ist dabei aus den über mehrere Jahre entwickelten, übergeordneten städtebaulichen Konzepten zur Innenstadtentwicklung abgeleitet; der großflächige Einzelhandel soll in Sankt Augustin zukünftig an einer Stelle konzentriert und in diesem Sinne in den innenstadtnahen Randzonen eingedämmt werden. Es wird hierzu auf die Antwort zu Ziffer 1.1 verwiesen.

Dass ein Shopping-Center größere Verkaufsflächen im Sortiment Bekleidung aufweist als manche Innenstädte, entspricht der marktwirtschaftlichen Realität. Entscheidend ist nicht, wie das Flächenverhältnis im Sortiment Bekleidung zwischen der Troisdorfer Innenstadt und dem erweiterten HUMA-Einkaufspark ist, sondern vielmehr, wie hoch die zu erwartenden

den Auswirkungen konkret sein werden. Im Übrigen ist der geplante Anteil der Bekleidungsfläche mit rd. 1/3 an der gesamten Verkaufsfläche für ein Shopping-Center unterdurchschnittlich. Als Beispiel sei das ECE-Shopping-Center 'Rhein-Center Köln-Weiden' genannt, welches sogar über einen Bekleidungsanteil von 50 % verfügt.

Gleichwohl zum Vergleich mit dem Objekt Rheinparkcenter: Das Rheinparkcenter ist nach dem Einzelhandelskonzept der Stadt Neuss nicht der Innenstadt von Neuss zuzurechnen, sondern befindet sich in einer Entfernung von rd. 2,5 km vom Hauptzentrum. Es stellt damit nicht die Innenstadt, sondern vielmehr ein Nebenzentrum in Konkurrenz zur Innenstadt Neuss dar. Eine über die bestehende Verkaufsfläche hinausgehende Dimensionierung hätte damit möglicherweise zu deutlichen Verschiebungen innerhalb der Stadt geführt und war damit stadtplanerisch nicht gewünscht. Darüber hinaus ist das Rheinparkcenter ein klassisches Shoppingcenter, welches fast ausschließlich Einzelhandelsfläche beinhaltet. Der Anteil von Dienstleistungsanbietern ist sehr begrenzt und beschränkt sich ausschließlich auf einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Reinigung, Reisebüro oder Schuhreparatur.

Die Planungen des Gesamtprojekts 'Urbane Mitte Sankt Augustin' gehen über diesen reinen Einkaufsstandort deutlich hinaus. Öffentliche Nutzungen wie das geplante Bürgerforum mit einem Veranstaltungssaal für 350 Personen, die Neugestaltung des Marktplatzes (derzeit als 'Marktplatte' bezeichnet) sowie der Reintegration der Volkshochschule in das Zentrum. Es handelt sich dabei in Sankt Augustin um die Schaffung eines lebendigen, multifunktionalen Hauptzentrums mit der Herstellung von wesentlichen städtebaulichen Elementen (Begrünung, Wegeführung) im öffentlichen Raum.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Verkaufsflächenerweiterung im Sortiment „Bekleidung“ zu erläutern, ist gefolgt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

22.10 Neutrales Fachgutachten – Reduzierung der Verkaufsfläche

Es wird die Anregung vorgebracht, dass die Stadt Sankt Augustin ein neutrales Fachgutachten einholen solle, dessen Auftrag im Konsens formuliert und das nach einheitlichen Kriterien durchgeführt wird, um so die Auswirkungen des Vorhabens auf Troisdorf sachgerecht zu ermitteln und die Verkaufsfläche des geplanten Vorhabens so zu reduzieren, dass ein angemessenes Verhältnis zwischen gemeindeeigenem Kaufkraftpotenzial einerseits und Umsatzerwartung andererseits bestehe und negative Auswirkungen auf die städtebaulichen Zielsetzungen der Nachbarstädte zu deren Einzelhandelsentwicklung nicht begründet würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Mit dem Gutachten der Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH liegt ein neutrales Gutachten vor. Dies wurde entsprechend dem Stand der Wissenschaft sowie Rechtsprechung erarbeitet und dient somit als neutrale Abwägungsgrundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Auch nach oberverwaltungsgerichtlicher Entscheidung reicht allein die Tatsache, dass der Gutachter durch einen Investor beauftragt wurde nicht aus, an der Neutralität des Gutachters zu zweifeln. Dass die Auswirkungen des Vorhabens auf Troisdorf sachgerecht ermittelt wurden und die Verkaufsfläche des geplanten Vorhabens in einem angemessenen Verhältnis zwischen gemeindeeigenem Kaufkraftpotenzial einerseits und Umsatzerwartung andererseits steht und negative Auswirkun-

gen auf die städtebaulichen Zielsetzungen der Nachbarstädte zu deren Einzelhandelsentwicklung nicht begründet werden, ist im Gutachten selbst sowie in diesem Abwägungsbericht dokumentiert. Eine Voreingenommenheit des Gutachters ist nicht belegt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist bereits gefolgt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

Fazit:

Der Anregung, im Rahmen der Abwägung eine angemessene individuelle Betrachtung des für die Planung relevanten zentralen Versorgungsbereichs des Mittelzentrums Troisdorf vorzunehmen, ist gefolgt. Die Stadt Sankt Augustin hat gemäß § 2 Abs.2 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die Stadt Troisdorf in die Abwägung eingestellt. Das hierfür notwendige Abwägungsmaterial wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens im Sinne von § 2 Abs.3 BauGB ermittelt und bewertet. Dies umfasste neben der Aufbereitung der räumlichen und sozioökonomischen Rahmendaten die Aufnahme des Einzelhandelsbestandes sowie die Erfassung und Bewertung der Funktionsfähigkeit und Stabilität des zentralen Versorgungsbereichs. Überdies erfolgte im Einzelfall eine Bewertung der städtebaulichen Gegebenheiten des Zentrums.

Unter Heranziehung der Erheblichkeitsschwelle von 10% sowie aufgrund der individuellen Betrachtung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Troisdorf erfolgte eine Abschätzung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkung der im Bebauungsplan festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. Es wurde festgestellt, dass die Planung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO in Troisdorf bewirkt. Die durch den Bebauungsplan bedingten Umverteilungswirkungen bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Elektro, Bücher und Zeitschriften, Uhren Schmuck und sonstigen Sortimenten liegen zwischen -4,8% und -6,7% und somit deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10%. Die Umverteilungsquote im Sortiment Sport- und Campingbedarf ist mit -8,3% am höchsten, aber nicht erheblich. Bezogen auf die Bewertung des konkreten Einzelfalls wird überdies in die Abwägung eingestellt, dass es sich bei der Innenstadt von Troisdorf um eine gewachsene und funktionsfähige Innenstadt mit weitgehend stabilen Einzelhandelsstrukturen handelt. Die Troisdorfer Innenstadt umfasst ein vorhabensrelevantes Verkaufsflächenangebot von rund 30.500 m². Davon verteilen sich rund zwei Drittel auf zentrenrelevante Sortimente (davon 11.000m² zum Sortiment Bekleidung). Der Einzelhandelsbestand ist neben Fachgeschäften auch durch großteilige Strukturen geprägt (u.a. Forum Troisdorf, Kaufland). Mit Ausnahme von sechs großflächigen Ladenlokalen ist der Einzelhandelsbestand mit durchschnittlich rund 120 m² Verkaufsfläche durch kleinflächige Einheiten geprägt. Zudem soll mit der „Troisdorf Galerie“ ein innerstädtisches Einkaufszentrum am Wilhelm-Hamacher-Platz errichtet werden.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ keine gewichtigen oder unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel und seine Struktur oder ein maßgeblicher Funktionsverlust des Handels in Troisdorf zu erwarten. In Anbetracht des erheblichen städtebaulichen Gewichts der Innenstadtentwicklung von Sankt Augustin, mit dem Ziel, im Zentrum einen hochwertigen Einzelhandelsstandort mit hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen und derzeit abfließende Kaufkraft an die Stadt zu binden, sieht die Stadt Sankt Augustin in ihrer wertenden Gesamtbetrachtung, die mit den Festsetzungen zum Einzelhandel verbundenen städtebaulichen

Auswirkungen auf den maßgeblichen zentralen Versorgungsbereich von Troisdorf als angemessen und verträglich. Dabei wurde in der Abwägung darüber hinaus berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan ‚Urbane Mitte‘ sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will.

23. Stadt Königswinter

Schreiben vom 31.08.2011 und 05.10.2011

Es sei erfreulich, dass die Möglichkeit bestünde, den HUMA-Einkaufspark zu erneuern. Diese Erneuerung dürfe jedoch nicht die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Königswinter beeinträchtigen. Dazu werden die nachstehenden Bedenken vorgebracht.

23.1 Regionaler Arbeitskreis / Gutachtenkriterien des rak:

Im Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept hätten die Gebietskörperschaften des regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn/RheinSieg/Ahrweiler (rak:) vereinbart, überörtlich bedeutsame Einzelhandelsprojekte in gemeinsamer Verantwortung und in einer vertrauensvollen, kooperativen Zusammenarbeit umzusetzen. Hierzu hätten die Partner – darunter auch die Stadt Sankt Augustin – ein Verfahren beschlossen, welches das interkommunale Abstimmungsgebot nach § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch für überörtlich bedeutsame Einzelhandelsprojekte verbindlich konkretisiert. Die Verträglichkeit von Einzelhandelsprojekten müsse demnach anhand einvernehmlich entwickelter Kriterien geprüft werden. Hierzu sei ein neutrales Fachgutachten einzuholen, dessen Untersuchungsgegenstand gemeinsam formuliert werden müsse. Fragestellung und Inhalt des vom Büro Dr. Lademann & Partner (DLP) im August 2011 erarbeiteten Gutachtens entsprächen diesen Anforderungen nicht. Das von DLP erarbeitete Gutachten sei auch offensichtlich nicht geeignet, die von der Planung berührten Belange der Stadt Königswinter zutreffend zu ermitteln. Zu diesem Schluss komme ein Gutachten des Büro Junker und Kruse, Stadtforschung, Stadtplanung aus Dortmund, das im Auftrag der Einwenderin die Plausibilität des DLP-Gutachtens bewertet habe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Beachtung der Vereinbarung des Regionalen Arbeitskreises zum Einzelhandel wird auf die Antwort zu Ziffer 10.1 und 22.10 verwiesen. Dass das Gutachten von Dr. Lademann & Partner als Abwägungsgrundlage geeignet ist, ist und dass den vom Büro Junker und Kruse vorgebrachten Bedenken gegen das Gutachten fachlich entgegnet werden kann, ist in der Antwort zu Ziffer 25 dargelegt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist sinngemäß gefolgt.

Einstimmig

23.2 rak:-Verfahren

Die Stadt Königswinter fordert die Stadt Sankt Augustin eindringlich auf, Verfahrensfehler zu vermeiden und das im Rahmen des rak: verbindlich vereinbarte Verfahren zu beginnen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Beachtung der Vereinbarung des Regionalen Arbeitskreises zum Einzelhandel wird auf die Antwort zu Ziffer 10.1 und 22.10 verwiesen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass das rak:-Verfahren keinen formellen Planungsschritt darstellt und insofern hieraus keine „Verfahrensfehler“ geschlossen werden können.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist sinngemäß gefolgt.

Einstimmig

23.3 Reduzierung der Verkaufsflächengrößen

Die Stadt Königswinter regt an, zum Schutz der Funktionsfähigkeit ihrer Stadtteilzentren Königswinter und Oberpleis die höchstzulässige Verkaufsfläche – insbesondere für Bekleidung – deutlich zu reduzieren. Die pauschale Annahme von DLP, dass Umsatzumverteilungen erst ab 10% erheblich sind, sei unzutreffend. Vor allem das unter funktionalen und städtebaulichen Missständen leidende Stadtteilzentrum Königswinter weise keine stabile Einzelhandelsstruktur auf, sodass auch eine Umsatzumverteilung von weniger als 10% zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und damit zur Störung des zentralen Versorgungsbereichs führen könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Erheblichkeit von vorhabensbedingten Auswirkungen (10%-Schwelle) sowie der individuellen städtebaulichen Bewertung von Einzelhandelsstandorten, wird auf die Antwort zu Ziffer 21.9 verwiesen. Demnach wird nicht per se und pauschal davon ausgegangen, dass Umsatzverteilungen erst ab 10% erheblich sind. Zudem ist dem Einzelhandelsgutachten zu entnehmen, dass sich – bezogen auf die Innenstadt von Königswinter sowie auf den Stadtteil Oberpleis – in den Sortimenten Bücher/Zeitschriften; Schmuck/Lederwaren und 'sonstige' Sortimente die Umsatzverluste deutlich unterhalb der Spürbarkeitsschwelle (5%) bewegen. In den Sortimenten Schuhe und Bekleidung bewegen sich die Umverteilungsquoten zwischen 4,4% und maximal 5,7% und somit deutlich unterhalb der Schwelle städtebaulicher Unverträglichkeit. Höchste Umverteilungsquoten für Königswinter ergeben sich im Sortiment Sport/Camping (7,8% jeweils in der Altstadt und in Oberpleis); die 10%-Schwelle wird auch hier immer noch deutlich unterschritten. Unter Berücksichtigung dieses Umstandes sowie nach einer wertenden Gesamtbetrachtung sind Anhaltspunkte für eine Funktionsstörung mit der Folge, dass die Versorgungsbereiche von Königswinter ihren Versorgungsauftrag generell oder in den vorgenannten Branchen nicht mehr in substantieller Weise wahrnehmen können, nicht ersichtlich, so dass eine städtebauliche Unverträglichkeit auszuschließen ist (vgl. auch nachstehendes Fazit). Dem Einzelhandelsgutachten ist dabei zu entnehmen, dass zu berücksichtigen ist, dass diese Umverteilungen nicht nur durch Kaufkraftabfluss aus der genannten Gemeinde, sondern eher durch die Kaufkraftbindung der Sankt Augustiner in ihrer Stadt resultiert. Demnach bedarf es zum Schutze der Funktionsfähigkeit

der Stadtteilzentren Königswinter Altstadt und Oberpleis keiner Reduzierung der Verkaufsflächen in Sankt Augustin.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Verkaufsflächen – insbesondere für Bekleidung – zu reduzieren, wird nicht gefolgt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

23.4 Einschränkung der Entwicklungsoptionen

Die geplante Erweiterung des HUMA-Einkaufsparks würde auch die Entwicklungsoptionen der Stadtteilzentren einschränken. Dies sei für das Stadtteilzentrum Königswinter mit seinen branchenspezifischen Angebotsdefiziten von besonderer Bedeutung. Die geplante Erweiterung des HUMA-Einkaufsparks würde den Bemühungen der Stadt Königswinter zur Vitalisierung dieses Stadtteilzentrums entgegenwirken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Stadtteilzentrum Königswinter (Altstadt) befindet sich in einer Entfernung von rd. 11 Kilometern zum HUMA-Einkaufspark. Wie im Verträglichkeitsgutachten dargestellt, leidet es „unter funktionalen und städtebaulichen Missständen“. Neben Leerständen von kleinflächigen Ladenlokalen ist das Stadtteilzentrum gekennzeichnet durch eine nur relativ geringe Ausrichtung auf zentrenrelevante Sortimente. Magnetbetrieb ist der Supermarkt Kaisers, d.h. ein Betrieb mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es ist also zu konstatieren, dass einerseits zentrenrelevante Sortimente aktuell nur in geringem Maße vorhanden sind, andererseits aber vor dem Hintergrund der extrem kleinflächigen, nicht mehr marktgängigen Ladenstruktur eine Wiedervermietung dieser Flächen nicht realistisch ist. Nach der Entwurfssfassung des Einzelhandelskonzepts Königswinter (Februar 2010) besteht das Ziel der Aufwertung des Bereichs um die Drachenfelsstraße (Talstation) und des Bereichs 'Am Palastweiher' mit einer 'Mischnutzung von Einzelhandel, touristischen Nutzungen und Gastronomie'. Für die Einzelhandelsnutzungen seien neben einem großflächigen Lebensmittelmarkt zudem drei Nutzungen mit insgesamt 1.500 qm potenziell zu integrieren.

Die Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Königswinter sind insbesondere durch die touristischen (Kaufkraft-)Potenziale durch die landschaftlich reizvolle Lage am Drachenfelsen geprägt. Die Zielgruppe Touristen und damit der Standort Königswinter ist damit mit dem 'künstlichen Zentrum Sankt Augustins' nicht zu vergleichen. Insbesondere die geplanten touristisch relevanten Nutzungen werden nicht durch einen rein versorgungsfunktionalen Standort wie Sankt Augustin gestört. Die ermittelten Umverteilungsquoten für das Stadtteilzentrum Königswinter werden daher in der Realität deutlich geringer als die bereits relativ unkritischen Werte ausfallen, da insbesondere die touristischen Sortimente (z.B. Souvenirs) keinem direkten Wettbewerb von außen ausgesetzt sind. Bei einem standortadäquaten, tragfähigen Konzept kann daher am Standort Königswinter auch mit der Erweiterung des HUMA-Einkaufsparks neuer Einzelhandel angesiedelt werden. Die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums wird folglich durch das Projekt nicht gefährdet.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig

23.5 Einzelhandels-Baurechte im näheren Umfeld

Für eine Bewertung des Bebauungsplans Nr. 107 'Zentrum' und der von ihm betroffenen abwägungserheblichen Belange sei für die Stadt Königswinter ferner relevant, welche städtebaulichen Ziele die Stadt Sankt Augustin für die bislang nicht bebauten Kerngebietsflächen im Umfeld des HUMA-Einkaufsparks verfolge und ob vor dem Hintergrund der nun für den HUMA-Einkaufspark angestrebten Verkaufsflächenerweiterungen ein städtebauliches Erfordernis bestünde, die dort gegebenen Einzelhandelspotenziale einzuschränken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 21.10 verwiesen.

Einstimmig

Fazit:

Der Anregung, im Rahmen der Abwägung eine angemessene individuelle Betrachtung der für die Planung relevanten zentralen Versorgungsbereiche von Königswinter vorzunehmen, ist gefolgt. Die Stadt Sankt Augustin hat gemäß § 2 Abs.2 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche „Altstadt“ und „Oberpleis“ in die Abwägung eingestellt. Das hierfür notwendige Abwägungsmaterial wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens im Sinne von § 2 Abs.3 BauGB ermittelt und bewertet. Dies umfasste neben der Aufbereitung der räumlich-verkehrlichen und sozioökonomischen Rahmendaten die Aufnahme des Einzelhandelsbestandes sowie die Erfassung und Bewertung der Funktionsfähigkeit und Stabilität des zentralen Versorgungsbereichs. Überdies erfolgte im Einzelfall eine Bewertung der jeweiligen städtebaulichen Gegebenheiten.

Unter Heranziehung der Erheblichkeitsschwelle von 10% sowie aufgrund der individuellen Betrachtung der zentralen Versorgungsbereiche in Königswinter erfolgte eine Abschätzung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkung der im Bebauungsplan festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO in Königswinter bewirkt. Die durch den Bebauungsplan bedingten Umverteilungswirkungen bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Elektro, Bücher und Zeitschriften und Uhren Schmuck sowie sonstige Sortimente liegen in der Altstadt von Königswinter zwischen -4,3% und -7,7% und somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10%. Die Umverteilungsquoten sind in den Sortimenten Sport- und Campingbedarf (-7,8%) am höchsten, jedoch unter anderem aufgrund der sehr geringen absoluten Verkaufsfläche in diesem Sortiment – zudem nur in einem stark spezialisierten Bereich – nicht erheblich. Die Umverteilungsquote von -7,7% im Sortiment „Elektro“ ist städtebaulich verträglich, da die beiden in der Altstadt von Königswinter verorteten Elektrobetriebe nicht über eine zentrenprägende Funktion verfügen. In Oberpleis liegen die durch den Bebauungsplan bedingten Umverteilungswirkungen bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe, Elektro, Bücher und Zeitschriften und Uhren Schmuck sowie sonstige Sortimente zwischen -4,5% und -7,3% und somit deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10%. Die Umverteilungsquoten sind in den Sortimenten Sport- und Campingbedarf (-7,8%) am höchsten, jedoch ebenfalls nicht erheblich. Bezogen auf die Bewertung des konkreten Einzelfalls wird überdies in die Abwägung eingestellt, dass in der historischen Altstadt von Königswinter ein Verkaufsflächenumfang von rund 4.240m² mit einem jährlichen Umsatz von rund 15,4 Mio. € vorhanden ist. Das Gesamtbild der Altstadt lei-

det unter funktionalen und städtebaulichen Missständen. Es gibt zahlreiche Leerstände, die insbesondere durch die kleinteilig zugeschnittenen Ladenlokale begründet sind. Die Altstadt verfügt über keine stabile Einzelhandelsstruktur. Der Besatz für Bekleidung und Schuhe ist für ein Mittelzentrum sehr gering. In der Abwägung wurde berücksichtigt, dass die für die Altstadt ermittelten Umverteilungen nicht nur durch Kaufkraftabfluss aus der genannten Gemeinde, sondern eher durch die Kaufkraftbindung der Sankt Augustiner in ihrer Stadt resultiert. Demnach bedarf es zum Schutze der Funktionsfähigkeit der Stadtteilzentren Königswinter Altstadt (und Oberpleis) keiner Reduzierung der Verkaufsflächen in Sankt Augustin. Bei einem standortadäquaten, tragfähigen Konzept kann daher am Standort Königswinter auch mit der Erweiterung des HUMA-Einkaufsparks neuer Einzelhandel angesiedelt werden. Die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums wird folglich durch das Projekt nicht gefährdet. Der zentrale Versorgungsbereich Oberpleis weist eine gleichrangige Versorgungsfunktion wie die Altstadt von Königswinter auf. Der zentrale Versorgungsbereich verfügt über eine gute Nahversorgungsstruktur. Der Verkaufsflächenumfang beträgt rund 5.900 m² mit einem jährlichen Umsatz von rund 21,9 Mio. €. Das Zentrum Oberpleis ist stärker als die Altstadt von Königswinter einzustufen und ist aufgrund der isolierten Lage weitestgehend eigenständig und stabil. Zudem wird auf die Ausführungen weiter oben verwiesen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ keine gewichtigen oder unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel und seine Struktur oder ein maßgeblicher Funktionsverlust des Handels in Königswinter zu erwarten. In Anbetracht des erheblichen städtebaulichen Gewichts der Innenstadtentwicklung von Sankt Augustin, mit dem Ziel, im Zentrum einen hochwertigen Einzelhandelsstandort mit hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen und derzeit abfließende Kaufkraft an die Stadt zu binden, sieht die Stadt Sankt Augustin in ihrer wertenden Gesamtbetrachtung, die mit den Festsetzungen zum Einzelhandel verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf die maßgeblichen zentralen Versorgungsbereiche von Königswinter als angemessen und verträglich. Dabei wurde in der Abwägung darüber hinaus berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan ‚Urbane Mitte‘ sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will.

24. Kreisstadt Siegburg

Schreiben vom 01.09.2011 und 11.10.2011

24.1 Negative Auswirkungen auf die Stadt Siegburg

Grundsätzlich sei die Sanierung / Modernisierung des Einkaufsparks städtebaulich nachvollziehbar und werde auch seitens der Stadt Siegburg nicht in Frage gestellt. Allein die Tatsache, dass mit der Neuplanung des Einkaufszentrums eine Verkaufsflächenerweiterung von derzeit rund 30.000 qm auf über 46.000 qm geplant und dies mit erheblichen Umsatzumverteilungen in verschiedenen zentrenrelevanten Sortimenten verbunden sei, stoße in Siegburg auf erhebliche Bedenken. Unabhängig von der Frage, ob das gewählte Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geeignet sei, Sortimente und Verkaufsflächen rechtssicher zu begrenzen, könnten

negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Siegburg nicht ausgeschlossen werden. Nach Ansicht der Stadt Siegburg stellt auch das vorgelegte 'Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhabens' des Büro Dr. Lademann & Partner GmbH kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß §11 (3) BauNVO dar. Vor dem Hintergrund, dass auch – entgegen der Vereinbarung von 2002 zum regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Regionalen Arbeitskreises für die Region Bonn / RheinSieg / Ahrweiler – keine interkommunale Abstimmung seitens der Stadt Sankt Augustin stattgefunden habe, hätte sich die Stadt Siegburg gezwungen gesehen, einen externen Gutachter mit einer Plausibilitätsprüfung der vorgelegten Auswirkungsanalyse zu beauftragen. In Anbetracht der vorliegenden Aspekte sieht sich die Stadt Siegburg in der Pflicht, die nachstehenden Einwände gegenüber der vorliegenden Planung geltend zu machen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dass das Gutachten von Dr. Lademann & Partner als Abwägungsgrundlage geeignet ist, ist u.a. den Antworten zu den Ziffern 21.2 und 22.3 zu entnehmen. Dass den vom Büro Junker und Kruse vorgebrachten Bedenken gegen das Gutachten fachlich entgegnet werden kann, ist in der Antwort zu Ziffer 25 dargelegt. Hinsichtlich der Abstimmung im Rahmen des Regionalen Arbeitskreises wird auf die nachfolgende Ziffer i.V.m. der Antwort zu Ziffer 10.1 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der konkreten Bedenken, wonach negative Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Siegburg nicht ausgeschlossen werden könnten, wird auf die Antworten unter den nachfolgenden Ziffern 24.3ff verwiesen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

24.2 Interkommunale Abstimmung

Gemäß § 1 Absatz Nr. 11 BauGB seien bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere auch die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung zu berücksichtigen. Das seit 2002 vorliegende Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (REZK) stelle ein solches Konzept dar und sei somit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Im Sinne dieser Vereinbarung seien Vorhaben dann als regional relevant einzustufen, wenn es sich um Neuplanungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben handele. Bei der vorliegenden Planung handele es sich unzweifelhaft um ein regional relevantes Projekt, welches entsprechend des interkommunal vereinbarten Verfahrensablaufes zu prüfen sei. Das Verfahren sähe ferner vor, dass die Standortgemeinde u.a. die Nachbarn, die Bezirksregierung, die IHK etc. zu einer gemeinsamen Prüfung einlücke, um auf Grundlage eines entsprechenden Fachgutachtens die Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Diese Prüfung sei beim Vorhaben der Erweiterung / Umstrukturierung in der beschriebenen Form bisher nicht erfolgt. So hätte es zwar u.a. am 24.05.2011 eine Besprechung zum Vorhaben HUMA-Einkaufspark in Sankt Augustin gegeben, wobei aber seitens der Investoren, Architekten und der Stadt

Sankt Augustin lediglich der Entwurf des Masterplans 'Urbane Mitte' erneut vorgestellt worden sei. Eine fundierte inhaltliche Diskussion zu möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte hätte nicht stattgefunden bzw. nicht stattfinden können, da den Teilnehmern die aktuelle Fassung des 'Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhabens' vom Büro Dr. Lademann & Partner GmbH nicht vorgelegen hätte.

Im Sinne der rak-Vereinbarung zum REZK habe somit eine gemeinsame Prüfung des Projektes nicht stattgefunden. Ferner sähe die Vereinbarung vor, dass, wenn diese erste Prüfung negativ ausfalle (kein regionaler Konsens) oder die Informationen für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichen, die Standortgemeinde, wenn sie trotz des fehlenden Konsenses an ihrer Planung festhalten wolle, ein zweites Prüfverfahren in Gang setzen könne. Nach der Diskussion in der Besprechung vom 24.05.2011 bei der Stadt Sankt Augustin und der mittlerweile vorliegenden Wirkungsanalyse von Dr. Lademann & Partner kann ein regionaler Konsens, in Bezug auf die Verkaufsflächenerweiterungen der zentrenrelevanten Sortimente, seitens der Stadt Siegburg nicht in Aussicht gestellt werden. Die Vereinbarung zum REZK sähe für das zweite Prüfverfahren vor, dass die Standortgemeinde ein neutrales Fachgutachten einhole, dessen Auftrag im Konsens der Teilnehmer der ersten Prüfung formuliert und das nach den gleichen einheitlichen Kriterien, allerdings ggf. mit zusätzlichen Recherchen, durchgeführt werde. Nach Ansicht der Stadt Siegburg widerspricht das Vorgehen zum Umbau und zur Erweiterung des HUMA- Einkaufsparks vollumfänglich der beschlossenen rak-Vereinbarung und damit den gemeinsamen Absprachen zur Abwicklung der interkommunalen Abstimmung bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Des Weiteren widerspräche das Vorgehen auch dem eingangs erwähnten § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, da der Belang von städtebaulichen Entwicklungskonzepten nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt werde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, das Vorgehen im Rahmen der Vereinbarung zum Regionalen Einzelhandel zu beachten, ist zwischenzeitlich gefolgt. Es wird auf die Antwort zu Ziffer 10.1 und 22.10 verwiesen.

Einstimmig

24.3 Prüfung des Einzelhandelsgutachtens von Dr. Lademann & Partner

Dadurch, dass – wie bereits dargestellt – kein neutrales Gutachten zu städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens vorliege, stelle das Gutachten vom Büro Dr. Lademann & Partner die einzige Beurteilungsgrundlage dar. Dieses wurde von der Einwenderin durch einen externen Gutachter geprüft. Die 'Fachliche Bewertung der vorliegenden Wirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP)' zur Erweiterung des HUMA-Einkaufsparks in Sankt Augustin durch das Büro Junker und Kruse aus Dortmund zeige im Ergebnis der Plausibilitätsprüfung auf, dass es sich bei dem Gutachten aufgrund unrealistischer, unbegründeter und intransparenter Annahmen nicht um eine rechtlich notwendige Worst case-Betrachtung des Vorhabens handle. "Die Analyse bietet somit für die Umlandkommunen kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen

des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO." Die vorstehend zitierte Einschätzung des Büros Junker und Kruse macht sich die Stadt Siegburg zu eigen und bringt sie vollumfänglich, in Form der anliegenden 'Fachliche Bewertung der Wirkungsanalyse' als Stellungnahme innerhalb der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in das Verfahren mit ein. Insbesondere die nachstehenden Aspekte zeigten exemplarisch die Mängel der Verträglichkeitsanalyse von Dr. Lademann & Partner auf und verdeutlichten, warum somit keine ausreichende Abwägung gemäß §11 (3) BauNVO in Bezug auf die städtebaulichen Auswirkungen erfolgen könne.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Kritik an Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens sowie zu einer mangelnden worst case-Betrachtung wird auf die Antwort zu Ziffer 21.1 bis 21.11 verwiesen. Die zum Gegenstand der Einwendung erklärte fachgutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund, wird in der Ziffer 25 behandelt.

Die im Schreiben der Stadt Siegburg aufgeführten Kritikpunkte werden in den nachfolgenden Antworten zu Ziffer 24.5 bis 24.12 abgewogen. Darauf wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken sind in die Abwägung eingeflossen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

24.4 Flächenproduktivitäten und Verkaufsflächen

Im Sinne einer worst case-Betrachtung des Vorhabens sei es zwingend notwendig, dass sämtliche Flächenproduktivitäten vor dem Hintergrund der zukünftigen Struktur des Einkaufszentrums plausibel und transparent abgebildet werden. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die Sortimente Bekleidung (Verkaufsflächenzuwachs +9.840 qm), Schuhe (Verkaufsflächenzuwachs +1.710 qm) und Sportartikel (+1.600 qm). In Anbetracht dessen, dass nach den vorliegenden architektonischen Entwürfen und vorgesehenen Nutzern (H&M, P&C etc.) mit einer erheblichen Attraktivitätssteigerung des Einkaufszentrum zu rechnen sei, würden die Zuwächse in den Flächenproduktivitäten unrealistisch prognostiziert und entsprächen nicht einem marktüblichen worst case-Ansatz. Es wird auf 2.1 der Stellungnahme von Junker und Kruse verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit und Richtigkeit der getroffenen Einschätzung der Flächenproduktivitäten des Vorhabens sowie des Einzelhandels der Umlandgemeinden wird auf die Antwort zu Ziffer 21.5 und 22.4 verwiesen. Für die in Siegburg im Sortiment Bekleidung vorgefundenen Ladeneinheiten wurden Flächenproduktivitäten zwischen 2.500 bis 4.000 €/qm angesetzt. Die Flächenproduktivität von 3.400€/qm Verkaufsfläche für Siegburg ist der aus dem Gesamtumsatz resultierende Durchschnittswert. Die im Einzelhandelskonzept von Siegburg (BBE 2009) angesetzten Flächenproduktivitäten sind demgegenüber deutlich (z.B. Bekleidung 2.700 € / qm) zu gering. Zum Vergleich kann dargelegt werden: Der von dem HDE (Handelsverband Deutschland) in seinem Standardwerk 'Handel aktuell' zitierte Durchschnittswert für Deutschland ist mit 3.800 €/qm deutlich höher. Für den HUMA-Einkaufspark selbst wird die Flächenproduktivität aufgrund der durchschnittlich größeren Ladeneinheiten (vielen mittlere und größere Ladeneinheiten, wenig Kleinstflächen) nicht oberhalb von 3.100 €/qm Verkaufsfläche prognostiziert.

Beschlussvorschlag:

Eine Fehleinschätzung der Flächenproduktivitäten im Segment Bekleidung, Schuhe oder Sport wird insgesamt nicht gesehen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

24.5 Angebots- und Nachfrageanalyse

Ein Kernproblem der Angebots- und Nachfrageanalyse sei, dass in den Sortimenten mit den größten Flächenzuwächsen (Bekleidung und Schuhe) die Flächenproduktivitäten des Vorhabens geringer angesetzt worden seien als die Flächenproduktivitäten der Innenstadt von Siegburg. Eine abschließende Argumentation für dieses Vorgehen sei im Gutachten nicht enthalten. Die vorliegende Berechnung berge somit die Gefahr, dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarkommunen zu gering wiedergegeben würden. Im Sinne einer worst case-Betrachtung hätte hier mit geringeren Flächenproduktivitäten der Siegburger Innenstadt gerechnet werden müssen, wie sie entsprechend auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Siegburg (2009) enthalten seien. Es wird auf 2.2 der Stellungnahme von Junker und Kruse verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit und Richtigkeit der getroffenen Einschätzung der Flächenproduktivitäten des Vorhabens sowie des Einzelhandels der Umlandgemeinden wird auf die Antwort zu Ziffer 21.5 und 22.4 verwiesen. Zudem wird konkret bezogen auf die Stadt Siegburg auf die Antwort zu Ziffer 24.4 verwiesen. Die fachgutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund wird in der Ziffer 25 behandelt; darauf wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken sind in die Abwägung eingeflossen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

24.6 Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens

Das vorliegende Gutachten von Dr. Lademann & Partner gehe in seinen Berechnungen von Umsatzumverteilungen von ca. 51 Mio. € aus, was somit nur ca. 80% des gesamten Umsatzvolumens (ca. 63 Mio. €) entspräche, welches nach der Erweiterung bzw. Umbau 'neu' verteilt werde. Begründet werde dieser Abschlag von ca. 12 Mio. € mit Streuumsätzen, Internet- und Versandhandel sowie Einzelhandel im weiteren Sinne (z.B. Tankstellen). Aus Sicht der Stadt Siegburg entspricht auch dieses Vorgehen nicht dem gesetzlich geforderten worst case-Ansatz, zumal das Gutachten keine Erklärung für das gewählte Vorgehen gebe. Es wird auf 2.3 der Stellungnahme von Junker und Kruse verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Umsatzerwartungen und die Umverteilung der Umsätze auf die verschiedenen Zentren sowie die angenommenen Rückholeffekte aus Versandhandel, E-commerce etc. wird auf die Antworten zu Ziffer 21.6 verwiesen. Die fachgutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund wird in der Ziffer 25 behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken sind in die Abwägung eingeflossen.

Einstimmig

24.7 Ermittlung der Auswirkungen / Dimensionierung

In Bezug auf die Größenordnung der Umsatzumverteilung falle auf, dass diese, gegenüber der Analyse von Dr. Lademann & Partner von Januar 2010, nunmehr über alle Branchen und Standorte erheblich geringer ausfalle und sich teilweise nur auf einen Bruchteil der ursprünglichen Werte belaufe. Aus welchem Grund dies erfolgt sei, werde nicht näher erläutert und erfordert somit weiteren Erläuterungsbedarf. Auch vor dem Hintergrund der prognostizierten prozentualen Umsatzumverteilungen in den verschiedenen Einzugsbereichen wirke die Analyse nicht transparent und nivelliert, da sich die Umsatzumverteilung zwischen den einzelnen Zentren (unabhängig der Einzugszone) nur um wenige Prozentpunkte unterscheidet. Es wird auf 2.4 der Stellungnahme von Junker und Kruse verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 21.7 verwiesen. Der Grund für die Reduzierung der Umsatzverteilungen in unterschiedlichen Gutachtenfassungen ist dort dargelegt. Die fachgutachterliche Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund wird in der Ziffer 25 behandelt.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken sind in die Abwägung eingeflossen.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

24.8 Ermittlung der Auswirkungen für die Maximaldimensionierung

In der ersten Analyse von Dr. Lademann & Partner von Januar 2010 seien in einzelnen Sortimenten noch mögliche Umsatzumverteilungen von knapp 10% errechnet worden. Da die Überarbeitung der Analyse eine wesentliche Reduzierung dieser Umsatzumverteilung ergeben habe, komme der Gutachter zu der Auffassung, dass weitere Steigerungsmöglichkeiten durch zusätzliche Verkaufsflächenerhöhungen möglich bzw. städtebaulich verträglich seien. Auch in diesem Punkt seien die Bearbeitungsschritte intransparent. Es wird auf 2.5 der Stellungnahme von Junker und Kruse verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen, die über die Verkaufsflächengrößen des konkret untersuchten Vorhabens hinaus gehen, wurden im Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner zur Verbesserung der Flexibilität und Mieterauswahl empfohlen. Dem Gutachten ist dabei zu entnehmen, dass die Verkaufsflächenobergrenzen bei allen Sortimentsgruppen mit noch verträglichen Umverteilungsquoten realisiert werden können. Da die maximale Verkaufsflächenobergrenze von 46.230 m² davon unberührt bleibt, kann es nicht in allen Sortimentsbereichen zu einer vollen Ausschöpfung der Verkaufsflächenspannweite kommen. Die zu erwartenden Umverteilungsquoten bei Vollzug der Verkaufsflächenobergrenzen wurde im Gutachten mit rd. -4% bis rd. -9% benannt. Zudem wurden die Umverteilungswirkungen sortimentsbezogen in einer Tabelle dargestellt. Der Anregung, die über das untersuchte Vorhaben hinausgehenden Verkaufsflächenobergrenzen hinsichtlich ihrer städtebaulichen Auswirkungen zu untersuchen und zu bewerten, ist insoweit bereits gefolgt. Aufgrund der konkreten Einwendung wurde zudem nach der öffentlichen Auslegung des Be-

bauungsplans in Ergänzung zum Einzelhandelsgutachten eine detaillierte Betrachtung der im Bebauungsplan festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen vorgenommen und in einer 'Verfahrensanlage' (Stand: Dezember 2011) dokumentiert. Dort wird die Methodik, Herleitung und Bewertung der im Bebauungsplan festgesetzten 'Maximaldimensionierung' transparent dargelegt und beschrieben.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Auswirkungen der im Bebauungsplan festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen transparent darzulegen, ist insoweit gefolgt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

24.9 Städtebauliche Auswirkungen / Einordnung der 10%-Schwelle

Die pauschale These der Wirkungsanalyse von Dr. Lademann & Partner, dass Umsatzumverteilungen von bis zu 9% keine städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche hätten, sei nicht tragbar und auch aus der Rechtsprechung und Fachkommentierung nicht pauschal ableitbar. Es wird auf 2.6 und 2.7 der Stellungnahme von Junker und Kruse verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 21.9 verwiesen. Dort wird der genannte Sachverhalt gewürdigt.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken sind in die Abwägung eingeflossen.

Einstimmig

24.10 Verteilerkreis des Einzelhandelsgutachtens

Wie bereits beschrieben, seien zwischen den Wirkungsanalysen von Januar 2010 und Mai 2011 inhaltliche Änderungen, wie z.B. Reduzierungen der Umsatzumverteilungen vorgenommen worden, ohne dass diese durch das Büro Dr. Lademann & Partner kommentiert worden seien. Ähnlich verhielte es sich auch mit dem vorliegenden Gutachten vom Mai 2011 und dem Adressatenkreis. Dem Zentrumsausschuss (Sitzung vom 8. Juni 2011) und dem Rat (Sitzung 13. Juli 2011) der Stadt Sankt Augustin seien eine andere Version der Analyse vorgelegt worden, als die, welche den Behörden und Trägern öffentlicher Belange im Verfahren gemäß §4 Abs. 2 BauGB zur Verfügung gestellt worden sei. So heiße es beispielsweise bei der Version für die politischen Gremien auf Seite 53 unter 4.7 "Relevante Planvorhaben im Untersuchungsraum": "Zur Abschätzung zukünftiger Einkaufsströme wurden im Untersuchungsraum auch die relevanten Planvorhaben abgefragt. Die Planungen bezüglich möglicher Einzelhandelsansiedlungen in Sankt Augustin selbst wurden in dem folgenden Kapitel separat dargestellt. Die Stadt Siegburg hat verschiedene Projekte im zentralen Versorgungsbereich geplant. Neben dem Stadtarkadenprojekt wird zusätzlich auch ein Standort für ein innerstädtisches Shopping-Center gesucht, beide Vorhaben haben allerdings noch keinen fortgeschrittenen Planungsstand. Das von der Hamburger Center Entwicklungsgesellschaft ECE geplante Einkaufszentrum mit 20.000 qm auf dem Grundstück des alten Rathauses ist bis auf weiteres gestoppt. Ein Bürgerentscheid sprach sich gegen den damit verbundenen Abriss des alten Rathauses aus. Einzig der Umbau der ehemaligen Kaufhalle in ein Wohn- und Ge-

schäftshaus wurde vollzogen." Der vorstehend zitierte Passus sei inhaltlich an mehreren Stellen falsch und sei nach einem Telefonat der Stadt Siegburg mit dem Büro Dr. Lademann & Partner im Juni 2011 für die Version der Offenlage / Beteiligung der Behörden und Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geändert worden. Ob es sich hierbei lediglich um eine redaktionelle Änderung einer einzelnen Passage handele oder ob weitere Textstellen des rund 100 Seiten starken Gutachtens überarbeitet worden sind, könne seitens der Stadt Siegburg nicht beurteilt werden. Auch die Frage, ob die fehlerhaft beschriebenen Entwicklungen Siegburgs und die im Nachhinein geänderte Fassung Einfluss auf die Berechnungen des Gutachters gehabt hätten, könne seitens der Stadt Siegburg nicht geklärt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Anmerkungen zur Gutachten-Fassung vom Mai/Juli 2011 ist anzumerken, dass das dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Einzelhandelsgutachten vom Juli 2011 u.a. im Internet verfügbar war. Zudem beinhaltete dies nur redaktionelle Änderungen gegenüber der Mai-Fassung. Keines der Planvorhaben, die in den an die TÖB gesendeten Versionen von Januar 2010 und Juli 2011 genannt worden sind, hatte einen fortgeschrittenen Planungsstand. Daher konnten für Siegburg keine – planungsrechtlich gesicherten – zusätzlichen Verkaufsflächen in die Huff-Modelle eingestellt werden.

Beschlussvorschlag:

Die erwähnten Änderungen haben damit keinerlei Bedeutung auf die ermittelten städtebaulich relevanten Umverteilungen.

Einstimmig

24.11 Einzelhandels-Baurechte im näheren Umfeld

Unter Punkt 4.8 'Langfristige Stadtentwicklungspolitik der Stadt Sankt Augustin' erläutere der Gutachter die sich in unmittelbarer Umgebung befindlichen weiteren Bestand- bzw. Potenzialflächen für den zentrenrelevanten Einzelhandel. Vor allem in Verbindung mit der geplanten HUMA-Erweiterung würden diese Flächen ein erhebliches Potenzial an einer weiteren Kaufkraftabschöpfung benachbarter zentraler Versorgungsbereiche im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente darstellen. Die Aussage des Gutachters zu diesem Thema auf Seite 57, dass "Eine Ansiedlung von maßgeblichen Einzelhandelsverkaufsflächen im Zentrum von Sankt Augustin damit neben dem HUMA Einkaufspark folglich nicht zu erwarten ist", stelle hierbei lediglich eine Willensbekundung dar, welche rechtlich nicht verbindlich sei. Eine verbindliche Zielvorgabe, dem Ausschluss weiterer zentrenrelevanter großflächiger Einzelhandelsvorhaben, wäre nur durch Überplanung der entsprechenden Flächen möglich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Es wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 21.10 verwiesen.

Einstimmig

24.12 Neutrales Gutachten

Vor dem Hintergrund der vorgenannten Kritik in Bezug auf die Beteiligung der rak-Kommunen im gemeinsam beschlossenen Verfahren, könne die Beauftragung eines neutralen Gutachters einen Lösungsansatz darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 10.1 verwiesen. Demnach ist die Verabredung zum rak:-Verfahren eingehalten. Die Einschaltung weitere neutraler Gutachter über die eingebundenen Fachbüros Lademann & Partner, BBE Retail-Experts und Junker und Kruse hinaus ist entbehrlich. Der Anregung wird insoweit nicht gefolgt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

Fazit:

Der Anregung, im Rahmen der Abwägung eine angemessene individuelle Betrachtung des für die Planung relevanten zentralen Versorgungsbereichs von Siegburg vorzunehmen, ist gefolgt. Die Stadt Sankt Augustin hat gemäß § 2 Abs.2 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die Innenstadt von Siegburg in die Abwägung eingestellt. Das hierfür notwendige Abwägungsmaterial wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens im Sinne von § 2 Abs.3 BauGB ermittelt und bewertet. Dies umfasste neben der Aufbereitung der räumlichen und sozioökonomischen Rahmendaten die Aufnahme des Einzelhandelsbestandes sowie die Erfassung und Bewertung der Funktionsfähigkeit und Stabilität des zentralen Versorgungsbereichs. Überdies erfolgte im Einzelfall eine Bewertung der städtebaulichen Gegebenheiten des Zentrums.

Unter Heranziehung der Erheblichkeitsschwelle von 10% sowie aufgrund der individuellen Betrachtung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Siegburg erfolgte eine Abschätzung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkung der im Bebauungsplan festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Planung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO in Siegburg bewirkt. Die durch den Bebauungsplan bedingten Umverteilungswirkungen bei den Sortimenten Bekleidung, Elektro, Bücher und Zeitschriften und Uhren Schmuck sowie sonstige Sortimente liegen zwischen -4,1% und -6,7% und somit deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10%. Die Umverteilungsquoten sind in den Sortimenten Sport- und Campingbedarf (-8,5%) sowie Schuhe (-7,8%) am höchsten, jedoch nicht erheblich. Bezogen auf die Bewertung des konkreten Einzelfalls wird überdies in die Abwägung eingestellt, dass sich die Innenstadt von Siegburg in nur rd. 4 km Entfernung zum Vorhaben befindet. Sie ist durch eine relativ große Fußgängerzone mit überwiegend historischer Bausubstanz geprägt. Das Einzelhandelsangebot ist durch eine große Vielfalt an Betriebstypen und eine ausgewogene Mischung an regionalen Fachgeschäften und nationalen Einzelhandelsketten gekennzeichnet. Sie verfügt mit ihrem großen Verkaufsflächenvolumen (davon rund 39.215 m² vorhabensrelevant), einem hohen Bekleidungsangebot und einer guten Aufenthaltsqualität und Branchenmix über eine stabile und für ein Mittelzentrum überdurchschnittliche Einzelhandelsstruktur.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ keine gewichtigen oder unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel und seine Struktur oder ein maßgeblicher Funktionsverlust des Handels in Siegburg zu erwarten. In Anbetracht des erheblichen städtebaulichen Gewichts der Innenstadtentwicklung von Sankt Augustin, mit dem Ziel, im Zentrum einen hochwertigen Einzel-

handelsstandort mit hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen und derzeit abfließende Kaufkraft an die Stadt zu binden, sieht die Stadt Sankt Augustin in ihrer wertenden Gesamtbetrachtung, die mit den Festsetzungen zum Einzelhandel verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf den maßgeblichen zentralen Versorgungsbereich von Siegburg als angemessen und verträglich. Dabei wurde in der Abwägung darüber hinaus berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan ‚Urbane Mitte‘ sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will.

25. Städte Siegburg, Bonn, Königswinter, Troisdorf – Gutachterliche Stellungnahme

Schreiben vom 01.09.2011 und vom 11.10.2011 (Siegburg), vom 01.09.2011 und 10.10.2011 (Bonn), vom 01.09.2011 und 04.10.2011 (Troisdorf) sowie vom 23.08.2011 und 05.10.2011 in Verbindung mit der gutachterlichen Stellungnahme des Büros Junker und Kruse, Dortmund vom September 2011

Die oben genannten Kommunen haben eine gutachterliche Sachverständigenmeinung zu dem der Bauleitplanung zu Grunde gelegten Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner erarbeiten lassen. Die 'Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner' (Fassung: September 2011) des Büros Junker und Kruse aus Dortmund wurde von den Städten formell zum Gegenstand ihrer Einwendungen gemacht. Gegenstand des Sachverständigenschreibens sind Ausführungen und Kritik am Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner zu den Themenschwerpunkten:

- Transparenz und Nachvollziehbarkeit
- Methodik sowie Plausibilität von Eingangsdaten
- Plausibilität der aus dem Gutachten abgeleiteten Bewertungen
- Spezielle Ausführungen und Bewertungen mit konkretem Bezug auf einzelne Nachbarstädte

Die Ausführungen der Sachverständigenmeinung von Junker und Kruse sind in den Einzelstellungen der Nachbarkommunen bereits weitgehend in den Einwendungspunkten 21, 22, 23 und 24 aufgenommen und im Rahmen der Abwägung beantwortet worden. Um einerseits Wiederholungen oder Doppelbeantwortungen zu vermeiden, andererseits aber die Stellungnahme des Büros Junker und Kruse vollständig in die Abwägung einzubeziehen, werden nachfolgend nur die über die vorgenannten Ziffern hinausgehenden Kritikpunkte des Gutachtens in die Abwägung eingestellt und wie folgt beantwortet:

25.1 Sportartikel

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten treffe die Aussage, dass über alle Branchen von einem Anstieg der Flächenproduktivität von etwa 15% ausgegangen worden sei. Es falle auf, dass dieser Anstieg in der Branche Sportartikel erheblich geringer angenommen wurde, ohne dass dies thematisiert oder begründet wird. Dieser Umstand wurde bereits an der ersten Fassung der Wirkungsanalyse kritisiert; in der aktuellen Version wurde die Flächenproduktivität des Vorha-

bens jedoch noch weiter reduziert auf nur 3.000 Euro / qm. Dieser Wert ist dem zu fordernden Worst case-Ansatz nicht angemessen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Flächenproduktivitäten für das Sortiment Sport- und Campingbedarf (=Sportartikel) werden im Durchschnitt mit 2.800 €/qm taxiert; leistungsstarke Einheiten sind auch in der Lage höhere Umsätze zu erzielen. Im Durchschnitt aller Sportanbieter kann allerdings nicht mit einer Flächenproduktivität oberhalb von 3.000 €/qm gerechnet werden. Dieser Wert wurde daher im Sinne der Worst-Case-Betrachtung für die Umsatzprognose angesetzt. Der bisher am Standort verortete Betrieb ist bereits heute leistungsstark und verfügt nach gutachterlicher Einschätzung über relativ hohe durchschnittliche Flächenproduktivitäten. Der erzielbare Produktivitätsanstieg war aufgrund des relativ hohen Ausgangsniveaus daher niedriger anzusetzen.

Beschlussvorschlag:

Die Kritik wird zurückgewiesen.

Einstimmig

25.2 Sonstige zentrenrelevanten Sortimente

Auffällig stellen sich die sehr gering angesetzten Flächenproduktivitäten im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente mit 1.500 bzw. 1.700 Euro / qm dar. Auch vor dem Hintergrund, dass der Gutachter keinerlei Angaben über die zugrunde liegende Sortimentsstruktur macht, kann diesen Werten keine Plausibilität attestiert werden. Aufgrund des in diesen Branchen nur geringen Verkaufsflächenzuwachses von 120 qm dürfte dieser Umstand allerdings bezüglich der Auswirkungen weniger relevant sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Unter die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente fallen Restgrößen, die i.d.R. keine Zentrenleitsortimente darstellen. Beispiele sind: Musikinstrumente, Modellbau, Sanitätshäuser, Sonderposten aber auch Hausrat, Heimtextilien und Wohnaccessoires. Es handelt sich dabei um Sortimente, die nur eine geringe Umschlaggeschwindigkeit haben und damit nur geringe Flächenproduktivitäten erwirtschaften können. Aufgrund der geringen Flächenleistungen können diese Formate/Sortimente nur relativ geringe Mietzinsen zahlen und sind in den Innenstädten zumeist nur in Randlagen verortet. Für den Betreiber von Einkaufszentren dienen sie lediglich zur Abrundung des Angebots.

Beschlussvorschlag:

Die Höhe der Flächenproduktivität für die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente ist daher als realistischer Wert zu erachten.

Einstimmig

25.3 Nachvollziehbarkeit der Eingangsdaten Königswinter-Altstadt

Für das Stadtteilzentrum Königswinter-Altstadt ergebe sich für die Branchen Bekleidung / Wäsche und Schuhe eine weitgehende Übereinstimmung der Umsatzzahlen des Gutachtens mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept. Allerdings lägen der Umsatzschätzung durch Lademann & Partner in der Branche Bekleidung / Wäsche erheblich abweichende Verkaufsflächen zugrunde (rd. 1.000 qm statt 1.250 qm ge-

mäß Einzelhandelskonzept); infolge der deutlich höher eingeschätzten Flächenproduktivitäten resultiert im Ergebnis jedoch ein vergleichbares Umsatzvolumen. Inwiefern die unterschiedlichen Verkaufsflächenangaben möglicherweise auf von den Einzelhandelskonzepten abweichende Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche durch Lademann & Partner zurückzuführen sind, lässt sich nicht nachvollziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Unterschiede in den Daten bestehen in der Abgrenzung des Gebiets, welches dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet wird. Zum Erhebungszeitpunkt lag für den Bereich keine dezidierte Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs vor. In der Erhebung des Verkaufsflächenbestands für die Königswinterer Altstadt hat das Büro Dr. Lademann & Partner die Bereiche in Hauptlage und Ergänzungslage unterteilt. Die Ergänzungslage (Hauptstraße 349-440 und Bahnhofsstraße 4-32) wurde aufgrund des nicht mehr durchgängigen Besatzes nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich gezählt. In dem Ergänzungsbereich befindet sich mit Zeemann u.a. ein Bekleidungsbetrieb, der über 300 qm sortimentspezifischer Verkaufsfläche verfügt. Rechnet man diesen hinzu, ergäbe sich ein Verkaufsflächenbestand im Bereich Bekleidung von 1.290 qm – insofern eine weitestgehende Deckungsgleichheit mit den Erhebungen zum im Jahr 2010 aktualisierten Einzelhandelskonzept der BBE. Die geringere Abgrenzung wurde bewusst gewählt, um den zentralen Versorgungsbereich nicht künstlich größer und - gemessen an den Umsätzen – stärker erscheinen zu lassen, als es die Realität widerspiegelt. Diese Vorsichtsmaßnahme einer räumlich nicht zu weit gefassten Erhebung sichert, dass die Umverteilungswirkungen nicht unterbewertet worden sind: Im Falle der Einbeziehung der Flächen der Ergänzungslage zum zentralen Versorgungsbereich würden die Umverteilungsquoten aufgrund des höheren Gesamtumsatzes vor Ort tendenziell geringer ausfallen.

Beschlussvorschlag:

Die enger gefasste räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Königswinter-Altstadt entspricht der geforderten Worst-Case-Betrachtung.

Einstimmig

25.4 Nachvollziehbarkeit der Eingangsdaten für Sankt Augustin und Siegburg

Der Einzelhandelsgutachter übernehme für Sankt Augustin die Umsatzvolumina unverändert aus dem Einzelhandelskonzept, ohne sie, wie für die Stadt Siegburg, deutlich zu erhöhen. Jedoch setzt er vom Konzept abweichende Kaufkraftvolumina an, ohne hierfür eine Begründung oder Quellenangabe zu liefern. Dies ist insofern relevant, als dass sich aus Kaufkraftvolumen und Umsatz die 'Zentralität' einer Stadt als wichtige Kenngröße ermittelt. Der Einzelhandelsgutachter setze bezüglich des lokalen Nachfragepotenzials überwiegend höhere Werte an als das kommunale Einzelhandelskonzept und komme daher bei identischen Umsätzen zu entsprechend geringeren Zentralitäten. Die angegebenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumina erscheinen in ihrer Höhe teilweise nicht plausibel. Z.B. werde für die Branche Bekleidung für Sankt Augustin ein Kaufkraftvolumen von 36,9 Mio. Euro zugrunde gelegt, obwohl die Kaufkraftvolumina in der Branche Bekleidung in Sankt Augustin seit dem Erstellungszeitpunkt des kommunalen Einzelhandelskonzeptes sogar weiter gesunken seien (2008: 29,5 Mio. Euro; 2009: 28,7 Mio. Euro; 2010: 27,0 Mio. Euro). Insgesamt sei somit davon auszugehen, dass die – aktuellen wie zukünftigen – Zentralitäts-

ten der Stadt Sankt Augustin in dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner für mehrere Branchen tendenziell zu gering dargestellt würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Nachfragepotenzial bzw. Kaufkraftvolumen ergibt sich aus der Summe von Einwohnerzahl, sortimentspezifischer Pro-Kopf-Ausgabebesätze im Einzelhandel sowie einer lokalen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer. Dr. Lademann & Partner arbeitet bezüglich der Kaufkraftkennziffern mit den jährlich von der GfK Nürnberg ermittelten Daten. Lediglich die Pro-Kopf-Ausgabebesätze sind eigene, vom Gutachterbüro jährlich ermittelte Daten. Das Büro BBE Köln, die das kommunale Einzelhandelskonzept für Siegburg und Sankt Augustin erstellt hat, arbeitet mit vollständig institutseigenen Daten bezüglich der Pro-Kopf-Ausgabebesätze sowie des lokalen Kaufkraftniveaus. Beide Gutachter-/Beratungsbüros arbeiten daher grundsätzlich mit unterschiedlichen Quelldaten beim Nachfragepotenzial bzw. Kaufkraftvolumen. Ein direkter Vergleich ist hier nicht möglich. Entscheidend ist, dass immer die gleichen Daten zu Grunde gelegt werden. Dies ist vorliegend der Fall. Für alle Städte wird das Nachfragepotenzial aus identischen Quelldaten gespeist.

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt ist damit ausreichend dargestellt.

11 Ja Stimmen, 2 Nein Stimmen

25.5 Auswirkung periodischer Bedarf

Im Hinblick auf den periodischen Bedarf beschränke sich die Einschätzung der Auswirkungen durch Dr. Lademann & Partner auf das Stadtgebiet von Sankt Augustin selbst, jedoch werde auch in der aktuellen Verträglichkeitsanalyse ein zu geringer Anteil von weniger als 50% des Vorhabenumsatzes umverteilt (2,65 von 5,8 Mio., Euro), was insgesamt dem geforderten worst case-Ansatz nicht entspreche. Für die Branche Elektro werden trotz des prognostizierten Umsatzzuwachses von 2,3 Mio. Euro keine Umsatzumverteilungen berechnet.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Zusatzumsatz mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (=periodischer Bedarf wie bspw. Nahrungs- und genussmittel, Drogerien, Schnittblumen, Tabak usw.) generiert sich zu 50 % aus Kunden der Zone 1, 30 % mit Kunden der Zone 2, 5 % mit Kunden aus der Zone 3, jeweils 2,5 % aus den Zonen 4a und 4b sowie 10 % aus Streuumsätzen (zu entnehmen der Marktanteilsübersicht S. 67). Die Berechnung der Auswirkungen wurde nur für die Zone 1 dargestellt, da aufgrund der starken Distanzsensibilität der Verbraucher in Bezug auf Lebensmittel nur für diesen direkten Nahbereich spürbare Auswirkungen erwartbar sein können. Bereits hier waren die Auswirkungen allerdings so gering, dass für die weiter entfernt liegenden Gebiete erst recht mit keinen ‚mehr als unwesentlichen Auswirkungen‘ nach § 11 Abs.

NVO gerechnet werden kann. Selbst wenn man den – unrealistisch Fall – annehmen würde, dass der Restumsatz vollständig zu Lasten der Stadt Siegburg gehen würde, wäre bei der Maximalvariante maximal rd. 5 % Umsatzumverteilungen zu erwarten. Im aktuellen Plankonzept, für das keine Flächenerhöhung im Sortiment Elektroartikel vorgesehen ist, waren keine Berechnungen von Umverteilungsquoten möglich. Diese waren erst bei der Ermittlung der maximalen Verkaufsflächenobergrenze für das Sortiment Elektro möglich/notwendig. Die

Ergebnisse der Prüfung bzw. die ermittelten Umverteilungsquoten sind dabei der Seite 86 des Einzelhandelsgutachtens zu entnehmen.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht in angemessenem Umfang dem worst case-Ansatz.

Einstimmig

25.6 Umsatzveränderungen

Nicht unkritisch sei zu bewerten, dass nicht nur die Bestandsstrukturen in das Umverteilungsmodell eingestellt würden, sondern der Versuch unternommen werde, sowohl nachfrage- (einzelhandelsrelevante Kaufkraft), als auch angebotsseitige (Verkaufsflächen und Umsätze) Kennwerte in die Zukunft zu prognostizieren. In der aktuellen Gutachten-Fassung werde konkretisiert, dass lediglich ein in Troisdorf geplanter Bekleidungsanbieter (anvisierte Eröffnung Oktober 2013) ergänzend in die Berechnungen eingestellt worden sei. Dies wäre nicht unkritisch zu sehen, führe doch ein solches Vorgehen tendenziell eher zu einer Verringerung der prozentualen Umsatzumverteilungen infolge eines erhöhten Bestandsvolumens. Im vorliegenden Fall könnten beim Ausweis der Umsatzveränderungen in Troisdorf keine Anhaltspunkte dafür erkannt werden, dass der Umsatz in Troisdorf gegenüber dem Bestand von 36 Mio. Euro überhaupt erhöht wurde. Insgesamt werde die Transparenz und Nachvollziehbarkeit des Gutachtens durch diese widersprüchlichen Angaben eingeschränkt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Richtigerweise erhöhen Planvorhaben das Bestandsvolumen, führen allerdings gleichermaßen auch zu einer höheren Nachfragebindung bzw. einer geringeren - für das Vorhaben verfügbaren - Kaufkraft im Untersuchungsraum. Insgesamt ist zu konstatieren, dass aufgrund der relativ geringen Verkaufsflächendimensionierung der geplanten ‚Troisdorf Galerie‘ keine deutlich sichtbaren Veränderungen der Umverteilungsquoten - im Vergleich zu den Berechnungen ohne das Planvorhaben - resultieren. Hinsichtlich des Kongruenzgebotes wird auf Ziff. 33.1 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt ist damit geklärt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

25.7 Verhältnis der Umsatzverteilungen

Die hohen prozentualen Umsatzumverteilungen in der Innenstadt von Bonn (Zone 4 des Einzugsgebietes), die teilweise nur geringfügig unter denen von erheblich kleineren und näher am Vorhaben gelegenen Angebotsstandorten in Zone 2 liegen, erschienen nicht plausibel. Dies betreffe z. B. die Umsatzumverteilung in der Branche Bekleidung, die laut Vorhabensgutachten in der Innenstadt Bonn mit 4,7% nur marginal geringer ausfällt als in Troisdorf (4,8%) und sogar erheblich höher als im wesentlich kleineren und ebenfalls näher am Vorhaben gelegenen Bonn-Beuel (2,6%).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Entfernung des Standorts Bonn-Beuel zum Huma-Park – gemessen an der benötigten Pkw-Fahrzeit – ist nur unwesentlich geringer als diejenige zur Bonner Innenstadt. Die geringere Umverteilungsquote resultiert hier aus einer geringeren Typähnlichkeit des Angebots

(viele sehr kleinflächige Bekleidungsgeschäfte) und einer bereits heute geringeren sortimentspezifischen Attraktivität. Der relative Rückgang der Angebotsattraktivität mit Markteintritt der Huma-Zusatzflächen wird daher nicht so stark ausfallen wie zum Beispiel bei der Bonner Innenstadt.

Beschlussvorschlag:

Die Umsatzverteilungen im Bezug auf Bonn sind plausibel.

Einstimmig

Fazit: In der Summe der zu den Einwendungspunkten 21, 22, 23 und 24 sowie 25.1 bis 25.7 vorgebrachten Sachargumente und Antworten, genügt das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner in Methodik, Vollständigkeit, Transparenz und Nachvollziehbarkeit, in Plausibilität der Eingangsdaten und der hieraus vorgenommenen Bewertungen voll und ganz den der Bauleitplanung zu Grunde zu legenden Anforderungen an eine fachgutachterliche Einzelhandelsuntersuchung. Somit stellt das genannte Fachgutachten im Bezug auf die Festsetzungen zum Einzelhandel eine sachgerechte Ermittlung und Bewertung des notwendigen Abwägungsmaterials im Sinne des § 2 Abs.3 BauGB dar.

Im Übrigen hat das Büro Dr. Lademann & Partner eine Erwiderung zu den von Junker und Kruse eingebrachten Aspekten verfasst („Erwiderung zu den Stellungnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, Hamburg, 02.Dezember 2011). Diese Erwiderung ist in die Abwägung eingeflossen und kann im gesamten Wortlaut den in der Anlage beigefügten Originalschreiben entnommen werden.

26. Bezirksregierung Düsseldorf – Flugsicherung

Schreiben vom 30.08.2011

Im Bereich der Asklepios Kinderklinik wird in rd. 350 m Entfernung ein Hubschrauberlandeplatz geplant. Sofern die geplante Baumaßnahme im An- und Abflugsektor des geplanten Hubschrauber Sonderlandeplatzes ausnahmslos unterhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbegrenzung bleibt, bestehen keine luftrechtlichen Bedenken. Bei der Beleuchtungsplanung sollte auf die Blendfreiheit für die an- und abfliegenden Hubschrauberbesatzungen geachtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass mit an-/abfliegenden Hubschraubern der Luftrettung und daraus resultierendem Fluglärm zu rechnen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass in Baugenehmigungen darauf hingewiesen werden soll, dass der Einsatz von Bauhilfsanlagen (Kräne etc.) unbedingt mit der Bezirksregierung Düsseldorf abzusprechen ist. Grundsätzlich wird für herausragende Bauhilfsanlagen eine Tages- und Nachtkennzeichnung anzubringen sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zu den dortigen Abstimmungserfordernissen werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben. Änderungsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

27. Bezirksregierung Düsseldorf - Stadtbahnbetriebsanlagen

Schreiben vom 12.08.2011

Unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.

Es wird darauf hingewiesen, dass für den Umbau von Straßenbahn-Betriebsanlagen Verfahren nach § 28 und § 9 des Personenbeförderungsgesetzes und die Zustimmung der Bezirksregierung zum Bau gemäß § 60 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (BOStrab) erforderlich sind.

Sofern der Bebauungsplan planfeststellungersetzende Wirkung für Straßenbahnbetriebsanlagen erlangen soll, ist eine Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln – Dezernat 25 - erforderlich.

Die für den geplanten Bau bzw. Umbau der Straßenbahn-Betriebsanlagen notwendige Zustimmung zum Bau gemäß § 60 BOStrab ist vor Baubeginn von den Elektrischen Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises (SSB) bei der Bezirksregierung zu beantragen. Sie kann auch im Rahmen der Genehmigung zum Bau gemäß § 9 PBefG mit ausgesprochen werden. Dies bedarf ebenfalls der Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise zu den unterschiedlichen Genehmigungsverfahren bzw. zu den dortigen Abstimmungserfordernissen und Zuständigkeiten werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben und im Rahmen der Planumsetzung beachtet. Änderungsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

Einstimmig

28. RWE Deutschland AG – Nieder- und Mittelspannungsnetz

Spezialservice Gas Netzdienste mit Schreiben vom 11.08.2011

Es bestehen bezüglich des Nieder- und Mittelspannungsnetzes keine Bedenken gegen das Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

29. RWE, Westfalen-Weser-Ems GmbH - Erdgashochdruckleitungen

Spezialservice Gas Netzdienste mit Schreiben vom 02.08.2011

Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung. Innerhalb der Kommunalgrenzen befinden sich keine Erdgashochdruckleitungen der RWE. Bei zukünftigen Planverfahren wird gebeten, die Asset-Service Hochspannungsnetz in Dortmund zu beteiligen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

30. RWE, Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH – Speziale Service Strom

Speziale Service Strom mit Schreiben vom 22.08.2011

Es wird darauf hingewiesen, dass das unterirdische 110 kV Hochspannungskabel Sankt Augustin Pkt. Südstraße – Pkt. Bonner Straße teilweise im Plangebiet liegt. Die etwaige Lage des Kabels wird in einem der Stellungnahme beigefügten Plan dargestellt. Die Zustimmung zur Planung wird dann erteilt, wenn im Sicherheitsbereich des Kabels (2,50 m beidseits der Achse) keine größere Höhenänderung der bestehenden Gelände- oder Straßenoberflächen vorgenommen werden. Einer Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse wird nicht zugestimmt, da das Hochspannungskabel im Störfall jederzeit erreichbar sein muss. Desweiteren werden die Mindestabstände von anderen Leitungen wie bspw. Gas- und Wasserleitungen, Kabel, Kanal, Fernwärme und Nachrichten zum Hochspannungskabel im Detail aufgeführt. Desweiteren trägt der Einwender diverse Hinweise zur Einbindung der RWE Deutschland vor bzw. während der Bauarbeiten vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Lage des Kabels und die Sicherung eines 2,50 m breiten Sicherheitsbereichs beidseits der Achse ist bereits in die Planurkunde aufgenommen. In die Planurkunde wird zur Klarstellung ergänzend der redaktionelle Hinweis aufgenommen, dass das in der Planzeichnung nachrichtlich übernommene Erdkabel nicht eingemessen ist.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist bereits gefolgt.

Einstimmig

31. RWE, Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH – Speziale Service Strom

Speziale Service Strom mit Schreiben vom 30.08.2011

31.1 110 kV Hochspannungsfreileitung

Die Einwenderin weist darauf hin, dass sich nach der zwischenzeitlich erfolgten teilweisen Demontage der Hochspannungsfreileitung im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung noch eine private Grünfläche und die Parkspindel befänden. Es wird gefordert, den Hochspannungsfreileitungsmast 1011 auf der privaten Grünfläche in einem Umkreis von mindestens 15,00 m Radius von sämtlichen Anpflanzungen freizuhalten. Der Bau der Parkspindel bedürfe noch einer engeren Abstimmung mit der Einwenderin. Dazu wird um baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben in NHN zur Prüfung und Stellungnahme sowie um Namen und Anschrift des Bauherren/Grundstückseigentümers gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Baumpflanzungen im Umfeld des Hochspannungsfreileitungsmastes werden zwischen dem Vorhabenträger und der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH im Einzelnen abgestimmt. Hierzu fanden bereits erste Telefonate statt. Im Ergebnis wird die von der RWE angesprochene Freihaltung des Mastumfeldes keine Auswirkung auf die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl von Gehölzen haben. Insofern hat die genannte Pflanz-Beschränkung im 15-Meter-Umkreis des Mastes keine Auswirkungen auf die Planinhalte. Weitere Details werden im Rahmen des Planvollzugs geregelt.

Die weiteren Hinweise zur Abstimmung der Parkspindel werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der – der Bauleitplanung nachfolgenden – Umsetzungsphase beachtet. Die Stellungnahme der RWE wird entsprechend an den Vorhabenträger bzw. das zuständige Fachamt der Stadt Sankt Augustin weitergeleitet.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

Einstimmig

31.2 Stellungnahme aus dem Vorverfahren

Es wird auf das Schreiben der Einwenderin vom 23.06.2010 und dessen unveränderte Gültigkeit verwiesen. Dies hatte folgenden Inhalt:

„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 wurden zwischenzeitlich nachrichtlich in die Planung aufgenommen (s.o.). Der Hinweis auf die Zustimmung der RWE zu Bauvorhaben innerhalb bzw. nahe des Schutzstreifens der Leitung wurde bereits in den Bebauungsplan textlich aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung ist bereits gefolgt.

Einstimmig

32. SWB Stadtwerke Bonn GmbH

Schreiben vom 24.08.2011

Die Stadtwerke Bonn GmbH teilt namens und im Auftrag ihrer Tochtergesellschaften, der Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH und der Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH (EnW) sowie der Elektrischen Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises (SSB) OHG Folgendes mit:

Seitens der Elektrischen Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises (SSB) OHG bestehen – vorbehaltlich der Zustimmung der TAB (BR Düsseldorf Dez. 25 und BR Köln Dez. 25) – keine Bedenken gegen die Planung. Die Stadtwerke Bonn Verkehrs-GmbH weist darauf hin, dass die Straßenzüge Südstraße und Bonner Straße von Buslinien befahren werden und geht davon aus, dass die Belange des Buslinienverkehrs einschließlich des Flächenbedarfes zur Erhaltung der Bushaltestellen ausreichend Berücksichtigung finden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedürfnisse des Buslinienverkehrs in den Straßenzügen Südstraße und Bonner Straße werden durch die Planung nicht maßgeblich beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

33. Stadt Bornheim

Stadtentwicklung und Grundstücksneuordnung mit Schreiben vom 11.08.2011

33.1 Versorgungsbereiche nicht korrekt berücksichtigt

Im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht korrekt berücksichtigt. Das Hauptversorgungszentrum der Stadt Bornheim liegt im Bereich entlang Königstraße und Bonner Straße und erstreckt sich vom alten Ortskern an der Königstraße bis zum Rathausumfeld mit dem integrierten TOOM-Markt. Dies lässt sich sowohl aus dem neuen Flächennutzungsplan, als auch aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim entnehmen. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich eindeutig als Hauptversorgungszentrum dargestellt. Im vorliegenden Gutachten Dr. Lademann wurde aber nur die Königstraße aufgeführt. Der Bereich um den TOOM-Markt mit dem angrenzenden Schuhmarkt wurde offensichtlich nicht berücksichtigt. Insofern ist die Bestandsaufnahme für Bornheim im vorliegenden Gutachten weiterhin grob fehlerhaft.

Die Erweiterungsplanung HUMA sieht eine Ausweitung der Verkaufsfläche vor, die in der Auswirkung die Kaufkraft von Sankt Augustin bei wichtigen zentrenrelevanten Sortimenten überschreiten. Die Planung entspricht nicht den Vorgaben des LePro bei folgenden Sortimenten

Sortiment	Verhältnis zur Kaufkraft Sankt Augustin
Bekleidung	124% (S.70) 137% (S.71)
Schuhe	112% (S.70) 125% (S.71)
Elektroartikel	159%
Sportartikel	277%

Hier bestehen grundsätzliche Bedenken, wenn bei einer Reihe von bedeutenden zentrenrelevanten Sortimenten die eigene Kaufkraft überschritten wird. Damit entsteht in einem Mittelzentrum eine erhebliche Sogwirkung durch ein einzelnes großes

Objekt. Ebenfalls Bedenken bestehen zu den geplanten Festsetzungen im offen gelegten Bebauungsplan Sankt Augustin Zentrum Nr. 107. Es wird zwar ein Gesamtgröße von 46.230 qm für die Verkaufsfläche festgesetzt, in vielen Sortimentsbereichen gehen die textlichen Festsetzungen aber weit über die vom Gutachter geprüften Verkaufsflächen hinaus.

Sortiment	Gutachten Lademann Verkaufsfläche in qm	Bebauungsplanentwurf Verkaufsfläche in qm
<i>Bekleidung</i>	14.661	18.000
<i>Schuhe</i>	2.660	3.000
<i>Elektroartikel</i>	4.576	5.000
<i>Sportartikel</i>	4.999	5.000
<i>Bücher/Spielwaren</i>	2.850	4.500
<i>Uhren/Schmuck/Parfümerie</i>	1.000	2.100
<i>Sonstige zentrenrel. Sortimente</i>	5.625	6.500

Hier werden insbesondere bei den Sortimenten Bekleidung, Schuhe und Elektroartikel, die bereits bei der HUMA-Planung über die eigene Kaufkraft hinaus gehen, z.T. sehr große Flächen nochmals zusätzlich ermöglicht. Darüber hinaus ermöglicht es auch weitere Produkte wie Bücher / Zeitschriften / Spielwaren weit über die eigene Kaufkraft auszudehnen. Hierzu liegt weder ein Verträglichkeitsgutachten, noch eine planerische Rechtfertigung vor. Eine derartige Festlegung basiert auf keiner gesicherten Grundlage für eine Abwägung. Zu den textlichen Festsetzungen bestehen daher grundsätzliche Bedenken.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl der Flächennutzungsplan, als auch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept von Bornheim lagen zum Zeitpunkt der Bestandserhebungen (Dezember 2008) für das Gutachten noch nicht offiziell vor. Aus diesem Grund musste die Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs bei der Erhebung nach der faktischen Lage des Einzelhandelsbesatzes bewertet werden. Die Anbieter Toom und der damalige Plus-Markt (jetzt Netto Marken-Discount) wurden nicht mehr diesem zugerechnet, da sie sich über einen Kilometer von den sonstigen, agglomeriert auftretenden Einzelhandelsgeschäften befinden und damit augenscheinlich keine faktische Zugehörigkeit zu dem übrigen zentralen Versorgungsbereich haben. Dass sie nun im Zuge des neu aufgestellten Einzelhandels- und Zentrenkonzepts mit integriert wurden, ist aus städtebaulich-funktionaler Sicht nicht verständlich.

Entweder will die Stadt diesen Standortbereich so entwickeln, dass die bisher isolierten Standortbereiche zukünftig einmal 'zusammenwachsen' sollen. Dieses geht allerdings einher mit einem zentralen Versorgungsbereich, der insgesamt sogar eine Länge von zwei Kilometer aufweisen soll, welches realistischerweise für eine Stadt der Größe Bornheims nicht erreicht werden können. Oder der zentrale Versorgungsbereich wurde nur im Sinne eines 'landesplanerischen Kniffs' derart groß gefasst, um in Zukunft den dort verorteten Betrieben Möglichkeiten zur Erweiterung zu schaffen.

Unabhängig davon ist demzufolge durch die festgelegte größere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs auch von einer höheren Verkaufsfläche – als von Dr. Lademann & Partner dargestellt – auszugehen. Dieses würde dazu führen, dass das Hauptzentrum insgesamt aktuell einen höheren Umsatz – insbesondere in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten – generiert und damit weniger sensibel in Bezug auf mögliche Umsatzumverteilungen ist.

Hinsichtlich der Begründung und planerischen Rechtfertigung der angesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen wird auf die Antwort zu Ziffer 24.8 verwiesen.

In Bezug auf teilweise Überschreitung der Kaufkraft Sankt Augustins gilt die obergerichtliche Entscheidung, dass im Hinblick auf (den mit Wirkung zum 31.12.2011 außer Kraft getretenen) § 24a LEPro die Vermutungsregel (Kaufkraft-Umsatz-Relation) nunmehr nicht als Ziel sondern nur noch als Grundsatz der Raumordnung zu betrachten ist. Hieraus erschließt sich kein grundlegendes Verbot, dass ein Gesamtvorhaben bzw. deren Erweiterung nur die in der Standortgemeinde vorhandene sortimentsbezogene Kaufkraft binden darf. 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, so dass die durch die Festsetzungen bedingten Überschreitungen der Kaufkraft Sankt Augustins aufgrund des hohen Gewichts der städtebaulichen Entwicklung des Stadtzentrums und der Stärkung der zentralörtlichen Funktion angemessen sind.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

Einstimmig bei 2 Enthaltungen

33.2 Baurechte im Umfeld

Der Gutachter beschreibt weitere Bestandsflächen und Potenziale für den zentrenrelevanten Einzelhandel in Sankt Augustin. Zusätzliche aktuelle Flächen über HUMA Erweiterung hinaus:

<i>Tacke Areal</i>	<i>B-Plan Aufstellung mit 4.000 qm Verkaufsfläche als Potenzialfläche</i>
<i>MK-Areal</i>	<i>Baugenehmigung über 4.000 qm Verkaufsfläche mit weiterer Potenzialfläche bis 6.880 qm VK</i>
<i>PF 1</i>	<i>Festsetzung B-Plan 1.200 qm Verkaufsfläche</i>
<i>Gesamt</i>	<i>ca. 5.200 qm Verkaufsfläche genehmigt bzw. im B-Plan ca. 12.000 qm VK insgesamt einschl. Potenzialflächen</i>

Mit diesen Verkaufsflächen wird eine erhebliche zusätzliche Kaufkraftabschöpfung im sensiblen zentrenrelevanten Sortimentsbereich möglich. Eine Rücknahme dieser Planungen und – soweit möglich – noch bestehender Festsetzungen ist bei einer Realisierung der HUMA-Planung erforderlich. Andernfalls sollte die HUMA-Planung erneut gutachterlich bewertet werden, einschließlich der möglichen Potenzialflächen im Umfeld.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich der Ausführungen zu Baurechtpotenzialen im Umfeld des Plangebiets wird auf die Antwort zu Ziffer 21.10 verwiesen.

Einstimmig

33.3 rak:-Verfahren

Da die bisherige Beteiligung der rak:-Kommunen nur auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes erfolgte, wird angeregt, einen erneuten Abstimmungstermin über die Ergebnisse der Verträglichkeitsuntersuchung des Gutachters Dr. Lademann und Partner durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Hinsichtlich des rak:-Verfahrens wird auf die Antwort zu Ziffer 10.1 und 22.10 verwiesen.

Einstimmig

Fazit:

Der Anregung, im Rahmen der Abwägung eine angemessene individuelle Betrachtung des für die Planung relevanten zentralen Versorgungsbereichs von Bornheim vorzunehmen, ist gefolgt. Die Stadt Sankt Augustin hat gemäß § 2 Abs.2 BauGB die Auswirkungen der Planung auf den zentralen Versorgungsbereich „Innenstadt“ in die Abwägung eingestellt. Das hierfür notwendige Abwägungsmaterial wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens im Sinne von § 2 Abs.3 BauGB ermittelt und bewertet. Dies umfasste neben der Aufbereitung der räumlich-verkehrlichen und sozioökonomischen Rahmendaten die Aufnahme des Einzelhandelsbestandes sowie die Erfassung und Bewertung der Funktionsfähigkeit und Stabilität des zentralen Versorgungsbereichs. Überdies erfolgte im Einzelfall eine Bewertung der städtebaulichen Gegebenheiten.

Unter Heranziehung der Erheblichkeitsschwelle von 10% sowie aufgrund der individuellen Betrachtung des zentralen Versorgungsbereichs in der Innenstadt von Bornheim erfolgte eine Abschätzung und Bewertung der städtebaulichen Auswirkung der im Bebauungsplan festgesetzten sortimentspezifischen Verkaufsflächenobergrenzen. Es wurde festgestellt, dass die Planung keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen i.S.v. § 11 Abs.3 BauNVO auf den maßgeblichen zentralen Versorgungsbereich von Bornheim bewirkt. Die durch den Bebauungsplan bedingten Umverteilungswirkungen bei den Sortimenten Bekleidung, Bücher und Zeitschriften und Uhren Schmuck sowie sonstigen Sortimenten liegen in der Innenstadt von Bornheim zwischen -3,7% und -5,7% und somit unterhalb der Erheblichkeitsschwelle von 10%. Die Umverteilungsquoten sind im Sortiment „Sport- und Campingbedarf“ (-8,0%)

am höchsten, jedoch nicht erheblich. Bezogen auf die Bewertung des konkreten Einzelfalls wird überdies in die Abwägung eingestellt, dass die Innenstadt von Bornheim rund 18 km vom Plangebiet entfernt liegt und dadurch nur bedingt durch den Bebauungsplan beeinflusst werden kann. Die Bornheimer Innenstadt verfügt über eine vorhabensrelevante Verkaufsfläche von rd. 5.450 m² mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten und einem jährlichen Umsatz von rund 26,2 Mio. €. Der Branchenmix ist kleinstadttypisch und überwiegend durch mittleres Angebotsniveau geprägt.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ keine gewichtigen oder unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel und seine Struktur oder ein maßgeblicher Funktionsverlust des Handels in Bornheim zu erwarten. In Anbetracht des erheblichen städtebaulichen Gewichts der Innenstadtentwicklung von Sankt Augustin, mit dem Ziel, im Zentrum einen hochwertigen Einzelhandelsstandort mit hoher städtebaulicher Qualität zu schaffen und derzeit abfließende Kaufkraft an die Stadt zu binden, sieht die Stadt Sankt Augustin in ihrer wertenden Gesamtbetrachtung, die mit den Festsetzungen zum Einzelhandel verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf den maßgeblichen zentralen Versorgungsbereich von Bornheim als angemessen und verträglich. Dabei wurde in der Abwägung darüber hinaus berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan ‚Urbane Mitte‘ sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will.

34. Thyssengas GmbH - Erdgaslogistik

Erdgaslogistik – Integrity Management und Dokumentation, Schreiben vom 28.07.2011

Durch das Vorhaben werden keine von der Thyssengas GmbH betreuten Erdgas-hochdruckleitungen betroffen. Neuverlegungen sind gleichfalls nicht vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

einstimmig

35. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis

Schreiben vom 27.07.2011

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebietes und bedarf somit keiner Stellungnahme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

36. Landwirtschaftskammer NRW

Schreiben vom 17.08.2011

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

37. Industrie- und Handelskammer Bonn / Rhein-Sieg

Schreiben vom 17.08.2011

In der Begründung werde auf gültige Bebauungspläne im Umfeld des Plangebiets eingegangen. Im Sinne einer langfristigen und zuverlässigen Zentren- und Einzelhandelsentwicklung wird angeregt, in den benachbarten Bebauungsplänen – insbesondere Bebauungsplan Wirtschaftspark 113 – großflächigen Einzelhandel gänzlich auszuschließen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die diesbezügliche Antwort zu Ziffer 21.10 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird demnach gefolgt.

Einstimmig

38. Stadt Sankt Augustin – Ehrenamtliche Behindertenbeauftragte

Schreiben vom 09.09.2011

Die Behindertenbeauftragten der Stadt Sankt Augustin sehen in der Neugestaltung des Sankt Augustiner Zentrums eine gute Chance, einen großen öffentlichen Raum insgesamt weitgehend barrierefrei zu gestalten. Es wird lobend erwähnt, dass die Beteiligung der Einwenderin an der Arbeitsgruppe 'Masterplan Urbane Mitte' die Möglichkeit einer umfassenden und vorzeitigen Information über die jeweiligen Planungsfortschritte für das neue Sankt Augustiner Zentrum eröffnete. Wünsche und Anregungen zur barrierefreien Gestaltung des neuen Sankt Augustiner Zentrums konnten eingebracht werden und fanden auch die Beachtung aller Beteiligten.

Zur weiteren Planung werden folgende Anmerkungen vorgebracht:

38.1 Fußgängerbrücke

Die Brücke zur Überquerung des Stadtbahn-Haltepunktes Markt muss als zwingende Alternative zu den geplanten Fahrstühlen eine ausreichende Breite für die Mehrfachnutzung haben. Die neue Planung stellt eine Kompromisslösung dar, weil sie eine gemeinsame Nutzung durch Fahrradfahrer einerseits und Rollstuhlfahrer sowie Fußgänger mit Kinderwagen oder Rollator andererseits erfordert. Nach wie vor würden wir eine ebenerdige Lösung mit Schienenüberquerung bevorzugen, wie sie bereits an vielen anderen Stellen realisiert wurde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Breite der Brücke zur Querung des Stadtbahnhaltepunktes wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens mehrfach unter Einbeziehung der Behindertenbeauftragten erörtert. Im

Ergebnis sieht die Stadt die Brücke als ausreichend dimensioniert, um den Belangen unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer und somit der Mehrfachnutzung gerecht zu werden.

Beschlussvorschlag:

Dieser Anregung ist insoweit gefolgt. Dass ein ebenerdiger Übergang nicht möglich bzw. auch städtebaulich nicht zwingend erforderlich ist, ist in der Antwort zu Ziffer 10.2 dargelegt.

Einstimmig

38.2 Gehwegführung Ost-West-Spange

Der Fußgängerweg entlang der geplanten Ost-West-Spange muss unseres Erachtens mit Podesten an geeigneten Stellen in den angrenzenden Grünflächen versehen werden, da die Steigung mit 7% sehr hoch ist. Da offensichtlich diese Steigung nicht reduziert werden kann und durch denkbare Podeste auf der Gehwegfläche die Steigung an den Schrägen noch erhöht würde, sehen wir in den auf den Grünflächen angedachten Podesten die einzige Möglichkeit, ausreichende Ruhepunkte für gehbehinderte Menschen zu erhalten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anregung, die sich auf die konkrete Umsetzung des Straßenbauwerks bezieht, lässt sich im Rahmen der Bauleitplanung nicht abschließend lösen. Insoweit wird die Stellungnahme an das zuständige Fachamt weitergeleitet, damit eine behindertengerechte Umsetzung der Ost-West-Querspange und weitestgehend im Sinne der Einwendung erfolgen kann.

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einstimmig

38.3 Orientierungshilfen

Bei der gesamten Planung – auch während der Bauzeit – bitten wir auf ausreichende optische, taktile und akustische Informationsmöglichkeiten und Orientierungshilfen für gehbehinderte, hörgeschädigte und sehbehinderte Menschen zu achten. Eine kontrastreiche Gestaltung aller Bereiche, insbesondere der Zugangsbereiche muss gewährleistet werden. Große Glasfassaden sollten entweder vermieden oder optisch und taktil ausreichend gekennzeichnet werden. Der Einbau von Rollbändern sollte ganz vermieden werden, da sie für alle Nutzer mit Mobilitäts- oder Sinnesbehinderungen eine Gefahr darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Forderung zu den taktilen, optischen und akustischen Leitsystemen ist sehr pauschal gehalten und kann in dem geforderten Umfang (gesamte Planung) nicht umgesetzt werden. Ein taktilen Leitsystem dient dazu einen Sehbehinderten zu einem Ziel zu leiten. Im Außenbereich ergibt ein taktilen Leitsystem durchaus Sinn, da es die Sehbehinderten zum Beispiel zu dem Eingang eines Gebäudes führt. In der Ladenstraße wird kein taktilen Leitsystem im Oberbelag des Bodens ausgeführt, da eine sinnvolle Führung eines taktilen Systems durch die Vielzahl der unterschiedlichen Ziele (Ladenzugänge, Aktionsflächen, etc.) nicht möglich ist. In einigen sicherheitsrelevanten Bereichen, wie z.B. an Geländern der Lufträume und an den Übergängen zu den Rolltreppen sind jedoch Aufkantungen des Belags an den Brüstun-

gen vorgesehen, welche als taktiles Leitsystem genutzt werden können. Akustische Informationen führen wir in Form von Etagenansagen in den Kundenaufzügen aus, optische Informationen werden in Form von abgependelten Schildern und Infostelen in der Ladenstraße ausgeführt.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird teilweise gefolgt.

Einstimmig

39. Kreispolizeibehörde

Schreiben vom 08.09.2011

Gegen die vorliegenden Planungen bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Kriminalpräventiv sollte jedoch bei der Umsetzung folgendes beachtet werden:

- Die Gebäudeplanung beinhaltet häufig unbeleuchtete Nischen zu den Außentüren und Aufstiegshilfen (Regenrinnen, Blitzableiter) die zur Tatausführung förderlich sind.*
- Fenster mit einer leicht zu erreichenden Brüstung sowie ebenerdige oder leicht erreichbare Türen sollten mindestens entsprechend DINV ENV 1627-1630, WK2 gestaltet sein.*
- Festsetzung von Sichtflächen, ohne sichtbehindernde Anlagen oder Bepflanzungen helfen Angsträume und Tatgelegenheiten zu vermeiden.*
- Angemessene und gegen Vandalismus geschützte Beleuchtung mit ausreichendem Abstand zwischen Baumbepflanzung und Beleuchtungskörper erhöhen das Sicherheitsgefühl.*
- Große und beleuchtete Gebäude- und Hauskennzeichnung tragen zur besseren und schnelleren Erkennbarkeit durch Rettungskräfte und Polizei im Einsatzfall bei.*
- Farbliche Gestaltung, gute Ausleuchtung und eine gut sichtbare Beschilderung zur Orientierung erhöhen die Akzeptanz eines Parkhauses oder einer Tiefgarage, verhindern die Entstehung von Angsträumen und mindern Tatgelegenheiten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Es ist beabsichtigt, die genannten Anforderungen im Rahmen des Planvollzugs so weit wie möglich zu beachten. Änderungen für die Festsetzungen des Bebauungsplans ergeben sich hieraus nicht.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Einstimmig