Von: Sigrid Roehrich <sigrid.roehrich@wasserverband-rsk.de>
An: "bauleitplanung@sankt-augustin.de" <bauleitplanung@sankt-augustin.de>
Datum: 03.05.2013 09:55
Betreff: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Geltungsbereich von o.g. Bebauungsplan liegt außerhalb unseres Verbandsgebietes.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sigrid Röhrich

Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis
Kaiser-Wilhelm Platz 1
53721 Siegburg

Telefon : 02241 / 958 17-18
Telefax : 02241 / 958 1729
sigrid.roehrich@wasserverband-rsk.de
info@wasserverband-rsk.de
www.wasserverband-rsk.de

Von: <Stefan.Czymmeck@strassen.nrw.de>
An: <o.becker@sankt-augustin.de>
CC: <Markus.Theuerkauf@sankt-augustin.de>, <matthias.hennig@sankt-augustin.d...
Datum: 06.05.2013 09:37
Betreff: WG: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*
Anlagen: Sankt Augustin B56 diverse Vorhaben Urbane Mitte

Sehr geehrter Herr Becker,

vielen Dank für diese Information und erneute Beteiligung des Landesbetriebes Straßenbau NRW an dem Vorhaben "Zentrum" der Stadt Sankt Augustin.
In einem am 12.04.13 gemeinsam geführten Gespräch hatte die Stadt Sankt Augustin gemeinsam mit dem Ing.-Büro gevas die Ergebnisse einer Verkehrlichen Untersuchung vorgestellt. Diese VU behandelte die gesamte verkehrliche Entwicklung / Situation zu allen städtebaulichen Entwicklungen, u. a. incl. "Zentrum-Ost" und "Zentrum".
Das kurzgefasste Ergebnis für den LS habe ich in der anhängenden Mail erfasst.
Sollte sich zu dem Zustand vom 12.04.13 gegenüber heute keine Veränderung ergeben haben, hat der LS keinerlei Bedenken gegen das Vorhaben der Stadt Sankt Augustin.

Zur Beantwortung von Rückfragen stehe ich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
I. A.
Stefan Czymmeck
.....

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: Henkes, Monika
Gesendet: Freitag, 3. Mai 2013 11:01
An: Czymmeck, Stefan
Betreff: WG: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*

-----Ursprüngliche Nachricht-----
Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]
Gesendet: Freitag, 3. Mai 2013 08:55
Cc: Markus Theuerkauf
Betreff: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 17.04.2013 beschlossen, zum überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum* einschließlich der textlichen Festsetzungen, des Vorhaben- und Erschließungsplans, der Begründung, des Umweltberichts und der relevanten Gutachten gemäß * 4a Baugesetzbuch
(BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Stellungnahmen der Behörden sowie Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.

Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilflächen. Die nördliche Teilfläche umfasst den Bereich zwischen Rathausallee, Südstraße, Bonner Straße/ B 56 einschließlich der Stadtbahnhaltestelle Markt und Marktplatz. Die südliche Teilfläche umfasst den Bereich zwischen Busbahnhof, Bonner Straße/ B56 und Konrad-Adenauer-Stiftung.

Gleichzeitig zur Beteiligung der Behörden werden alle Unterlagen in der Zeit vom 06.05.2013 bis 07.06.2013 (einschließlich) im 2. Obergeschoss, Zimmer 204 des Rathauses der Stadt Sankt Augustin, Markt 1, 53757 Sankt Augustin im Fachdienst 6/10/1 (Stadtplanung) während der Dienststunden

montags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
dienstags bis donnerstags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
freitags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr

ausgelegt.

Alle die Planung betreffenden Pläne, Unterlagen und Gutachten können ab sofort im Internet unter

http://www.sankt-augustin.de/cms123/bauen_stadtentwicklung_umwelt_verkehr/stadtentwicklung/aktuelle_planverfahren_buergerbeteiligung/artikel/30682/

aufgerufen und eingesehen werden.

Ich darf Sie bitten, Ihre Stellungnahmen bis zum 07.06.2013 an die Email-Adresse

bauleitplanung@sankt-augustin.de

zuzuleiten.

Sollte innerhalb dieser Zeitspanne keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, gehe ich davon aus, dass keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Theuerkauf unter Tel. 0 22 41 * 243 273 oder per Email an Markus-Theuerkauf@sankt-augustin.de.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Oliver Becker
Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften - Markt 1
53757 Sankt Augustin
Tel.: 02241/243-267
Fax: 02241/243-77267mailto: o.becker@sankt-augustin.de

Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister Markt 1 - 53757 Sankt Augustin
http://www.sankt-augustin.de

Der Inhalt dieser Mail ist ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Die e-Mail wurde beim Ausgang auf Viren geprüft. Es wird jedoch wegen der Gefahr auf den Übertragungswegen zu einer Eingangskontrolle geraten. Eine Haftung für Virenfreiheit ist ausgeschlossen.

Stadt Sankt Augustin
Tag 08. Mai 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

Kreisstelle Rhein-Kreise
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

6/14.5.13

Stadt Sankt Augustin
Bauleitplanung
- Herr Becker

Markt 1

53757 Sankt Augustin

Kreisstelle
☐ **Rhein-Erft-Kreis**
☐ **Rhein-Kreis-Neuss**
☒ **Rhein-Sieg-Kreis**
Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de
Unser Zeichen:
Auskunft erteilt Herr Schockemöhle
Durchwahl 0221- 53 40-101
Fax 0221-5340-199
Mail franz-josef.schockemoehle@lwk.nrw.de
BPlan Sankt-Augustin Nr. 107 06.05.2013.doc
Köln 06.05.2013

AZ.: 25.20.40-SU

Bebauungsplan Nr.: 107 „Zentrum“

Sehr geehrter Herr Becker,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den BPlan Nr.: 107 „Zentrum“ bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass durch die o.g. Planungen auch keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Schockemöhle

ARS GmbH, Josef-Kitz-Straße 5, 53840 Troisdorf

Stadt Sankt Augustin
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53737 Sankt Augustin

Ansprechpartner:
Ralf Mundorf
Geschäftsbereich:
Qualitätssicherung

Tel: 02241 306 368
Fax: 02241 306 373
ralf.mundorf@ars.rsag.de

10. Mai 2013

Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“

Sehr geehrter Herr Becker,

danke für Ihre Mitteilung vom 3. Mai 2013.

Von Seiten der AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH (ARS) werden zu dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben.

Die angestrebte Neuordnung des HUMA Einkaufsparks, wird den Verlauf der Abfallentsorgung nicht wesentlich verändern. Aus der beigefügten Objektbeschreibung entnehmen wir, dass die Entsorgung des Einkaufsparks von der Straßenebene erfolgen soll. Die neu anfallenden Abholorte der Abfallsammelbehälter sollten mit unseren Disponenten besprochen werden.

Wir weisen darauf hin, Abfall darf nach den geltenden Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV „Müllbeseitigung“ (BGV C27) nur abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Die identische Forderung ergib sich aus § 4 Abs. 3 Betriebssicherheitsverordnung.

Fahrzeuge dürfen gemäß § 45 UVV „Fahrzeuge“ (BGV D29) grundsätzlich nur auf Fahrwegen oder in Bereichen betrieben werden, die ein sicheres Fahren ermöglichen. Auch aus Sicht von § 3 Abs. 1 der Betriebssicherheitsverordnung darf der Arbeitgeber Abfallsammelfahrzeuge nur auf Straßen einsetzen, auf denen er einen gefahrlosen Betrieb sicherstellen kann.

Die sicherheitstechnischen Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen entnehmen Sie bitte der **BGI 5104**.

Um eine optimale Abfallentsorgung während der Baumaßnahme zu gewährleisten, möchten wir Sie bitten unser Unternehmen 4 Wochen vor Baubeginn in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Udo Otto Ralf Mundorf

Von: "Rosenberg, Katrin" <katrin.rosenberg@bezreg-koeln.nrw.de>
An: "'o.becker@sankt-augustin.de'" <o.becker@sankt-augustin.de>
CC: Markus Theuerkauf <Markus.Theuerkauf@sankt-augustin.de>
Datum: 13.05.2013 12:18
Betreff: AW: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung sind aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.

Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem Planungsbereich nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen,
Im Auftrag

ORVR'in Katrin Rosenberg

Bezirksregierung Köln
Dezernentin
Dezernat 33 - Ländliche Entwicklung, Bodenordnung
50606 Köln

Dienstgebäude: Blumenthalstraße 33, 50670 Köln
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 3184
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 4181
mailto:katrin.rosenberg@bezreg-koeln.nrw.de
http://www.bezreg-koeln.nrw.de

>-----Ursprüngliche Nachricht-----
>Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]
>Gesendet: Freitag, 3. Mai 2013 08:55
>Cc: Markus Theuerkauf
>Betreff: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen
>Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*
>
>Sehr geehrte Damen und Herren,
>
>der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 17.04.2013
>beschlossen, zum überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen
>Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum* einschließlich der textlichen
>Festsetzungen, des Vorhaben- und Erschließungsplans, der
>Begründung, des
>Umweltberichts und der relevanten Gutachten gemäß * 4a Baugesetzbuch
>(BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Stellungnahmen der Behörden
>sowie Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.
>
>Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilflächen. Die nördliche
>Teilfläche umfasst den Bereich zwischen Rathausallee, Südstraße, Bonner
>Straße/ B 56 einschließlich der Stadtbahnhaltestelle Markt und
>Marktplatz. Die südliche Teilfläche umfasst den Bereich zwischen
>Busbahnhof, Bonner Straße/ B56 und Konrad-Adenauer-Stiftung.
>
>Gleichzeitig zur Beteiligung der Behörden werden alle Unterlagen in der
>Zeit vom 06.05.2013 bis 07.06.2013 (einschließlich) im 2.
>Obergeschoss,
>Zimmer 204 des Rathauses der Stadt Sankt Augustin, Markt 1, 53757 Sankt

>Augustin im Fachdienst 6/10/1 (Stadtplanung) während der Dienststunden
>
>montags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
>und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
>dienstags bis donnerstags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
>und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
>freitags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
>
>ausgelegt.
>
>Alle die Planung betreffenden Pläne, Unterlagen und Gutachten können ab
>sofort im Internet unter
>
>http://www.sankt-augustin.de/cms123/bauen_stadtentwicklung_umwe
>lt_verkehr/stadtentwicklung/aktuelle_planverfahren_buergerbetei
>ligung/artikel/30682/
>
>aufgerufen und eingesehen werden.
>
>Ich darf Sie bitten, Ihre Stellungnahmen bis zum 07.06.2013 an die
>Email-Adresse
>
>bauleitplanung@sankt-augustin.de
>
>zuzuleiten.
>
>Sollte innerhalb dieser Zeitspanne keine Stellungnahme Ihrerseits
>vorliegen, gehe ich davon aus, dass keine Einwände gegen die Planung
>bestehen.
>
>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Theuerkauf unter Tel. 0
>22 41 * 243 273 oder per Email an
>Markus-Theuerkauf@sankt-augustin.de.
>
>Mit freundlichen Grüßen
>Im Auftrag
>
>
>
>Oliver Becker
>Stadt Sankt Augustin
>Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften -
>Markt 1
>53757 Sankt Augustin
>Tel.: 02241/243-267
>Fax: 02241/243-77267mailto: o.becker@sankt-augustin.de
>
>
>Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister
>Markt 1 - 53757 Sankt Augustin
>http://www.sankt-augustin.de
>
>Der Inhalt dieser Mail ist ausschließlich für den bezeichneten
>Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder
>diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte
>sofort den
>Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie
>die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Die e-Mail
>wurde beim Ausgang auf Viren geprüft. Es wird jedoch wegen der Gefahr
>auf den Übertragungswegen zu einer Eingangskontrolle geraten. Eine

>Haftung für Virenfreiheit ist ausgeschlossen.
>
>
>
>

POLIZEI
Nordrhein-Westfalen
Rhein-Sieg-Kreis

Der Landrat als Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis

Kreispolizeibehörde, Postfach 1552, 53705 Siegburg

KAISER-WILHELM-PLATZ 1, 53721 Siegburg
Direktion Kriminalität
Kommissariat Kriminalprävention & Opferschutz

Dienstgebäude: Frankfurter Str. 12-18, 53721 Siegburg

Bearbeitung: Jörg Seeger
Durchwahl: 02241/541-**4715 o. 4777**
Fax: 02241/541-**124715**
E-Mail: Jörg.Seeger@polizei.nrw.de
Raum: A.EG.003

Stadt Sankt Augustin
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Planung und Liegenschaften

Markt 1
53757 Sankt Augustin

Aktenzeichen:

53721 Siegburg, den 13.05.2013

Stellungnahme unter den Gesichtspunkten der Städtebaulichen Kriminalprävention
gem. § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4 BauGB
Hier: Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“

Sehr geehrter Herr Theuerkauf,

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 und Fenster sollten mindestens entsprechend DIN V ENV 1627-1630, RC 2 gestaltet sein.

- Festsetzung von Sichtflächen, ohne sichtbehindernde Anlagen oder Bepflanzungen, helfen Angsträume und Tatgelegenheiten zu vermeiden.

- Angemessen helle und gegen Vandalismus geschützte Beleuchtung mit ausreichendem Abstand zwischen Baumbepflanzung und Beleuchtungskörper erhöhen das Sicherheitsgefühl.

- Farbliche Gestaltung, helle Ausleuchtung und eine gut sichtbare Beschilderung zur Orientierung erhöhen die Akzeptanz eines Parkhauses oder einer Tiefgarage. Die Entstehung von Angsträumen und Schaffung von Tatgelegenheiten wird gemindert. Frauenparkplätze sollen schon im Zufahrtsbereich deutlich ausgeschildert sein.

- Sitzgelegenheiten im Außenbereich, sollen nicht zum dauerhaften Verweilen einladen

Für weitergehende Fragen oder eine kriminalpräventive Beratung, stehe ich selbstverständlich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Seeger)
Kriminalhauptkommissar

Stadt Sankt Augustin
Tag: 17. Mai 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

amprion

Amprion GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

6/17.5.13

Stadt Sankt Augustin
Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Betrieb/Projektierung

Ihre Zeichen	Oliver Becker
Ihre Nachricht	03.05.2013
Unsere Zeichen	B-LB/X/Hb/87.692/Be
Name	Herr Hasenburg
Telefon	+49 231 5849-15772
Telefax	+49 231 5849-15667
E-Mail	volker.hasenburg@amprion.net

Dortmund, 14. Mai 2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Planbereich der o. a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens.

Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor.

Wegen des im Planungsraum verlaufenden 110-kV-Hochspannungskabels bzw. der vorhandenen 110-kV-Hochspannungsfreileitung der RWE Deutschland AG wenden Sie sich bitte an die Westnetz GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund.

Diese Stellungnahme betrifft nur die von uns betreuten Anlagen des 220- und 380-kV-Netzes.

Ferner gehen wir davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Amprion GmbH

i.A. i.A. Hasenburg

Verteiler:
DRW-S-LK

Amprion GmbH

Rheinlanddamm 24
44139 Dortmund
Germany

T +49 231 5849-0
F +49 231 5849-14188
www.amprion.net

Aufsichtsratsvorsitzender:
Heinz-Werner Ufer

Geschäftsführung:
Dr. Hans-Jürgen Brick
Dr. Klaus Kleinekorte

Sitz der Gesellschaft:
Dortmund
Eingetragen beim
Amtsgericht Dortmund
Handelsregister-Nr.
HR B 15940

Bankverbindung:
Commerzbank Dortmund
BLZ 440 400 37
Kto.-Nr. 352 0087 00
BIC: COBADEFF440
IBAN:
DE27 4404 0037 0352 0087 00
USt.-IdNr. DE 8137 61 356

Von: "System, Vis" <Vis.System@unitymedia.de>
An: "'markus.theuerkauf@sankt-augustin.de'" <markus.theuerkauf@sankt-augusti...
Datum: 15.05.2013 12:51
Betreff: Ihre Anfrage '37853/2013'
Anlagen: A3 Hoch.pdf; Kabelschutzanweisung_NRW_2205.pdf; Planauskunft.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei die Unterlagen zu Ihrer Anfrage vom 15.05.2013 12:22 mit der Anfragenummer 37853/2013
Bauvorhaben:B-Plan Nr. 107 "Zentrum", 53757 Sankt Augustin, Rathausallee 16

Mit freundlichen Grüßen

Unitymedia Planauskunft

Unity Media Group
Michael-Schumacher-Str.1
D-50170 Kerpen
Telefax:+49(0)2273/59470782
mailto: Planauskunft@unitymedia.de

Unitymedia NRW GmbH, Amtsgericht Köln, HRB 55984, Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender), Dr. Herbert Leifker

Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG, Amtsgericht Köln HRA 24116
Geschäftsführende Gesellschafterin
Unitymedia Hessen Verwaltung GmbH, Amtsgericht Köln HRB 58137, Geschäftsführer: Lutz Schüler (Vorsitzender), Dr. Herbert Leifker

Unitymedia NRW GmbH | Postfach 10 13 30 | 44713 Bochum

Abteilung: Planauskunft
Direktwahl: 02273 605 - 2860
Fax: 02273 5947 - 0782
E-Mail: planauskunft@umkbw.de

Stadt Sankt Augustin
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Datum 15.05.2013

Gültig bis: 12.06.2013
Seite: 1/1

Unser Zeichen:	Ihr Zeichen	Ansprechpartner (in):	EMail
37853/2013	B-Plan Nr. 107 "Zentrum"	Theuerkauf	markus.theuerkauf@sankt-augustin.de

Planauskunft

Eingang Plananfrage am: 15.05.2013

PLZ/Ort der Aufgrabung:	53757 Sankt Augustin
Strasse der Aufgrabung:	Rathausallee

Gegen die Durchführung Ihrer Maßnahme bestehen keine Bedenken. Bestehende Anlagen sind zu schützen (siehe Kabelschutzanweisung).

Besonderheiten: Wir weisen darauf hin, dass im angefragten Bereich Glasfaser-Kabel unseres Unternehmens liegen und bitten um besondere Vorsicht.

Die Planauskunft gilt gleichzeitig im Auftrag der Unitymedia Hessen GmbH & Co. KG und der Unitymedia Services GmbH & Co. KG.

Mit freundlichen Grüßen

Unitymedia Planauskunft

Bezirksregierung Köln

6/27.5.13

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadtverwaltung
Stadtplanung und Bauordnung
-Planung und Liegenschaften-
Herrn Hennig
53754 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin
Tag: 23. Mai 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

Datum: 16.05.2013
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
25.5

Auskunft erteilt:
Herr Dürbaum

ralf.duerbaum@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: H 518
Telefon: (0221) 147 - 2186
Fax: (0221) 147 - 2890

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Besuchereingang (Hauptpforte):
Zeughausstr. 8

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:
Helaba
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE34300500000000096560
BIC: WELADEDD

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Genehmigung von 3 Brückenbauwerken und eines Stadtbahnhaltepunktes im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 107 „Zentrum“

Ihr Schreiben vom 03.05.2013

Sehr geehrter Herr Hennig,
sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 „Verkehr“ gibt es gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken.
Eine Genehmigung nach § 9 bzw. § 28 Personenbeförderungsgesetz (PBefG) ist nicht erforderlich.
Jedoch ist für die vorgesehene Verschiebung der Bahnsteige und deren Ausstattung, für die Zuwegungen zu den Bahnsteigen und für die Brückenbauwerke neben dem Bebauungsplanverfahren eine Zustimmung nach § 60 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (Straßenbahn-Bau- und Betriebsordnung – BOStrab) erforderlich.
Der Antrag für die Zustimmung nach § 60 BOStrab ist seitens der Elektrischen Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises (SSB) bei der Bezirksregierung Düsseldorf – Technische Aufsichtsbehörde (TAB) zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Dürbaum

Dürbaum

Bezirksregierung Düsseldorf

Fr. Henning
Fr. Theuerkauf } b. R.

Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadtverwaltung
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Planung und Liegenschaften, Markt 1

53754 Sankt Augustin

E/24.5.13

Stadt Sankt Augustin
Tag 21. Mai 2013
Amt: 6/10
Abteilungsleitung für Amt

Datum: 16.05.2013
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
25.18-01.01.09
bei Antwort bitte angeben

Herr Luckau
Zimmer: 2084
Telefon:
0211 475-3244
Telefax:
0211 475-5953
kai.luckau@
brd.nrw.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum"
Anfrage einer Genehmigung im Rahmen eines
Bebauuungsplanverfahrens in Sankt Augustin vom 03.05.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

da die Umsetzung des Bebauungsplanes mit dem Bau bzw. dem Umbau von Straßenbahn-Betriebsanlagen verbunden ist, weise ich als Technische Aufsichtsbehörde für die Straßenbahn- und O-Busunternehmen in Nordrhein-Westfalen vorsorglich darauf hin, dass dazu ein Verfahren nach § 9 des Personenbeförderungsgesetzes (PBefG) der Bezirksregierung Köln – sofern diese nicht ausdrücklich darauf verzichtet - und meine Zustimmung zum Bau gemäß § 60 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (BOStrab) erforderlich sind.

Die für den geplanten Bau bzw. Umbau der Straßenbahn-Betriebsanlagen – Verschiebung der Bahnsteige, Zuwegung zu den Bahnsteigen, bestehend aus Treppen, Rampen, Brückenbauwerk und Aufzügen - notwendige Zustimmung zum Bau gemäß § 60 BOStrab ist vor Baubeginn von den Elektrischen Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises (SSB) bei mir zu beantragen. Sie kann auch im Rahmen der evtl. erforderlichen Genehmigung zum Bau gemäß § 9 PBefG mit ausgesprochen werden.

Dies bedarf jedoch ebenfalls der Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln.

Dienstgebäude:
Am Bonneshof 35
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
Bus (u. a. 721, 722)
bis zur Haltestelle:
Nordfriedhof

Bahn U78/U79
bis zur Haltestelle:
Theodor-Heuss-Brücke

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 Helaba
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADEDD

Unter Beachtung des oben beschriebenen Sachverhaltes habe ich gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine Bedenken.

Die Elektrischen Bahnen der Stadt Bonn und des Rhein-Sieg-Kreises (SSB) und die Bezirksregierung Köln Dezernat 25 erhalten eine Durchschrift meiner Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüssen

Im Auftrag

Luckau

(Kai Luckau)

Wehrbereichsverwaltung West
IUW 4 – Az 45 – 03 - 03

Wehrverwaltung
Wir. Dienen. Deutschland.

Bearbeiter: Herr von den Driesch
Telefon: 0211-959-2386
Telefax: 0211-959-2281

E-Mail:
wbvwestiuw4toeb@bundeswehr.org

22. Mai 2013

Wehrbereichsverwaltung West • Wilhelm-Raabe-Str. 46 • 40470 Düsseldorf

Stadt Sankt Augustin
Markt 1

53757 Sankt Augustin

Per Mail an:
bauleitplanung@sankt-augustin.de

Bei Schriftwechsel **unbedingt** angeben:
Ord-Nr.:West1_C_030_13_b

Bauleitplanung;
hier: Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum"

Ihr Schreiben vom 03.05.2013 - Az ohne

Sehr geehrte Damen und Herren,

unter Bezugnahme auf das o. a. Schreiben teile ich Ihnen mit, dass - unter Berücksichtigung der von mir wahrzunehmenden Belange - **meinerseits grundsätzlich keine Bedenken** gegen die Realisierung der o. a. Planung bestehen.

Es kann meinerseits jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Gebäude, Gebäudeteile, sonstige bauliche Anlagen, "untergeordnete Gebäudeteile" oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen. Sollte dieses der Fall sein, so bitte ich in jedem Einzelfall eine erneute Abstimmung mit mir durchzuführen.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag
(im Entwurf gezeichnet)
von den Driesch

Von: "Raffel, Wolfgang" <wolfgang.raffel@bezreg-koeln.nrw.de>
An: "'o.becker@sankt-augustin.de'" <o.becker@sankt-augustin.de>
Datum: 22.05.2013 16:52
Betreff: AW: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*

Sehr geehrter Herr Becker,

Ihre E-Mail vom 03.05.2013 habe ich erhalten. Da durch die Planung von Dez. 53 zu vertretende Belange des Immissionsschutzes nicht berührt werden, ist von mir die Abgabe einer Stellungnahme nicht beabsichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Wolfgang Raffel
-
Bezirksregierung Köln
Dezernat 53 - Immissionsschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: +49 (0) 221 147 4109
Telefax: +49 (0) 221 147 4168
mailto:wolfgang.raffel@bezreg-koeln.nrw.de
http://www.bezreg-koeln.nrw.de

>-----Ursprüngliche Nachricht-----
>Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]
>Gesendet: Mittwoch, 22. Mai 2013 16:36
>Cc: Markus Theuerkauf
>Betreff: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen
>Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*
>
>Sehr geehrte Damen und Herren,
>
>mit E-Mail vom 03.05.2013 haben wir Sie darüber informiert, dass der
>überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107
>*Zentrum" erneut offengelegt wird und Sie zur Stellungnahme bis
>07.06.2013 aufgefordert.
>
>Ich möchte mich auf diesem Wege erkundigen, ob Sie die Planunterlagen
>erhalten haben und Ihnen anbieten, Unklarheiten und Rückfragen in einem
>gemeinsamen Gespräch - ggf. auch unter Hinzuziehung der Planer und
>Gutachter - zu klären. Für einen Hinweis Ihrerseits, ob mit einer
>fristgerechten Abgabe Ihrer Stellungnahme gerechnet werde
>kann, wäre ich
>sehr dankbar.
>
>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Theuerkauf unter Tel. 0 22 41 * 243
>273 oder per Email an Markus.Theuerkauf@sankt-augustin.de gerne zur
>Verfügung.
>
>Mit freundlichen Grüßen
>Im Auftrag
>
>Oliver Becker
>Stadt Sankt Augustin
>Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften -
>Markt 1

>53757 Sankt Augustin
>Tel.: 02241/243-267
>Fax: 02241/243-77267mailto: o.becker@sankt-augustin.de
>
>
>Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister
>Markt 1 - 53757 Sankt Augustin
>http://www.sankt-augustin.de
>
>Der Inhalt dieser Mail ist ausschließlich für den bezeichneten
>Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder
>diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte
>sofort den
>Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie
>die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Die e-Mail
>wurde beim Ausgang auf Viren geprüft. Es wird jedoch wegen der Gefahr
>auf den Übertragungswegen zu einer Eingangskontrolle geraten. Eine
>Haftung für Virenfreiheit ist ausgeschlossen.
>
>
>
>

Von: "Wiedemann, Frank" <frank.wiedemann@rsvg.de>
An: "bauleitplanung@sankt-augustin.de" <bauleitplanung@sankt-augustin.de>
CC: "Deurer, Michael" <michael.deurer@rsvg.de>
Datum: 23.05.2013 08:49
Betreff: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 Zentrum
Anlagen: Anschreiben Ampelbeeinflussung Sankt Augustin.doc

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 *Zentrum* nehmen wir hiermit wie folgt Stellung:

Die Umsetzung des Projektes wird unzweifelhaft eine nicht unwesentliche Erhöhung des KFZ-Verkehres in dem Gebiet mit sich bringen. Ein Ziel der ganzen Maßnahme muss es deshalb sein, dafür Sorge zu tragen, dass der ÖPNV - insbesondere die im Stadtzentrum Sankt Augustin verkehrenden Buslinien - nicht beeinträchtigt bzw. verlangsamt werden. Dieses Ziel wird am besten dadurch erreicht, indem Busse Lichtsignalanlagen direkt ansteuern und damit beeinflussen können. Mit Schreiben vom 05.03.2013 an den Bürgermeister der Stadt Sankt Augustin hatten wir auf unser Projekt ITCS und der damit verbundenen Möglichkeit der Ampelbeeinflussung nochmals hingewiesen (siehe Dateianhang).

Die RSVG sieht es als zwingend notwendig an, alle im Plangebiet liegenden und noch zu errichtenden Lichtsignalanlagen entsprechend umzurüsten bzw. neu auszulegen. Es handelt sich hierbei um die im Verkehrsgutachten, Aktualisierung, Stand 18.03.2013 auf Seite 45 unter Punkt 5.1.2 aufgeführten Knotenpunkte.

Wir bitten um Berücksichtigung.

Für eine Eingangsbestätigung dieser Mail wären wir dankbar.

Mit freundlichen Grüßen
Frank Wiedemann
Betriebsleiter Fahrdienst
Rhein Sieg Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)
Steinstr. 31
53844 Troisdorf
Tel: 02241 499-273
Fax: 02241 499-298
Email: frank.wiedemann@rsvg.de<mailto:frank.wiedemann@rsvg.de>
Web: www.rsvg.de<http://www.rsvg.de/>
Sitz der Gesellschaft: 53844 Troisdorf
Vorsitzender des Aufsichtsrats: Landrat Frithjof Kühn
Geschäftsführer: Michael Reinhardt (Sprecher) und Bernd Lescrinier
Handelsregister: Siegburg 27 HRB 458
web: http://www.rsvg.de<http://www.rsvg.de/>

Hinweis: Über das Internet versandte E-Mails können leicht verfälscht oder unter fremdem Namen erstellt werden. Demzufolge müssen wir zu Ihrer und unserer Sicherheit die rechtliche Verbindlichkeit der vorstehenden Erklärungen ausschließen. Der Versand und Empfang von E-Mails dient somit ausschließlich dem Informationsaustausch. Rechtsverbindliche Erklärungen, wie Aufträge etc., können auf diesem Weg nicht entgegengenommen werden.

**Rhein- Sieg-
Verkehrsgesellschaft mbH**

Telefon: (02241) 499 – 273
Telefax: (02241) 499 – 298
E-Mail: frank.wiedemann@rsvg.de

Anschrift: Steinstraße 31
53844 Troisdorf - Sieglar

Bankverbindung: Kreissparkasse Köln
Konto-Nummer: 006 000 012
Bankleitzahl: 370 502 99

Bankverbindung: VR Bank Rhein-Sieg eG
Konto-Nummer: 110 2513 017
Bankleitzahl: 370 695 20

Webseite: www.rsvg.de

RSVG – Postfach 1653 – 53826 Troisdorf

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Herrn Bürgermeister Klaus Schumacher
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	unser Zeichen	Durchwahl	Datum
		Wie.	499-273	05.03.2013

„Service-Offensive Rhein-Sieg“
Einführung Intermodales Transport-Control-System bei der RSVG
<u>hier:</u> Ampelbeeinflussung

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Schumacher,

mit Schreiben vom 23.04.2007 hatten wir Ihnen erstmals erläutert, dass die RSVG beabsichtigt, zur Verbesserung der Kundeninformation und Optimierung der Reisezeit im rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis ein ITCS einzuführen.

Die Umrüstung der RSVG-eigenen Busse ist mittlerweile abgeschlossen, die Betriebsleitstelle der RSVG auf neuestem technischen Stand und erste Dynamische Fahrgastinformationsanlagen an Busbahnhöfen laufen bereits mit dem neuen System. Weitere Anlagen werden zeitnah an ausgewählten, mit den Städten abgestimmten Haltestellen, aufgestellt.

Ein weiterer Baustein des ITCS liegt in der Möglichkeit der Ampelbeeinflussung. Der besondere Fahrgastnutzen wird hierbei durch eine beabsichtigte Busbeschleunigung erreicht. Zur Optimierung der Reisezeit soll der Bus bei Verspätung an ausgewählten Lichtsignalanlagen ein Vorziehen bzw. eine Verlängerung der Grünphase anfordern können, um so möglichst ohne Zeitverzögerung Kreuzungsbereiche zu passieren.

Das Verfahren der Busbeschleunigung erfordert jedoch nicht nur Maßnahmen in den Fahrzeugen, sondern ebenfalls Maßnahmen an ausgewählten Lichtsignalanlagen, die in die Busbeschleunigung mit einbezogen werden sollen. Bei modernen LSA genügt eine Nachrüstung von Funkempfängern in Verbindung mit einer Softwareerweiterung. Ältere LSA müssen um Steuerungskomponenten ergänzt bzw. bezüglich ihrer Steuerungen vollständig erneuert werden.

Sitz der Gesellschaft: Troisdorf
Amtsgericht Siegburg: HRB 458
USt-IdNr.: DE 123 102 767

Aufsichtsratsvorsitzender: Landrat Frithjof Kühn
Geschäftsführer: Michael Reinhardt (Sprecher)
Bernd Lescrinier

Kreissparkasse Köln
BIC: COKSDE33, IBAN: DE51 370502990006000012
VR Bank Rhein-Sieg
BIC: GENODED1RST, IBAN: DE76 370695201102513017

Auf die Möglichkeit der Förderungen über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz hatten wir in unserem Schreiben vom 23.04.2007 bereits hingewiesen.

Mit diesem Schreiben möchten wir noch einmal darum werben, sich mit der Thematik der Busbeschleunigung in Ihrem Hause zu beschäftigen und diese besonders bei Planung und Umsetzung von bestehenden Baumaßnahmen mit zu berücksichtigen.

Für Fragen bezüglich dieser Thematik stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

M. Reinhardt C. Schumacher

Von: Göbel, Mario<mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de>
An: "bauleitplanung@sankt-augustin.de" <bauleitplanung@sankt-augustin.de>, "...
CC: "Wergen, Rudolf" <rudolf.wergen@bezreg-koeln.nrw.de>
Datum: 23.05.2013 12:32
Betreff: AW: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bauleitplanung berücksichtigt die betroffene Wasserschutzzone des WSG Meindorf mit dem Verweis auf die Verordnung, dessen Vollzug in Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde liegt. Ansonsten erkenne ich keine Betroffenheiten in den Zuständigkeiten von Dezernat 54 der Bezirksregierung Köln (Obere Wasserbehörde).

Mit freundlichem Gruß
Im Auftrag
Mario Göbel
--

Bezirksregierung Köln
Dezernat 54 - Wasserwirtschaft, Gewässerschutz
50606 Köln

Dienstgebäude: Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: + 49 (0) 221 - 147 - 4650
Telefax: + 49 (0) 221 - 147 - 2879
mailto:mario.goebel@bezreg-koeln.nrw.de
http://www.bezreg-koeln.nrw.de

>
>>-----Ursprüngliche Nachricht-----
>>Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]
>>Gesendet: Mittwoch, 22. Mai 2013 16:36
>>Cc: Markus Theuerkauf
>>Betreff: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen
>>Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*
>>
>>Sehr geehrte Damen und Herren,
>>
>>mit E-Mail vom 03.05.2013 haben wir Sie darüber informiert, dass der
>>überarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107
>>*Zentrum" erneut offengelegt wird und Sie zur Stellungnahme bis
>>07.06.2013 aufgefordert.
>>
>>Ich möchte mich auf diesem Wege erkundigen, ob Sie die Planunterlagen
>>erhalten haben und Ihnen anbieten, Unklarheiten und
>Rückfragen in einem
>>gemeinsamen Gespräch - ggf. auch unter Hinzuziehung der Planer und
>>Gutachter - zu klären. Für einen Hinweis Ihrerseits, ob mit einer
>>fristgerechten Abgabe Ihrer Stellungnahme gerechnet werde
>>kann, wäre ich
>>sehr dankbar.
>>
>>Für Rückfragen steht Ihnen Herr Theuerkauf unter Tel. 0 22 41 * 243
>>273 oder per Email an Markus.Theuerkauf@sankt-augustin.de gerne zur
>>Verfügung.
>>
>>Mit freundlichen Grüßen
>>Im Auftrag
>>

>>Oliver Becker
>>Stadt Sankt Augustin
>>Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften -
>>Markt 1
>>53757 Sankt Augustin
>>Tel.: 02241/243-267
>>Fax: 02241/243-77267mailto: o.becker@sankt-augustin.de
>>
>>
>>Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister
>>Markt 1 - 53757 Sankt Augustin
>>http://www.sankt-augustin.de
>>
>>Der Inhalt dieser Mail ist ausschließlich für den bezeichneten
>>Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder
>>diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte
>>sofort den
>>Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie
>>die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Die e-Mail
>>wurde beim Ausgang auf Viren geprüft. Es wird jedoch wegen der Gefahr
>>auf den Übertragungswegen zu einer Eingangskontrolle geraten. Eine
>>Haftung für Virenfreiheit ist ausgeschlossen.
>>
>>
>>>-----Ursprüngliche Nachricht-----
>Von: o.becker@sankt-augustin.de [mailto:o.becker@sankt-augustin.de]
>Gesendet: Freitag, 3. Mai 2013 08:55
>Cc: Markus Theuerkauf
>Betreff: Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen
>Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum*
>
>Sehr geehrte Damen und Herren,
>
>der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 17.04.2013
>beschlossen, zum überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen
>Bebauungsplans Nr. 107 *Zentrum* einschließlich der textlichen
>Festsetzungen, des Vorhaben- und Erschließungsplans, der
>Begründung, des
>Umweltberichts und der relevanten Gutachten gemäß * 4a Baugesetzbuch
>(BauGB) in der zurzeit gültigen Fassung die Stellungnahmen der Behörden
>sowie Träger öffentlicher Belange erneut einzuholen.
>
>Der Geltungsbereich gliedert sich in zwei Teilflächen. Die nördliche
>Teilfläche umfasst den Bereich zwischen Rathausallee, Südstraße, Bonner
>Straße/ B 56 einschließlich der Stadtbahnhaltestelle Markt und
>Marktplatz. Die südliche Teilfläche umfasst den Bereich zwischen
>Busbahnhof, Bonner Straße/ B56 und Konrad-Adenauer-Stiftung.
>
>Gleichzeitig zur Beteiligung der Behörden werden alle Unterlagen in der
>Zeit vom 06.05.2013 bis 07.06.2013 (einschließlich) im 2.
>Obergeschoss,
>Zimmer 204 des Rathauses der Stadt Sankt Augustin, Markt 1, 53757 Sankt
>Augustin im Fachdienst 6/10/1 (Stadtplanung) während der Dienststunden
>
>montags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
>und 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
>dienstags bis donnerstags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
>und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
>freitags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr
>

>ausgelegt.
>
>Alle die Planung betreffenden Pläne, Unterlagen und Gutachten können ab
>sofort im Internet unter
>
>http://www.sankt-augustin.de/cms123/bauen_stadtentwicklung_umwe
>lt_verkehr/stadtentwicklung/aktuelle_planverfahren_buergerbetei
>ligung/artikel/30682/
>
>aufgerufen und eingesehen werden.
>
>Ich darf Sie bitten, Ihre Stellungnahmen bis zum 07.06.2013 an die
>Email-Adresse
>
>bauleitplanung@sankt-augustin.de
>
>zuzuleiten.
>
>Sollte innerhalb dieser Zeitspanne keine Stellungnahme Ihrerseits
>vorliegen, gehe ich davon aus, dass keine Einwände gegen die Planung
>bestehen.
>
>Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Herrn Theuerkauf unter Tel. 0
>22 41 * 243 273 oder per Email an
>Markus-Theuerkauf@sankt-augustin.de.
>
>Mit freundlichen Grüßen
>Im Auftrag
>
>
>
>Oliver Becker
>Stadt Sankt Augustin
>Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften -
>Markt 1
>53757 Sankt Augustin
>Tel.: 02241/243-267
>Fax: 02241/243-77267mailto: o.becker@sankt-augustin.de
>
>
>Stadt Sankt Augustin - Der Bürgermeister
>Markt 1 - 53757 Sankt Augustin
>http://www.sankt-augustin.de
>
>Der Inhalt dieser Mail ist ausschließlich für den bezeichneten
>Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder
>diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte
>sofort den
>Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie
>die unbefugte Weitergabe dieser Mail ist nicht gestattet. Die e-Mail
>wurde beim Ausgang auf Viren geprüft. Es wird jedoch wegen der Gefahr
>auf den Übertragungswegen zu einer Eingangskontrolle geraten. Eine
>Haftung für Virenfreiheit ist ausgeschlossen.

DB Mobility Networks Logistics

Stadt Sankt Augustin
Tag: 24. Mai 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

DB Services Immobilien GmbH • Deutz-Mülheimer-Straße 22-24 • 50679 Köln

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 – Planung und Liegenschaften
Herr O. Becker
Markt 1
53757 Sankt Augustin

6/24.5.13

DB Services Immobilien GmbH
Niederlassung Köln
Deutz-Mülheimer Straße 22-24
50679 Köln
www.db.de/dbsimm

Michaela Schiefer
Telefon 0221 141 3446
Telefax 0221 141 2244
michaela.schiefer@deutschebahn.com
Zeichen TÖB-KÖL-13-8018 (Schi 13578)

23.05.2013

Ihr Zeichen: ohne / Ihre Nachricht vom 05.03.2013

Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ Sankt Augustin

Sehr geehrte Herr Becker,
sehr geehrte Damen und Herren,

die DB Services Immobilien GmbH, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zum o. g. Verfahren:

Nach Prüfung der uns übermittelten Unterlagen bestehen unsererseits keine Anregungen oder Bedenken.
Die vom Bebauungsplan tangierten Gleise finden sich nicht in DB Besitz.

Bei eventuellen Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
DB Services Immobilien GmbH

i.V. Bonner i.A. Schiefer

Qualitätsmanagement ISO 9001:2008
Regelmäßige freiwillige Überwachung
DEKRA Zertifiziert

Landesbetrieb Wald und Holz
Nordrhein-Westfalen

Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft
Krewelstraße 7, 53783 Eitorf

PER MAIL

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10
Markt 1
53757 Sankt Augustin

bauleitplanung@sankt-augustin.de

23.05.2013

Aktenzeichen
310-11-24.115 RFA 04
bei Antwort bitte angeben

Herr Deckert/
Frau Schäfer
FG Hoheit/Zentrale Dienste

Telefon 02243 921651
Mobil 0171 5871251
Telefax 02243 921685

thomas.deckert@wald-und-holz.nrw.de

Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“

Ihre Mail vom 03.05.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen den o.g. Planentwurf bestehen aus forstfachlicher Sicht seitens des Regionalforstamtes Rhein-Sieg-Erft keine Bedenken, da Wald nicht betroffen ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

gez. Deckert

Bankverbindung
HELABA
Konto :4 011 912
BLZ :300 500 00
IBAN: DE10 3005 0000 0004 0119 12
BIC/SWIFT: WELA DE DD

Ust.-Id.-Nr. DE 814373933
Steuer-Nr. 337/5914/3348

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft
Krewelstraße 7
53783 Eitorf
Telefon 02243 9216-0
Telefax 02243 9216-85
Rhein-Sieg-Erft@wald-und-holz.nrw.de
www.wald-und-holz.nrw.de

TÜV SAAR CERT
ISO 9001 | ISO 14001 | OHSAS 18001

WESTNETZ

Stadt Sankt Augustin
Tag: 29. Mai 2013
Amt: 610
Ablichtung für Amt

Westnetz GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10/1 (Stadtplanung)
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen	M. Theuerkauf / O. Becker
Ihre Nachricht	03.05.2013
Unsere Zeichen	DRW-S-LK/1383/Wu/88.519/Bx
Name	Herr Wullems
Telefon	+49 231 438-5787
Telefax	+49 231 438-5789
E-Mail	Stellungnahmen@Westnetz.de

4.6.13

Dortmund, 23. Mai 2013

Erneute Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum"

110-kV-Hochspannungskabel St. Augustin Pkt. Südstraße - Pkt Bonner Straße, Bl. 1383 (2 Systeme)

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme betrifft nur das im Betreff genannte unterirdisch verlegte Hochspannungskabel. Bezüglich der ebenfalls im Planbereich vorhandenen oberirdisch verlegten Hochspannungsfreileitungen erhalten Sie eine separate Stellungnahme.

Im Planbereich der obigen Maßnahme liegt das im Betreff genannte Hochspannungskabel.

Zu Ihrer Orientierung übersenden wir Ihnen von dem Hochspannungskabel die Planunterlagen, aus denen Sie die Lage des Kabels entnehmen können.

Die genaue Lage und Tiefe des 110-kV-Hochspannungskabels ist ggf. durch Querschläge, Suchschlitze o. ä., festzustellen.

Unsere Zustimmung zu Ihrem Ausbau können wir nur dann geben, wenn im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels von insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) keine größere Höhenänderung der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen wird. Einer evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher können wir nicht zustimmen, da dieses Hochspannungskabel im Störungsfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein muss.

Außerdem bitten wir darauf zu achten, dass folgende Mindestabstände zu dem Hochspannungskabel eingehalten werden:

DVGW TSM GEPRÜFT
VDE TSM GEPRÜFT

Westnetz GmbH
Reeser Landstraße 41
46483 Wesel
T +49 281 201-01
F +49 281 201-2009
I www.westnetz.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Gabriël Clemens
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Wesel
Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg
Handelsregister-Nr.
HR B 14081

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 142 0934 00
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00

USt.-IdNr. DE 8137 98 535

WESTNETZ

	bei Parallelführung①	bei Kreuzungen
Gasleitungen	1,00 m	0,50 m
Wasserleitungen	1,00 m	0,50 m
Kabel	0,50 m	0,50 m
Kanal	1,00 m	0,50 m
Nachrichtenkabel	0,50 m	0,50 m
Fernwärmeleitungen	5,00 m	1,00 m

① beidseitig der Leitungsachse

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibt und eine Gefährdung von Personen im Bereich der Hochspannungskabel ausgeschlossen wird, sind alle Beteiligten über die Lage der Kabel zu unterrichten.

Der Bauunternehmer haftet gegenüber der RWE Deutschland AG im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen für sämtliche Schäden, die durch ihn und seine Erfüllungsgehilfen an der Hochspannungskabelanlage und deren Zubehör verursacht werden.

Vor Beginn der Bauarbeiten in der Nähe des 110-kV-Kabels bitten wir Sie, die Westnetz GmbH, DRW-S-VP-GV, Herrn Poensgen, Kuchenheimer Str. 1-3, 53881 Euskirchen, Telefon 02251 704-264 oder Mobil 0162-2846697, zu verständigen.

Diese Stellungnahme ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

i.V. i.A.

Anlage

Lagepläne: Bl. 1383 Blatt 1001 + Blatt 1002
Aufmessungsrisse: Bl. 1383 Blatt 1 und Blatt 2

Verteiler
DRW-S-VP-GV, Herrn Poensgen

Wu130523.e11 Sankt Augustin Bl. 1383

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

WESTNETZ

Stadt Sankt Augustin
Tag: 11. Juni 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

11.6.13

Westnetz GmbH, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst Planung und Liegenschaften
Markt 1
53754 Sankt Augustin

Spezialservice Strom

Ihre Zeichen	O. Becker
Ihre Nachricht	03.05.2013
Unsere Zeichen	DRW-S-LK/0086/Id/88.614/Bx
Name	Herr Iding
Telefon	0231 438-5758
Telefax	0231 438-5708
E-Mail	Stellungnahmen@Westnetz.de

Dortmund, 03. Juni 2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum", Stadt Sankt Augustin
110-kV-Hochspannungsfreileitung Siegburg - Beuel, Bl. 0086
(Maste 10 bis 1011 und 1012 bis 13)

Sehr geehrte Damen und Herren,

diese Stellungnahme betrifft nur die im Betreff genannte oberirdisch verlaufende Hochspannungsfreileitung. Bezüglich des ebenfalls im Planbereich vorhandenen unterirdisch verlegten Hochspannungskabels erhalten Sie eine separate Stellungnahme.

Zum obigen Verfahren haben wir mit unserem Schreiben WSW-H-LH/0086/Id/67.392/Lw vom 23.06.2010 und mit unserem Schreiben WSW-H-LH/0086/Id/75.320/Lw vom 30.08.2011 eine Stellungnahme abgegeben. Beide Stellungnahmen behalten ihre Gültigkeit. Die von uns gemachten Anregungen sind ausreichend berücksichtigt.

Wir bitten Sie, den Vorhabensträger noch auf Folgendes hinzuweisen:

- Wir bitten Sie, uns nach Planungsabschluss baureife Planunterlagen mit entsprechenden Schnittzeichnungen und Höhenangaben (NHN-Höhen) zur abschließenden Prüfung und Stellungnahme zuzusenden sowie den Namen und die Anschrift des Bauherrn / Grundstückseigentümers anzugeben.

Abschließend möchten wir Sie noch auf Folgendes hinweisen:

Seit Jahresbeginn ist die Westnetz GmbH der neue Verteilnetzbetreiber für Strom und Gas im Westen Deutschlands. Der Name und das Logo sind neu, geblieben sind Aufgaben, Kompetenzen und Ihre Ansprechpartner. Die Aktivitäten u. a. der RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH, der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH, der Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH sowie der Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH wurden in der Westnetz GmbH gebündelt. Eigentümerin der Netzanlagen ist weiterhin die RWE Deutschland AG.

DVGW TSM GEPRÜFT
VDE TSM GEPRÜFT

Westnetz GmbH
Reeser Landstraße 41
46483 Wesel
T +49 281 201-01
F +49 281 201-2009
I www.westnetz.de
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider
Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Gabriël Clemens
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder
Sitz der Gesellschaft:
Wesel
Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg
Handelsregister-Nr.
HR B 14081
Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 142 0934 00
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00
USt.-IdNr. DE 8137 98 535

WESTNETZ

Wir bitten Sie deshalb, die E-Mail-Adresse Annette.Skrzypczak@rwe.com aus Ihrem E-Mail-Verteiler zu entfernen und durch Stellungnahmen@Westnetz.de zu ersetzen. Gerne können Sie auch Ihre Anfragen per Post an die Westnetz GmbH, DRW-S-LK-TM, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund, senden.

Diese Stellungnahme ergeht auch im Auftrag und mit Wirkung für die RWE Deutschland AG als Eigentümerin des 110-kV-Netzes.

Für weitere Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Westnetz GmbH

i.V. i.A.

Anlage

Verteiler
Bl. 0086
Akte HUMA

Ein Unternehmen der RWE

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Einrichtungen, die ebenfalls Angaben über angebotene Energieeffizienzmaßnahmen, Endkunden-Vergleichsprofile sowie gegebenenfalls technische Spezifikationen von energiebetriebenen Geräten bereitstellen, erhalten Sie auf folgender Internetseite: www.edl-netz.de

WESTNETZ

Stadt Sankt Augustin
Tag. 06. Juni 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

6.6.13

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10
Herr Theuerkauf
Markt 1
53757 Sankt Augustin

Regionalzentrum Sieg
Lindenstr. 62, 53721 Siegburg

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen V-SP-SU/We-St
Name Herr Welter
Telefon 0 22 41/5 42-3 42
Telefax 0 22 41/5 42-2 77
E-Mail georg.welter @westnetz.de

Siegburg, 04. Juni 2013

Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 107 „Zentrum"

Sehr geehrter Herr Theuerkauf,

zunächst möchten wir Sie darüber informieren, dass wir zum Jahreswechsel umfirmiert haben. Bisher haben wir als Rhein-Ruhr-Verteilnetz GmbH, Westfalen-Weser-Ems Verteilnetz GmbH oder RWE Rhein-Ruhr Netzservice GmbH gehandelt. Zum 1.1.2013 sind die Gesellschaften in der Westnetz GmbH zusammengefasst worden. Diese setzt als rechtlicher Nachfolger die Geschäfte in gewohnter Weise fort. RWE erfüllt damit regulatorische Anforderungen der Bundesnetzagentur. RWE Deutschland ist weiterhin Führungsgesellschaft für alle deutschen Netz- und Vertriebsaktivitäten.

Zum 01.01.2013 übereignete die RWE Deutschland AG ihre Mittel- und Niederspannungsnetzanlagen in Sankt Augustin an die Rheinische Energie Aktiengesellschaft (rhenag). Die Westnetz GmbH ist weiterhin der Netzbetreiber in Sankt Augustin.

Im Namen und im Auftrag der rhenag danken wir für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass bezüglich des Verteilnetzes keine Bedenken gegen das o. g. Verfahren bestehen.

Als Anlage übersenden wir Ihnen einen Bestandsplan mit den Versorgungsanlagen im Plangebiet.

Sollten sich noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gern zu deren Klärung zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Westnetz GmbH

i. A. i. A

Kampa Welter

Anlage

DVGW TSM GEPRÜFT
VDE TSM GEPRÜFT

Westnetz GmbH
Reeser Landstraße 41
46483 Wesel
T +49 281 201-01
F +49 281 201-2009
I www.westnetz.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Joachim Schneider

Geschäftsführung:
Heinz Büchel
Dr. Gabriël Clemens
Dr. Stefan Küppers
Dr. Achim Schröder

Sitz der Gesellschaft:
Wesel
Eingetragen beim Amtsgericht Duisburg
Handelsregister-Nr. HR B 14081

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 142 0934 00
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039 0142 0934 00

USt.-IdNr. DE 8137 98 535

rhenag
EnergieBündel. Seit 1872.

rhenag
Rheinische Energie
Aktiengesellschaft

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.107-0
Telefax 02241.107-323

siegburg@rhenag.de
www.rhenag.de

Stadt Sankt Augustin
Tag: 28. Mai 2013
Amt: 6/10
Weiterleitung für Amt

rhenag · Postfach 17 62 · 53707 Siegburg

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften -
Herrn Oliver Becker
Markt 1
53757 Sankt Augustin

4.6.13

Durchwahl -374
Faxwahl -51374
Absender Jürgen Fey
Datum 24.05.2013
juergen.fey@rhenag.de

Entwurf Bebauungsplan Nr. 107

Sehr geehrter Herr Becker,

Bezug nehmend auf Ihre Anfrage überreichen wir Ihnen unseren Übersichtsplan im Maßstab 1 : 1.500.

Aus diesem ist zu erkennen, dass im umfassten Gebiet Versorgungsanlagen bestehen, die in ihrem Bestand zu sichern sind.

Gegen die Planung besteht unsererseits keine Bedenken, wenn die anerkannten Regeln der Technik (wie z. B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften usw.) beachtet werden.

Ein Anschluss des Neubaukomplexes an das vorhandene Erdgasnetz ist möglich.

Mit freundlichen Grüßen

rhenag
Rheinische Energie Aktiengesellschaft

i. A. Matthias Wazinski

i. A. Jürgen Fey

Anlage

Netzservice

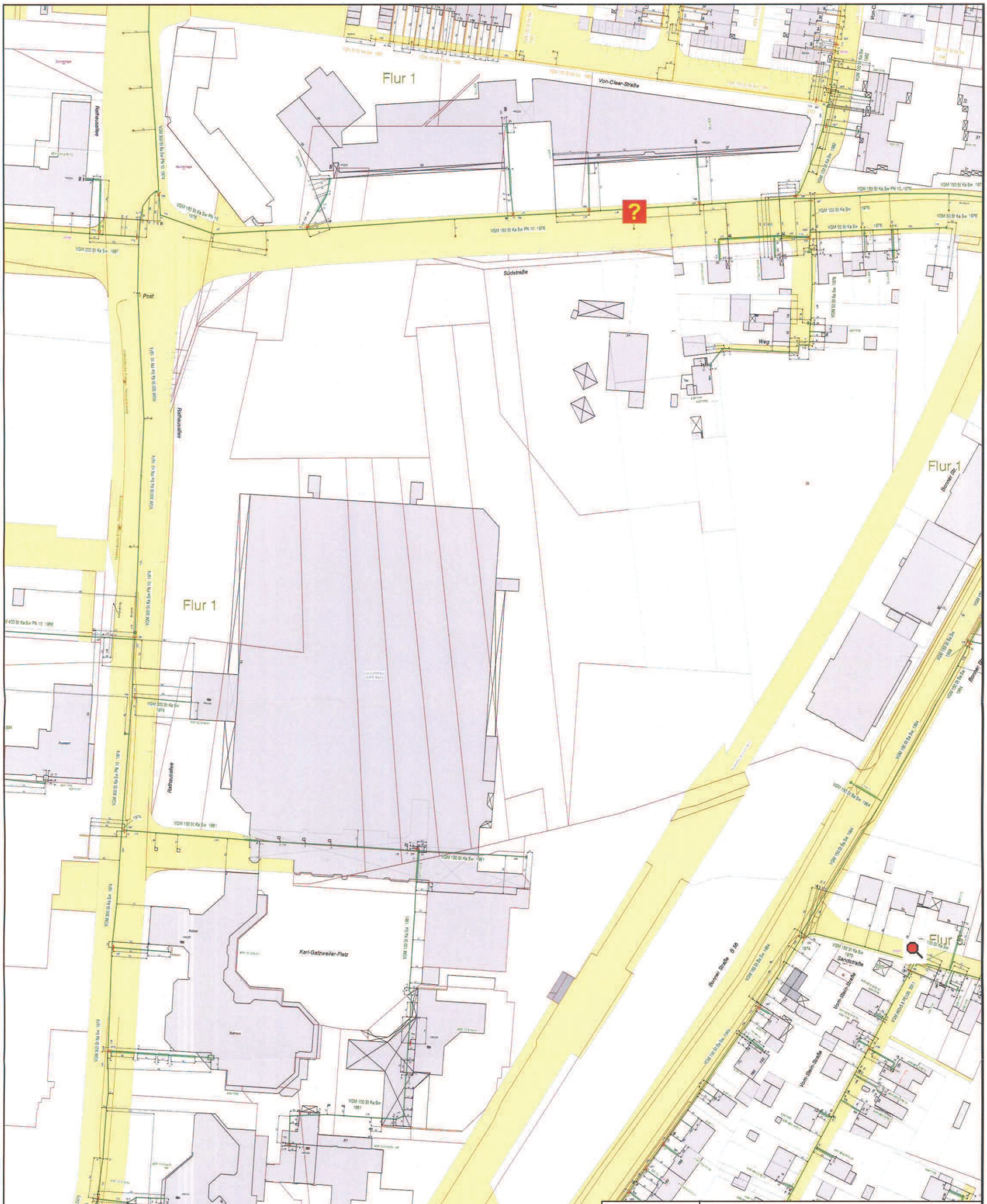
Siegburg
Hennef
Eitorf
Königswinter
Mettmann
Betzdorf

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Heinz-Willi Mölders

Vorstand:
Kurt Rommel
Dr. Hans-Jürgen Weck

Handelsregister: AG Köln HRB 35215
USt-ID-Nr. DE 215413400

TÜV NORD CERT GmbH DIN EN ISO 9001
rhenag QUALITÄTS MANAGEMENT SYSTEM zertifiziert nach DIN EN ISO 9001 QM



Hinweise zur Benutzung entnehmen Sie bitte den beigefügten Merkblättern und Schutzanweisungen

N

Planausschnitt

Plan-Nr: 2_83276

Sparte: Gas

Maßstab: 1: 1500

Abt./Bearbeiter: Jürgen Fey

Ausgabedatum: 23.05.2013 09:35

Ort: Sankt Augustin

Straße: Südstr.

Neubau Huma Einkaufspark

rhenag EnergieBündel. Seit 1872.

Regionalservice: E-NMP

WAHNBACHTALSPERRENVERBAND
- Körperschaft des öffentlichen Rechts -

Der Geschäftsführer

Wahnbachtalsperrenverband · Siegelsknippen · 53721 Siegburg

Stadt Sankt Augustin
Tag: 03. Juni 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 – Planung und Liegenschaften
z.Hd. Herrn Becker
Markt 1

53757 Sankt Augustin

6/4.6.13

Banken:
Kreissparkasse Köln
(BLZ 370 502 99) Kto.-Nr. 001 006 360
Commerzbank AG Filiale Siegburg
(BLZ 380 400 07) Kto-Nr. 3323 003
UST-IdNr. DE 123103760
Steuer-Nr.: 220/5989/0815

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht	Unser Zeichen	Durchwahl (02241)	Datum
		Ve.	128-117	28.05.2013

Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum"
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Becker,

im Wesentlichen möchte ich auf meine Stellungnahme vom 25. August 2011 verweisen. Die dort genannten Aspekte betreffen auch die jetzt vorgestellte Variante des Bebauungsplanes Nr. 107.
Nachfolgend noch einige ergänzende Anmerkungen:

1. Unter Pkt. 6.4 der textlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Regenversickerungsanlagen und Geothermieanlagen festgelegt. Da sowohl die Niederschlagswasserbeseitigung, als auch die geplante Geothermieanlage in separaten Genehmigungsverfahren bearbeitet wird, stellt sich mir wiederholt die Frage, ob mögliche Wechselwirkungen – auch mit den Altlastenstandorten – Berücksichtigung bei den jeweiligen Berechnungen gefunden haben? Bzgl. meiner Stellungnahmen zu den genannten Themenbereichen liegen mir bis heute keine Rückmeldungen, auch seitens des Rhein-Sieg-Kreises, vor.
2. Unter Pkt. 5.2.4 „Ver- und Entsorgung" der Begründung Teil A wird angegeben, dass das Niederschlagswasser u.a. von den Dachflächen über eine Festkörperrigole versickert werden soll. Gemäß § 4(1)7 der Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser, von dem hier auszugehen ist, nur über die belebte Bodenzone zulässig. Bereits in meiner Stellungnahme an den Rhein-Sieg-Kreis zur Entwässerungsplanung vom 23.08.2011 hatte ich auf diese Problematik hingewiesen. Den Unterlagen zum Bebauungsplan kann ich nicht entnehmen, ob sich Änderungen der Versickerungsplanung ergeben haben.

3. Im Umweltbericht wird unter Pkt. 3.2.1.2 über die vorhandenen Altlastenstandorte berichtet. Hier wird wiederum, wie bereits unter Pkt. 1 beschrieben, ein Faktor isoliert betrachtet. Die Anlagen der Niederschlagswasserversickerung und der Geothermieanlage liegen teilweise direkt in Bereichen der Altlastenstandorte. Auch gibt es keine Aussage zu möglichen Wechselwirkungen der Faktoren Altlasten, Versickerung und Geothermie (Wasserentnahme).
4. Unter Pkt. 4.1.4 des Umweltberichtes wird der Rückbau der Tankstelle beschrieben. Zitat: *„Beim weiteren Rückbau der Tankstelle (unterirdische Anlagen) sind durch den Betreiber Vorsorgemaßnahmen zu treffen, um mögliche Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden. Ein Gewässerschutzkonzept ist aufzustellen."* Inzwischen ist die Tankstelle weitestgehend abgebrochen. Mir ist nicht bekannt, ob ein Gewässerschutzkonzept mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt wurde. In meiner ersten Stellungnahme hatte ich die Beteiligung an der Aufstellung des Gewässerschutzkonzeptes angeboten, da der Wahnbachtalsperrenverband als Trinkwasserproduzent, in dessen Gewinnungsgebiet die Maßnahme liegt, hier natürlich ein hohes Interesse am Schutz des Grundwasser vor Verunreinigungen hat.

Grundsätzlich lassen sich die von mir inzwischen mehrfach in unterschiedlichen Beteiligungsverfahren angesprochenen Problemfelder sicherlich technisch oder organisatorisch regeln. Gleichwohl möchte ich anmerken, dass es doch wünschenswert wäre bzw. eigentlich auch zu erwarten ist, dass Rückmeldungen zu den jeweiligen Stellungnahmen erfolgen. Dies ist bisher nicht geschehen.
Bei einem Projekt dieser Größenordnung, das innerhalb eines Wasserschutzgebietes liegt und dessen Planungen nun bereits über mehrere Jahre laufen, sollten doch die Belange der Trinkwasserversorgung adäquat berücksichtigt werden, indem zumindest grundlegende Informationen zu den Ständen der Verfahren mitgeteilt werden. Ich wäre daher dankbar, wenn dies zukünftig geändert werden könnte.

Mit freundlichen Grüßen,
im Auftrag:

Andreas Venzke

Stadt Sankt Augustin
Tag: 05. Juni 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

PLEDOC
Wissen, wo es langgeht.

6/6.6.13

Leitungsauskunft
Fremdplanungsbearbeitung

Telefon 0201/36 59 - 0
Telefax 0201/36 59 - 160
E-Mail fremdplanung@pledoc.de

PLEdoc GmbH ▫ Postfach 12 02 55 ▫ 45312 Essen

Stadt Sankt Augustin
Fachdienst 6/10 - Planung und Liegenschaften
Markt 1
53757 Sankt Augustin

zuständig Georg Schmidt-Efferoth
Durchwahl 0201/36 59 - 324

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Anfrage an	unser Zeichen	Datum
Becker	03.05.2013	PLEdoc GmbH	**119050**	**31.05.2013**

Auslegung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 - Zentrum - der Stadt Sankt Augustin

hier: Ferngasleitung Nr. 3/5, DN 300, mit Betriebskabel, Blatt 7B und 8A, Schutzstreifenbreite 8 m

Interessenvertretung Open Grid Europe GmbH

Bezug: unser Schreiben 18018 an Sie vom 07.09.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

von der Open Grid Europe GmbH, Essen, und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Wir haben die auf Ihrer Homepage abgelegten Unterlagen zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 gesichtet. In dem beiliegenden Ausdruck des Bebauungsplans ist die in den Geltungsbereich hineinragende Schutzstreifenbegrenzungslinie der Ferngasleitung im erforderlichen Umfang bereits lagerichtig dargestellt. Wir haben die Achse der Ferngasleitung zur besseren Übersicht in diesem Plan nachgetragen. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungsachse).

Die Darstellung der Ferngasleitung und der Schutzstreifenbegrenzungslinien ist im Bebauungsplan nach bestem Wissen erfolgt. Gleichwohl ist die Möglichkeit einer Abweichung im Einzelfall nicht ausgeschlossen.

In der Begründung unter Punkt 11 wir bereits darauf hingewiesen, dass der Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragt. An

dieser Stelle wird der Inhalt unser Bezugsschreiben vom 07.09.2011 zusammengefasst wiedergegeben. Hiermit erklären wir uns einverstanden.

Weitere Anregungen und Hinweise, die bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu beachten sind, entnehmen Sie bitte dem beiliegende Merkblatt der Open Grid Europe GmbH zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen. In diesem Zusammenhang haben wir Ihnen mit unserem Bezugsschreiben bereits folgendes mitgeteilt:

- *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 Straßen 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 tiefwurzelnde 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.*

Wir bitten Sie zu veranlassen, dass uns bezüglich der vorgesehenen Anpflanzungen und der Gestaltung des Vorplatzes detaillierte Planunterlagen mit Höhenangaben übermittelt werden, damit wir prüfen können, ob Sicherungs- bzw. Anpassungsmaßnahmen an der Ferngasleitung notwendig werden.

Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass innerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 keine Kabelschutzrohranlagen der GasLINE GmbH & Co. KG verlaufen.

Mit freundlichen Grüßen

PLEdoc GmbH

Frank Schönfeld

Georg Schmidt-Efferoth

Anlagen
Bebauungsplan
Merkblatt

Verteiler
TBH Aegidienberg

Open Grid Europe
The Gas Wheel

Merkblatt

Berücksichtigung von unterirdischen Ferngasleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen

Allgemeines

Ferngasleitungen dienen der öffentlichen Energieversorgung. Sie sind bei der Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie bei den sich aus diesen Plänen ergebenden Folgemaßnahmen zu berücksichtigen.

Unterirdische Ferngasleitungen der Open Grid Europe GmbH sind im Allgemeinen mit einer Erddeckung von 1 m verlegt worden. Das sie begleitende Fernmelde-, Mess- und Steuerkabel kann in einer geringeren Tiefe liegen. Bestimmte Leitungsarmaturen treten an die Erdoberfläche und sind durch Straßenkappen geschützt.

Unsere Leitungen sind kathodisch gegen Element- und Streuströme geschützt.

Die Ferngasleitungen unserer Gesellschaft liegen grundsätzlich in der Mitte eines Schutzstreifens, der im Allgemeinen 8 bis 10 m breit ist. Leitungsverlauf, genaue Schutzstreifenbreite und weitere Einzelheiten ergeben sich aus den Leitungsplänen.

Leitungsrechte bestehen in der Regel in Form von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1090 ff. BGB), die im Grundbuch eingetragen sind, bzw. in Form von schuldrechtlichen Verträgen.

Im beiderseitigen Interesse sind wir bereits bei der Planung über alle Maßnahmen und Vorhaben im Bereich des Schutzstreifens zu unterrichten, damit erforderliche Schutzmaßnahmen rechtzeitig vereinbart werden können.

Wir verweisen insoweit als Träger öffentlicher Belange auf § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB).

Sollte der Flächennutzungsplan bzw. der Bebauungsplan oder die sich hieraus ergebenden Folgemaßnahmen den Schutzstreifen berühren oder kann der Bestand oder Betrieb der Ferngasleitung durch diese Maßnahmen beeinträchtigt oder gefährdet werden, so sind zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen folgende Punkte zu beachten:

1. Wir empfehlen, die Leitung mit Schutzstreifen nach § 5 Abs. 4 bzw. § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Bauleitpläne zu übernehmen oder sonst an geeigneter Stelle zu beschreiben und zeichnerisch darzustellen.

Lagepläne - wenn erforderlich, mit Einmessungszahlen werden bei Bedarf zur Verfügung gestellt, oder die Leitung wird von der PLEdoc GmbH in unserem Auftrag in eine Kopie des Flächennutzungsplanes bzw. Bebauungsplanes einkartiert.

2. Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens

- die Errichtung von Gebäuden aller Art, sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen,
- die Einleitung aggressiver Abwässer,
- sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung gefährden oder beeinträchtigen können.

3. Nur mit unserer besonderen Zustimmung sind statthaft
- Freilegung unserer Leitung,
- Sprengungen in Leitungsnähe,
- Niveauänderung im Schutzstreifen.

4. Zur Vermeidung unzulässiger Einwirkungen bitten wir außerdem rechtzeitig mit uns abzustimmen
- den Neubau von kreuzenden oder parallel führenden Straßen, Wegen, Kanälen, Rohrleitungen, Kabeln, Freileitungen und Gleisanlagen sowie die Durchführung sonstiger Baumaßnahmen, sofern eine Leitungsbeeinflussung nicht ausgeschlossen werden kann,
- Ausschachtungsarbeiten im Leitungsbereich sowie die vorübergehende oder dauernde Lagerung von Erdaushub, Baumaterial oder sonstigen Stoffen im Schutzstreifen.

5. Bäume und tief wurzelnde Sträucher dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem zuständigen Betrieb der Open Grid Europe GmbH im horizontalen lichten Mindestabstand von 2,5 m rechts und links der Ferngasleitung angepflanzt werden. Der Trassenverlauf der Open Grid Europe-Leitung muss sichtfrei und begehbar bleiben.

6. Bei der Errichtung von Windkraftanlagen ist jeweils ein Abstand von mindestens 25 m zwischen Ferngasleitung und Rotormast einzuhalten.

Bauausführung

Vor Aufnahme von Arbeiten im Bereich oder in der Nähe der Schutzstreifen sind wir in jedem Falle zu benachrichtien, damit erforderlichenfalls die Lage der jeweiligen Leitung und der zugehörigen Einrichtungen durch uns in der Örtlichkeit markiert und die Arbeiten überwacht werden können.

Weitergehende Sicherungsmaßnahmen, die sich zum Beispiel beim Einsatz von schweren Bau- oder Kettenfahrzeugen ergeben können, behalten wir uns ausdrücklich vor.

Open Grid Europe GmbH
Kallenbergstraße 5
45141 Essen

T +49 201 3642-0
F +49 201 3642-13900

www.open-grid-europe.com

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Sankt Augustin
Postfach
53754 Sankt Augustin

Amt 61 - Planung
Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung
Beate Klüser
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2327
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Stadt Sankt Augustin
Tag: 04. Juni 2013
Amt: 6/10
Ablichtung für Amt

6/4.6.13

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
03.05.2013 per E-Mail	61.2 – Kl.	31.05.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum"
Erneute Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB

Zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen - vorbehaltlich der nachfolgenden Ausführungen - keine Bedenken gegen die Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum".

Die noch offenen Fragen zur Vermeidung von Immissionskonflikten können grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren geklärt und durch bauliche Maßnahmen am Vorhaben (Konkretisierung der Standorte und Ausführung von Werbeanlagen, Erhöhung der Spindelbrüstung, Anfahrschutz als Blendschutz u. a.) nachgewiesen werden. Da eine abschließende Stellungnahme zu den offenen Punkten zum jetzigen Zeitpunkt der Planung jedoch nicht möglich ist, wird empfohlen, den Bauherren auf die noch ausstehenden Untersuchungen aufmerksam zu machen und eine abschließende Beurteilung mit Einreichen des Bauantrages im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu fordern.

- Zu dem Vorhaben wurde eine Geräuschprognose L911029 B-Plan Nr. 107 „Zentrum" der Fa. ISRW Klapdor vom 18.03.2013 erstellt. Durch das geplante Vorhaben werden die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm an zehn Immissionsaufpunkten überschritten (vgl. hierzu Seiten 70/71). Die Überschreitungen liegen im Bereich von max. 2,1 dB. Im Wesentlichen resultieren die Überschreitungen aus Verkehrsgeräuschen, die jedoch von gleichartigen und deutlich lauteren Verkehrgeräuschen der dort verlaufenden Bundesstraße überdeckt werden.

Im Bereich des geplanten Altenheimes auf dem ehemaligen Tacke-Gelände werden die Überschreitungen der IRW, durch die im B-Plan Nr. 107/5 „Zentrum Ost" vorgesehenen Festsetzungen passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Zwangslüftung) aufgefangen.

Im Bereich der Planflächen MK1 und der Post liegen die Überschreitungen bei max. 0,3 dB und sind akzeptabel.

Von dem geplanten Parkhaus an der Rathausstraße werden Immissionen auf das bestehende Rathaus einwirken. Diese liegen nach jetzigem Stand 1,2 dB über den IRW. Hier wurde jedoch seitens der Bauherren in einer Besprechung am 06.05.2013 im Rathaus der Stadt ausgeführt, dass an dem Parkhaus noch Modifikationen durchgeführt werden sollen. Da diese bisher nicht vorliegen, kann zu dieser Überschreitung abschließend keine Stellungnahme erfolgen.

- Weiter wurde zu dem Vorhaben eine Lichtimmissionsstudie der Fa. Lichtvision vom 19.03.2013 vorgelegt. Hierin wurden im Wesentlichen die Lichtemissionen der auf dem Plangelände verkehrenden Fahrzeuge untersucht. Sie kommt zu dem Schluss, dass die Wohnhäuser gegenüber der Parkspindel auf der Bonner Str. durch auf der Spindel verkehrende Fahrzeuge geblendet werden können. Der Gutachter schlägt u. a. eine Erhöhung der Brüstung vor. Im Weiteren geht er davon aus, dass die beiden Parkhäuser über einen Anfahrschutz o. ä. verfügen, der einen Austritt des Scheinwerferlichtes außerhalb des Gebäudes verhindert. Detaillierte Angaben hierzu aus der Planung lagen noch nicht vor. In der Besprechung vom 06.05.2013 zugesagte Nachberechnungen wurden bisher nicht vorgelegt. Eine abschließende Prüfung ist daher nicht möglich.

  Nach Auskunft der Stadt sollen im Plangebiet keine Werbeanlagen mit Lauf-, Blink-, und Wechselschaltung sowie bewegte Werbeanlagen entstehen. Dies ist über den Durchführungsvertrag vertraglich gesichert. Beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, daher sollten zusätzlich zu den Lichtemissionen der Parkhäuser und Parkspindel auch die von den Werbeanlagen bzw. dem geplanten Werbepylon ggf. erzeugten Lichtimmissionen betrachtet werden. Die genauen Standorte bzw. Ausführungen der Werbeanlagen sind in den Planunterlagen nicht aufgeführt und sollen nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt erst im Baugenehmigungsverfahren konkret festgelegt werden.

Altlasten / Bodenschutz

Es wird angeregt, nachfolgende Hinweise und Korrekturen zu berücksichtigen:

- Die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster registrierten Flächen 5209-2007 und 5209-0055 sind nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB im Plan zu kennzeichnen.

  Im Zuge der Baugenehmigungsverfahren im Bereich der registrierten Flächen 5209-2007 und 5209-0055 ist aufgrund der festgestellten Bodenverunreinigungen der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz zu beteiligen.

- Die Begründung, Teil B - Umweltbericht - sowie der ist wie folgt zu überarbeiten:

  Seite 19 „Aktueller Zustand“:

  Hier wird mit Bezug auf das Gutachten (GeoExperts 2010) beschrieben, dass die Auffüllung im Bereich der Kiesgrube (Altablagerung 5209-0055) 3,60 m beträgt. Auf Seite 16 des angeführten Gutachtens ist beschrieben, dass die erbohrten Auffüllungen bis > 6,20 m Tiefe (RKS 9.2) reichen.

  Seite 22 „... Mischproben...“:

  Die Probe aus der Tiefenlage von 3,30 – 5,30 m in der alten Kiesgrube (Altablagerung 5209-0055) ist <u>nicht</u> nach LAGA der Verwertungsklasse Z2 zuzuordnen, sondern nach LAGA >Z2. Eine Einstufung nach LAGA >Z2 bedeutet, dass das Material nicht verwertet werden kann, sondern auf einer Deponie zu entsorgen ist. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung werden weitergehende Untersuchungen nach der Deponieverordnung erforderlich.

- Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist auf Seite 4 „3.3.2 Altlasten“ entsprechend zu überarbeiten.

Im Auftrag

D. Wiser

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Bundesstadt Bonn - Amt 61 - 53111 Bonn

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Abteilung Stadtentwicklung
und Statistik
Stadthaus
Berliner Platz 2, 53111 Bonn

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
53754 Sankt Augustin

Ansprechpartner/in Jeannette Wagner
(auch für barrierefreie Dokumente)
Telefon 02 28.77.4506
Telefax 02 28.77.5836
E-Mail jeannette.wagner@bonn.de
Aufzugsgruppe, Etage, Zimmer 8c
Mein Zeichen
Datum 05.06.2013

Überarbeiteter Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der überarbeitete Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 soll, wie die ursprüngliche Version, Festsetzungen zur Umstrukturierung und Revitalisierung des Sankt Augustiner HUMA-Einkaufsparks treffen. Nach wie vor begrüßt die Stadt Bonn die Umstrukturierung dieses Bereiches, da ein gut funktionierendes und qualitativ hochwertiges Zentrum der Stadt Sankt Augustin der Entwicklung der ganzen, insbesondere rechtsrheinischen, Region zugute kommen wird. Ebenso begrüßt die Stadt Bonn die Reduzierung der festzusetzenden Verkaufsfläche auf 39.000 qm, nachdem die erste Planversion den heutigen Bestand von ca. 30.000 qm Verkaufsfläche auf 46.200 qm Verkaufsfläche erweitert hätte.

Zum nun vorgelegten überarbeiteten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 wurde ein aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten, erarbeitet durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg (2013), vorgelegt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben raumordnerisch und städtebaulich verträglich ist und sich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen lässt (S. 138).

Aus Sicht der Stadt Bonn ist dieses Gutachten jedoch nicht geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit zu belegen. Die Stadt Bonn hat aufgrund der auffälligen Unstimmigkeiten der Studie des Büros Dr. Lademann & Partner im Vergleich mit den vorangegangenen Begutachtungen, sowie aufgrund der Komplexität der Bewertung des Vorhabens uns seiner Auswirkungen 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, die ich Ihnen im Anhang gerne zur Verfügung stelle. Diese Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass das aktuelle Gutachten von Dr. Lademann & Partner zum überarbeiteten Entwurf auf verschiedenen unplausiblen, unbegründeten und intransparenten Annahmen beruht, die zu einer zu geringen Einschätzung der Auswirkungen im Nahbereich, u.a. in der Stadt Bonn, führen. Da das Gutachten demnach nicht dem Anspruch einer rechtlich notwendigen Worst-Case-Betrachtung

Call-Center: 02 28. 77-0
Internet: www.bonn.de

Virtuelle Poststelle
Kommunikationsregeln unter
www.bonn.de/dialog

Öffnungszeiten
Mo, Do: 8.00 - 18.00 Uhr
Di, Mi, Fr: 8.00 - 13.00 Uhr
Zusätzliche
telefonische Servicezeit
Di, Mi: 13.00 - 16.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel
Bahnen: 61, 62, 66, 67
Busse: 602, 604, 605

Sparkasse KölnBonn
Bankleitzahl: 370 501 98
Konto: 11 312

Postbank Köln
Bankleitzahl: 370 100 50
Konto: 11 890 501

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG
Bankleitzahl: 380 601 86
Konto: 2 003 753 010

Dieses Schreiben wurde auf
100 % Recyclingpapier gedruckt

gerecht wird, liegt mit ihm kein ausreichendes und inhaltlich belastbares Abwägungsmaterial vor, auf dessen Grundlage eine sachgerechte Befassung möglich ist.

Auf der Grundlage der erwähnten „Fachlichen Bewertung" von Junker und Kruse, die sich die Stadt Bonn vollumfänglich zu eigen macht und die als Teil dieser Stellungnahme zu verstehen ist, werden zahlreiche Punkte deutlich, die im zugrunde liegenden Gutachten nicht nachvollziehbar, unbegründet oder nicht plausibel sind. Hierzu gehören u.a.:

- die Flächenproduktivitäten, deren Annahmen nicht plausibel erläutert werden und die trotz Änderung des Center-Konzeptes (deutliche Zunahme von Shops mit der einhergehenden geringeren Shop-Größe) unverändert gering sind;

- große und nicht begründete Diskrepanzen zu den früheren Gutachtenversionen hinsichtlich wesentlicher Eingangswerte (Pro-Kopf-Kaufkraft, Verkaufsflächenbestand, bspw. in der Bonner Innenstadt), die die Frage nach der Belastbarkeit der Eingangswerte aufwerfen;

- interne Widersprüche des Gutachtens im Zusammenhang mit der Verkleinerung des Einzugsgebietes und der Umsatzsteigerungen durch die Erweiterung und Umstrukturierung;

- rechnerische Reduzierung der Umverteilungen in den zentralen Versorgungsbereichen durch nicht plausibel dargelegte Abschläge (durch berechnete Erhöhung der Nachfragepotenzials, Annahmen zur Rückgewinnung der bislang an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets bzw. an bislang nicht untersuchte Standorte abfließenden Kaufkraft, Annahmen zur Rückgewinnung von bislang in den Onlinehandel fließenden Kaufkraft etc.);

- eine in der Summe deutliche Anhebung der geltend gemachten Abschläge (so werden nun gegenüber den ‚Vorläufergutachten' nur noch 52 % des Umsatzzuwachses im Sortimen Bekleidung im Untersuchungsraum umverteilt, nach 60 % in 2011 und 80 % in 2010);

- in Ergänzung der errechneten Umverteilungsquoten lässt das Gutachten von Dr. Lademann und Partner wie auch die ‚Vorgängerversionen' eine individuelle Bewertung der damit verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinden des Umlandes, so also auch Bonns, vermissen. Da es keinen allgemein gültigen Schwellenwert für negative Auswirkungen der Umsatzumverteilungen gibt, ist bei einem Vorhaben dieser Größenordnung eine - hier fehlende - individuelle Betrachtung auf der Grundlage der spezifischen lokalen Gegebenheiten der deutlich betroffenen Zentren notwendig.

- Auch in diesem Gutachten fehlt eine summarische Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens gemeinsam mit weiteren möglichen Ansiedlungen im HUMA-Umfeld.

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Darüber hinaus entspricht die Verfahrensweise nach wie vor 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 hat. Dort ist geregelt, dass zunächst eine Information der Nachbargemeinden und eine gemeinsame erste regionale Prüfung durchzuführen ist. Kommt es hier nicht zu einer Übereinkunft in Form eines regionalen Konsenses zum fraglichen Vorhaben, so ist ein (weiteres) neutrales Fachgutachten, dessen Beauftragung im Konsens der beteiligten Gemeinden erfolgen soll, einzuholen. Auf dieser Grundlage erfolgt eine zweite regionale Prüfung, eventuell mit Unterstützung einer externen Moderation.

Zum Vorhaben, das dem überarbeiteten Entwurf des Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum“ zugrunde liegt, hat am 19.03.2013 eine Besprechung im Rathaus Sankt Augustin stattgefunden, bei der das nunmehr modifizierte Vorhaben vorgestellt wurden. Ein regionaler Konsens konnte hier nicht erreicht werden, so dass derzeit die zweite regionale Prüfung auf neuer gutachterlicher Grundlage aussteht. Die Stadt Bonn fordert die Stadt Sankt Augustin daher auf, das im Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgesehene Verfahren weiter zu führen, um eine konstruktive regionale Befassung sicher zustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Isselmann

Michael Isselmann
Amtsleiter

Anlage

KREISSTADT **SIEGBURG**

Der Bürgermeister

Postanschrift - Stadtverwaltung, 53719 Siegburg
Hausanschrift - Stadtverwaltung, Nogenter Platz 10, 53721 Siegburg

www.siegburg.de

Dienststelle
Planungs- und Bauaufsichtsamt

Auskunft erteilt
Herr Marks

Zimmer 421

Telefon
02241 / 102377

Telefax
02241 / 1029377

E-Mail
stephan.marks@siegburg.de

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
53754 Sankt Augustin

vorab per Fax und Mail

Ihr Zeichen/Ihre Nachricht vom	Mein Zeichen	Datum
22.05.2013		05.06.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“
Erneute Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ trägt die Stadt Siegburg nachfolgend Bedenken gegen die Planung vor. Trotz der nunmehr vorgesehenen und prinzipiell zu begrüßenden Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche von ursprünglich 46.200 m² auf jetzt 39.000 m² sieht sich die Stadt Siegburg in ihrem Recht auf interkommunale Abstimmung der Planung und letztlich in ihrer verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit verletzt. Die Stadt Siegburg beruft sich insofern ausdrücklich auf die ihr als Mittelzentrum durch Ziele der Raumordnung zugewiesene Versorgungsfunktion in ihrem Verflechtungsbereich sowie auf durch die Planung bewirkte negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche (§ 2 Abs. 2 S. 2 BauGB).

Die Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Siegburg können durch das vorliegende Verträglichkeitsgutachten vom Büro Dr. Lademann & Partner vom 8. März

2013 nicht ausgeräumt werden. Vor allem die Erhöhung der Anzahl der Ladeneinheiten von ursprünglich 90 auf nunmehr 140, die dadurch veränderten Flächenproduktivitäten und die Verkaufsflächenobergrenzen der einzelnen zentrenrelevanten Sortimente, insbesondere des Segments Bekleidung auf 17.200qm werden sehr kritisch gesehen.

Unabhängig von der offenen Frage, ob das gewählte Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hier den rechtlichen Anforderungen des § 12 BauGB entsprechend eingesetzt ist, um die Sortimente und Verkaufsflächen rechtssicher zu begrenzen, können negative städtebauliche Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich in Siegburg mit Folgen für die Erfüllbarkeit der zentralörtlichen Funktionszuweisung nicht ausgeschlossen werden. Nach Ansicht der Stadt Siegburg stellt auch das aktualisierte „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 (Fortschreibung 2013) zum regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes des Regionalen Arbeitskreises für die Region Bonn/ Rhein- Sieg/ Ahrweiler *(:rezk)* , keine ausreichende interkommunale Abstimmung seitens der Stadt Sankt Augustin stattgefunden hat, sah sich die Stadt Siegburg erneut gezwungen, auch das aktualisierte Verträglichkeitsguten durch einen externen Gutachter auf Plausibilität zu prüfen.

In Anbetracht der vorliegenden Aspekte sieht sich die Stadt Siegburg in der Pflicht folgende Einwände gegenüber der vorliegenden Planung geltend zu machen:

I.

Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept (*:rezk*) als Baustein nachhaltiger Siedlungsentwicklung (2002); Fortschreibung 2013

Auch die Stadt St. Augustin hat das regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept (*:rezk*) von 2002 als Baustein einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung als informelle Planungsleitlinie im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. In der 52. Sitzung des Regionalen Arbeitskreises *(:rak)* am 17.01.2013 wurde zudem folgender Verfahrensvorschlag zum REZK einstimmig vereinbart:
„Die Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden das *:rak* nehmen die Fortschreibung der Vereinbarung zum *:rezk* zustimmend zur Kenntnis und werden sie dem zukünftigen Verwaltungshandeln zugrunde legen.“ Sowohl in der Ursprungsfassung aus 2002 als auch in der Fortschreibung 2013 des *:rezk* ist die Ausgestaltung des interkommunalen

Abstimmungsprozesses nach § 2 Abs. 2 BauGB zwischen den Vertragspartnern festgelegt worden. Die Vereinbarung konkretisiert damit in zulässigerweise die Art und Weise der Abarbeitung der formellen Anforderungen des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Dies stellt auch keinen Eingriff in die kommunale Planungshoheit der jeweils planenden Gebiete dar, da die kommunale Verantwortung für das Ergebnis des Abstimmungsprozesses von der Verpflichtung zur Einhaltung der formellen Anforderungen unberührt bleibt. Die Stadt St. Augustin hat diese formellen Anforderungen im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens nicht gewahrt.

In materiell-rechtlicher Hinsicht sind gemäß §1 Abs.6 Nr. 11 BauGB 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 REZK stellt ein solches Konzept dar und ist somit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Dies ist hier explizit unterblieben, wie sich anschaulich den Ausführungen auf S: 29 oben des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung entnehmen lässt. Hier wird dargestellt, dass lediglich das Stadtentwicklungskonzept 2025 und das Einzelhandels- und Standortkonzept St. Augustin sowie der Masterplan Urbane Mitte beachtet wurden.
Im Sinne der oben angesprochenen Vereinbarung sind Vorhaben dann als regional relevant einzustufen, wenn es sich um Neuplanungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben handelt. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich unzweifelhaft um ein regional relevantes Projekt, welches entsprechend des interkommunal vereinbarten Verfahrensablaufes zu prüfen ist.
Das Verfahren sieht ferner vor, dass die Standortgemeinde u.a. die Nachbarn, die Bezirksregierung, die IHK etc. zu einer gemeinsamen Prüfung einlädt, um auf Grundlage eines entsprechenden Fachgutachtens die Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Diese Prüfung ist beim Vorhaben der Erweiterung/ Umstrukturierung in der beschriebenen Form ist aber aus Sicht der Stadt Siegburg wiederum nicht ausreichend erfolgt. So gab es zwar am 19.03.2013 eine Besprechung zum Vorhaben HUMA- Einkaufspark in Sankt Augustin, in welcher seitens der Investoren, Architekten und der Stadt Sankt Augustin der neue Entwurf vorgestellt worden ist. Eine fundierte inhaltliche Diskussion zu möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche der Nachbarstädte fand nicht statt bzw. konnte nicht stattfinden, da den Teilnehmern die rund 140-seitige Fassung des aktualisierten Verträglichkeitsgutachtens vom Büro Dr. Lademann & Partner GmbH erst am 11.03.2013 zur Verfügung gestellt worden war.
Auch die Frage nach einem regionalen Konsens der Planung wurde nicht weiter behandelt und ist nach wie vor unbeantwortet. Im Sinne der rak- Vereinbarung zum REZK fand somit aus Sicht der Stadt Siegburg eine gemeinsame Prüfung des Projektes nicht ausreichend statt.
Ferner sieht die Vereinbarung vor, dass, wenn diese erste Prüfung negativ ausfällt (kein regionaler Konsens) oder die Informationen für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichen,

die Standortgemeinde, wenn sie trotz des fehlenden Konsenses an ihrer Planung festhalten will, ein zweites Prüfverfahren (auch „Zweite Regionale Prüfung“ seit Fortschreibung von 2013) in Gang setzen kann. Nach der Diskussion in der Besprechung vom 19.03.2013 bei der Stadt Sankt Augustin und der vorliegenden Wirkungsanalyse von Dr. Lademann & Partner kann ein regionaler Konsens, in Bezug auf die Verkaufsflächenerweiterungen der zentrenrelevanten Sortimente, seitens der Stadt Siegburg wieder nicht in Aussicht gestellt werden.
Die Vereinbarung zum REZK sieht für das zweite Prüfverfahren vor, dass die Standortgemeinde ein neutrales Fachgutachten einholt, dessen Auftrag im Konsens der Teilnehmer der ersten Prüfung formuliert und das nach den gleichen einheitlichen Kriterien, allerdings ggf. mit zusätzlichen Recherchen durchgeführt wird.
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. Damit liegt hier ein Verstoß gegen die durch den Vertrag ausgestalteten formellen Anforderungen des interkommunalen Abstimmungsgebotes vor. Des Weiteren widerspricht das Vorgehen auch dem eingangs erwähnten §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, da der Belang von städtebaulichen Entwicklungskonzepten nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt wird.

II.

Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin im Rahmen des Entwicklungsprojektes „Urbane Mitte Sankt Augustin“, März 2013, Büro Dr. Lademann & Partner GmbH

Dadurch, dass, wie bereits dargestellt, kein neutrales Gutachten zu städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens vorliegt, stellt das Gutachten vom Büro Dr. Lademann & Partner die einzige Beurteilungsgrundlage dar. Vor dem Hintergrund der Komplexität des Vorhabens, sah sich die Stadt Siegburg erneut veranlasst, einen externen Gutachter hinzuzuziehen. Die „Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP)“ zur Erweiterung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin durch das Büro Junker und Kruse aus Dortmund habe ich als Anlage beigefügt. Die Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner zeigt im Ergebnis auf, dass es sich bei dem Gutachten aufgrund unrealistischer, unbegründeter und intransparenter Annahmen nicht um eine rechtlich notwendige Worst- Case- Betrachtung des Vorhabens handelt. „Die Analyse bietet somit für die Umlandkommunen kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß §11 (3) BauNVO.“
Die vorgenannten Einschätzungen 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.

Das aktualisierte Verträglichkeitsgutachten vom Büro Dr. Lademann & Partner kann die weiterhin bestehenden Bedenken der Stadt Siegburg in Bezug auf mögliche negative städtebauliche Auswirkungen des zentralen Versorgungsbereiches „Innenstadt“ nach alledem nicht ausräumen. Insbesondere die Auswirkungen im Sortiment Bekleidung sind hierbei aus Sicht der Stadt Siegburg nicht ausreichend berücksichtigt. Vor dem Hintergrund der vorgenannten Kritik in Bezug auf die Beteiligung der rak- Kommunen im gemeinsam beschlossenen Verfahren, könnte die Beauftragung eines neutralen Gutachters nach wie vor einen Lösungsansatz darstellen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Barbara Guckelsberger
Technische Beigeordnete

Anlage

STADT KÖNIGSWINTER
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Königswinter · 53637 Königswinter

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
53754 Sankt Augustin

Stadt Sankt Augustin
Tag: 06. Juni 2013
Amt: 610
Ablichtung für Amt

Ihr Ansprechpartner:
René Kotte
Stadtplanung
Obere Straße 8 (Zimmer 028)
53639 Königswinter
Telefon: 02244 / 889-167
Fax: 02244 / 889-378
E-Mail:
rene.kotte@koenigswinter.de

Königswinter, 4.6.2013

Mein Zeichen: 612010/6

Ihr Zeichen: E-Mail vom 3. Mai 2013, 8.55 Uhr

4/6.6.13

Sprechzeiten:
dienstags und donnerstags
08.30 Uhr bis 12.30 Uhr
sowie donnerstags 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr
und nach Vereinbarung

Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum"

Sehr geehrte Damen und Herren,

es ist erfreulich, dass die Möglichkeit besteht, den Huma-Einkaufspark zu erneuern. Diese Erneuerung darf jedoch nicht die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Königswinter beeinträchtigen.

Die Auswirkungen Ihres Bebauungsplans Nr. 107 „Zentrum" auf die zentralen Versorgungsbereiche Königswinters wollen Sie anhand eines Verträglichkeitsgutachtens der Firma Dr. Lademann und Partner (DLP) bewerten. Die Plausibilität Ihres Gutachtens habe ich durch das Büro Junker und Kruse untersuchen lassen. Demnach ist es als Grundlage für Ihre Abwägung ungeeignet: Es beruht auf unplausiblen, unbegründeten oder intransparenten Annahmen (im Einzelnen: s. Anlage). Dies führt dazu, dass Sie die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Königswinters zurzeit noch unterschätzen. Ich empfehle Ihnen daher, ebenfalls die Meinung eines *unabhängigen* Einzelhandelsgutachters einzuholen. Spätestens zum Satzungsbeschluss müssen Sie Ihrer Abwägung jedoch einen sog. Worst Case zugrunde legen

Königswinter ist nach den Zielen der Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen worden. Das Stadtteilzentrum „Königswinter" leidet unter funktionalen und städtebaulichen Missständen und kann aufgrund branchenspezifischer Angebotsdefizite seine mittelzentrale Funktion zurzeit nur in Ansätzen erfüllen. Die Stadt Königswinter bemüht sich anhaltend um die Vitalisierung dieses Stadtteilzentrums. Eine Erweiterung des Huma-Einkaufsparks würde diesen Bemühungen entgegenwirken und die landesplanerisch vorgeschriebene Qualifizierung als Mittelzentrum erheblich behindern. Weil es keine stabile Einzelhandelsstruktur gibt, führen darüber hinaus bereits die von DLP prognostizierten Umsatzumverteilungen von weniger als 10 % zu einer städtebaulich nachhaltigen Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit und damit zur weiteren Störung des zentralen Versorgungsbereichs.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter hat daher über die möglichen Auswirkungen des von Ihnen offengelegten Bebauungsplans beraten und einstimmig folgenden Beschluss gefasst: „Die für den Huma-Einkaufspark geplanten höchstzulässigen

Verkaufsflächen sollen vor allem im Bekleidungssortiment deutlich reduziert werden. Die mit der freiwilligen Selbstbeschränkung des Investors [vom 24. Januar 2012, A. d. V.] angebotene Verkaufsfläche von 16.500 m² im Sortiment Bekleidung soll nicht überschritten werden."

Mit freundlichen Grüßen

Peter Wirtz

Anlage: Junker + Kruse Stadtforschung Stadtplanung 05/2013: Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner. Dortmund

Stadt Sankt Augustin
Tag: 07. Juni 2013
Amt: 61/10
Ablichtung für Amt

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

STADT TROISDORF · Der Bürgermeister · Postfach 1761 · 53827 Troisdorf

61/10:6.13

Stadt Sankt Augustin
Der Bürgermeister
Markt 1
53754 Sankt Augustin

Amt für Stadtplanung und Geoinformation
Bearbeiter Claus Chrispeels
Durchwahl (0 22 41) 900-610
Zentrale (0 22 41) 900-0
Telefax (0 22 41) 900-8610
E-Mail ChrispeelsC@Troisdorf.de
Zimmer 308
Sprechzeiten
Montag: 7:30 Uhr - 18:00 Uhr
Dienstag-Freitag: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung
Besuchen Sie uns im Internet:
http://www.troisdorf.de

Ihre Nachricht vom
Mein Zeichen 61-chr-s

Datum 03.06.2013

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum"
Hier: Ihr Schreiben vom 03.05.2013 – Behördenbeteiligung zur 2. Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Becker,
sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB und der ersten Offenlage des o.a. Bebauungsplanes hat die Stadt Troisdorf Bedenken 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.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 in der Fassung der 2. Offenlage soll nunmehr die Neuerrichtung eines Einkaufszentrums mit einer reduzierten Verkaufsfläche von rund 39.000 m² ermöglichen. Zwar weist die offengelegte Planung einschließlich der Anlagen gegenüber dem Vorentwurf eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 7.000 qm auf - was die Stadt Troisdorf ausdrücklich begrüßt - jedoch wurden insbesondere im Bezug auf die Sortimentsobergrenzen keine wesentlichen Änderungen vorgenommen, sodass die bisher vorgebrachten Bedenken aufrechterhalten und bezogen auf die aktuelle Planung hiermit konkretisiert werden.

Aus den nachstehend im Einzelnen dargelegten Gründen rügt die Stadt Troisdorf eine Verletzung schon der formellen Anforderungen des interkommunalen Abstimmungsgebotes nach § 2 Abs. 2 BauGB. Die formellen Anforderungen der interkommunalen Abstimmung sind in der im regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung, Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (rak) getroffenen Vereinbarung der beteiligten Städte auf vertraglicher Ebene verbindlich konkretisiert worden. Die somit begründeten vertraglichen Verpflichtungen stellen keinen Eingriff in die kommunale Planungshoheit dar, weil sich die beteiligten Städte nicht hinsichtlich des Ergebnisses der Planverfahren gebunden haben, sondern hinsichtlich der formellen Anforderungen an die interkommunale Abstimmung. Den dort vorgegebenen Regeln entspricht das bisherige Verfahren eindeutig nicht.

Darüber hinaus beruft sich die Stadt Troisdorf hiermit ausdrücklich im Sinne des § 2 Abs. 2 S. 2 BauGB auf ihre durch die Ziele der Raumordnung zugewiesene Funktion als Mittelzentrum, die durch

die überdimensionierte Planung der Stadt St. Augustin beeinträchtigt wird sowie auf zu erwartende negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Troisdorf. Die Planung der Stadt St. Augustin lässt Funktionsbeeinträchtigungen in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Troisdorf erwarten, die die Planungshoheit der Stadt Troisdorf verletzen und im Übrigen auch mit Blick auf die vorgesehenen Ziele des sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel landesplanerisch bedenklich sind. Im Einzelnen:

1. Eine regionale Abstimmung auf der Grundlage der im Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung, Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (rak:) getroffenen Vereinbarung ist nicht abschließend erfolgt. Das zur 2. Offenlage fortgeschriebene Gutachten des Sachverständigenbüros Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, das im Auftrag der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft mbH und Co KG erstellt wurde, entspricht nach wie vor nicht den im Rahmen des rak: vereinbarten und für eine sachgerechte Abwägung notwendigen Kriterien und Anforderungen. Eine u.a. durch die Stadt Troisdorf in Auftrag gegebene und aktualisierte fachliche Bewertung durch das Büro Junker und Kruse zeigt, dass das Gutachten nach wie vor in wesentlichen Punkten von unrealistischen, unbegründeten und nicht nachvollziehbaren Annahmen ausgeht. Im Ergebnis werden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Troisdorf nach wie vor unterschätzt.

2. Trotz zum Teil vorgenommener Nachbesserungen gegenüber dem bisher vorliegenden Gutachten sind die Flächenproduktivitäten und Umsätze des Vorhabens nach wie vor zu gering angesetzt. Insbesondere für das Sortiment Bekleidung ist die Flächenproduktivität trotz verändertem Vorhabenkonzept mit leistungsfähigeren Kleinflächen statt Fachmärkten unverändert zu gering. Wesentliche Eingangsparameter sind nicht nachvollziehbar und überprüfbar. Das angenommene Nachfragepotential ist auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Zensus 2011 zu hinterfragen.

3. Die Einschätzung, dass die Innenstadt von Troisdorf im Bezug auf das Planvorhaben ein besonders relevanter Standort ist, wird ausdrücklich geteilt. Der Hinweis auf stabile Einzelhandelstrukturen ist vor dem Hintergrund einer zurückgehenden Handelszentralität insgesamt und in den innerstädtischen Leitsortimenten jedoch zu relativieren und zeigt, dass das örtliche Angebot sehr wohl anfällig gegenüber steigendem Wettbewerbsdruck im Umfeld ist, insbesondere, da es sich voraussichtlich um ein sehr ähnliches Angebot handeln wird.

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

5. Die Auswirkungen der Planung werden auch deshalb unterschätzt, da die Stadt Sankt Augustin im zentralen Versorgungsbereich Planungsrecht für weitere mind. 10.000 qm Verkaufsfläche hat, die in ihren Auswirkungen gänzlich unberücksichtigt bleiben. Zwar wurden hierzu im Rahmen des Masterplanes entsprechende Ziele zur Steuerung bzw. zum Ausschluss von weiteren Einzelhandelsnutzungen formuliert, jedoch bisher nur im Bezug auf das ehem. Grundstück Tacke rechtsverbindlich umgesetzt.

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

6. Auch ist die der Verträglichkeitsanalyse zugrunde liegende Annahme unrichtig, Umsatzumverteilungseffekte von nicht mehr als 10 % würden regelmäßig nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Das Bundesverwaltungsgericht hat deutlich gemacht, dass es rechtlich fragwürdig erscheint, Kaufkraftabflüsse von unter 10 % als grundsätzlich von lediglich untergeordneter Bedeutung zu erachten. Es bedarf also stets einer gesonderten Prüfung des jeweiligen Einzelfalls, die alleinige Zugrundelegung der Umsatzumverteilungseffekte zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen einer Planung, die im Übrigen sehr knapp erscheint, ist unzureichend.

7. Im Übrigen widersprechen sich die zugrunde gelegten Umsatzannahmen. Ist etwa auf S. 94 der Untersuchung von einem zusätzlichen Umsatz im Segment Bekleidung in Höhe von 40,3 Mio. € die Rede, wird dieser an anderer Stelle des Gutachtens mit lediglich 36, 3 Mio. € beziffert (Aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten HUMA St. Augustin, Dr. Lademann & Partner, März 2013, S. 93).

8. Im Entwurf zum Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen – Sachlicher Teilplan Einzelhandel (LEP NRW) wird ausgeführt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in der Regel anzunehmen ist, wenn der zu erwartende Umsatz der geplanten Einzelhandelsvorhaben in allen oder in einzelnen der vorgesehenen Sortimentsgruppen die Kaufkraft der Einwohner in dem, dem zentralen Versorgungsbereich zugeordneten Gemeindebereich übersteigt. Die gutachterliche Untersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner zeigt auf, dass der in dem geplanten Vorhaben nach Revitalisierung zu erzielende (Gesamt-)Umsatz die Kaufkraft der Bevölkerung im Einzugsbereich (Zone 1) in nahezu allen Sortimentsbereichen mitunter deutlich übersteigt. Im Einzelnen werden folgende Umsatz-Kaufkraftrelationen ermittelt:

Sortimentsgruppen	Kaufkraft in Sankt Augustin (Zone 1) in Mio. € (Jahr 2017)	Umsatz-Kaufkraft-Relation des Gesamtvorhabens
Periodischer Bedarf	133,0	41 %
Bekleidung	32,1	166 %
Schuhe	8,5	112 %
Elektro, Musikalien, Computer	20,5	173 %
Sport- und Campingbedarf	6,0	259 %
Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren	8,9	197 %
Uhren/Schmuck, Lederwaren/Geschenkartikel, Parfümeriewaren	14,8	92 %
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	15,6	83 %

vgl. Aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten HUMA St. Augustin, Dr. Lademann & Partner, März 2013, S. 126

Wieso angesichts dessen keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Kommunen zu erwarten sein soll, wird nicht dargelegt.

9. Ganz im Gegenteil ist insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf, der sich einen Schwerpunkt im Bekleidungssegment aufweist, mit einer wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen. Dabei ist insbesondere die räumliche Nähe des geplanten Vorhabens zum

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

Kernbereich der Troisdorfer Innenstadt wie auch der Umstand zu berücksichtigen, dass die wesentlichen Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf dem Bekleidungssegment zuzuordnen sind. Darüber hinaus ist von Bedeutung, dass das Mittelzentrum Troisdorf zumindest in den Randlagen als fragil zu bewerten ist.

10. Die im Entwurf vorliegende Planung widerspricht nach Auffassung der Stadt Troisdorf auch Ziel 3 des LEP NRW. Der vorhandene HUMA-Einkaufspark soll sowohl in architektonischer wie auch in baulicher Hinsicht eine deutliche Aufwertung erfahren. Gleichzeitig sollen vermehrt kleinflächigere und damit leistungsfähigere Ladeneinheiten bei einer im Vergleich zu dem vorhandenen Bestand um 9.000 m^2 größeren Verkaufsfläche realisiert werden. Vor diesem Hintergrund ist eine Beschränkung der Betrachtung auf die Zusatzumsätze nicht nachvollziehbar. Das geplante Vorhaben weicht von dem vorhandenen Bestand insgesamt so erheblich ab, dass sich eine auf die Zusatzumsätze beschränkte Betrachtung verbietet. Das geplante Vorhaben ist hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden wie die Neuansiedlung eines Einkaufszentrums zu betrachten.

11. Im Übrigen wird darauf hingewiesen, dass die im Entwurf vorliegende Festsetzung unter 2.2 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 „ Zentrum" unbestimmt ist und in Teilen gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstößt. Dies wird insbesondere im Sortimentsbereich „Bekleidung" deutlich. Neben dem Sortiment „Bekleidung" (17.200 m^2) sollen Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente „Schuhe" (2.900 m^2) sowie „Sport- und Campingbedarf" (4.700 m^2) festgesetzt werden. Da unter das Sortiment „Sport- und Campingbedarf" auch Sport-, Trekking- bzw. Campingbekleidung etc. subsumiert werden kann, sind bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 39.000 m^2 im worst case auf insgesamt 24.800 m^2 Verkaufsfläche Artikel aus dem Bekleidungssegment zulässig.

Das Erfordernis, das HUMA – Center umzubauen und zu erneuern, wird nicht bestritten. Warum jedoch das Stadtzentrum von Sankt Augustin z.B. mit bis zu 17.200 qm VK im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung/Wäsche zukünftig deutlich mehr Verkaufsfläche aufweisen soll als das Zentrum der ca. 20.000 Einwohner größeren Nachbarstadt Troisdorf mit heute ca. 9.200 qm VK, ist auch in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan nicht näher dargelegt.

Die Stadt Troisdorf regt daher nochmals an, dass die Stadt Sankt Augustin die Verkaufsfläche des geplanten Vorhabens so reduziert, dass ein angemessenes Verhältnis zwischen gemeindeeigenem Kaufkraftpotenzial einerseits und Umsatzerwartung andererseits besteht und negative Auswirkungen auf die städtebaulichen Zielsetzungen der Nachbarstädte zu deren Einzelhandelsentwicklung nicht begründet werden.

Mit freundlichen Grüssen
Im Auftrag

Claus Chrispeels
Co – Dezernent II

Anlage: Erweiterung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin, Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner, Junker und Kruse, 2011

Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin

Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP)

unter besonderer Berücksichtigung der Auswirkungen
i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf die Umlandkommunen

Untersuchung im Auftrag der Städte Bonn, Königswinter, Siegburg und Troisdorf

Julia Hagemann

Stefan Kruse

Junker + Kruse
Stadtforschung Planung

Markt 5
D-44137 Dortmund
Tel +49 (0)231 55 78 58 0
www.junker-kruse.de

Mai 2013

Inhalt

1 Ausgangslage 3

2 Bewertung des Gutachtens von Dr. Lademann und Partner 5

2.1 Flächenproduktivität und Verkaufsflächen des Vorhabens 5

2.2 Angebotsanalyse 9

2.3 Nachfrageanalyse 13

2.4 Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens 15

2.5 Annahmen zur Kunden- / Umsatzherkunft 16

2.6 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens im aperiodischen Bedarfsbereich 17

2.7 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich 23

2.8 Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen 23

2.9 Einordnung in landesplanerische Vorgaben 24

2.10 Bewertung weiterer Potenzialflächen in der Stadt Sankt Augustin 24

3 Fazit 26

Verzeichnisse 28

1 Ausgangslage

In der Stadt Sankt Augustin ist die Umstrukturierung und – damit verbunden – deutliche Verkaufsflächenerweiterung des dortigen Einkaufszentrums HUMA Einkaufspark geplant. Diese soll insbesondere zentrenrelevante Branchen, v. a. den Bekleidungsbereich, betreffen. Die Größenordnung des geplanten Vorhabens erfordert eine städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO, Entwurf des LEP NRW) und Erfordernisse (Auswertung jüngster Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung) detaillierte Aussagen zu möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen liefert.

Zu diesem Vorhaben wurden im Auftrag der Jost Hurler Beteiligungs- und Verwaltungsgesellschaft GmbH & C. KG bereits in den Jahren 2010 und 2011 entsprechende Untersuchungen[1] durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH[2], erstellt. Diese Untersuchungen kamen jeweils zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben raumordnerisch und städtebaulich als verträglich einzustufen sei. Das Büro Junker und Kruse hat im Auftrag der Stadt Siegburg sowie weiterer Umlandkommunen in den Jahren 2010 und 2011 beide Gutachten auf ihre Plausibilität überprüft und kam hierbei zu dem Ergebnis, dass die Gutachten kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO bilden. Im Jahr 2013 wurde erneut ein aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten vorgelegt:

Dr. Lademann & Partner *(2013): Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin im Rahmen des Stadtentwicklungsprojektes ‚Urbane Mitte Sankt Augustin'. Aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten HUMA St. Augustin. Hamburg.*

Diesem liegt eine veränderte Vorhabendimensionierung zugrunde. Demnach soll der geplante Verkaufsflächenzuwachs statt auf 16.200 auf 9.000 m² begrenzt werden. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Umstrukturierung in den einzelnen Branchen jedoch – z. T. deutlich – größere Spielräume eingeräumt werden als ursprünglich untersucht, so u. a. in der Branche Bekleidung ein Zuwachs um 12.400 m² Verkaufsfläche (statt 9.850 m²).

Die aktuelle Untersuchung kommt ebenfalls zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben raumordnerisch und städtebaulich als verträglich einzustufen sei. Auch für die Städte Bonn, Königswinter, Siegburg und Troisdorf, die sich jeweils ganz oder in Teilen im Naheinzugsgebiet befinden, sind laut dem Gutachten keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Zur Überprüfung der Ergebnisse haben die genannten Städte unter Federführung der Stadt Siegburg das Gutachterbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ■ Planung,

[1] Dr. Lademann & Partner (2010): Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin. Gutachten zu den städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen eines Erweiterungs- und Umstrukturierungsvorhabens. Hamburg;

Dr. Lademann & Partner (2011): Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin im Rahmen des Stadtentwicklungsprojekts ‚Urbane Mitte Sankt Augustin'. Hamburg.

[2] im Folgenden als DLP bezeichnet

Dortmund mit einer Kurzstellungnahme zu dem aktuellen Gutachten beauftragt. Es wird im Folgenden untersucht, ob die vorliegende Wirkungsanalyse von DLP eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Beurteilung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermöglicht. Es ist nicht Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme, eine eigenständige Verträglichkeitsanalyse zu dem o.a. Planvorhaben durchzuführen.

2 Bewertung des Gutachtens von Dr. Lademann und Partner

Im Folgenden wird herausgearbeitet, inwieweit der fachliche und methodische Aufbau dieser Arbeit und die darin getroffenen Annahmen plausibel sind.

2.1 Flächenproduktivität und Verkaufsflächen des Vorhabens

Die zukünftigen Umsätze des Vorhabens werden von DLP analog zu den Vorgängerversionen des Gutachtens mit Hilfe einer sogenannten Marktanteilsbetrachtung ermittelt (S. 87ff.). Im Gutachten finden sich in diesem Zusammenhang umfangreiche Tabellen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass es sich bei den dargestellten Marktanteilen letztendlich um durch den Gutachter „gesetzte" Werte handelt, die dieser mit eigenen Berechnungen und einer Analyse vergleichbarer Objekte begründet. Eine Nachprüfbarkeit der Herleitung der Vorhabenumsätze ist bei dem gewählten Verfahren demnach nur bedingt gegeben. Entscheidend ist in diesem Zusammenhang jedoch vor allem die Fragestellung, ob die resultierenden Umsätze und Flächenproduktivitäten des Vorhabens als entscheidender Eingangsparameter der Wirkungsanalyse plausibel und dem rechtlich geforderten „Worst-Case-Ansatz" angemessen sind. Die aktuell untersuchten warengruppenspezifischen Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens nach DLP sind in Tabelle 1 dargestellt.

Verkaufsflächen

Gemäß der aktuellen Planung soll die Verkaufsfläche des HUMA Einkaufsparks von derzeit **30.000** auf rd. **39.000 m²** erweitert werden (statt auf ursprünglich geplante rd. 46.000 m²).

- Für den derzeitigen **Bestand** im HUMA Einkaufspark nimmt der Gutachter branchenspezifische Verkaufsflächen (wie auch Flächenproduktivitäten und Umsätze) an, die mit den Vorgängerversionen des Gutachtens **identisch** sind.
- Für die **Planung** legt der Gutachter in **Abweichung** zu den Vorgängerversionen des Gutachtens keine konkrete Sortimentsstruktur zugrunde, sondern stellt in allen Branchen **Maximalverkaufsflächen** ein, die dem Betreiber eine entsprechende Flexibilität ermöglichen sollen[3]. Diese bewegen sich in der Summe deutlich über der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 39.000 m². Gleichzeitig liegen sie mit einer Ausnahme (Sportartikel) auch über den branchenspezifischen Verkaufsflächen, die in den bisherigen Gutachten untersucht wurden (trotz der seinerzeit höheren, untersuchten Gesamtverkaufsfläche von 46.000 m²). Das Spektrum der Abweichungen reicht von + 10 % (Schuhe) bis + 100 % (Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren). Die aktuell eingestellten Maximalverkaufsflächen stimmen weitgehend (bei kleineren Abweichungen) mit denen überein, die der Gutachter DLP bereits 2011 (S. 84 f.) in einer Art „Nachtrag" zur Verträglichkeitsberechnung als maximal

[3] Aus diesem Grund sind laut DLP (2013, S. 94,) anders als in den Vorgängerversionen des Gutachtens, auch keine Angaben zum künftigen Gesamtumsatz möglich.

verträgliche Verkaufsflächen präsentierte, ohne hierfür jedoch eine detaillierte Herleitung zu liefern.

Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens nach DLP

Branchen	Verkaufsfläche (m²)	Flächenproduktivität (Euro / m²)	Umsatz (Mio. Euro)
Periodischer Bedarf	10.500	5.200	54,6
Bekleidung	17.200	3.100	53,3
Schuhe	2.900	3.300	9,6
Elektro	5.000	7.100	35,5
Sportartikel	4.700	3.300	15,5
Bücher / Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren	3.900	4.500	17,6
Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren	2.000	6.800	13,6
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	6.500	2.000	13,0

Quelle: DLP 2013, S. 91

Sortimentssystematik

- Positiv hervorzuheben ist, dass die **Sortimentssystematik** in der aktuellen Gutachtenfassung erstmals weitgehend transparent gemacht wird. So wird insbesondere von DLP (2013, S. 4) erstmals erläutert, dass die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente den Bereichen *„Hausrat (inkl. Glas, Porzellan, Keramik), Wohnaccessoires, Foto / Film / Optik, Heimtextilien und übriger Freizeitbedarf (z. B. Modellbau, Bastelbedarf, Zooartikel, Musikinstrumente"* zuzuordnen sind.

- Hieraus ergibt sich jedoch insofern eine **Plausibilitätsproblematik**, als dass deutlich wird, dass in dieser Sammelgruppe höchst unterschiedliche und aus Sicht von Junker und Kruse klar voneinander abgrenzbare Sortimente zusammengefasst wurden. So wäre es inhaltlich sachgerechter gewesen, z. B. Foto / Film dem Bereich Elektronik zuzuordnen. Hinzu kommt, dass es sich bei den von DLP genannten Sortimenten teilweise überhaupt nicht um zentrenrelevante Sortimente handelt. So sind Zooartikel gemäß kommunaler Sortimentsliste in Sankt Augustin[4], wie auch in weiteren Nachbarkommunen, nicht als zentrenrelevant eingestuft. Die ausschließlich kumulierte Untersuchung zahlreicher Einzelbranchen – obwohl diese theoretisch jeweils bis 6.500 m² Verkaufsfläche ausgeweitet werden könnten – ist kritisch zu bewerten, diese zu einer deutlichen **Nivellierung der Auswirkungen** führen kann. Dies gilt in besonderem Maße vor dem Hintergrund der erfolgten Zusammenfassung von zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Branchen.

[4] BBE Retail Experts (2008): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt St. Augustin. Köln, S. 89.

Flächenproduktivitäten und Umsätze

- Positiv hervorzuheben ist, dass die **Flächenproduktivitäten** des Vorhabens, die von Junker und Kruse bereits in der Vergangenheit als zu gering bewertet wurden, zumindest in einigen Branchen **nach oben korrigiert** wurden. Dies betrifft die Branchen Sportartikel und Bücher / Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren, in denen die Flächenproduktivitäten sich nach Einschätzung von Junker und Kruse durch die Anhebung in einer angemessenen Größenordnung bewegen.

- Trotz einer geringfügigen Anhebung als nach wie vor **zu gering** zu bewerten ist die Flächenproduktivität in den **sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten** mit nur 2.000 Euro / m². Zum Vergleich: Für den Einzelhandelsbestand in den zentralen Versorgungsbereichen im Umland der Stadt Sankt Augustin legt DLP (2013, S. 23ff.) in dieser „Sammelbranche" durchgängig höhere Flächenproduktivitäten zugrunde (Durchschnitt hier: 2.300 Euro / m²[5]). Ähnliches gilt für die Sammelbranche **Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren** mit 6.800 Euro / m² für das Vorhaben und 8.700 Euro / m² im Bestand[6]. In der Innenstadt von Siegburg sind es sogar 9.700 Euro / m². Die Abweichungen zwischen einzelnen Standorten können zwar auch darauf zurückzuführen sein, dass die Einzelsortimente der Sammelbranche sehr unterschiedliche Flächenproduktivtäten aufweisen (z. B. Uhren / Schmuck > Geschenkartikel); im Sinne des Worst-Case-Ansatzes hätte jedoch von einer möglichst produktiven Sortimentsstruktur des Vorhabens ausgegangen werden müssen, zumal es sich bei den geplanten maximal 2.000 m² fast ausschließlich um Verkaufsflächenzuwächse handelt (Bestand: 400 m²) und offenbar keine weitergehend differenzierten Vorgaben zur Sortimentsstruktur existieren.

- Eine sogar **geringere** Flächenproduktivität als in den früheren Gutachtenversionen setzen DLP in der Branche **Elektro** mit 7.100 Euro / m² (statt 8.200 Euro / m²) an. Somit käme es hier (laut DLP) als einziger Branche infolge der Erweiterung und Umstrukturierung nicht zu einem Produktivitätszuwachs. Begründet wird diese Einschätzung mit dem Vorliegen *„zahlreicher Planvorhaben im Umland"* (DLP 2013, S. 87). Dies ist nach Einschätzung von Junker und Kruse nicht ausreichend.

- In den Branchen **Bekleidung** und **Schuhe** wurden die Flächenproduktivitäten der früheren Gutachtenversionen beibehalten. Dies ist in mehrfacher Hinsicht zu kritisieren. Zum einen wurde bereits in der Vergangenheit kritisiert, dass insbesondere die Flächenproduktivität in der Branche **Bekleidung** mit nur 3.100 Euro / m² als **zu gering** bewerten ist, da moderne Filialisten, wie sie im Einkaufszentrum HUMA geplant sind, höhere Werte erzielen.

- Diese Kritik muss noch einmal verschärft werden vor dem Hintergrund, dass die aktuelle Vorhabenkonzeption gegenüber den vorherigen Planungen einen deutlich höheren Anteil **kleinflächiger Fachgeschäfte** zu Lasten größer dimensionierter Fachmarktkonzepte vorsieht. Bei dieser Struktur ist von einer **höheren Flächenproduktivität**

[5] ohne Innenstadt Bonn, die nur aufgrund ihrer tendenziell höheren Leistungsfähigkeit bewusst nicht mit in den Vergleichswert eingerechnet wurde

[6] erneut ohne Innenstadt Bonn

auszugehen, wie auch DLP (2013, S. 87f.) grundsätzlich einräumt: *„Der höhere Kleinflächenanteil würde theoretisch auch zu höheren Flächenproduktivitäten führen. Dass die Flächenproduktivitäten (auch und insbesondere für den Sortimentsbereich Bekleidung) nicht höher ausfallen als in der DLP-Prognose aus 2011 liegt daran, dass das Huma-Einzugsgebiet und damit das verfügbare Marktpotenzial (im Verhältnis zur Vorhabenprognose 2011) für das nunmehr kleinere Restrukturierungsvorhaben kleiner bzw. geringer ausfällt."* In einer Fußnote führen DLP (2013, S. 88) ergänzend aus: *„Für das Segment Bekleidung beträgt das Kaufkraftpotenzial nunmehr lediglich rd. 530 Mio. € - dies entspricht einem Rückgang von mehr als 25 %. Dies gilt analog auch für andere Sortimente. Insofern ist die Annahme Dr. Lademann & Partners auch für den worst case plausibel, dass die maximale Umsatzerwartung für das Vorhaben limitiert wird und die Flächenproduktivitäten trotz des zugenommenen Anteils kleinflächiger Formate heute nicht höher anzusetzen ist als in 2011."*

- Diese Argumentation von DLP ist in mehrfacher Hinsicht nicht plausibel. Zum einen ist aus Sicht des Büros Junker und Kruse die Argumentation über einen verkleinerten Einzugsbereich grundsätzlich kritisch zu sehen (vgl. Kapitel 2.4).
- Zum anderen ist das verringerte Marktpotenzial in der Branche Bekleidung, auf dass sich DLP beruft, nicht nur dem verkleinerten Einzugsgebiet geschuldet, sondern insbesondere auch der Tatsache, dass DLP (2013) gegenüber der Vorgängeruntersuchung von einem **erheblich geringeren Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen** in der Branche Bekleidung ausgeht – und das bereits bezogen auf den Status-Quo. Dies lässt sich z. B. anhand der Stadt Sankt Augustin selbst veranschaulichen, für die DLP 2013 mit 570 Euro pro Kopf[7] ein gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2011 (660 Euro pro Kopf[8]) um **14 % verringertes Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen** zugrunde legt.
- Näher thematisiert oder begründet wird diese erhebliche Diskrepanz nicht; sie ist daher grundsätzlich nicht unkritisch zu sehen (vgl. Kapitel 2.3). Viel gravierender wiegt jedoch, dass DLP das verringerte Marktpotenzial einseitig ausschließlich dazu heranzieht, die trotz des Kleinflächenkonzeptes unterlassene Anhebung der **zukünftigen** Flächenproduktivitäten zu begründen. Die Höhe der im **Status-Quo** für den **HUMA Einkaufspark** angesetzten Flächenproduktivitäten und Umsätze bleibt jedoch **unverändert** und **unhinterfragt**. Dies ist **nicht plausibel**. Deutlich wird dies auch anhand der Annahmen von DLP zu den derzeit erzielbaren Marktanteilen des HUMA Einkaufsparks, die von DLP 2013 u. a. in der Branche Bekleidung in allen Zonen so erhöht wurden, dass trotz deutlich geringerem Marktpotenzial (- 25 %[9]) exakt das gleiche

[7] Eigene Berechnung auf Basis der Angaben von DLP (2013, S. 85 und 90) zur aktuellen Einwohnerzahl (55.810) und zum derzeitigen branchenspezifischen Kaufkraftpotenzial (31,9 Mio. Euro) in der Stadt Sankt Augustin

[8] Analoge Berechnung auf Basis der Angaben von DLP (2011, S. 61 und 64)

[9] Rückgang in der Branche Bekleidung von 633,8 Mio. Euro nach DLP (2011, S. 64) auf 465,9 Mio. Euro nach DLP (2013, S. 90)

Bestandsumsatzvolumen wie in der Vorgängeruntersuchung resultiert.[10] Dieses Vorgehen weckt nicht nur den Eindruck einer gewissen **Beliebigkeit** bei Durchführung der Marktanteilsbetrachtung als wesentlicher Grundlage der Untersuchung. Es führt insbesondere dazu, dass der **Umsatzzuwachs** infolge der Umstrukturierung **zu gering** abgebildet wird, da das vermeintlich erheblich verringerte Marktpotenzial nur im Rahmen der Prognose als mindernder Faktor berücksichtigt wird, nicht jedoch im Status Quo.

2.2 Angebotsanalyse

Erhebungsumfang

- Dem Verträglichkeitsgutachten liegt gemäß DLP (2013, S. 5) eine *„aktualisierende Totalerhebung aller Einzelhandelsbetriebe in den Innenstädten / zentralen Versorgungsbereichen"* in den untersuchten Kommunen zugrunde. Hierbei ist positiv hervorzuheben, dass das aktuelle Gutachten, anders als die bisherigen Versionen, auch kartographische Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche enthält.
- Analog zu den früheren Versionen des Gutachtens finden sich für die Innenstädte der Mittel- und Oberzentren im Umland des Vorhabens sowie für einzelne Nebenzentren (2013: Bonn-Beul und Königswinter-Oberpleis) im Gutachten transparente Darstellungen von erhobenen Verkaufsflächen und geschätzten Umsätzen sowie kurze textliche Beschreibungen der Angebotssituation (S. 221ff.). Beschreibungen und Angaben für die sonstigen **Nebenzentren** in den Mittel- und Oberzentren, die **zentralen Versorgungsbereiche der Grundzentren** sowie alle **weiteren Angebotsstandorte** im Einzugsgebiet bleiben hingegen auch in der aktuellen Fassung kursorisch bzw. fehlen. Auch in die eigentlichen Umsatzumverteilungsberechnungen werden diese kleineren Zentren nach wie vor nicht einbezogen (Ausnahme: periodischer Bedarf). Aus Sicht des Büros Junker und Kruse können negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Auswirkungen hier jedoch auch in weiteren Branchen nicht pauschal ausgeschlossen werden. Analogieschlüsse auf Basis der Ergebnisse für die untersuchten großen Zentren in den Mittel- und Oberzentren sind nicht ohne Weiteres möglich, da die Ausgangssituation sich in kleineren Zentren insofern abweichend darstellt, als dass infolge eines geringeren Umsatzvolumens tendenziell eher hohe prozentuale Umsatzumverteilungsquoten erreicht werden[11].
- Generell kritisch zu sehen ist, dass **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** überhaupt **keine Erhebungen des Angebotsbestandes** erfolgten, allerdings im Rah-

[10] So ging DLP z. B. 2011 (S. 64) noch davon aus, dass der HUMA Einkaufspark derzeit in der Branche Bekleidung in Zone 1 (Sankt Augustin) 7 % des lokalen Kaufkraftpotenzials abschöpfen kann – 2013 wurde von einer um ca. 40 % höheren Abschöpfungsquote in Höhe von 10 % ausgegangen, um zum gleichen Gesamtergebnis zu kommen. Diese Beobachtung ist auch auf die anderen Zonen und Branchen übertragbar.

[11] Dieser Zusammenhang ist auch daran ablesbar, dass in dem Nebenzentrum Königswinter-Oberpleis, welches erst im Zuge der ersten Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse im Jahr 2011 einbezogen wurde, gemäß den Ergebnissen von DLP (2013, S. 115) in vielen Branchen die höchsten prozentualen Umsatzumverteilungen zu verzeichnen sind.

men der Umsatzumverteilungsberechnung erhebliche Abschläge für Umsatzumverteilungen an diesen Standorten vorgenommen wurden. Aufgrund der Intransparenz dieses Bearbeitungsschrittes kann nicht überprüft werden, ob die teilweise erhebliche Höhe dieser Abschläge für nicht-zentrale Standorte, durch die die Umsatzumverteilungen in den Zentren reduziert werden, plausibel ist (vgl. Kapitel 2.6). Im periodischen Bedarfsbereich werden von DLP (2013, S. 117) zwar kumulierte Angaben zum Verkaufsflächen- und Umsatzbestand aller sonstigen Standorte in den Zonen 1 und 2 gegeben. Diese Angaben beruhen jedoch nicht auf gutachterlichen Primärerhebungen, sondern auf Angaben eines Datenportals u. a. für Handelsdaten (OnGeo / TradeDimensions). Nähere Angaben zur Ermittlungsart oder -zeitpunkt werden nicht gemacht, weshalb die Belastbarkeit dieser aggregierten Daten durchaus kritisch gesehen werden muss. In den übrigen Branchen fehlen jegliche Angaben zu den außerhalb der Zentren angesetzten Verkaufsflächen und Umsätzen.

- Entsprechende Angaben wären für eine **Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit** der Eingangsdaten der Auswirkungsanalyse wie auch ihrer Ergebnisse zwingend notwendig gewesen. Generell können aggregierte Angaben aus Datenbanken eigene, differenzierte aktuelle und primärstatistische Erhebungen des Einzelhandelsbestandes nicht ersetzen und bilden somit keine geeignete Untersuchungsgrundlage.

- In diesen Zusammenhang ist auch zu stellen, dass das aktuelle Gutachten keine Analysen der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen der **Stadt Sankt Augustin** selbst enthält (Ausnahme: HUMA Einkaufspark). In den vorherigen Gutachten (DLP 2011, S. 22ff.) fanden sich noch Kennwerte und Analysen zur gesamtstädtischen Struktur sowie zu den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt. Auf diese wird in der aktuellen Fassung ohne nähere Begründung verzichtet. Dies ist auch insofern relevant, als dass DLP (2013, u. a. S. 81, 137, 138) im Gutachten an verschiedenen Stellen die Notwendigkeit der Vorhabenrealisierung mit der *„stark gesunkene[n] Einzelhandelszentralität"* der Stadt Sankt Augustin oder der *„deutlich unterdurchschnittliche[n] Einzelhandelszentralität der Innenstadtleitsortimente Schuhe und Bekleidung"* begründet. Diese Aussagen bleiben im Gutachten jedoch gänzlich unbelegt, da die aktuellen gesamtstädtischen Kennwerte, wie z. B. die Zentralitäten[12] der Stadt Stankt Augustin, nicht transparent gemacht werden.

Erhobene Verkaufsflächen

- Mit Blick auf die von DLP (2013, S. 21ff.) im Umland der Stadt Sankt Augustin aktuell ermittelten Verkaufsflächen fällt auf, dass diese teilweise erhebliche **Diskrepanzen zu den Erstuntersuchungen** aufweisen. Diese werden von DLP (2013, S. 22) nur allgemein mit Bestandsveränderungen seit der Erhebung 2008 begründet, was jedoch nach Auffassung von Junker und Kruse nicht durchgängig plausibel ist. Dies betrifft in der Innenstadt Siegburg insbesondere die drei Sammelbranchen Branchen Bücher / Zeit-

[12] Die Zentralität ist das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 100 deuten auf Zuflüsse von außen hin.

schriften, Schreibwaren, Spielwaren, Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren und Sonstige zentrenrelevante Sortimente. Hier gab DLP die Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt Siegburg 2011 (S. 30) mit insgesamt knapp 3.000 m² an, 2013 (DLP, S. 31) mit rd. 9.900 m², also dem mehr als Dreifachen. Aus diesen von DLP nicht näher thematisierten, erheblichen Diskrepanzen resultieren grundsätzliche **Zweifel an der Belastbarkeit der Datengrundlagen**.

- Generell nicht unkritisch zu sehen ist zudem das Vorgehen von DLP (2013, S. 72f.), auf der Angebotsseite zahlreiche zum Untersuchungszeitpunkt noch **nicht realisierte Vorhaben** in die Berechnungen einzustellen. Dies führt zu einer tendenziellen Minderung der abgebildeten Auswirkungen, da durch die **– fiktive – Erhöhung des Bestandsvolumens** die prozentualen Umsatzumverteilungen reduziert werden. Dieses Vorgehen, Planungen künftiger Ansiedlungen bereits als Bestand zu behandeln, ist auch insofern als verzerrend zu bewerten, da umgekehrt im gleichen Zeitraum auch Betriebsaufgaben / -insolvenzen eintreten werden, die sich jedoch – mit einzelnen Ausnahmen – nicht vorhersagen lassen. Die Vorgehensweise von DLP wurde bereits in der Vergangenheit von Junker und Kruse kritisiert. Mit Blick auf die aktuelle Gutachtenversion muss diese Kritik jedoch verschärft werden, denn während von DLP 2011 (S. 53) nur 1.800 m² geplante Bekleidungsverkaufsfläche in Troisdorf eingestellt wurde, zählt der Gutachter aktuell (2013, S. 72f.) Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von **über 40.000 m²** auf, die *„rechnerisch […] berücksichtigt"* wurden. Dabei bleibt der Bearbeitungsschritt **in hohem Maße intransparent**, da vom Gutachten keine Angaben dazu gemacht werden, welche branchenspezifischen Verkaufsflächen und vor allem Umsätze für die einzelnen Vorhaben konkret angesetzt wurden.

Flächenproduktivitäten

Gerade im Rahmen einer Auswirkungsanalyse sollte bezüglich der Flächenproduktivitäten des Bestandes generell mit sehr vorsichtigen Annahmen (im Sinne geringerer Produktivitäten) operiert werden, da zu hoch geschätzte Bestandsumsätze als Eingangsgröße der Wirkungsanalyse die Gefahr einer Reduzierung der prozentualen Auswirkungen bergen.

- Vor diesem Hintergrund ist grundsätzlich zu begrüßen, dass die von Junker und Kruse als zu hoch kritisierten Flächenproduktivitäten des Bestandes von DLP (2013, S. 22ff.) in einem Großteil der Branchen gegenüber den Erstuntersuchungen zumindest leicht nach unten korrigiert wurden. Dadurch konnte **vielfach** auch eine **plausiblere Relation zu den für das Vorhaben angesetzten Werten** erzielt werden. In Tabelle 2 wird eine beispielhafte Gegenüberstellung für die Stadt Siegburg gegeben. Auch für die anderen Städte erfolgten jedoch teilweise vergleichbare Reduzierungen.

Tabelle 2: Gegenüberstellung von Flächenproduktivitäten des Vorhabens sowie des Bestandes in Siegburg nach DLP (Angaben in Euro / m²)

Branchen	Vorhaben 2013	Innenstadt Siegburg 2013	Zum Vergleich: Innenstadt Siegburg 2010/11
Periodischer Bedarf	5.200	5.700	5.700
Bekleidung	3.100	3.100	3.400
Schuhe	3.300	3.400	3.500
Elektro	7.100	5.900	5.700
Sportartikel	3.300	3.000	2.800
Bücher / Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren	4.500	4.200	7.000
Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren	6.800	9.700	3.600
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	2.000	2.400	1.900

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von DLP 2010, 2011 und 2013

- Es fällt jedoch auf, dass nach wie vor in einigen Branchen eine **unplausible Relation** zwischen den Flächenproduktivitäten des Bestandes und denen des Vorhabens besteht. Bereits herausgestellt (vgl. Kapitel 2.1) wurde dies für die Branchen **Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren** sowie **Sonstige zentrenrelevante Sortimente**. Hier überschreiten die Flächenproduktivitäten des Bestandes die des Vorhabens nicht nur in Siegburg, sondern in fast allen untersuchten Städten. Im Vergleich mit dem Gutachten aus dem Jahr 2011 fällt zudem auf, dass die Flächenproduktivitäten des Bestandes hier erheblich **angehoben** wurden; so u. a. in Siegburg in der Branche Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren auf **mehr als das Doppelte** des ursprünglichen Wertes. Im Resultat aus deutlich höherer Verkaufsfläche (siehe oben) und Flächenproduktivität ergibt sich in dieser Branche in der Innenstadt von Siegburg gemäß DLP 2013 (S. 31) mit 28,7 Mio. Euro ein Umsatzvolumen, dass sich auf **mehr als das Zehnfache** des DLP-Wertes von 2011 (S. 30: 2,5 Mio. Euro) beläuft. Diese Diskrepanz ist **nicht plausibel**.

- Auch in weiteren Branchen gilt, dass die Relation der Flächenproduktivitäten von Vorhaben und Bestand nach wie vor keinen Worst-Case-Ansatz abbildet, so u. a. in den Branchen **Bekleidung** und **Schuhe**, in denen für das Vorhaben – im Vergleich mit den umliegenden Zentren – nur eine **durchschnittliche** Flächenproduktivität angesetzt wurde. Dies trägt der zu erwartenden hohen Attraktivität des Einkaufszentrums HUMA nach seiner Umstrukturierung nach Auffassung von Junker und Kruse nicht angemessen Rechnung.

- Zudem liegen die von DLP angesetzten Flächenproduktivitäten in der Innenstadt Siegburg nach wie vor vielfach (u. a. Bekleidung, Schuhe, Sport) deutlich über den im kommunalen **Einzelhandelskonzept** angesetzten Werten. So schätzt DLP (2013, S.

31) in den genannten Branchen die Flächenproduktivität 10 % (Sport) bis 40 % (Schuhe) höher ein als die BBE im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes[13].

2.3 Nachfrageanalyse

Status Quo

- Bezüglich der zugrunde gelegten nachfrageseitigen Kennwerte (DLP 2013, S. 18ff., 82ff.) fällt auf, dass diese ebenfalls teilweise erhebliche **Diskrepanzen** zu den Vorgängeruntersuchungen aufweisen:
- Besonders hohe Diskrepanzen ergeben sich im Hinblick auf die angenommene, **einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft**. In Anbetracht des vergleichsweise kurzen Zeitraums von knapp zwei Jahren zwischen den Untersuchungen sind diese Abweichungen im zweistelligen Prozentbereich nicht plausibel. So liegen jährliche Veränderungen üblicherweise im niedrigen, einstelligen Prozentbereich. Die Größenordnung der sich aus den DLP-Zahlen ergebenden Diskrepanzen lässt sich z. B. anhand der Stadt Sankt Augustin veranschaulichen, für die DLP 2013 mit 570 Euro pro Kopf[14] ein gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2011 (660 Euro pro Kopf[15]) um **14 % verringertes Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen** zugrunde legt. Im Bereich Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren hingegen liegt das aktuelle Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen gemäß DLP[16] **20 %** über dem 2011 angesetzten Wert. Näher thematisiert oder begründet werden die erheblichen Abweichungen nicht, wodurch grundsätzliche **Zweifel an der Belastbarkeit der Datengrundlagen** entstehen.
- Auch die angesetzten **Bevölkerungszahlen** stehen in einer unplausiblen Relation zu den früheren Versionen des Gutachtens. Zwar stimmen alle Versionen des DLP-Gutachtens (2010, S. 17; 2011, S. 19 und 2013, S. 18) zutreffend darin überein, dass die Einwohnerentwicklung in Sankt Augustin in den vergangenen Jahren leicht **negativ** verlief. Dennoch weicht die im aktuellen Gutachten für Sankt Augustin angegebene Bevölkerungszahl (Bezugsjahr 2012) von 55.810 sowohl von der im Gutachten 2011 genannten Zahl (55.524, Bezugsjahr 2010) als auch von der im Gutachten 2010 genannten (55.624, Bezugsjahr 2009) **nach oben** ab, ohne dass dies thematisiert oder begründet würde.

[13] Eigene Berechnung anhand der Umsatzangaben im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Siegburg (BBE 2008, S. 31) sowie im Gutachten von DLP 2013, S. 31.

[14] Eigene Berechnung auf Basis der Angaben von DLP (2013, S. 85 und 90) zur aktuellen Einwohnerzahl (55.810) und zum derzeitigen branchenspezifischen Kaufkraftpotenzial (31,9 Mio. Euro) in der Stadt Sankt Augustin

[15] Analoge Berechnung auf Basis der Angaben von DLP (2011, S. 61 und 64)

[16] Analoge Berechnung auf Basis der Angaben von DLP 2011 (S. 61 und 64) und 2013 (S. 85 und 90)

Prognose

- Auch die **Prognose** der weiteren Bevölkerungsentwicklung ist in mehrfacher Hinsicht nicht belastbar. Zum einen müssen die Basisdaten generell hinterfragt werden (siehe oben). Darüber hinaus ist aus Sicht des Büros Junker und Kruse nicht nachvollziehbar, dass DLP zwar im aktuellen Gutachten – analog zu den früheren Gutachten – eine negative Bevölkerungsentwicklung in Sankt Augustin in den vergangenen Jahren konstatiert, für die kommenden Jahre jedoch von einer **Trendumkehr** und einem **Bevölkerungswachstum** ausgeht. Der Umstand, dass diese Trendumkehr, die bereits im Erstgutachten aus dem Jahr 2010 vermutet wurde, seitdem offensichtlich nicht eingetreten ist, vermag hierbei nicht die optimistische Grundhaltung des Gutachters zu beeinflussen. Dies ist insofern als Rückschritt zu bewerten, als dass der Gutachter im Jahr 2011 (S. 19) bereits eine wesentlich realistischere Prognose anstellte, wenn er ausführte: *„Die Bevölkerungsprognosen des Landesamts für Statistik Nordrhein-Westfalen gehen für den Rhein-Sieg-Kreis von einem Wachstum von 0,2 % p.a. bis zum Jahre 2015 aus. Für Sankt Augustin (analog zur vergangenen Entwicklung im Vergleich zum Landkreis) wird die Bevölkerungszahl minimal sinken […].“* In der aktuellen Gutachtenversion wird hingegen die Prognose für den Rhein-Sieg-Kreis (aktuell +0,1 %) pauschal auf die Stadt Sankt Augustin übertragen – die in allen Gutachtenversionen am Zahlenmaterial (vgl. u. a. DLP 2013, S. 18) klar ablesbare Tatsache, dass sich Sankt Augustin von der Entwicklung des Kreises negativ abkoppelt, wird hierbei von DLP nicht berücksichtigt.

- Auch für weitere Kommunen geht DLP (2013, S. 85) von einer **zu positiven Bevölkerungsentwicklung** aus, so u. a. für die Stadt Bonn, für die er unter Verweis auf das Statistische Landesamt NRW von einem Wachstum von jährlich 1,0 % bzw. insgesamt **5 %** bis zum Jahr 2017 ausgeht. Tatsächlich sind es nach den aktuellen Prognosen des Statistischen Landesamtes NRW aus dem Jahr 2012[17], die zum Zeitpunkt der Erstellung der Untersuchung von DLP somit bereits vorlagen, jedoch nur 0,68 % pro Jahr bzw. insgesamt **3,4 %**. Diese Abweichung entspricht bereits einem Unterschied von 5.300 Menschen bzw. einer Überschätzung des zukünftigen, untersuchungsrelevanten Kaufkraftpotenzials durch DLP um **über 10 Mio. Euro**.

- Bezüglich der zugrunde gelegten **einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraftvolumina** geht DLP (2013, S. 85ff) offensichtlich in den nächsten fünf Jahren nicht von Veränderungen aus[18]. Dies überrascht – auch vor dem Hintergrund der großen Veränderungen, die bezüglich dieses Kennwertes in den vergangenen zwei Jahren angenommen wurden (siehe oben). Setzt man beispielsweise für die Branche Bekleidung eine auch zukünftig negative Tendenz bei der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraftvolumina an, würde diese die – allenfalls geringfü-

[17] Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik (Hrsg.) (2012): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2011 bis 2030/2050 = Statistische Analysen und Studien, Band 72. Düsseldorf.

[18] Eigene Berechnung aus Basis der Angaben zur Einwohnerzahl und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in Sankt Augustin 2012 und 2017 nach DLP (2013, S. 85, 90 und 92). Die im Jahr 2017 Pro-Kopf-Kaufkraftvolumina stimmen mit den Werten aus 2012 überein.

gig positive – Bevölkerungsentwicklung in der Region voraussichtlich überkompensieren.

- Aus Sicht des Büros Junker und Kruse ist die Prognose der einzelhandelsrelevanten Kennwerte durch DLP nicht belastbar und führt im Ergebnis zu einer **Überhöhung** der zur zukünftig Verfügung stehenden, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft. Dies ist deshalb besonders kritisch zu sehen, weil DLP (2013, S. 99ff.) im Rahmen der Umverteilungsberechnung davon ausgeht, dass wesentliche Anteile des Vorhabenumsatzes durch eine *„Erhöhung des Nachfragepotenzials (steigende Einwohnerzahlen)"* erzielt werden können und dementsprechend keine Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel haben werden (vgl. Kapitel 2.6).

2.4 Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens

- Die von DLP (2013, S. 82ff.) vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes fällt gegenüber den vorherigen Gutachtenversionen kleiner aus, was der Gutachter auch transparent macht. Er begründet dies mit der **verkleinerten Dimensionierung** des Vorhabens sowie mit **Konkurrenzvorhaben** wie einem kürzlich eröffneten Einkaufszentrum in Koblenz. Diese Begründung ist nach Einschätzung von Junker und Kruse nur teilweise nachvollziehbar. Denn die Behauptung, dass die Ausdehnung des Einzugsgebietes aufgrund des vergleichsweise geringeren Verkaufsflächenzuwachses reduziert sei, steht in Widerspruch zu der in allen Gutachtenversionen getroffenen Annahme von DLP, dass das **derzeitige Einzugsgebiet** des HUMA Einkaufsparks und das **Einzugsgebiet nach der Umstrukturierung und Erweiterung** sich in ihrer Gesamtausdehnung überhaupt nicht unterscheiden, sondern lediglich die Marktdurchdringung in diesem Gebiet gesteigert würde (vgl. u. a. DLP 2011, S. 59 und DLP 2013, S. 83). Nach dem aktuellen Gutachten würde das umstrukturierte und erweiterte Vorhaben nunmehr ein kleineres Einzugsgebiet erschließen als es 2011 von DLP noch für den bestehenden HUMA Einkaufspark angenommen wurde. Dies stellt sich aus Sicht von Junker und Kruse nicht plausibel dar, zumal eine detaillierte Herleitung fehlt. Auch die in den Gutachtenversionen 2011 und 2013 getroffenen Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens stehen nach Auffassung von Junker und Kruse z. T. in Widerspruch zu der veränderten Abgrenzung (vgl. Kapitel 2.5).

- Folgt man dennoch der Argumentation von DLP und geht davon aus, dass innerhalb der letzten zwei Jahre eine deutliche **Reduzierung des Einzugsgebietes** des HUMA Einkaufsparks stattgefunden hat, stellt sich erneut die Frage, warum für den HUMA Einkaufspark in der aktuellen Untersuchung gegenüber dem letzten Gutachten **unveränderte Flächenproduktivitäten und Umsätze** angenommen wurde. Dieser Aspekt wurde bereits in Kapitel 2.1 thematisiert. Denn im Resultat bedingt die Reduzierung des Einzugsgebietes des HUMA Einkaufsparks eine **Unterschätzung der Umsatzsteigerung** durch die Erweiterung und Umstrukturierung, da Auswirkungen des reduzierten Nachfragepotenzials auf die erzielbaren Umsätze nur mit Blick auf die zukünftige Situation, nicht jedoch auf den Status-Quo bei DLP Berücksichtigung finden.

2.5 Annahmen zur Kunden- / Umsatzherkunft

- Die Umsatzherkunft des Vorhabens schätzt DLP auch in der aktuellen Fassung auf Grundlage eines Marktanteilskonzeptes ab (2013, S. 90ff.). Abseits der allgemeinen Bedenken gegenüber diesem methodischen Vorgehen seitens des Büros Junker und Kruse, die bereits in Kapitel 2.1 formuliert wurden, ist bei der Bewertung dieses Arbeitsschritts neben dem konkreten Vorgehen vor allem die im Ergebnis angenommene Höhe des im Untersuchungsraum umverteilten Umsatzanteils des Vorhabens relevant, denn diese beeinflusst die Höhe der Umsatzumverteilungen maßgeblich.

- Mit Blick auf die Umsatzherkunft des Vorhabens wird seitens DLP (2013, S. 92f.) angenommen, dass in allen Branchen 90 % des zusätzlich generierten Umsatzes aus dem Einzugsgebiet stammen (Ausnahme: periodischer Bedarf). Diese Annahme entspricht in isolierter Betrachtung dem Worst-Case-Ansatz. Im vorliegenden Fall führt sie jedoch nicht dazu, dass ein vergleichbar hoher Umsatzanteil innerhalb des Einzugsgebietes umverteilt wird. Hier werden stattdessen zusätzlich hohe Abschläge vorgenommen (vgl. Kapitel 2.6).

- Aufschlussreich ist im vorliegenden Fall auch der **Vergleich mit den früheren Versionen** des Gutachtens. So wurden seitens des Gutachters in der aktuellen Fassung aufgrund des geringeren Marktpotenzials bei gleichzeitig höheren, branchenspezifischen Umsatzvolumina des Vorhabens höhere Marktanteile in den einzelnen Zonen des Einzugsgebietes angesetzt. Im direkten Vergleich mit DLP (2011, S. 65) fällt jedoch auf, dass der Gutachter offensichtlich davon ausgeht, dass die **erzielbare Erhöhung der Marktanteile** in den einzelnen Zonen höchst unterschiedlich ausfällt (Tabelle 3).

Tabelle 3: Gegenüberstellung der für das Vorhaben in der Branche Bekleidung von DPL 2011 und 2013 angenommenen Marktanteile des Gesamtvorhabens (inkl. Bestand) nach Zonen

	2011	2013	Zuwachs
Zone 1 (Abgrenzung 2011 und 2013 identisch)	25 %	40 %	+ 60 %
Zone 2 (Abgrenzung 2011 und 2013 identisch)	10 %	12 %	+ 20 %
Zone 3 (Abgrenzung 2013 kleiner)	5 %	11 %	+ 120 %
Zone 4 (2011 Zone 4 b bei identischer Abgrenzung)	1 %	3 %	+ 200 %
Zone 4 a (nur 2011)	2 %	nicht mehr Bestandteil des Einzugsgebietes	-

Quelle: DLP (2013, S. 92 und 2011, S. 65)

- Die dargestellten Zahlen werfen in mehrfacher Hinsicht Fragen auf. Zum einen ist mit Blick auf die Annahmen zur Umsatzherkunft im Jahr 2011 nicht nachvollziehbar, warum die seinerzeit **als Zone 3** und **Zone 4a** bezeichneten Bereiche trotz 2011 noch vergleichsweise hoher Marktanteile von **2** bzw. **5 %** aktuell von DLP nicht mehr oder

nur noch in verkleinerter Form zum Einzugsgebiet gezählt werden, während der 2011 als Zone 4b bezeichnete Bereich, der gemäß dem 2011er-Gutachten den **geringsten Marktanteil** aufwies (**1 %**), in **unveränderter räumlicher Ausdehnung** zum Einzugsgebiet gezählt wurde.

- Auch stellt es sich nicht plausibel dar, dass für **Zone 4** in der aktuellen Untersuchung mit einer **Verdreifachung** die mit Abstand **höchste Zunahme des Marktanteils** gegenüber der Untersuchung aus 2011 angenommen wird. Damit wird unterstellt, dass sich die Umsatzherkunft des HUMA Einkaufsparks im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung in Richtung weiter entfernter Zonen verschiebt. Dies steht in **Widerspruch** zu der Aussage von DLP, dass durch die verkleinerte Vorhabendimensionierung auch die räumliche Ausstrahlung des Vorhabens geringer ausfallen würde.
- Schließlich ist bei der Betrachtung der Veränderung der Marktanteile auch der in Zone 2 (u. a. Siegburg, Troisdorf) zu beobachtende „Einbruch" nicht plausibel. Demnach wäre in **Zone 2** eine **deutlich geringere Erhöhung der Marktanteile** als in allen anderen (näher und weiter entfernt gelegenen) Zonen erzielbar. Die sehr nivellierten Annahmen zu den erzielbaren Marktanteilen in der aktuellen Untersuchung führen nach Auffassung von Junker und Kruse dazu, dass die **Auswirkungen im Nahbereich des Vorhabens (Zone 2)** im Folgenden **unterschätzt** werden (vgl. Kapitel 2.6).

2.6 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens im aperiodischen Bedarfsbereich

Die Auswirkungen auf die einzelnen Standorte ermittelt DLP (2013, S. 4) analog zu den früheren Gutachtenversionen mit einem modifizierten, gravitationsbasierten, absatzwirtschaftlichen Berechnungsmodell nach Huff, welches grundsätzlich eine anerkannte Berechnungsmethode darstellt. Im Zuge der Berechnungen werden jedoch seitens DLP zahlreiche **Abschläge** vorgenommen, die die Umsatzumverteilungen gegenüber den Zentren insgesamt **reduzieren**. Hierauf wird im Folgenden im Detail eingegangen. Darüber hinaus ist auch die Transparenz der Ergebnisdarstellung zu bewerten:

Transparenz der Ergebnisdarstellung

- Ließen die früheren Gutachtenversionen die **monetären** Umsatzumverteilungen an den einzelnen Standorten bereits nur näherungsweise erkennen, liefert das aktuelle Gutachten hierzu überhaupt keine Angaben. Es geht somit aus dem Gutachten nicht hervor, wie viel Mio. Euro z. B. den Innenstädten von Bonn, Königswinter, Siegburg und Troisdorf in den einzelnen Branchen bzw. insgesamt überhaupt entzogen werden. Dies ist als gravierender Mangel an Transparenz des Gutachtens zu bewerten. So lassen sich die monetären Gesamtentzüge in den einzelnen Zentren auch nicht errechnen, in dem man die prozentualen Umverteilungsquoten in Relation zu den Status-Quo-Umsätzen in den einzelnen Zentren setzt. Denn laut DLP (2013, S. 96) beziehen sich die prozentualen Umsatzumverteilungen nicht auf die Status-Quo-Umsätze, son-

dern auf bereits durch Einrechnung von Planvorhaben fiktiv erhöhte Umsätze[19]. Die Höhe dieser Umsätze wird seitens des Gutachters jedoch nicht offengelegt (vgl. Kapitel 2.2). Hier ist daher ein **hoher Grad an Intransparenz** bezüglich der wesentlichen Eingangswerte der Berechnungen gegeben.

Prognose der Eingangswerte

- Sehr kritisch ist das nach wie vor verfolgte Vorgehen von DLP (2013, S. 73f) zu bewerten, nicht nur die Bestandsstrukturen in das Umverteilungsmodell einzustellen, sondern sowohl nachfrageseitige (einzelhandelsrelevante Kaufkraft) als auch angebotsseitige (Verkaufsflächen und Umsätze) Kennwerte in die Zukunft zu **prognostizieren**. Wie bereits ausgeführt wurde, ist dieser Bearbeitungsschritt mit großen **Unsicherheiten** behaftet und v. a. mit Blick auf die Angebotsseite seitens des Gutachters sehr **intransparent** gehalten.
- Zudem entspricht das Vorgehen des Gutachtes bei diesem Bearbeitungsschritt in mehrfacher Hinsicht nicht dem Worst-Case-Ansatz: Zum einen führt die **Einstellung von noch nicht realisierten Planvorhaben** in den Zentren in die Berechnungen zu einer **fiktiven Erhöhung des Bestandsumsatzes** (vgl. Kapitel 2.2) und dadurch zu einer Reduzierung der prozentualen Umsatzumverteilungen. Darüber hinaus geht DLP (2013, S. 99ff.) auf Basis einer **deutlich zu optimistischen Prognose der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale** (vgl. Kapitel 2.3) davon aus, dass Teile des Vorhabenumsatzes durch eine *„Erhöhung des Nachfragepotenzials (steigende Einwohnerzahlen)"* erzielt werden können und dementsprechend keine Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel haben werden. **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen, auswirkungsmildernd eingestellten Faktoren, so z. B. die Abschöpfung etwaiger zusätzlicher Nachfragepotenziale durch die zahlreichen anderen Planvorhaben, werden hierbei nicht thematisiert.
- Auch Entwicklungstrends, die die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens für den lokalen Einzelhandel **negativ** beeinflussen könnten (so z. B. die wachsenden Marktanteile des **Online-Handels** zu Lasten des stationären Einzelhandels), bleiben bei DLP ausgeblendet.

Weitere auswirkungsmildernde Abschläge

- Der Faktor der Auswirkungsmilderung durch ein **erhöhtes Nachfragepotenzial** wird von DLP (vgl. u. a. 2013, S. 99ff.) jeweils nur in kumulierter Betrachtung mit dem Faktor ***„Erhöhung der Nachfragebindung"*** ausgewiesen und ist daher nicht isoliert untersuchbar. Für beide Faktoren zusammen werden z. T. **Abschläge** von **mehr als 50 %** auf den umverteilungsrelevanten Umsatz vorgenommen. Hierdurch reduziert sich der gegenüber den Zentren umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz z. B. in der Branche **Sport** von **5,1 Mio. Euro** (bereits ohne Streuumsätze) um weitere **3,1 Mio. Euro** auf nur noch **2,0 Mio. Euro** (vgl. DLP 2013, S. 104). Dies entspricht einer Redu-

[19] Wörtlich heißt es bei DLP (2013, S. 96): *„Die im Folgenden aufgeführten Umsatzumverteilungsquoten für die zentralen Versorgungsbereiche beziehen sich […] stets auf den jeweiligen Ausbauzustand nach Realisierung der in Kap. 4.5 dargestellten Planvorhaben und nicht auf den heutigen Status quo."*

zierung um **60 %**. Bei der „Erhöhung der Nachfragebindung" handelt es sich laut DLP (2013, S. 104, eigene Hervorhebung) um *„Umsätze von im Einzugsgebiet lebenden Personen, die vormals entweder **außerhalb des Einzugsgebiets** oder in den nicht erfassten **Streulagen** im Einzugsgebiet eingekauft haben".*

- Einen Überblick über die Höhe der von DLP insgesamt vorgenommenen **Abschläge** in den Branchen **Bekleidung, Schuhe** und **Sport** gibt die nachfolgende Tabelle. Die Aufstellung basiert unmittelbar auf den Angaben von DLP (2013, S. 99ff.). Lediglich die Aufsplittung des gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen umverteilungsrelevanten Umsatzes in einen Anteil, der gegenüber dem derzeitigen **Bestand** wirksam wird und einen Anteil, der künftigen **Planvorhaben** in den Zentren entzogen wird, erforderte eigene Berechnungen, da hierzu Angaben von DLP fehlen (siehe oben)[20]. Im Ergebnis der näherungsweisen Aufsplittung zeigt sich, dass in einigen Branchen (v. a. Schuhe) ein erheblicher Anteil nicht gegenüber dem Bestand in den Zentren, sondern gegenüber den Planvorhaben umverteilt wurde. In Kombination mit den übrigen Abschlägen wurde so der gegenüber dem Einzelhandelsbestand der untersuchten Zentren umverteilte Anteil am Vorhabenumsatz von DLP drastisch reduziert. In den betrachteten Branchen belaufen sich die Werte auf **33 %** (Sport) bis **52 %** (Bekleidung).

[20] Hierzu wurden hilfsweise die von DLP (2013, S. 21ff.) für die einzelnen zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesenen, branchenspezifischen Bestandsumsätze mit den jeweiligen prozentualen Umsatzumverteilungsquoten laut DLP (2013, S. 99ff.) multipliziert. So ergibt sich z. B. in Siegburg in der Branche Bekleidung bei einem aktuellen Umsatzvolumen von 47,6 Mio. Euro und einem branchenspezifischen Umsatzentzug von 6,9 % ein monetärer Entzug gegenüber dem Bestand von 3,3 Mio. Euro. Summiert man die auf diese Weise ermittelten Werte für alle Zentren auf, ergibt sich in der Branche Bekleidung ein Entzug gegenüber dem Bestand von insgesamt 21,0 Mio. Euro. Dieser Wert weicht – wie auch in weiteren Branchen – nach unten von der von DLP genannten Summe ab (hier: 21,6 Mio. Euro). Diese Diskrepanz ist darauf zurückzuführen, dass von DLP nicht nur die Bestandsumsätze in die Berechnungen eingestellt wurden, sondern auch die Umsätze von Planvorhaben in den Zentren (siehe oben). Die verbleibenden 0,6 Mio. Euro wurden somit offensichtlich gegenüber den Planvorhaben umverteilt.

Tabelle 4: Vorhabenumsatz, vorgenommene Abschläge und verbleibende Umsatzumverteilung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet nach DLP 2013 (Angaben in Mio. Euro)

	Bekleidung	Schuhe	Sportartikel
Vorhabenumsatz (nur Zuwachs, Mio. Euro)	**40,3**	**6,8**	**5,7**
davon Streuumsätze mit Kunden von außerhalb des Einzugsgebietes (Mio. Euro)	- 4,0	- 0,7	- 0,6
davon „Erhöhung der Nachfragebindung“ und "Erhöhung des Nachfragepotenzials" (Mio. Euro)	- 14,7	- 2,3[1]	- 3,1
davon Umverteilungen gegenüber noch nicht realisierten Planvorhaben in den untersuchten Zentren (Mio. Euro)	- 0,6	- 0,6	- 0,1
Verbleibende Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den untersuchten Zentren (Mio. Euro) / Anteil am Vorhabenumsatz	**= 21,0 (52%)**	**= 3,2 (47%)**	**= 1,9 (33%)**

[1] Auf S. 101 nennt DLP (2013) nur einen Wert von 2,1 Mio. Euro. Dieser ist nach Auffassung von Junker und Kruse jedoch falsch, da sich in der Summe mit den beiden anderen genannten Werten (0,7 und 3,8 Mio. Euro) ein um 0,2 Mio. Euro zu geringer Vorhabenumsatz ergeben würde, der auch nicht mit Rundungsabweichungen erklärbar ist. Aus der Aufstellung von DLP (2013) auf S. 103 ergibt sich ebenfalls der – nach Auffassung von Junker und Kruse – korrekte Wert von 2,3 Mio. Euro.

Quelle: DLP 2013, S. 99ff.

- Die **Herleitung** dieser erheblichen Abschläge durch DLP ist als absolut **unzureichend** zu bewerten. Dies gilt sowohl mit Blick auf die vermeintliche **Rückgewinnung** von bislang aus dem Einzugsgebiet abfließender Kaufkraft. Diese wäre in der dargestellten Größenordnung allenfalls plausibel, wenn derzeit ein defizitäres Angebot im Einzugsgebiet mit entsprechend hohen Kaufkraftabflüssen bestünde. Eine Thematisierung dieser Aspekte und Kennzahlen findet bei DLP (2013) jedoch überhaupt nicht statt. Auch die Annahme von Umsatzrückgewinnungen gegenüber dem **Onlinehandel** ist aus Sicht des Büros Junker und Kruse nicht belastbar und entspricht insbesondere nicht dem Worst-Case-Ansatz. So ist nach Einschätzung von Junker und Kruse nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben eine relevante Trendumkehr im Sinne einer Kaufkraftrückgewinnung bewirken kann. Vielmehr werden dem Online-Handel auch zukünftig weitere Zuwachsraten prognostiziert (siehe oben), was von DLP bei der Prognose nicht berücksichtigt wurde.

- Auch die hohen Abschläge für Umsatzumverteilungen gegenüber **Streulagen** entsprechen nicht dem Worst-Case-Ansatz. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Angebot an diesen Standorten von DLP nach eigenen Angaben überhaupt nicht erfasst wurde (vgl. auch Kapitel 2.2). Stattdessen wurde offenbar mit pauschalen Abschlägen auf Basis einer *„Auswertung der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Einzugsgebiet“* gearbeitet (DLP 2013, S. 100). Eine **Nachvollziehbarkeit** und **Nachprüfbarkeit** dieses Bearbeitungsschrittes ist jedoch nicht gegeben. Insbesondere kritisch zu sehen ist hierbei auch die den Berechnungen offenbar zugrunde liegende Annahme von DLP (2013, S. 100), dass der Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche *„in ähnlicher Weise wie die Innenstädte durch Umsatzrückgänge betroffen“*

sei. Aufgrund der Spezifika des Vorhabens muss nach Einschätzung von Junker und Kruse jedoch davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben insbesondere in Konkurrenz zu anderen zentralen Versorgungsbereichen treten wird. Inwiefern diese **besondere Betroffenheit der zentralen Versorgungsbereiche** von DLP berücksichtigt wurde, lässt sich aufgrund der Intransparenz des Gutachtens nicht überprüfen, muss jedoch vor dem Hintergrund der oben zitierten Aussage sowie der **Höhe der Abschläge** für Umsatzumverteilungen außerhalb der Zentren deutlich in Zweifel gezogen werden.

- Im Vergleich mit den früheren Versionen des Gutachtens fällt auf, dass die Höhe der von DLP vorgenommenen Abschläge stetig wächst – ohne dass hierfür plausible Gründe bestehen. Eine exemplarische Übersicht für die Branche Bekleidung veranschaulicht, wie deutlich die Umsatzumverteilungen hier von DLP reduziert wurden (Tabelle 5). Während ursprünglich noch **26 Mio. Euro** bzw. **80 %**[21] des zusätzlichen Umsatzes des HUMA Einkaufsparks von **32,4 Mio. Euro** gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum umverteilt wurden, sind es aktuell nur noch **52 %** von **40,3 Mio. Euro** bzw. **21 Mio. Euro**. Das bedeutet: Bei einer **Erhöhung** des am Standort HUMA zu erwartenden **Umsatzzuwachses** um ca. **25 %** wurde die Umsatzumverteilung gegenüber dem Bestand in den Zentren durch DLP rechnerisch sogar **reduziert**.

Tabelle 5: Gegenüberstellung der monetären Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den untersuchten Zentren und dem Vorhabenumsatz in der Branche Bekleidung nach DLP 2010, 2011 und 2013

	2010	2011	2013
Vorhabenumsatz (nur Zuwachs, Mio. Euro)	32,4	32,4	40,3
Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den untersuchten Zentren (Mio. Euro)[1]	25,9	19,6	21,0
Anteil am Vorhabenumsatz	80 %	60 %	52 %

[1] zur Berechnung siehe Fußnote 20

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis von DLP 2010, 2011 und 2013

- Eine noch drastischere Erhöhung der Abschläge ergibt sich in der Branche **Sportartikel**, in der von DLP 2011 noch **3,5 Mio. Euro**[22] von **5,1 Mio. Euro**, also **68 %** des zusätzlichen Umsatzvolumens, gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum umverteilt wurden. 2013 sind es nur noch **1,9 Mio. Euro** von **5,7 Mio. Euro**, also **33 %** (vgl. Tabelle 4). Trotz des von 5,1 auf 5,7 Mio. Euro **erhöhten Umsatzzuwachses** am Standort HUMA ergibt sich so im Resultat der Berechnungen von DLP für nahezu alle Innenstädte eine deutlich **verringerte prozentuale Umsatzumverteilung**. Das ist nicht plausibel, zumal

[21] 25 Mio. Euro bzw. 77 %, wenn man Köln-Porz herausrechnet, da dieses Zentrum in der aktuellen Untersuchung nicht mehr zum Untersuchungsraum gezählt wurde

[22] zur Berechnungsweise vgl. Fußnote 20

parallel der Angebotsbestand in den untersuchten Zentren sogar deutlich abgenommen hat[23].

- Das Vorgehen von DLP, die **Umsatzumverteilungen** gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen durch intransparente, und von Untersuchung zu Untersuchung weiter erhöhte Abschläge zu reduzieren, ist als nicht belastbar zu bewerten und entspricht nicht dem geforderten Worst-Case-Ansatz.

Relation der Umsatzumverteilungen zueinander

- Eine der Grundannahmen des gravitationsbasierten Rechenmodells besteht darin, dass die Betroffenheit eines Standortes negativ mit seiner Entfernung zum Vorhabenstandort korreliert, was auch an den Berechnungsergebnissen ablesbar sein sollte. Darüber hinaus ist zu beachten, dass die (umsatz-)stärksten Wettbewerbsstandorte in der Regel auch die höchsten monetären Umsatzverluste durch den Vorhabeneintritt zu verbuchen haben, während jedoch die relative Betroffenheit (= prozentuale Umsatzumverteilung) tendenziell eher bei einem (umsatz-) schwächeren Standort höher ausfällt. Diese Faktoren sollten in einem differenzierten Gravitationsmodell angemessen abgebildet werden. Im Rahmen der Bewertungen der früheren Versionen der Verträglichkeitsanalyse durch Junker und Kruse wurden diesbezüglich Defizite festgestellt. So stand z. B. die sehr hohe prozentuale Umsatzumverteilung in der Innenstadt Bonn in einer unplausiblen Relation zu den Werten kleinerer und näher entfernter Angebotsstandorte, für die marginal höhere oder sogar geringere Quoten ausgewiesen wurden.

- Mit Blick auf die aktuellen Ergebnissen von DLP (2013, S. 99ff.) konnte diesbezüglich eine leichte **Verbesserung** erzielt werden. So liegen die prozentualen Umsatzumverteilungen der Bonner Innenstadt nunmehr in fast allen Fällen unter denen der näher entfernten Angebotsstandorte. Jedoch wirken die prozentualen Umsatzumverteilungen nach wie vor relativ **nivelliert** und unterscheiden sich zwischen den einzelnen Zentren nur um wenige Prozentpunkte. Analog zur vorherigen Gutachtenversion macht der für die **Innenstadt Bonn** ermittelte, monetäre Umsatzentzug von in der Branche Bekleidung **63 %**[24] des insgesamt in dieser Branche gegenüber den Zentren (Bestand) im Untersuchungsraum umverteilten Umsatzes aus. Die jeweils hohen Anteile der Innenstadt Bonn wirken sich mindernd auf die Umsatzumverteilungen in den potenziell eigentlich stärker von den Vorhabenauswirkungen betroffenen Zentren in Zone 2 und 3 aus.

[23] Laut DLP (2011, S. 28ff.) belief sich das branchenspezifische Umsatzvolumen in den untersuchten Zentren (ohne Köln-Porz) im Jahr 2011 noch auf 46 Mio. Euro, im Jahr 2013 (S. 23ff.) nur noch auf 30 Mio. Euro (- 35 %).

[24] Bei einem aktuellen branchenspezifischen Umsatzvolumen von 227 Mio. Euro (DLP 2013, S. 67) und einer prozentualen Umsatzumverteilung von 5,8 % (DLP 2013, S. 115) beläuft sich das dem bestehenden Einzelhandel in der Bonner Innenstadt entzogene Umsatzvolumen auf 13,2 Mio. Euro. Dies entspricht 63 % des Gesamtentzuges für die Zentren von 21 Mio. Euro (vgl. Tabelle 5).

2.7 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich

- In Abweichung zu den Vorgängerversionen erfolgt im aktuellen Gutachten (DLP 2013, S. 116ff.) eine Ermittlung und Darstellung der Umsatzumverteilungen innerhalb und außerhalb der Stadt Sankt Augustin (Zonen 1 und 2[25]). Diese beschränkt sich jedoch auf zentrale Versorgungsbereiche. Sonstige Nahversorgungsstandorte bleiben im Rahmen des Ausweises der Umsatzumverteilungen (DLP 2013, S. 120) ausgeblendet. An diesen Standorten fanden seitens DLP auch keine eigenen Erhebungen statt (vgl. Kapitel 2.2), sondern es wurde lediglich auf ein Datenportal u. a. für Handelsdaten zurückgegriffen, was die Frage nach der Belastbarkeit der Daten aufwirft.
- Im periodischen Bedarfsbereich erfolgt durch DLP, anders als im aperiodischen, keine Prognose der nachfrageseitigen Kennwerte in die Zukunft und somit auch keine daraus resultierende Minderung der Auswirkungen. Abschläge werden lediglich in Höhe von 10 % für Streuumsätze mit Kunden von außerhalb der Zonen 1 und 2 vorgenommen sowie für Umsatzumverteilungen gegenüber nicht-zentralen Lagen innerhalb des Einzugsgebietes. Da für diese Lagen im periodischen Bedarfsbereich – anders als im aperiodischen Bedarfsbereich – durch DLP (2013, S. 117) ein Umsatznachweis erfolgt, lässt sich dieser Bearbeitungsschritt überprüfen: So beläuft sich der Umsatzanteil der zentralen Versorgungsbereiche am Gesamtumsatz des Einzugsgebietes im periodischen Bedarfsbereich nach DLP (2013, S. 117) auf 33 % (258 von 775 Mio. Euro). Der gegenüber diesen Standorten umverteilte Anteil am umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz fällt mit 29 %[26]geringfügig niedriger aus. Demnach wurde eine (leicht) unterproportionale Betroffenheit der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber den sonstigen Lagen angenommen.

2.8 Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen

- In gesamtheitlicher Betrachtung muss zunächst darauf hingewiesen werden, dass die der Bewertung zugrunde liegenden Umsatzumverteilungen nach Einschätzung von Junker und Kruse, wie in den Kapiteln 2.1 bis 2.7 dargestellt, keine angemessene Basis einer städtebaulichen Bewertung bilden, da sie den Worst-Case-Ansatz nicht angemessen abbilden.
- Bei isolierter Betrachtung dieses Analyseschrittes fällt auf, dass DLP (2013, S. 127ff.), anders als in den Vorgängerversionen des Gutachtens, eine städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vornimmt. Diese bleibt jedoch insgesamt re-

[25] Aufgrund der geringeren Reichweite wurde für den periodischen Bedarfsbereich ein entsprechend verkleinertes Einzugsgebiet angesetzt.

[26] Gemäß DLP (2013, S. 119) beläuft sich das im Einzugsgebiet umverteilungsrelevante Umsatzvolumen auf 90 % von 18,5 Mio. Euro, also 16,7 Mio. Euro. Auf Basis der Umsätze und der prozentualen Umverteilungsquoten der Zentren gemäß DLP (2013, S. 117 und 120) errechnet sich der monetäre Umsatzentzug für die Zentren auf insgesamt 4,8 Mio. Euro, was 29 % des Gesamtwertes von 16,7 Mio. Euro entspricht.

lativ knapp, was in Anbetracht der Umsatzumverteilungen , die u. a. in Königswinter, Siegburg und Troisdorf mehr als 7 %, teilweise sogar mehr als 8 % Umsatzumverteilung erreichen, nicht unkritisch zu sehen ist.

2.9 Einordnung in landesplanerische Vorgaben

Bezüglich der Ausführungen von DLP (2013, S. 124ff.) zur Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW (Entwurf) ist kritisch anzumerken, dass die Ausführungen von DLP zur Erfüllung des Beeinträchtigungsverbotes nach Einschätzung von Junker und Kruse **nicht belastbar** sind (vgl. Ausführungen der obigen Kapitel 2.1 bis 2.8).

2.10 Bewertung weiterer Potenzialflächen in der Stadt Sankt Augustin

Eine Besonderheit der Einzelhandelssituation in der Stadt Sankt Augustin besteht darin, dass *„im Stadtzentrum von Sankt Augustin […] neben dem HUMA Einkaufspark noch zwei konkrete und vier weitere theoretisch relevante Potenzialflächen vorhanden [sind], die zumindest für eine Einzelhandelsnutzung geeignet wären"* (DLP 2013, S. 79).

Bei DLP (2011, S. 57) wurde hierzu ergänzend ausgeführt, dass die Stadt Sankt Augustin jedoch *"zusätzlichen Ansiedlungen – auch im Eigeninteresse der Stärkung des neuen HUMA Einkaufsparks – entschieden entgegen[wirke]."* So sei u. a. geplant, in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Masterplans ‚Urbane Mitte' großflächige **und kleinflächige** Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Baufeldern MK 1 - MK 5 auszuschließen (DLP 2011, S. 54).

Im Gutachten von DLP (2013, S. 75) ist von einem Einzelhandelsausschluss hingegen *nur noch* in Bezug auf großflächige Einzelhandelsbetriebe die Rede. Hier heißt es (eigene Hervorhebungen*): „Zudem spiegelt sich diese Zielsetzung wider in dem am 13. Juli 2011 beschlossenen Masterplan ‚Urbane Mitte' , in dem Handlungsempfehlungen gegeben werden, **großflächige** Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Baufeldern MK 1 – MK 5 auszuschließen. Im Masterplan wird dazu folgendes formuliert: „Zur Vernetzung der Zentrumsbereiche und zur Milderung der bislang trennenden Wirkung der Straßenräume werden darüber hinausgehend **zusätzliche [kleinflächige] Einzelhandelsnutzungen** westlich der Rathausallee und in der sogenannten „Wohninsel" entlang der Südstraße sowie dem Gelände des ehemaligen Bauhofs und des ‚Tacke'-Areals entlang der Bonner Straße **empfohlen**."*

Vor diesem Hintergrund wäre es nach Auffassung von Junker und Kruse notwendig gewesen, die möglichen **zusätzlichen Verkaufsflächen** zu **quantifizieren** und in ihren **summarischen Auswirkungen** gemeinsam mit dem Umstrukturierungsvorhaben HUMA zu untersuchen. Denn auch kleinflächige Fachgeschäfte und -märkte können als Bestandteil einer Agglomeration entsprechende Auswirkungen entfalten, die bei der Analyse und Be-

wertung der regionalen Auswirkungen zu berücksichtigen sind. Hier liegt aus Sicht des Büros Junker und Kruse ein Defizit vor.

3 Fazit

Die Vorgehensweise von DLP im Rahmen der aktualisierten Auswirkungsanalyse (2013) für die Erweiterung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin zeichnet sich erneut durch verschiedene **unplausible** sowie **unbegründete** und **intransparente** Annahmen aus, die im Ergebnis nach Einschätzung von Junker und Kruse dazu führen, dass die Auswirkungen vor allem im Nahbereich, zu dem auch die Städte Bonn, Königswinter, Siegburg und Troisdorf zählen, zu gering dargestellt werden. Es handelt sich demnach nicht um die rechtlich notwendige Worst-Case-Betrachtung. Die Analyse bietet somit für die Umlandkommunen **kein ausreichendes Abwägungsmaterial** für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens **gemäß § 11 (3) BauNVO**.

- **Branchensystematik** teilweise relativ **undifferenziert =>Gefahr der Nivellierung branchenspezifisch erheblicher Auswirkungen**
- **Flächenproduktivitäten** des **Vorhabens** trotz einzelner Nachbesserungen einem **Worst-Case-Ansatz** in mehreren Branchen **nicht angemessen** bzw. in einer **unplausiblen Relation** zu den im Bestand angesetzten => **Reduzierung** der zu erwartenden prozentualen **Umsatzumverteilungen**
- **Flächenproduktivität** des **Vorhabens** in der Branche **Bekleidung** trotz verändertem, **leistungsfähigerem Vorhabenkonzept** (Kleinflächen statt Fachmärkte) unverändert gering => **Verschärfung der Kritik**
- **Fiktive Erhöhung des Bestandsumsatzes** durch Einrechnung von **Planvorhaben** in den Zentren, dabei in hohem Maße **intransparentes Vorgehen => zusätzliche Reduzierung** der prozentualen **Umsatzumverteilungen; fehlende Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit wesentlicher Eingangsparameter**
- **Zu optimistische Prognose** der zukünftigen **Bevölkerungsentwicklung** und der resultierenden **Erhöhung des Nachfragepotenzials**
- Keine Analyse der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen der Stadt **Sankt Augustin** (Ausnahme: HUMA Einkaufspark) => **Relevante gutachterliche Aussagen** wie u. a. die der Erforderlichkeit einer Zentralitätserhöhung der Stadt daher **ohne Belege**
- **Sehr große** und **nicht begründete Diskrepanzen** zu den **früheren Gutachtenversionen** von DLP bezüglich wesentlicher Eingangswerte (u. a. einzelhandelsrelevante **Pro-Kopf-Kaufkraft** im Einzugsgebiet; branchenspezifische **Verkaufsflächen** z. B. in der **Innenstadt Siegburg**) => **Frage nach Belastbarkeit der Eingangswerte**
- Trotz leichter Anpassungen der angesetzten **Flächenproduktivitäten** im aktuellen Gutachten von DLP diesbezüglich nach wie vor **große Diskrepanzen** zu den kommunalen **Einzelhandelskonzepten** u. a. der Stadt Siegburg

- Annahme der deutlichen **Verkleinerung des Einzugsgebietes** des HUMA Einkaufsparks seit 2011 nur bedingt plausibel, zumal gleichzeitig die 2011 für den **HUMA Einkaufspark** im **Status-Quo** angesetzten Umsätze im aktuellen Gutachten unhinterfragt beibehalten werden (rechnerisch ermöglicht durch willkürlich erscheinende Anpassung weiterer Parameter) => **interne Widersprüchlichkeit des Gutachtens**
- In der Folge **Unterschätzung der Umsatzsteigerung durch die Erweiterung und Umstrukturierung**, da die limitierende Wirkung des verkleinerten Einzugsgebietes und des reduzierten Nachfragepotenzials auf die erzielbaren Umsätze nur mit Blick auf die **zukünftige** Situation, nicht jedoch auf den **Status-Quo** berücksichtigt wird
- Unplausible Annahmen zu den erzielbaren **Marktanteilen** des Vorhabens nach Zonen, die zu einer **Unterschätzung der Auswirkungen in Zone 2** führen
- **Intransparente Ergebnisdarstellung** durch fehlenden **Ausweis monetärer Umsatzumverteilungen**
- Unzureichende Berücksichtigung **kleinerer Zentren in der Auswirkungsanalyse**
- Rechnerische **Reduzierung** der **Umsatzumverteilungen** in den **zentralen Versorgungsbereichen** v. a. im Nahbereich des Vorhabens durch **unzureichend hergeleitete** und **in ihrer Größenordnung insgesamt unplausible Abschläge** für
    - auswirkungsneutrale Umsätze infolge einer (deutlich zu optimistisch berechneten) **Erhöhung des Nachfragepotenzials**,
    - die **Rückgewinnung von Kaufkraft**, die bislang in **Städte außerhalb des Einzugsgebietes** abfließt,
    - die **Rückgewinnung von Kaufkraft**, die bislang an **nicht untersuchte Standorte innerhalb des Einzugsgebietes** fließt,
    - die **Rückgewinnung von Kaufkraft**, die bislang in den **Onlinehandel** fließt
    - sowie für Umsatzumverteilungen gegenüber zum Untersuchungszeitpunkt noch nicht realisierten **Planvorhaben** in den Zentren
- Deutliche **Anhebung der Abschläge** in jeder neuen Version der Auswirkungsanalyse; Beispiel **Bekleidung**: aktuell werden infolge der Abschläge nur noch **52 %** des Umsatzzuwachses am Standort HUMA gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den untersuchten Zentren im Untersuchungsraum umverteilt (2010: 80 %; 2011: 60 %)
- Trotz gewisser Verbesserungen nach wie vor im Ergebnis sehr **nivellierte Umsatzumverteilungen** an den einzelnen Standorten; **besondere Betroffenheit der Zentren in Zone 2** kommt nicht angemessen zum Ausdruck
- **Sehr knappe städtebauliche Bewertung der Auswirkungen**
- **Fehlende Berücksichtigung summarischer Auswirkungen** des Vorhabens mit weiteren möglichen Ansiedlungen im Umfeld des HUMA Einkaufsparks

Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Verkaufsflächen und Umsätze des Vorhabens nach DLP 6

Tabelle 2: Gegenüberstellung von Flächenproduktivitäten des Vorhabens sowie des Bestandes in Siegburg nach DLP (Angaben in Euro / m²) 12

Tabelle 3: Gegenüberstellung der für das Vorhaben in der Branche Bekleidung von DPL 2011 und 2013 angenommenen Marktanteile des Gesamtvorhabens (inkl. Bestand) nach Zonen 16

Tabelle 4: Vorhabenumsatz, vorgenommene Abschläge und verbleibende Umsatzumverteilung gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Einzugsgebiet nach DLP 2013 (Angaben in Mio. Euro) 20

Tabelle 5: Gegenüberstellung der monetären Umsatzumverteilung gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den untersuchten Zentren und dem Vorhabenumsatz in der Branche Bekleidung nach DLP 2010, 2011 und 2013 21