

# Sitzungsvorlage

Datum: 13.03.2013

Drucksache Nr.: **13/0089**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Zentrumsausschuss	09.04.2013	öffentlich / Vorberatung
Rat	17.04.2013	öffentlich / Entscheidung

---

## Betreff

### Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum';

1. Erneute Behandlung der Anregungen aus den bisher durchgeführten Beteiligungsverfahren;
2. Beschluss zur erneuten Auslegung gem. § 3 Abs.2 BauGB

## Beschlussvorschlag:

Der Zentrumsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt,
  - die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen,
  - die im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen und
  - die im Rahmen der zum Masterplan „Urbane Mitte“ durchgeführten Bürgerforen II und III abgegebenen bebauungsplanrelevanten Stellungnahmen

nach eingehender Prüfung und Abwägung entsprechend den in den Anlagen 7, 8, 10 und 12 zu dieser Sitzungsvorlage formulierten Beschlussvorschlägen zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen bzw. in sonstiger Weise zu behandeln.

2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die vorliegende Änderung des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 für den Bereich „Zentrum“.
3. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, den überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 für den Bereich „Zentrum“ einschließlich der textlichen Festsetzungen, des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Begründung, des Umweltberichts und der relevanten Gutachten gemäß § 4a BauGB für die Dauer eines

Monats erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

### **Bisherige Vorgänge:**

- Drucksache-Nr. 09/0013 (Aufstellungsbeschluss)
- Drucksache-Nr. 10/0036 (Beschluss Vorentwurf, Frühzeitige Beteiligung)
- Drucksache-Nr. 11/0135 (Verfahrenswechsel, Vorhabenbezogener B-Plan)
- Drucksache-Nr. 11/0252 (Beschluss Entwurf, Auslegung)
- Drucksache-Nr. 12/0025 (Beschluss des Durchführungsvertrages, abgesetzt)
- Drucksache-Nr. 12/0016 (Abwägungs- und Satzungsbeschluss, abgesetzt)

### **Sachverhalt / Begründung:**

#### **1. Anlass**

Die funktionale, gestalterische und urbane Qualität der Stadtmitte ist von großer Bedeutung für die Wertschätzung der Stadt Sankt Augustin durch ihre Bewohner, die Erwerbstätigen, die Handel- und Gewerbetreibenden sowie ihre Besucher. Die wirtschaftliche Zukunft der Stadt Sankt Augustin wird deshalb ganz wesentlich von der weiteren Entwicklung ihres Stadtzentrums abhängen.

Rat und Verwaltung planen aus diesem Grund seit langem, die Stadtmitte neu zu strukturieren, umzugestalten und wirtschaftlich weiter zu entwickeln. Der Weg dorthin wurde als mehrjähriger Entwicklungsprozess angelegt, in dessen Verlauf viele miteinander korrespondierende Planungskonzepte (Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme „Zentrum West“, Stadtentwicklungskonzept 2025, Verkehrsentwicklungsplan, Einzelhandelskonzept, Masterplan Urbane Mitte) erarbeitet wurden.

Besonderes inhaltliches Gewicht in diesem Entwicklungsprozess hat die geplante Umgestaltung und Erweiterung des stadtbildprägenden HUMA-Einkaufsparks. Diese durch den Eigentümer des Einkaufsparks initiierte Maßnahme wird die Attraktivität und Werthaltigkeit des Zentrums der Stadt Sankt Augustin deutlich steigern.

Der Rat der Stadt hat daher am 16.12.2009 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 107 für den Bereich „Zentrum“ gefasst, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks zu schaffen.

Die Stadtöffentlichkeit wurde sehr frühzeitig in dieses Planverfahren und den damit eng verzahnten Masterplan „Urbane Mitte“ eingebunden, auch um die Transparenz und Akzeptanz der Ergebnisse des Planungsprozesses zu erhöhen. Seit Dezember 2009 hat in insgesamt vier Bürgerforen zum Masterplan „Urbane Mitte“ und dem Projekt HUMA-Einkaufspark sowie im Rahmen der Beteiligungsverfahren zur Bauleitplanung eine sehr ausführliche Information und Diskussion stattgefunden.

Die Bürger der Stadt Sankt Augustin haben sich in bemerkenswerter Weise mit den Planungen ihres Zentrums auseinandergesetzt und durch eine Vielzahl von Anregungen ihr Engagement für dieses Zentrum unter Beweis gestellt. Mit allen im Laufe dieser zwei Jahre vorgebrachten Anregungen haben sich die Verantwortlichen aus Verwaltung und Politik in-

tensiv auseinandergesetzt. Der Bauherr des HUMA-Einkaufsparks, die Jost Hurler GmbH, war ebenfalls dankbar für die vielen Vorschläge, die zu einer besseren Lösung beitragen konnten.

Auch der regionale Arbeitskreis, der sich das Ziel gesetzt hat, bei der Standortfindung für großflächigen Einzelhandel in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler durch ein transparentes Beteiligungsverfahren nach Möglichkeit zu einem regionalen Konsens zu kommen, hat sich schon seit März 2010 in vier gemeinsamen Sitzungen sehr intensiv mit der Erneuerung und Revitalisierung des HUMA-Einkaufsparks auseinandergesetzt. Von allen beteiligten Städten wurde das Projekt von Anfang an immer als grundsätzlich positives Signal für die ganze Region betrachtet. Die dennoch in den Gesprächen wiederholt geäußerten Sorgen bezüglich einzelner Sortimentsobergrenzen hat die Stadt Sankt Augustin innerhalb dieses langen Prozesses immer sehr ernst genommen und gemeinsam mit dem Investor gewissenhaft geprüft.

Der Satzungsbeschluss wurde ursprünglich für Sommer 2012 vorbereitet. Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen wurde der Satzungsbeschluss jedoch auf Wunsch des Vorhabenträgers zurückgestellt. Dieser hatte sich entschlossen, das Bauvorhaben an die aktuellen Gegebenheiten des Marktes anzupassen. Die Planung wurde daher in Abstimmung mit der Verwaltung modifiziert und verändert.

Aufgrund der geänderten Planung bedarf es nun einer geringfügigen Anpassung des Geltungsbereichs und der erneuten Offenlage gemäß § 4a BauGB.

## **2. Wesentliche Inhalte des überarbeiteten Plankonzeptes**

### Nutzungen

- Abriss und Neubau des bestehenden Einkaufszentrums in zwei Bauabschnitten.
- Vergrößerung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für überwiegend zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel um 9.000 m<sup>2</sup> von bisher 30.000 m<sup>2</sup> auf 39.000 m<sup>2</sup> (ursprüngliche Planung: 46.230 m<sup>2</sup>); davon maximal 17.200 m<sup>2</sup> für das Sortiment Bekleidung (ursprüngliche Planung: 18.000 m<sup>2</sup>).
- 2.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für gastronomische Nutzungen.
- 2.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für ergänzende Dienstleistungen, wie z.B. Friseur, Reinigung u. a.. Unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit des Gesamtvorhabens und der im Zentrum bereits vorhandenen Nutzungen wurde auf das Bürgerforum und die Ansiedlung von Arztpraxen verzichtet.
- Ausgewählte Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen werden direkt vom Marktplatz erschlossen, um zu gewährleisten, dass dieser auch unabhängig von den Ladenöffnungszeiten des Einkaufszentrums belebt wird.

### Kubaturen, Architektonische und bauliche Gestaltung:

- Gestaffelte Höhenentwicklung des Vorhabens zwischen 17 m (von der Ebene Marktplatz aus) und bis zu 27 Meter an der Ostfassade. Das Parkhaus an der Rathausallee wird mit etwa 20 m und der Eingang an der Südstraße mit etwa 22 m Höhe in Erscheinung treten.

- Eine Abfolge unterschiedlicher Gebäude und Bauteile deren Fassaden in Farbe, Form und Material wechseln.
- Bauliche Fassung des Marktplatzes und Erneuerung des Belages im Bereich Stadtbahnhaltestelle und oberer Marktplatz, sowie Erneuerung der Spielgeräte
- Dem Standort und den Nutzungen funktional angemessener Umfang der Werbeanlagen (ca. 27 m hoher Pylon am Kreisverkehr Rathausallee/ Südstraße, fünf Steelen entlang des Vorplatzes am Nordeingang, Fahnen entlang Südstraße und Rathausallee sowie flächige Werbung an den Fassaden)

#### Motorisierter Verkehr:

- Errichtung von insgesamt rund 2.390 Stellplätzen in zwei getrennten Anlagen (Parkhaus bzw. Parkgeschossen). Wegfall aller ebenerdigen Stellplätze.
- Entflechtung der Park-Suchverkehre durch Trennung der Stellplatzanlagen und Einrichtung eines Park-Leitsystems.
- Anbindung des Parkhauses mit rund 1.590 Parkplätzen auf der Westseite über einen Kreisverkehr an die Rathausallee
- kreuzungsfreie Anbindung der Parkgeschosse auf der Ostseite (rund 800 Parkplätze) über die Spindel an die Bonner Straße.
- Neubau der Ost-West-Spange zur Entlastung und verträglichen Abwicklung der Verkehrsströme im Zentrum.

#### ÖPNV, Fußgänger und Radfahrer

- Wichtige innerstädtische Wegebeziehungen in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung werden erhalten bzw. ausgebaut.
- Erneuerung des Stadtbahnhaltepunktes Markt und Errichtung einer barrierefreien Querung der Stadtbahntrasse (Brücke mit Rampen und Aufzug), Auf einen direkten höhen-gleichen Zugang von der Brücke zum Einkaufszentrum wurde verzichtet.
- Errichtung eines barrierefreien Zugangs vom Marktplatz zu der darunter liegenden Park-ebene (Aufzug)
- Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen.
- Barrierefreie innere Erschließung des Einkaufszentrums über Rolltreppen und Aufzüge

#### Freiraum, Natur und Klimaschutz

- Vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Plangebiet
- parkähnlich gestaltete mehr als 26.000 m<sup>2</sup> große Grünanlage
- mindestens 3.000 m<sup>2</sup> Dachbegrünung
- Neupflanzung von 200 Bäumen
- Einsatz von Geothermie zur Energieversorgung

Im Übrigen wird auf den überarbeiteten vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Baubeschreibung des Vorhabens in den Anlagen

verwiesen.

### 3. Anpassung des Geltungsbereichs

Die überarbeitete Planung sieht vor, das Parkhaus an der Rathausallee über einen Kreisverkehr zu erschließen. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs wurde im aktualisierten Verkehrsgutachten (siehe Anlage) nachgewiesen.

Der Kreisverkehr hat gegenüber der bisher im Stadtforum am 24.01.2013 und Zentrumsausschuss am 05.02.2013 vorgestellten Planung mit Rechtsabbieger, Ampelanlage und Aufstellflächen vor dem Parkhaus deutliche städtebauliche, verkehrliche und finanzielle Vorteile:

- Die Bäume an der Rathausallee können weitgehend erhalten werden. Der Charakter als Allee bleibt bestehen.
- Die Verkehrsführung ist eindeutig und für alle Verkehrsteilnehmer sicher.
- Es können zusätzliche Versiegelungen durch Verkehrsflächen für den Rechtsabbiegestreifen vermieden werden.
- Die erforderlichen Aufstellflächen befinden sich entgegen der bisherigen Planung nun innerhalb des geplanten Parkhauses. Die private Grundstücksfläche zwischen Parkhaus und Rathausallee soll begrünt werden. Die Lösung trägt damit zur Aufwertung des Erscheinungsbildes des öffentlichen Straßenraumes bei.
- Es entstehen keine Folgekosten durch eine Ampelanlage.

Um den Kreisverkehr an der Rathausallee unterzubringen, sind in geringfügigem Umfang (ca. 75 m<sup>2</sup>) zusätzliche Verkehrsflächen erforderlich. Diese können unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrsanlagen und Anschlusspunkte nur auf den westlich der Rathausallee gelegenen Flächen bereitgestellt werden. Der Geltungsbereich soll entsprechend erweitert und in diesem Bereich sollen öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen werden.

Im Zuge der bereits begonnenen Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 113 für den Teilbereich MK1 und MK2 sind diese Flächen dann entsprechend zu berücksichtigen.

### 4. Durchführungsvertrag

Der Bebauungsplan Nr. 107 wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne von § 12 BauGB aufgestellt. Die Verwaltung hat dieses Instrument auf Antrag des Vorhabenträgers gewählt, da über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag die Umsetzung des konkreten Vorhabens gesichert werden kann.

So verpflichtet sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zur Umsetzung des in den Vorhabenplänen beschriebenen Vorhabens einschließlich der Fassaden- und Freiraumgestaltung sowie der Werbeanlagen in zwei Bauabschnitten binnen einer Frist von fünf Jahren Monaten nach Erteilung einer bestandskräftigen Baugenehmigung. Damit werden die hier möglichen Instrumente zur bauplanungsrechtlichen Steuerung und Sicherung des Vorhabens ausgeschöpft. Im Übrigen wird auf die nicht-öffentliche Beschlussvorlage Drucksache Nr. 13/0105 verwiesen.

## **5. Bisheriges Beteiligungsverfahren**

Die Bürger der Stadt Sankt Augustin haben sich in bemerkenswerter Weise mit den Planungen ihres Zentrums auseinandergesetzt und durch eine Vielzahl von Anregungen ihr Engagement für dieses Zentrum unter Beweis gestellt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 29.03.2010 bis 13.04.2010 durchgeführt. Teil der frühzeitigen Beteiligung war auch das 1. Stadtforum. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange hatten in der Zeit vom 25.05.2010 bis 30.06.2010 Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme. Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 10 dokumentiert.

Außerhalb des formellen Beteiligungsverfahrens fanden weitere Stadtforen am 28.10.2010 und 03.11.2010 sowie am 24.05.2011 statt. Die Ergebnisse und Stellungnahmen sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Die entsprechenden Abwägungsvorschläge sind in Anlage 12 aufgeführt.

Auf Antrag der Firma Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & Co. KG hatte der Rat in seiner Sitzung am 13.04.2011 einen Wechsel vom Regelverfahren (Angebotsbebauungsplan) hin zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 12 BauGB beschlossen.

Am 13.07.2011 hat der Rat dem Entwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 für den Bereich „Zentrum“ zugestimmt und die Durchführung der Offenlage beschlossen. Die Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Planauslegung in der Zeit vom 28.07.2011 bis 09.09.2011. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 25.07.2011 zur Stellungnahme mit Frist bis zum 09.09.2011 aufgefordert. Auf Antrag wurde die Frist bis 09.10.2011 verlängert. Die Abwägungsvorschläge zu den eingegangenen Stellungnahmen sind in Anlage 8 dokumentiert.

Die im Beteiligungsverfahren bisher vorgebrachten Stellungnahmen wurden von der Verwaltung geprüft. Sämtliche Stellungnahmen sind im anonymisierten Original in den Anlagen 9, 11 und 13 beigefügt. Sie sind soweit fachlich sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar in den nun vorliegenden überarbeiteten Bebauungsplanentwurf und den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen.

Die in den vorher genannten Verfahrensschritten vorgebrachten Belange wurden in Anlage 7 zusammengefasst und der Stellungnahmen der Verwaltung gegenüber gestellt.

Die jetzt überarbeiteten Vorhabenpläne wurden der Öffentlichkeit im Rahmen eines weiteren Stadtforums am 24.01.2013 vorgestellt. Die während dieser Veranstaltung bzw. im Nachgang vorgebrachten Fragen und Anregungen wurden vom Vorhabenträger und der Verwaltung geprüft und sind weitgehend in die überarbeiteten Pläne eingeflossen. Eine Behandlung der im Zusammenhang mit dem 4. Bürgerforum vorgebrachten Stellungnahmen erfolgt im Zuge der Abwägung zum Satzungsbeschluss.

## **6. Auswirkungen der Planung**

Die Planung hat Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung des Zentrums der Stadt Sankt Augustin und der Nachbarkommunen. Diese sind in der Begründung zum Bebau-

ungsplan, im Umweltbericht sowie den Fachgutachten beschrieben (siehe Anlagen).

In den Fachgutachten wurde insbesondere nachgewiesen, dass

- die geplanten Einzelhandelsnutzungen regional verträglich sind und keine schädlichen Auswirkungen auf die Versorgungsbereiche der Gemeinden im Einzugsbereich zu erwarten sind (vgl. Dr. Lademann & Partner 2013).
- die aus dem Vorhaben resultierenden Verkehrsströme unter Berücksichtigung bereits geplanter Projekte im Stadtzentrum (z.B. Bebauung ehem. Tacke-Areal) verträglich abgewickelt werden können, wenn die geplanten baulichen Maßnahmen (Neubau Ost-West-Spange, Spindel, Trennung der Parkhäuser,, Kreisverkehr Rathausallee, Parkleitsystem) umgesetzt werden (vgl. gevas 2013).
- die aus dem Vorhaben resultierenden Schallemissionen durch bauliche und organisatorische Maßnahmen so eingedämmt werden können, dass die gesetzlichen Grenzwerte eingehalten werden (vgl. ISRW 2013).

Bauliche Maßnahmen im öffentlichen Raum werden insbesondere in den Bereichen Marktplatz, Stadtbahnhaltestelle, Neubau der Ostwestspange sowie der Südstraße (Rückbau der bestehenden Zufahrt zum Einkaufszentrum) erforderlich. Die Kosten für diese Maßnahmen trägt zu wesentlichen Teilen der Vorhabenträger.

## 7. Weiteres Vorgehen

Die Verwaltung schlägt vor, den in Anlage 7, 8, 10 und 12 formulierten Beschlussvorschlägen zur Behandlung der im bisherigen Beteiligungsverfahren vorgebrachten Stellungnahmen zu folgen, den Geltungsbereich geringfügig zu erweitern und den vorliegenden überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 für den Bereich „Zentrum“ für die Dauer eines Monats erneut öffentlich auszulegen sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.

Von der Möglichkeit des Paragraphen 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB – einer angemessenen Verkürzung der Fristen für die Beteiligung – soll aufgrund der städtebaulichen Bedeutung des Vorhabens und im Interesse einer umfassenden Bürger- und Behördenbeteiligung kein Gebrauch gemacht werden.

in Vertretung  
  
Rainer Gleß  
Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral  
 hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf \_\_\_\_\_ €.

Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan \_\_\_\_\_ zur Verfügung.

Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits \_\_\_\_\_ € veranschlagt; insgesamt sind \_\_\_\_\_ € bereit zu stellen. Davon entfallen \_\_\_\_\_ € auf das laufende Haushaltsjahr.