

Sankt Augustin

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum'

Abwägung im Rahmen der öffentlichen Auslegungen und Behördenbeteiligung

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

**Zusammenstellung der Stellungnahmen im Rahmen der vom
06.05.2013 bis 07.06.2013 durchgeführten erneuten (2.) öffentlichen
Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB und
der Stellungnahmen im Rahmen der vom 30.12.2013 bis 31.01.2014
durchgeführten (3.) öffentlichen Auslegung gem. § 214 Abs. 4 i.V.m.
§ 3 Abs. 2 BauGB mit den entsprechenden Stellungnahmen der
Verwaltung**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss

Stellungnahmen zum Bebauungsplan-Entwurf

1. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis	1
2. Straßen.NRW, Landesverband Straßenbau Nordrhein-Westfalen.....	1
3. Landwirtschaftskammer NRW	1
4. Abfall Logistik Rhein-Sieg GmbH (ARS).....	2
5. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33	2
6. Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis.....	2
7. Amprion GmbH	3
8. UnityMedia NRW GmbH.....	3
9. Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 'Verkehr'	3
10. Bezirksregierung Düsseldorf.....	4
11. Wehrverwaltung	4
12. Bezirksregierung Köln, Dezernat 53	5
13. Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)	5
14. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54	7
15. DB Services Immobilien GmbH	8
16. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg- Erft.....	8
17. Westnetz GmbH, 110-kV-Hochspannungskabel (unterirdisch)	8
18. Westnetz GmbH, 110-kV-Hochspannungsfreileitung Siegburg - Beuel	9
19. Rhenag.....	10

20. Wahnbachtalsperrenverband	10
21. PLEdoc, Ferngasleitung.....	12
22. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61.2 Regional-/ Bauleitplanung	14
23. Bundesstadt Bonn	17
24. Kreisstadt Siegburg.....	27
24a. Kreisstadt Siegburg, Stellungnahme im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB.....	35
25. Stadt Königswinter	36
26. Stadt Troisdorf	40
26a. Stadt Troisdorf, Stellungnahme im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB.....	52
27. Gemeinsame beauftragte Gutachterliche Stellungnahme der Städte Bonn, Troisdorf, Königswinter, Siegburg	53
28. Handwerkskammer Köln.....	89
29. Stadtwerke Bonn	92
30. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln.....	92
31. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD).....	94
32. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin.....	95
33. Westnetz GmbH	95
34. Elisabeth und Hans-Werner Bellinghausen.....	96
35. Christoph Kozubski	96

1. Wasserverband Rhein-Sieg-Kreis

Schreiben vom 03.05.2013

Das Plangebiet liegt außerhalb des Verbandsgebietes und bedarf keiner Stellungnahme.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

2. Straßen.NRW, Landesverband Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Schreiben vom 06.05.2013 mit Anlage vom 12.04.2013

In einem am 12.04.2013 geführten Abstimmungsgespräch wurde die verkehrliche Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum' mit der Ingenieurgesellschaft gevas erörtert. Eine weitere Prüfung durch den Landesbetrieb sei nicht erforderlich. Die Verkehrsplanung mit Unterführung und der Parkhausausfahrt (B56) bleibe auch zusammen mit den Planungen 'Zentrum-Ost' und weiteren Vorhaben westlich des Plangebietes mit allen Knoten leistungsfähig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Gespräch am 12.04.2013 abgestimmte Verkehrsplanung bleibt bestehen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

3. Landwirtschaftskammer NRW

Schreiben vom 06.05.2013

Es werden keine Bedenken vorgebracht. Es werde davon ausgegangen, dass durch die Planungen auch keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es werden keine weiteren landwirtschaftlichen Flächen für Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

4. Abfall Logistik Rhein-Sieg GmbH (ARS)

Schreiben vom 10.05.2013

Es werden grundsätzlich keine Bedenken vorgebracht. Die neu anfallenden Abholorte der Abfallsammelbehälter seien mit dem Disponenten zu besprechen. Die Arbeitsschutzvorschriften gemäß § 16 UVV und § 3 Abs. 1 der Betriebssicherheitsverordnung seien zu berücksichtigen. Ein Rückwärtsfahren der Abfallsammelfahrzeuge sei zu verhindern und ein gefahrloser Betrieb auf Fahrwegen und Straßen sicherzustellen. Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege seien der BGI 5104 zu entnehmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

5. Bezirksregierung Köln, Dezernat 33

Schreiben vom 13.05.2013

Es werden keine Bedenken vorgebracht. Planungen und Maßnahmen des Dezernates 33 seien im Plangebiet nicht vorgesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

6. Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis

Schreiben vom 13.05.2013

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

- Die Gebäudeplanung beinhaltet häufig unbeleuchtete Nischen zu den Außentüren und Aufstiegshilfen (Regenrinnen, Blitzableiter) die zur Tatausführung förderlich sind.*
- Fenster mit einer leicht zu erreichenden Brüstung sowie ebenerdige oder leicht erreichbare Türen sollten mindestens entsprechend DINV ENV 1627-1630, RC2 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 Zufahrtbereich deutlich ausgeschildert sein.*
- *Sitzgelegenheiten im Außenbereich, sollen nicht zum dauerhaften Verweilen einladen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

7. Amprion GmbH

Schreiben vom 14.05.2013

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

8. UnityMedia NRW GmbH

Schreiben vom 15.05.2013

Gegen die Durchführung der Planungen bestehen keine Bedenken. Bestehende Anlagen seien entsprechend der Kabelschutzanweisung zu schützen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

9. Bezirksregierung Köln, Dezernat 25 'Verkehr'

Schreiben vom 16.05.2013

Es bestehen gegen das geplante Vorhaben keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass für die vorgesehene Verschiebung der Bahnsteige und deren Ausstattung, für die Zuwegungen zu den Bahnsteigen und für die Brückenbauwerke eine Zustimmung nach § 60 der Verordnung für den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (BOStrab) erforderlich sei. Der Antrag sei bei der Bezirksregierung Düsseldorf – technische Aufsichtsbehörde (TAB) zu stellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zum Genehmigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen, an den Vorhabenträger weitergegeben und bei der Planumsetzung beachtet. Änderungsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

10. Bezirksregierung Düsseldorf

Schreiben vom 16.05.2013

Es bestehen keine Bedenken. Gemäß § 60 der Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahnen (BOStrab) sei die Zustimmung der Technischen Aufsichtsbehörde für die Straßenbahn- und O-Busunternehmen in Nordrhein-Westfalen zum Bau bzw. Umbau der Straßenbahn-Betriebsanlagen erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis zum Genehmigungsverfahren wird zur Kenntnis genommen, an den Vorhabenträger weitergegeben und bei der Planumsetzung beachtet. Änderungsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

11. Wehrverwaltung

Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom 22.05.2013

Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung. Sofern jedoch sonstige bauliche Anlagen, 'untergeordnete Gebäudeteile' oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen geplant und realisiert werden sollen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30 m über Grund übersteigen, wird um eine erneute Abstimmung im Einzelfall gebeten.

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens umgesetzt. Änderungsbedarf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergibt sich hieraus nicht.

12. Bezirksregierung Köln, Dezernat 53

Schreiben vom 22.05.2013

Es werden keine von Dezernat 53 zu vertretenden Belange berührt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

13. Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft mbH (RSVG)

Schreiben vom 23.05.2013 i.V.m. dem Schreiben vom 03.05.2013

13.1 ÖPNV / Ampelbeeinflussung

Die Umsetzung des Projektes werde unzweifelhaft eine nicht unwesentliche Erhöhung des KFZ-Verkehres in dem Gebiet mit sich bringen. Ein Ziel der ganzen Maßnahme müsse 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 werde 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 (dieses Schreiben wurde der Stellungnahme als Anlage beigefügt) hat die Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft (RSVG) auf das Projekt ITCS und der damit verbundenen Möglichkeit der Ampelbeeinflussung nochmals hingewiesen.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die durch das Vorhaben ausgelösten Veränderungen des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsströme im Stadtzentrum von Sankt Augustin wurden im Verkehrsgutachten 'Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin' der Ingenieurgesellschaft gevas humberg & partner, Essen (Stand: Aktualisierung 2013) untersucht. Der Gutachter berücksichtigt neben der Erweiterung des Einkaufszentrums auch verschiedene weitere städtebauliche Planungen im Stadtzentrum (u. a. die Bebauung des ehem. Tacke-Areals), die ebenfalls zusätzliche Verkehrsströme auslösen werden. Insgesamt ist daher eine Erhöhung des Verkehrs festzustellen, wobei das

Vorhaben selbst mit 4.900 zusätzlichen Fahrten je 24 h nur rund ein Drittel des für das Zentrum insgesamt zusätzlich prognostizierten Verkehrs auslöst. Der Verkehrsgutachter kommt – auch unter voller Berücksichtigung der noch nicht umgesetzten Planungen – zu dem Ergebnis, dass eine gute Leistungsfähigkeit aller betroffenen Knotenpunkte erzielt und ein störungsfreier Verkehrsfluss im Stadtzentrum sowie insbesondere auf der Bonner Straße gewährleistet werden kann, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Neubau der Ost-West-Spange (Kreuzungsfreie Querung der Stadtbahnlinie)
2. Parkspindel als stadt-bahnunabhängige Querung für einen wesentlichen Teil des Kundenverkehrs des Einkaufszentrums (ca. ein Drittel)
3. dynamisches Parkleitsystem

Durch diese im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag fixierten Maßnahmen wird der Verkehrsfluss nach den Berechnungen des Gutachters voraussichtlich verbessert, zumindest aber gegenüber der heutigen Situation – auch für den Busverkehr – nicht wesentlich verschlechtert.

Daher sind weitere Maßnahmen z.B. auch solche zur generellen Verbesserung des ÖPNV-Angebots durch eine Busbeschleunigung zwar grundsätzlich wünschenswert, aber nicht für eine gesicherte Erschließung des konkreten Vorhabens notwendig. Die gewünschte Maßnahme steht daher nicht in unmittelbarem kausalem Zusammenhang mit dem Vorhaben. Generelle Verbesserungen der verkehrlichen Infrastruktur obliegen vielmehr den Straßenbaulastträgern und Verkehrsunternehmen im Rahmen ihrer gesetzlichen, finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten und Aufgaben.

Des Weiteren führt die Maßnahme – wie von der RSVG dargelegt – nur in Störungsfällen zu einer Optimierung der Reisezeit (begrenzter Nutzen). Eine Umrüstung der Lichtsignalanlagen ist außerdem nur dann sinnvoll, wenn neben den Bussen der RSVG zukünftig auch die Busse der privaten Anbieter mit entsprechenden Steuergeräten ausgestattet werden, um die Beschleunigung tatsächlich nutzen zu können. Somit kommt die Stadt zu der Einschätzung, dass Maßnahmen zur Busbeschleunigung eines gesamtstädtischen Konzeptes bedürfen und nicht an einzelne größere Bauvorhaben und Bauleitplanverfahren gekoppelt werden sollten. Darüber hinaus stehen die Regelungen des Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Durchführungsvertrag einer späteren – grundsätzlich wünschenswerten – Umrüstung der Lichtsignalanlagen für eine Busbeschleunigung nicht entgegen.

Die Verwaltung beobachtet die Verkehrsentwicklung im Zentrum ständig. Sollte es nach der Umsetzung dieses konkreten Bauvorhabens entgegen der gutachterlichen Einschätzung dennoch zu Störungen im Verkehrsfluss oder infolge der späteren Umsetzung von weiteren Bauvorhaben im Zentrum zu einer erheblichen Erhöhung oder Beeinträchtigung der Verkehrsströme kommen, so wird die Verwaltung dies im Rahmen der entsprechenden Verfahren prüfen und soweit erforderlich die notwendigen Planungsschritte und Maßnahmen einleiten. Unter Berücksichtigung der begrenzten Wirkung der vorgeschlagenen Maßnahme, der bereits mit den im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag verankerten Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsflusses und des Anteils des konkreten Vorhabens an den Veränderungen der Ver-

kehrbelastung im Stadtzentrum, der engen finanziellen Mittel der Stadt sowie des fehlenden direkten kausalen Zusammenhangs zum Vorhaben (keine Übertragung der Maßnahme auf den Vorhabenträger) wird im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 107 auf eine grundsätzlich wünschenswerte Verbesserung des ÖPNV-Angebotes verzichtet.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

13.2 Schreiben an den Bürgermeister vom 03.05.2013

In dem Schreiben wurde mitgeteilt, dass die Umrüstung der RSVG-eigenen Busse abgeschlossen sei. Die Betriebsleitstelle der RSVG arbeite auf neuestem technischem Stand und erste Dynamische Fahrgastinformationsanlagen an Busbahnhöfen liefen bereits mit dem neuen System.

Ein weiterer Baustein des ITCS liege in der Möglichkeit der Ampelbeeinflussung zur Busbeschleunigung. 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. Auf die Möglichkeit der Förderungen über das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz wurde bereits hingewiesen. Es wird noch einmal darum geworben, sich mit der Thematik der Busbeschleunigung zu beschäftigen und diese besonders bei Planung und Umsetzung von bestehenden Baumaßnahmen mit zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Warum der Einsatz der genannten Ampelbeeinflussung nicht im Rahmen dieses Bebauungsplans zum Zuge kommt, ist in der vorangegangenen Antwort zu 13.1 dargelegt. Darauf wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

14. Bezirksregierung Köln, Dezernat 54

Schreiben vom 23.05.2013

Das betroffene Wasserschutzgebiet des WSG Meindorf werde mit dem Verweis auf die Verordnung, dessen Vollzug in der Zuständigkeit der Unteren Wasserbehörde liege, berücksichtigt. Daher werden keine Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

15. DB Services Immobilien GmbH

Schreiben vom 23.05.2013

Die vom Bebauungsplan tangierten Gleise befinden sich nicht im Besitz der DB. Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

16. Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erft

Schreiben vom 23.05.2013

Es werden keine Bedenken vorgebracht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

17. Westnetz GmbH, 110-kV-Hochspannungskabel (unterirdisch)

Schreiben vom 23.05.2013

Im Planbereich befindet sich das 110-kV-Hochspannungskabel (unterirdisch) St. Augustin Pkt. Südstraße – Pkt Bonner Straße, Bl. 1383. Die genaue Lage des Hochspannungskabels ist den beiliegenden Planunterlagen zu entnehmen. Die genaue Lage und Tiefe des 110-kV-Hochspannungskabels sei ggf. durch Querschläge, Suchschlitze o. ä., festzustellen. Die Zustimmung zum Vorhaben könne nur unter der Bedingung, dass im Sicherheitsbereich des 110-kV-Kabels insgesamt 5 m (2,5 m beidseitig der Leitungsachse) keine größere Höhenänderung der bestehenden Gelände- oder Straßenflächen vorgenommen werden, erteilt werden. Eine evtl. Überbauung oder Bepflanzung der Kabeltrasse durch Bauwerke, Bäume oder tiefwurzelnde Sträucher könne nicht zugestimmt werden, da dieses Hochspannungskabel im Störfall tiefbaumäßig jederzeit erreichbar sein müsse.

Außerdem werde um die Einhaltung von Mindestabständen zum Hochspannungskabel gebeten.

Damit die Sicherheit der Stromversorgung gewährleistet bleibe und eine Gefährdung von Personen im Bereich der Hochspannungskabel ausgeschlossen werden könne, seien alle Beteiligten über die Lage der Kabel zu unterrichten. Der Bauunternehmer hafte 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 werde um Verständigung der Westnetz GmbH, DRW-S-VP-GV, Herrn Poensgen, Kuchenheimer Str. 1- 3, 53881 Euskirchen, Telefon 02251 704-264 oder Mobil 0162-2846697, gebeten.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der unterirdischen Verlegung des Hochspannungskabels wurde das Vorhaben – insbesondere die beabsichtigte Überbauung durch das Spindelbauwerk – mit dem Leitungsträger abgestimmt. Eine indirekte Überbauung des Hochspannungskabels durch das Spindelbauwerk ist laut Telefonat vom 18.06.2013 mit Herrn Wullems von der Westnetz GmbH und Stellungnahme von Herrn Ralf (Bohne Ingenieure) mit eMail vom 26.06.2013 an Herrn Wullems unkritisch. Der Hinweis der Stellungnahme, eine Überbauung sei unzulässig, bezieht sich laut Herrn Wullems und Herrn Ralf (Bohne Ingenieure) auf eine direkte Bebauung im Bereich des Kabels, welche die Zugänglichkeit zum Kabel verhindere. Die erforderliche Zugänglichkeit wird jedoch bei der Überbauung durch das Spindelbauwerk gewährleistet, so dass sich kein Konflikt ergibt.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, an den Vorhabenträger weitergeleitet und im Rahmen der Bauausführung beachtet.

18. Westnetz GmbH, 110-kV-Hochspannungsfreileitung Siegburg - Beuel

Schreiben vom 03.06.2013

Es wird auf die vorausgegangenen Stellungnahmen (Schreiben vom 23.06.2010 und 30.08.2011) verwiesen. Diese behalten ihre Gültigkeit. Die eingebrachten Anregungen seien ausreichend berücksichtigt.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

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

19. Rhenag

Schreiben vom 24.05.2013

Es bestehen gegen die Planung keine Bedenken, wenn die bestehenden Versorgungsleitungen gesichert werden und die anerkannten Regeln der Technik beachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Im Zuge der Bauausführung werden die vorhandenen Versorgungsleitungen entsprechend gesichert.

20. Wahnbachtalsperrenverband

Schreiben vom 28.05.2013

Es wird auf die Stellungnahme mit Schreiben vom 25. August 2011 verwiesen. Die genannten Aspekte bleiben bestehen. Darüber hinaus wird Folgendes angeregt:

Über die Stellungnahme vom 25.08.2011 hinaus wird ergänzend darauf hingewiesen, dass unter Pkt. 6.4 der textlichen Festsetzungen die Zulässigkeit von Regenversickerungsanlagen und Geothermieanlagen festgelegt werde. Da sowohl die Niederschlagswasserbeseitigung, als auch die geplante Geothermieanlage in separaten Genehmigungsverfahren bearbeitet werde, stelle sich wiederholt die Frage, ob mögliche Wechselwirkungen - auch mit den Altlastenstandorten - Berücksichtigung bei den jeweiligen Berechnungen gefunden haben? Bzgl. der Stellungnahmen zu den genannten Themenbereichen lägen dem Wahnbachtalsperrenverband bis heute keine Rückmeldungen, auch seitens des Rhein-Sieg-Kreises, vor.

Unter Pkt. 5.2.4 "Ver- und Entsorgung" der Begründung Teil A werde angegeben, dass das Niederschlagswasser u.a. von den Dachflächen über eine Festkörperrigole versickert werden solle. Gemäß § 4 (1) 7 der Wasserschutzgebietsverordnung ist eine Versickerung von gering verschmutztem Niederschlagswasser, von dem hier auszugehen sei, nur über die belebte Bodenzone zulässig. Bereits in der Stellungnahme des Wahnbachtalsperrenverbands an den Rhein-Sieg-Kreis zur Entwässerungsplanung vom 23.08.2011 sei auf diese Problematik hingewiesen worden. Den Unterlagen zum Bebauungsplan sei nicht zu entnehmen, ob sich Änderungen der Versickerungsplanung ergeben haben.

Im Umweltbericht werde unter Pkt. 3.2.1.2 über die vorhandenen Altlastenstandorte berichtet. Hier werde 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 gebe es keine Aussage zu möglichen Wechselwirkungen der Faktoren Altlasten, Versickerung und Geothermie (Wasserentnahme).

Unter Pkt. 4.1.4 des Umweltberichtes werde 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 sei die Tankstelle weitestgehend abgebrochen. Es sei nicht bekannt, ob ein Gewässerschutzkonzept mit dem Rhein-Sieg-Kreis abgestimmt wurde. Eine Beteiligung an der Aufstellung des Gewässerschutzkonzeptes sei angeboten worden, da der Wahnbachtalsperrenverband als Trinkwasserproduzent, in dessen Gewinnungsgebiet die Maßnahme liege, hier natürlich ein hohes Interesse am Schutz des Grundwasser vor Verunreinigungen habe.

Grundsätzlich lasse sich die inzwischen mehrfach in unterschiedlichen Beteiligungsverfahren angesprochenen Problemfelder sicherlich technisch oder organisatorisch regeln. Gleichwohl werde angemerkt, dass es doch wünschenswert wäre bzw. eigentlich auch zu erwarten sei, dass Rückmeldungen zu den jeweiligen Stellungnahmen erfolgen. Dies sei bisher nicht geschehen. Bei einem Projekt dieser Größenordnung, das innerhalb eines Wasserschutzgebietes liege und dessen Planungen nun bereits über mehrere Jahre laufe, sollten doch die Belange der Trinkwasserversorgung adäquat berücksichtigt werden, indem zumindest grundlegende Informationen zu den Ständen der Verfahren mitgeteilt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 25.08.2011, auf die die Stellungnahme verweist, bezieht sich auf die Zulässigkeit der Geothermieanlagen, Genehmigungspflichten, Berücksichtigung der Schutzverordnung sowie allgemeine im Rahmen der Baumaßnahme zu berücksichtigende Hinweise.

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

Die Versickerungsanlagen sowie die Geothermieanlagen werden durch den Bebauungsplan grundsätzlich ermöglicht, aber nicht zwingend festgesetzt, so dass die Zulässigkeit weiterhin unter dem Genehmigungsvorbehalt durch die Untere Wasserbehörde steht. Der Hinweis auf die Wasserschutzzone IIIB ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden; auf den damit verbundenen Genehmigungsvorbehalt wird hingewiesen.

Ausführungen zu möglichen Wechselwirkungen wurden im Umweltbericht ergänzt. Bezogen auf die Niederschlagsversickerung wurden die Wechselwirkungen mit den Altlastenstandorten berücksichtigt. Die Prüfung bezogen auf die geplante Geothermieanlage erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens.

Des Weiteren wurde die Entwässerungsplanung vorab mit der zuständigen Genehmigungsbehörde (Amt für Technischen Umweltschutz, Rhein-Sieg-Kreis) abgestimmt. Die Versickerungs-

einrichtung (Festkörperrigole) zur Versickerung des gering belasteten Niederschlagswassers der Dachflächen sowie der nördlichen Platzfläche im Eingangsbereich im nordöstlichen Bereich des Plangebiets liegt in ausreichender Entfernung zum bereits sanierten Altstandort Nr. 5209/2007 (ehemaliger Tankstellenbetrieb), so dass sich hieraus keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser ergeben.

Bezüglich der Bodenbelastungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle ist ein ordnungsgemäßer Rückbau der ehemaligen COP-Tankstelle inzwischen vollständig abgeschlossen. Gemäß den Anforderungen des Rhein-Sieg-Kreises wurden diese Arbeiten gutachterlich begleitet und dokumentiert. Gemäß der Gefährdungsabschätzung (Bericht zur fachtechnischen Begleitung der Rückbau- und der Aushubmaßnahmen im Bereich des ehemaligen Tankstellenbetriebs, Stand 24.07.2013) des mit der Beseitigung der Altlast beauftragten Gutachters SakostaCau GmbH sind keine umweltrelevanten Belastungen im Boden verblieben. Die vorgeschriebenen Sanierungszielwerte wurden laut Aussage des Rhein-Sieg-Kreises überall eingehalten (Verweis auf eMail vom 30.07.2013 Herr Mitschele, Rhein-Sieg-Kreis).

Somit wird davon ausgegangen, dass sich im Bereich der ehemaligen Tankstelle keine relevanten Bodenbelastungen mehr befinden, die der geplanten Nutzung bzw. einer Versickerung über den belebten Oberboden im Bereich der privaten Grünfläche entgegenstehen. In den Bebauungsplan wird der Hinweis aufgenommen, dass im Rahmen der Erstellung/Gestaltung der Grünfläche Mutterboden in einer Stärke von mind. 35 cm aufzubringen ist (vgl. hierzu Anlage Handlungsempfehlungen des 'Altlastenerlasses' vom 14.03.2005). Die Vorsorgewerte nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BBodSchV i.V.m. Anhang 2 BBodSchV sind einzuhalten. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser der Fußwege unmittelbar neben den Wegflächen.

Die entsprechenden Stellen im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden angepasst.

Beschlussvorschlag:

Der Sachverhalt wurde durch den Rat der Stadt Sankt Augustin am 17.04.2013 abgewogen. Bei der erneuten Abwägung der Stellungnahmen haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen würden. Ergänzend wird zudem auf die Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 19: Beantwortung der Stellungnahme des Wahnbachtalsperrenverbandes vom 25.08.2011) verwiesen.

Die Bedenken im Hinblick auf die Zulässigkeit von Geothermie- und Versickerungsanlagen werden nicht geteilt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

21. PLEdoc, Ferngasleitung

Leitungsauskunft / Fremdplanungsbearbeitung mit Schreiben vom 31.05.2011

Die PLEdoc ist von der Open Grid Europe GmbH, Essen (ehemals E.ON Ruhrgas AG) und der GasLiNE GmbH & Co. KG, Straelen, mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt.

Im Bebauungsplan ist die in den Geltungsbereich hineinragende Schutzstreifenbegrenzungslinie der Ferngasleitung im erforderlichen Umfang bereits lagerichtig dargestellt. Wir haben die Achse der Ferngasleitung in diesem Plan nachgetragen. Die Leitung liegt in einem 8 m breiten Schutzstreifen (4 m beiderseits der Leitungssachse).

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

In der Begründung zum Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass der Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung in den Geltungsbereich des Bebauungsplans hineinragt.

Es wird gebeten, bei der Aufstellung des Bebauungsplans das beiliegende Merkblatt der E.ON Ruhrgas AG zur Aufstellung von Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen zu beachten. In diesem Zusammenhang wird auf folgendes aufmerksam gemacht:

- Der Schutzstreifenbereich muss aus sicherheits- und überwachungstechnischen Gründen von Bauungen 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 tief wurzelnde Sträucher dürfen nur in einem lichten Abstand von 2,5 m rechts und links neben der Leitung angepflanzt werden. Anzustreben ist ein Pflanzabstand außerhalb des Schutzstreifens, damit bei einer Aufgrabung der entsprechenden Leitung zu Reparatur- bzw. Wartungszwecken das Wurzelwerk nicht geschädigt wird.*

Es wird darum gebeten, dass bezüglich der vorgesehenen Anpflanzungen und der Gestaltung des Vorplatzes detaillierte Planunterlagen mit Höhenangaben an die Einwenderin zur Prüfung übermittelt werden.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

22. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61.2 Regional-/ Bauleitplanung

Schreiben vom 31.05.2013

22.1 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 seien grundsätzlich im Baugenehmigungsverfahren zu klären und können durch bauliche Maßnahmen am Vorhaben (Konkretisierung der Standorte und Ausführung von Werbeanlagen, Erhöhung der Spindelbrüstung, Anfahrerschutz als Blendschutz u. a.) nachgewiesen werden. Da eine abschließende Stellungnahme zu den offenen Punkten zum jetzigen Zeitpunkt der Planung jedoch nicht möglich sei, werde 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 Immissionspunkten 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 lauterem Verkehrsgeräuschen der dort verlaufenden Bundesstraße überdeckt werden.*

Im Bereich des geplanten Altenheims 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 seien 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, könne 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 komme zu dem Schluss, dass die Wohnhäuser gegenüber der Parkspindel auf der Bonner Str. durch auf der Spindel verkehrende Fahrzeuge geblendet werden können. Der Gutachter schlage u. a. eine Erhöhung der Brüstung vor. Im Weiteren gehe der Gutachter davon aus, dass die beiden Parkhäuser über einen Anfahrtschutz o. ä. verfügen, der einen Austritt des Scheinwerferlichtes außerhalb des Gebäudes verhindere. 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 sei daher nicht möglich.*

Nach Auskunft der Stadt sollen im Plangebiet keine Werbeanlagen mit Lauf-, Blink-, und Wechselschaltung sowie bewegte Werbeanlagen entstehen. Dies sei über den Durchführungsvertrag vertraglich gesichert. Beleuchtete Werbeanlagen seien 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 seien in den Planunterlagen nicht aufgeführt und sollen nach telefonischer Rücksprache mit der Stadt erst im Baugenehmigungsverfahren konkret festgelegt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Prüfung und Umsetzung der in der Stellungnahme aufgeführten Anregungen wird auf die Regelungen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens verwiesen. Die weiteren Ausführungen zur Lärmbelastung werden zur Kenntnis genommen.

Bezogen auf die geringfügige Überschreitung des Immissionsrichtwertes im Bereich des Rathauses (Immissionsort Nr. 39) von 1,2 dB(A) wird in Abstimmung mit dem zuständigen Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine Minderung der Schallabstrahlung durch Berücksichtigung der Parkhausfassade in die Berechnung einbezogen. Durch diese Minderung der Schallabstrahlung ergibt sich für den Immissionsort Nr. 39 eine nicht wahrnehmbare Überschreitung am Immissionsort 39 von 0,8 dB(A), die auf Grund der geringfügigen Überschreitung am genannten Immissionsort in der Abwägung hinnehmbar ist. Zudem stellt die künftige Gewerbelärmbelastung eine Verbesserung gegenüber dem heutigen Ist-Zustand dar.

Bezogen auf die Lichtemissionen des Parkhauses hat der Gutachter festgestellt, dass im Regelfall, also bei ordnungsgemäß montierten Scheinwerfern, keine maßgeblich blendenden Lichtimmissionen in der Nachbarschaft zu erwarten sein werden. Im eher selten zu erwartenden Falle falsch eingestellter Scheinwerfer, der allerdings nicht als Regelfall in der Bauleitplanung herangezogen wird, ist ein zumindest teilweise aus der Spindel austretendes Licht nicht auszuschließen. Auch bei Fahrzeugen mit hoch liegenden Scheinwerfern (ca. 1,2 m) kann ein Austreten des Lichtkegels aus der Spindel nicht ausgeschlossen werden. Allerdings sind in der Regel nur sehr wenige Fahrzeugtypen mit Scheinwerferhöhen um 1,2 Metern ausgestattet.

Selbst SUV-Fahrzeuge (Geländewagen) sind in den meisten Fällen mit Scheinwerferhöhen zwischen 0.85 - 0.95 Metern Höhe ausgerüstet. Von einem Befahren der Spindel durch Lastkraftwagen wird nicht ausgegangen. Weiterhin ist mit dem Auftreten relevanter Lichtaustritte nur sporadisch zu rechnen, da die Spindel nicht dauerhaft befahren wird und der direkte Lichteinfall auf die Gebäude somit keine permanente Erscheinung ist. Eine Erhöhung der Brüstung aus Lichtimmissionsgründen wird daher in der Abwägung für nicht erforderlich gehalten. Dies zumal einer Erhöhung der Brüstung und damit eine zu massive 'Verbarrikadierung' der Spindel den gestalterischen Aspekten (transparentes, filigranes Erscheinungsbild) sowie dem Belang einer möglichst guten natürlichen Belüftung / Belichtung und damit u.a. verbunden einer adäquaten sozialen Kontrolle, entgegensteht.

Hinsichtlich der zulässigen Werbeanlagen wird auf das nachfolgenden Genehmigungsverfahren und eine damit ggf. erforderliche Untersuchung der Lichtimmissionen hingewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

22.2 Altlasten / Bodenschutz

Es werde angeregt, nachfolgende Hinweise und Korrekturen zu berücksichtigen:

- *Die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster registrierten Flächen 5209-2007 und 5209-0055 seien 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 sei 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 Landschaftspflegerische Fachbeitrag sei wie folgt zu überarbeiten:
Seite 19 „Aktueller Zustand“:
Hier werde mit Bezug auf das Gutachten (GeoExperts 2010) beschrieben, dass die Auffüllung im Bereich der Kiesgrube (Altablagerung 5209-0055) 3,60 m betrage. Auf Seite 16 des angeführten Gutachtens sei 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) sei nicht nach LAGA der Verwertungsklasse Z2 zuzuordnen, sondern nach LAGA >Z2. Eine Einstufung nach LAGA >Z2 bedeute, dass das Material nicht verwertet werden könne, sondern auf einer Deponie zu entsorgen sei. Für eine ordnungsgemäße Entsorgung werden weitergehende Untersuchungen nach der Deponieverordnung erforderlich.*
- *Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag sei auf Seite 4 „3.3.2 Altlasten“ entsprechend zu überarbeiten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Altlasten- und Hinweisflächenkataster registrierten Flächen Nr. 5209-0055 und Nr. 5209-2007 werden im Bebauungsplan gekennzeichnet. Für die Fläche Nr. 5209-2007 wurden die Rückbaumaßnahmen vollständig abgeschlossen, so dass es sich nunmehr um einen Altstandort mit dem Flächenstatus 'Fläche saniert ohne Überwachung' handelt. Die Beteiligung des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für Technischen Umweltschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die entsprechenden Stellen im Umweltbericht und im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden geändert.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird gefolgt.

23. Bundesstadt Bonn

Schreiben vom 05.06.2013

Die Stadt Bonn begrüßt grundsätzlich die Umstrukturierung des Stadtzentrums von Sankt Augustin, da ein gut funktionierendes und qualitativ hochwertiges Zentrum der Stadt Sankt Augustin der Entwicklung der ganzen, insbesondere rechtsrheinischen Region zugutekommen werde. 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 sei jedoch ein aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten, erarbeitet durch das Büro Dr. Lademann & Partner, Hamburg (2013), vorgelegt worden. Dieses dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten komme zu dem Ergebnis, dass das untersuchte Vorhaben raumordnerisch und städtebaulich verträglich ist und sich in die bestehende Einzelhandelsstruktur einfügen lässt. Bezogen auf diese planerische Bewertung werden folgende Einwendungen vorgebracht:

23.1 Unzureichendes Einzelhandelsgutachten

Das Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner, Hamburg (2013) sei nicht geeignet, die raumordnerische und städtebauliche Verträglichkeit des Vorhabens zu belegen. Die Stadt Bonn habe 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 und 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 Stadt Bonn mache diese fachliche Bewertung zum Gegenstand ihrer Stellungnahme. Diese Bewertung komme zu dem Ergebnis, dass das aktuelle Gutachten von Dr. Lademann & Partner zum überarbeiteten Entwurf auf verschiedenen unplausiblen, unbegründeten und intransparenten Annahmen beruhe, die zu einer zu geringen Einschätzung der Auswirkungen im Nahbereich, u.a. in der Stadt Bonn, führten. Da das Gutachten demnach nicht dem Anspruch einer rechtlich notwendigen Worst-Case-Betrachtung gerecht werde, liege mit ihm kein ausreichendes und inhaltlich belastbares Abwägungsmaterial vor, auf dessen Grundlage eine sachgerechte Befassung möglich sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der Stadt Bonn vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt. Das dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) sowie die darin angewandten Methoden und Vorgehensweisen sind korrekt und entsprechen dem Stand der Wissenschaft sowie dem Stand der Rechtsprechung.

Die der Einwendung beigefügte "Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner" durch das Büro Junker und Kruse Stadtforschung, Dortmund wurde im Rahmen der Abwägung dezidiert aus fachlicher Sicht geprüft: Sämtlichen Hinweisen auf mögliche Ermittlungsdefizite, methodische Fehler, vermeintliche Prognoseungenauigkeiten, Intransparenz, Fehlbewertungen oder dem Vorwurf, das Gutachten entspreche nicht den fachwissenschaftlichen Anforderungen, wurde nachgegangen. Wie in diesem Abwägungsbericht in den Antworten zu den Ziffern 27.1 bis 27.34 dargelegt, kommt die Stadt Sankt Augustin auch nach erneuter Prüfung der durch die Nachbarkommunen vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu dem Ergebnis, dass die dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) voll den Anforderungen an eine fachlich qualifizierte Ermittlung des einzelhandelsrelevanten Abwägungsmaterials (einschl. der worst case-Betrachtung) für den Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ entspricht und auch in seiner fachlichen und planerischen Bewertung im Rahmen der Abwägung sachgerecht ist. Die Stadt Sankt Augustin sieht infolgedessen auch die u.a. auf dem Gutachten basierende planerische Gewichtung der Belange des Einzelhandels und der daraus resultierenden Festsetzungen als sachgerecht und ausgewogen an.

Ergänzend wird zudem auf die Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 21: Beantwortung der Stellungnahmen der Stadt Bonn vom 01.09. und 10.10.2011) verwiesen.

Das Gutachten entspricht einer angemessenen worst case-Betrachtung. Die Rechtsprechung meint mit einer Berücksichtigung des worst case nicht, dass unrealistische Annahmen getroffen werden sollen, das heißt zum Beispiel, die Annahme von extrem hohen Flächenproduktivitäten für gesamte Sortimentsgruppen, die nur wenige starke Anbieter in einer Hochfrequenzlage (z.B. H & M in der Kölner Innenstadt) zu erreichen vermögen. Die (Umsatz-) Prognose muss widerspiegeln, dass es sich zwar um einen attraktiven, dennoch aber einen realistischen Anbie-

termix handelt. Im Übrigen existiert kein Rechtssatz, der in jedem Gutachten per se eine worst case-Betrachtung fordert (vgl. Leitsatz des OVG Lüneburg; Urteil v. 18.02.2011; Az.: 1 ME 252/10).

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt. Bezogen auf die in der Einwendung konkret benannten Bedenken und die diesbezügliche Abwägung wird ferner auf die Ausführungen in den nachfolgenden Gliederungspunkten Ziffern 27.1 bis 27.34 verwiesen.

23.2 Flächenproduktivitäten

Die Flächenproduktivitäten, deren Annahmen nicht plausibel erläutert würden und die trotz Änderung des Center-Konzeptes (deutliche Zunahme von Shops mit der einhergehenden geringeren Shop-Größe) unverändert gering seien, seien nicht nachvollziehbar, unbegründet bzw. nicht plausibel.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Effekt tendenziell steigender Flächenproduktivitäten durch kleinere Shop-Einheiten steht ein geringeres Marktpotenzial durch ein verkleinertes Einzugsgebiet entgegen. Die Abschöpfungspotenziale für das Vorhaben sind insbesondere aufgrund der Verkleinerung des Einzugsgebiets durch neue Wettbewerbsstandorte am Rand des Einzugsgebiets limitiert. Dies lässt sich dem Gutachten von Dr. Lademann & Partner entnehmen, so dass hier eine ausreichende Transparenz gegeben ist. Die für das Vorhaben über Marktanteile ermittelten Flächenleistungen stellen die Obergrenze dessen dar, was realistisch unter den gegebenen Markt- und Standortbedingungen im Prognosejahr 2017 maximal erzielbar ist. Der Notwendigkeit der Worst Case-Betrachtung wird damit Rechnung getragen. Die getroffenen Annahmen zu den Flächenproduktivitäten sind im Gutachten in angemessener Tiefe dargelegt. Es wird hierzu ergänzend auf die Antwort zu den Ziffern 27.1 bis 27.34 verwiesen. Ergänzend ist festzustellen, dass das Verträglichkeitsgutachten mit seinen etwa 150 Seiten generell als sehr umfassend zu bewerten ist. Sämtliche Annahmen und Rechenschritte sind – sofern aufgrund der Datenfülle und Komplexität der Untersuchung nicht direkt dargestellt - über Zwischenschritte ermittelbar. Die Nachvollziehbarkeit und Transparenz des Gutachtens ist damit in höchstmöglichem Maße gegeben.

Ergänzend wird zudem auf die Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 21: Beantwortung der Stellungnahmen der Stadt Bonn vom 01.09. und 10.10.2011) und der dort getroffenen Ausführungen zur Flächenproduktivität u.a. des Vorhabens verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken, dass die Flächenproduktivitäten falsch eingeschätzt oder unplausibel seien, sind damit ausgeräumt. Damit entspricht das Gutachten den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung.

23.3 Diskrepanzen zu früheren Gutachternversionen

Es bestünden 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 würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sowohl das Vorhaben als auch die Rahmenbedingungen sowie Datengrundlagen haben sich gegenüber Vorgängerversionen zum Teil deutlich verändert (z.B. aufgrund erfolgter Anpassung der Einwohnerzahlen sowie des Prognosejahres). Dies ist in iterativen Planungsprozessen, die sich über mehrere Jahre erstrecken nicht unüblich. Ein Vergleich verschiedener Gutachtenversionen ist daher nicht möglich. Bestandteil der Offenlage ist ausschließlich das Gutachten von Dr. Lademann & Partner i.d.F.v. März 2013. Einzelne Diskrepanzen zwischen bereits überholten Gutachtenfassungen und der aktuellen Fassung, die das Prüfgutachten von Junker und Kruse erkannt habe, werden unter den Ziffern 27.1 bis 27.34 begründet. Hierauf wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt. Bezogen auf die in der Einwendung konkret benannten Bedenken und die diesbezügliche Abwägung wird ferner auf die Ausführungen in den nachfolgenden Gliederungspunkten Ziffern 27.1 bis 27.34 verwiesen.

23.4 Interne Widersprüche des Gutachtens

Es bestünden interne Widersprüche des Gutachtens im Zusammenhang mit der Verkleinerung des Einzugsgebietes und der Umsatzsteigerungen durch die Erweiterung und Umstrukturierung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da die „inneren Widersprüche“ an dieser Stelle nicht spezifiziert werden, wird auf die Antworten zu den Ziffern 27.1 bis 27.34 und auf die darin formulierten Antworten zu vermeintlichen inneren Widersprüchen verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die Bedenken werden nicht geteilt.

23.5 Rechnerische Reduzierung der Umverteilungen

Es erfolge eine 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.).

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Fall der vorliegenden Auswirkungsanalyse fließt aktuell richtigerweise ein nicht unerheblicher Teil der vorhandenen Kaufkraft in Richtung des in der Region dominierenden Einkaufsstandorts Köln. Die Höhe der bisherigen Nachfrageströme (z.B. in Richtung Köln) konnte anhand der in den kommunalen Einzelhandelskonzepten mehrheitlich enthaltenen Haushaltsbefragungen abgeleitet werden.

Innerhalb des Einzugsgebiets ist z.T. auch außerhalb der Zentren ist zentrenrelevanter Einzelhandel vorhanden. So z.B. im Gewerbegebiet Einsteinstraße in Sankt Augustin, im Gewerbegebiet Wilhelm-Ostwald-Straße/Phrix in Siegburg, im Gewerbegebiet „Im Mühlenbruch“ in Königswinter, in den Gewerbegebieten Süd und Lohfelderstraße in Bad Honnef, im Gewerbegebiet „Am Hellenkreuz“ in Bornheim sowie in der Fachmarkttagglomeration Spicher Straße/Im Zehntfeld in Troisdorf. Ebenso sind zentrenrelevante, kleinflächige Geschäfte in Streulagen (insbes. in Bonn) verortet. Gegenüber diesen Flächen, die sich nicht innerhalb eines schützenswerten zentralen Versorgungsbereichs nach BauGB befinden, werden folglich auch Umverteilungen entstehen. Diese werden innerhalb des Huff-Modells in Form einer Erhöhung der Nachfragebindung messbar. Darüber hinaus sind Kaufkraftabflüsse insbesondere an den Rändern des Einzugsgebiets an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets zu beobachten. Neben dem wichtigsten Einkaufsstandort in der Region, dem Stadtgebiet von Köln - mit seiner attraktiven Innenstadt, Einkaufszentren etc. -, sind auch Standorte wie der Hürth-Park oder die Innenstadt von Koblenz bisher Ursache für Kaufkraftabflüsse aus dem definierten Einzugsbereich. Die Rückholung dieser vormaligen Kaufkraftabflüsse wird innerhalb des Huff-Modells ebenfalls durch eine Erhöhung der Nachfragebindung abgebildet. Es ist daher festzuhalten: Das Einzugsgebiet ist generell kein „geschlossener“ Raum ohne Interaktion mit Standorten außerhalb des theoretisch abgegrenzten Bereichs. Eine vollständige Umverteilung der im HUMA Einkaufspark erwarteten Zusatzumsätze zu Lasten der im Einzugsgebiet befindlichen Untersuchungsstandorte/Innenstädte ist daher als vollständig unrealistisch zu bewerten. Insbesondere im Sortimentsbereich der Bekleidung sind Abflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets in einer Größenordnung von 25 % als vollständig realistisch anzusehen. Es werden folglich keine Abschläge, sondern Nachfrageströme im Raum dargestellt, aus denen die zu erwartenden Umverteilungswirkungen zu Lasten der zentralen Versorgungsbereiche resultieren.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

23.6 Verteilung der Umsatzzuwächse

Es erfolge eine in der Summe deutliche Anhebung der geltend gemachten Abschläge (so würden nun gegenüber den 'Vorläufergutachten' nur noch 52 % des Umsatzzuwachses im Sortiment Bekleidung im Untersuchungsraum umverteilt, nach 60 % in 2011 und 80 % in 2010).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der prozentuale Vorhabenumsatz, der zu Lasten der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche im Sortiment Bekleidung umverteilt wurde, betrug in allen drei Gutachtenversionen rd. 55%. Eine signifikante Veränderung in der Berechnungsmethodik kann daher verneint werden. Ergänzend wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter den Ziffern 27.1 bis 27.34 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

23.7 Fehlende individuelle Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen

In Ergänzung der errechneten Umverteilungsquoten lasse das Gutachten von Dr. Lademann & 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 gebe, sei bei einem Vorhaben dieser Größenordnung eine - hier fehlende - individuelle Betrachtung auf der Grundlage der spezifischen lokalen Gegebenheiten der deutlich betroffenen Zentren notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen erfolgte standort- und sortimentsbezogen; eine individuelle Befassung der lokalen Gegebenheiten fand damit statt. Sämtliche Umverteilungsquoten - insbesondere natürlich jene in den nahe gelegenen und am stärksten betroffenen zentralen Versorgungsbereichen – wurden auf ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in städtebaulich relevante Auswirkungen untersucht. Dieses konnte bei den – rekursiv ermittelten Sortimentsobergrenzen - verneint werden. Auch Junker und Kruse räumt ein, dass „[...] anders als in den Vorgängerversionen des Gutachtens, eine städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen“ vorgenommen worden ist. Ergänzend wird zudem auf die Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 21: Beantwortung der Stellungnahmen der Stadt Bonn vom 01.09. und 10.10.2011) und der darin vorgenommenen individuellen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche von Bonn verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, eine individuelle Betrachtung der betroffenen zentralen Versorgungsbereiche Bonns (und auch anderer Kommunen im Einzugsgebiet) in die planerische Abwägung einzustellen, ist bereits gefolgt. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

23.8 Summarische Darstellung der Auswirkungen mit weiteren Ansiedlungen

Es fehle eine summarische Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens gemeinsam mit weiteren möglichen Ansiedlungen im HUMA-Umfeld.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kumulationseffekte bzw. summarische Auswirkungen sind bei der Erstellung von Verträglichkeitsgutachten nicht zwingend zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann die Prüfung der Auswirkung von sich überlagernden, gleichzeitig geplanten Einzelhandelsvorhaben mit regionaler Ausstrahlung jedoch notwendig sein. Die Berücksichtigung weiterer in Sankt Augustin im Zentrum vorhandener Kerngebietsflächen war gleichwohl nicht möglich, da keine weiteren sortimentsseitigen Festsetzungen getroffen wurden. Dabei wurde in der Abwägung berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan 'Urbane Mitte' sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will. Alle theoretisch für den Einzelhandel verfügbare Flächen zu summieren und diese - für jedes Sortiment – summarisch zum HUMA Vorhaben hinzuzurechnen, wäre nicht sachgerecht. Denn dieses würde implizieren, dass man auch für jede andere Stadt im Einzugsgebiet alle Kerngebietsflächen, die noch über Flächenpotenziale verfügen, einbeziehen müsste. Darüber hinaus wäre es ebenfalls denkbar, dass es Mieterwechsel gäbe, und damit – rein theoretisch – die absolut mögliche Verkaufsfläche (je nach realisierbarer Geschossigkeit) für jedes Sortiment angenommen werden müsste (d.h. die Gesamtfläche der Bonner Innenstadt wäre dann theoretisch wahlweise mit Bekleidung oder Schuhen oder jedem anderen Sortiment belegbar). Dieses „Gedankenspiel“ zeigt, dass nicht jede theoretisch denkbare Rechenvariante – im Sinne des Verweises auf die gebotene Worst-Case-Betrachtung - berücksichtigt werden muss. Vielmehr geht es darum, vor dem Hintergrund der lokalen Gegebenheiten realistische und absehbare Entwicklungen zu berücksichtigen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann im Rahmen der Abwägung ferner davon ausgegangen werden, dass die angrenzenden Kerngebietsflächen nicht als großflächige Einzelhandelsstandorte ausgebaut werden und so in der Summe mit dem geplanten Einkaufszentrum negative städtebauliche Auswirkungen auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche entwickeln. Alle Flächen sind gemäß 'Masterplan Urbane Mitte' als so genannte 'Lupenräume' gekennzeichnet, für die das städtebauliche Ziel beschlossen wurde, großflächigen Einzelhandel auszuschließen. Damit ist das städtebauliche Konzept, großflächigen Einzelhandel vorrangig auf das geplante Einkaufszentrum zu steuern und im Umfeld großflächigen Handel auszuschließen, bereits in der Beschlussfassung der Stadt berücksichtigt. Lediglich in einzelnen der Lupenräume ist im Einzelfall städtebaulich verträglicher und kleinflächiger Handel nur im Erdgeschoss denkbar. Die Stadt Sankt Augustin sieht sich grundsätzlich an die beschlossenen Ziele

le des Masterplans 'Urbane Mitte' gebunden und hat diese gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB in den umliegenden Flächen im Rahmen der dortigen Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Für die vorgenannten Flächen bestehen mit Ausnahme der Klosterhöfe, in denen künftig gar kein Einzelhandel angesiedelt werden soll, bereits Aufstellungs- bzw. Änderungsbeschlüsse für Bebauungspläne. Im Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplan Nr. 113 'Haus Heidefeld' vom 05.10.2011 für den Bereich der Kerngebietsflächen MK1 und MK2 mit den größten Einzelhandels-Reserven ist die Steuerung / Ausschluss des großflächigen Einzelhandels bereits verankert. Die Kerngebietsflächen westlich der Rathausallee einschließlich des Parkplatzes westlich des Rathauses befinden sich zudem noch im Eigentum der Stadt Sankt Augustin. Im Falle eines Grundstücksverkaufs würde der Ausschluss großflächigen Einzelhandels durch kaufvertragliche Regelungen sichergestellt. Auf diesen Liegenschaften hat es die Stadt somit selbst in der Hand, die dortige Entwicklung gemäß der beschlossenen Ziele des Masterplans 'Urbane Mitte' – nämlich der Vermeidung einer Ansiedlung großflächigen Einzelhandels – umzusetzen.

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

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten von Dr. Lademann & Partner stellt bereits eine angemessene worst case-Betrachtung dar; Berechnungen zu summarischen Auswirkungen wie in der Einwendung formuliert, führen nicht zu realistischen Ergebnissen. Darüber hinaus werden die Bedenken, dass im Umfeld des Plangebiets Einzelhandelsnutzungen entstehen werden, die kumulativ mit den Nutzungen des SO Einkaufszentrums zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen, aufgrund der bestehenden Beschlusslage und der gegebenen Eigentumsverhältnisse nicht geteilt.

23.9 Regionaler Arbeitskreis

Darüber hinaus entspreche 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 sei geregelt, dass zunächst eine Information der Nachbargemeinden und eine gemeinsame erste regionale Prüfung durchzuführen ist. Komme es hier nicht zu einer Übereinkunft in Form eines re-

gionalen Konsenses zum fraglichen Vorhaben, so ist ein (weiteres) neutrales Fachgutachten, dessen Beauftragung im Konsens der beteiligten Gemeinden erfolgen soll, einzuholen. Auf dieser Grundlage erfolge eine zweite regionale Prüfung, eventuell mit Unterstützung einer externen Moderation.

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Vorwurf, die Stadt habe sich nicht an das im Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Regionalen Arbeitskreises Entwicklung, Planung und Verkehr Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler vereinbarte Abstimmungsverfahren für Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels gehalten, ist unbegründet.

Die 2002 vereinbarte Verfahrensordnung verlangt, dass die Standortgemeinde die Daten des Einzelhandelsvorhabens zur Verfügung stellt und die betroffenen Nachbarkommunen zu einer gemeinsamen Prüfung des Projektes einlädt. Wenn bei dieser ersten regionalen Prüfung kein Konsens erzielt wird, kann die Standortgemeinde ein zweites Prüfverfahren in Gang setzen und hierfür ein neutrales Fachgutachten einholen, dessen Auftrag im Konsens der Teilnehmer der ersten Prüfung formuliert und das nach den von der Verfahrensordnung vorgegebenen Prüfkriterien durchgeführt wird.

Auch wenn die Verfahrensordnung keine rechtliche Verpflichtung begründet, sondern eine „moralische Selbstbindung“ erzeugt, so hat die Stadt dem entsprochen: Wegen der offensichtlichen regionalen Bedeutung des Vorhabens hat die Stadt bereits 2011 (24.05.2011 und moderierte Beteiligung am 12.12.2011) bei der Vorstellung des inzwischen konkretisierten Projekts eine umfassende Verträglichkeitsstudie des bundesweit anerkannten, unabhängigen Gutachterbüros Dr. Lademann und Partner vorgelegt. Die Verträglichkeitsuntersuchung berücksichtigt die im Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept vorgegebenen Prüfkriterien. Aufgrund dessen konnte das Vorhaben von allen Beteiligten geprüft und bewertet werden. Die Stadt ist 2011 direkt auf der zweiten Stufe in das Prüfverfahren eingestiegen, nachdem in den Diskussionen seit der erstmaligen Vorstellung des Projekts am 15.03.2010 und während der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Mai/Juni 2010 die Bedenken der Nachbarkommunen bekannt geworden waren. Zudem hat die Stadt Herrn Rainer Schmidt-Illguth, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, der an der Fortschreibung des Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beteiligt war, mit einer Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsstudien beauftragt. Herr Schmidt-Illguth wurde auch zu den das Projekt betreffenden Sitzungen des Regionalen Arbeitskreises hinzugezogen. Die von den Nachbarkommunen Bonn, Troisdorf, Siegburg und

Königswinter geäußerten Bedenken und die von diesen vorgelegten zwei Stellungnahmen des Gutachterbüros Junker und Kruse wurden sowohl von Dr. Lademann und Partner als auch von Herrn Schmidt-Illguth fachlich geprüft. Dies führte im Ergebnis nicht zu einer anderen fachlichen Einschätzung. Ein Konsens über die Auswirkungen des Vorhabens ließ sich mit den Nachbarkommunen Bonn, Troisdorf, Siegburg und Königswinter trotz des gutachtlich geführten Nachweises der Verträglichkeit des Vorhabens nicht erzielen.

Die 2013 erfolgte Fortschreibung der Verfahrensordnung sieht vor, dass Grundlage der ersten regionalen Prüfung **in der Regel** ein Gutachten ist und die Standortkommune **ggf.** ein neutrales Verträglichkeitsgutachten mit zusätzlichen Bewertungs- und Entscheidungshilfen einholt, das die Grundlage für die zweite regionale Prüfung bildet. Auch danach ist keineswegs zwingend ein weiteres Gutachten einzuholen. Von einem weiteren Fachgutachten ist angesichts der umfassenden Prüfung des Vorhabens durch drei Fachgutachter keine weitergehende Bewertungs- und Entscheidungshilfe zu erwarten. Daher hat die Stadt hiervon abgesehen.

Die am Regionalen Arbeitskreis mitwirkenden Städte und Behörden wurden erstmals am 15.03.2010 im Rathaus der Stadt Sankt Augustin über das Projekt der HUMA Revitalisierung und Erweiterung informiert. Eine zweite Beteiligung des Regionalen Arbeitskreises fand am 24.05.2011 statt. Eine dritte, moderierte Beteiligung des Regionalen Arbeitskreises fand am 12.12.2011 statt. Hier wurde den Nachbarkommunen der Umgang mit den kritischen Stellungnahmen in der Abwägung dargestellt. In einer vierten Beteiligung des regionalen Arbeitskreises (am 17. Januar 2012) erfolgte eine weitere Beteiligung. Im Ergebnis führte diese zu keiner Veränderung des Bebauungsplans. Ein regionaler Konsens konnte diesbezüglich nicht erzielt werden. Danach wurde von Seiten des Vorhabenträgers das Einzelhandelsprojekt modifiziert und es erfolgte eine erneute Abstimmung u.a. mit den Nachbarkommunen am 19.03.2013 sowie die Beteiligung im Rahmen der erneuten Offenlage, bei der wiederum kein regionaler Konsens erzielt werden konnte. Darüber hinaus wurden weitere informelle Abstimmungsgespräche mit den Nachbarkommunen durch politische Vertreter der Stadt Sankt Augustin geführt.

Für den Fall, dass kein regionaler Konsens erreicht werden kann, sieht die Vereinbarung unter Punkt 9 zum Verfahrensablauf ausdrücklich vor, dass *„auch nach einer erneuten negativen Beurteilung die Standortgemeinde die Möglichkeit und das formale Recht [hat], das Verfahren in ihrem Sinne weiter zu betreiben.“*

Von diesem Recht macht die Stadt Sankt Augustin Gebrauch und nimmt damit auch ihre grundgesetzlich geschützte Selbstverwaltung und Planungshoheit wahr. Die Stadt hat das Planverfahren mit der erneuten Offenlage (und mit dem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs.4 BauGB) fortgesetzt. Das Einzelhandelsvorhaben wurde unter Berücksichtigung der bisherigen Einwendungen verkleinert, insbesondere wurde eine Reduzierung der Verkaufsflächen von ursprünglich beabsichtigten 46.200 m² auf nunmehr 39.000 m² Verkaufsflächen vorgenommen.

Nach Auffassung der Stadt Sankt Augustin wurde dem interkommunalen Abstimmungserfordernis nach § 2 Abs. 2 BauGB ausreichend Rechnung getragen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, der Vereinbarung zum Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nachzukommen, wurde insofern bereits gefolgt.

Fazit:

Die Bedenken, dass das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten keine ausreichende Abwägungsgrundlage zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche liefert, werden nicht geteilt. Der Anregung, im Rahmen der Abwägung eine angemessene individuelle Betrachtung der für die Planung relevanten zentralen Versorgungsbereiche des Oberzentrums Bonn vorzunehmen, ist gefolgt. Die Stadt Sankt Augustin hat gemäß § 2 Abs.2 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche „Innenstadt“ und „Beuel“ in die Abwägung eingestellt. Das hierfür notwendige Abwägungsmaterial wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens im Sinne von § 2 Abs.3 BauGB ermittelt und bewertet. Dies umfasste neben der Aufbereitung der räumlich-verkehrlichen und sozioökonomischen Rahmendaten die Aufnahme des Einzelhandelsbestandes sowie die Erfassung und Bewertung der Funktionsfähigkeit und Stabilität der zentralen Versorgungsbereiche. Überdies erfolgte im Einzelfall eine Bewertung der städtebaulichen Gegebenheiten des jeweiligen Bereichs. Ergänzend wird hierzu auf die Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 21: Beantwortung der Stellungnahmen der Stadt Bonn vom 01.09. und 10.10.2013) und der darin vorgenommenen individuellen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche von Bonn verwiesen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ keine gewichtigen oder unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel und seine Struktur oder ein maßgeblicher Funktionsverlust des Handels in Bonn zu erwarten. Dabei hat das im Rahmen der Planungshoheit formulierte Ziel, ein attraktives und lebhaftes Stadtzentrum zu entwickeln ein hohes städtebauliches Gewicht. Der mit Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Einzelhandelsstandort trägt durch seine hohe städtebauliche Qualität sowie die Bindung derzeit abfließender Kaufkraft zur Verwirklichung dieses Planungsziels bei. Die Stadt Sankt Augustin sieht in ihrer wertenden Gesamtbetrachtung, die mit den Festsetzungen zum Einzelhandel verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf die maßgeblichen zentralen Versorgungsbereiche von Bonn als angemessen und verträglich. Dabei wurde in der Abwägung darüber hinaus berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan 'Urbane Mitte' sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will.

24. Kreisstadt Siegburg

Schreiben vom 05.06.2013

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.

24.1 Verletzung der Planungshoheit / Recht auf interkommunale Abstimmung

Trotz der nunmehr vorgesehenen und prinzipiell zu begrüßenden Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche von ursprünglich 46.200 m² auf jetzt 39.000 m² sehe sich die Stadt Siegburg in ihrem Recht auf interkommunale Abstimmung der Planung und letztlich in ihrer verfassungsrechtlich geschützten Planungshoheit verletzt. Die Stadt Siegburg be-rufe sich insofern ausdrücklich auf die ihr als Mittelzentrum durch Ziele der Raumord-nung zugewiesene Versorgungsfunktion in ihrem Verflechtungsbereich sowie auf durch die Planung bewirkte negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche (§ 2 Abs.2 S.2 BauGB).

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verträglichkeitsanalyse hat gezeigt, dass bei den ermittelten sortimentspezifischen Flächenobergrenzen „mehr als unwesentlichen Auswirkungen“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Der zentrale Versorgungsbereich (d.h. die Innenstadt Siegburgs) sowie das Mittelzentrum Siegburg als Ganzes werden auch in Zukunft ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht werden können.

Bezüglich des Rechts auf interkommunale Abstimmung wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 23.9 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.

24.2 Städtebauliche Auswirkungen auf die Stadt Siegburg

Die Bedenken hinsichtlich der städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Siegburg könnten 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 17.200 qm würden sehr kritisch gesehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Effekt tendenziell steigender Flächenproduktivitäten durch kleinere Shop-Einheiten steht ein geringeres Marktpotenzial – auch im Segment Bekleidung - durch ein verkleinertes Einzugsgebiet entgegen. Die Abschöpfungspotenziale für das Vorhaben sind insbesondere aufgrund der Verkleinerung des Einzugsgebiets durch neue Wettbewerbsstandorte am Rand des Einzugsgebiets limitiert.

Zur kritisch gesehenen Verkaufsflächenobergrenze im Sortiment ‚Bekleidung‘ sind folgende Aspekte in die Abwägung einzustellen: Die verträglich geprüfte Verkaufsfläche im Sortiment ‚Bekleidung‘ von 17.200 m² entspricht rein wirtschaftlich einer absoluten Mindest-Ausstattung für ein modernes Einkaufszentrum. Dieses Leitsortiment stellt einen wichtigen Baustein zur Be-

sucherbindung, Belebung und Attraktivierung sowie zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Einkaufszentrums dar. Der Anteil mit 44% an der gesamten Einzelhandelsfläche ist dabei eher als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Wie bereits auf Seite 11 des Gutachtens dargestellt, ist bei innerstädtischen Einkaufszentren ein Textilanteil von etwa 50-60 % üblich. Das private Interesse an einem prosperierenden Einkaufszentrum deckt sich mit dem öffentlichen Interesse, dass das geplante Vorhaben, das in der nicht historisch gewachsenen Stadt Sankt Augustin in besonderer Weise mit der Zentrumsentwicklung verknüpft ist, erfolgreich umgesetzt und betrieben wird. Das heißt, der Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt Sankt Augustin" sind in besonderem Maße von der Performance des HUMA Einkaufszentrums abhängig. Nur so lassen sich die im Rahmen der Planungshoheit beschlossenen Ziele zur Belebung und Stärkung des Stadtzentrums von Sankt Augustin umsetzen. Aus städtebaulicher Sicht ist dabei maßgeblich, dass die angestrebte sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenze keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche entwickelt. Dass solche negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können - so auch für die Stadt Siegburg - wurde entsprechend gutachterlich in den Kapiteln 5.2 (Wirkungsprognose Sortimentsobergrenzen) und 6.3 (Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche) nachgewiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Der Anregung, die Verkaufsflächenobergrenze insbesondere im Sortiment 'Bekleidung' zu reduzieren wird nicht gefolgt.

24.3 Kein ausreichendes Abwägungsmaterial

Unabhängig von der offenen Frage, ob das gewählte Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hier den rechtlichen Anforderungen des § 12 BauGB entsprechend eingesetzt sei, um die Sortimente und Verkaufsflächen rechtssicher zu begrenzen, könnten 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 stelle 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Verträglichkeitsgutachten erfüllt sämtliche Anforderungen zur Beurteilung von Auswirkungen gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Ein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt damit vor. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 23.1 i.V.m. den Antworten zu den Ziffern 27.1 bis 27.34 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

24.4 Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept

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 habe, sehe sich die Stadt Siegburg erneut gezwungen, auch das aktualisierte Verträglichkeitsgutachten durch einen externen Gutachter auf Plausibilität zu prüfen.

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

Auch die Stadt St. Augustin habe 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 sei zudem folgender Verfahrensvorschlag zum REZK einstimmig vereinbart worden:

„Die Städte, Gemeinden und Verbandsgemeinden des :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 sei die Ausgestaltung des interkommunalen Abstimmungsprozesses nach § 2 Abs. 2 BauGB zwischen den Vertragspartnern festgelegt worden. Die Vereinbarung konkretisiere damit in zulässigerweise die Art und Weise der Abarbeitung der formellen Anforderungen des interkommunalen Abstimmungsgebotes. Dies stelle 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 bleibe. Die Stadt St. Augustin habe diese formellen Anforderungen im Rahmen des bisherigen Bauleitplanverfahrens nicht gewahrt.

In materiell-rechtlicher Hinsicht seien 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 stelle ein solches Konzept dar und sei somit im vorliegenden Bebauungsplanverfahren entsprechend zu berücksichtigen. Dies sei hier explizit unterblieben, wie sich anschaulich den Ausführungen auf S. 29 oben des Entwurfs der Bebauungsplanbegründung entnehmen lasse. Hier werde dargestellt, dass lediglich das Stadtentwicklungskonzept 2025 und das Einzelhandels- und Standortkonzept St. Augustin sowie der Masterplan Urbane Mitte beachtet worden seien.

Im Sinne der oben angesprochenen Vereinbarung seien Vorhaben dann als regional relevant einzustufen, wenn es sich um Neuplanungen bzw. Erweiterungen großflächiger Einzelhandelsvorhaben handele. Bei der vorliegenden Planung handele es sich unzweifelhaft um ein regional relevantes Projekt, welches entsprechend des interkommunal vereinbarten Verfahrensablaufes zu prüfen sei.

Das Verfahren sehe ferner vor, dass die Standortgemeinde u.a. die Nachbarn, die Bezirksregierung, die IHK etc. zu einer gemeinsamen Prüfung einlade, um auf Grundlage eines entsprechenden Fachgutachtens die Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Diese Prüfung sei beim Vorhaben der Erweiterung/ Umstrukturierung in der beschriebenen Form aber aus Sicht der Stadt Siegburg wiederum nicht ausreichend erfolgt. So habe es zwar am 19.03.2013 eine Besprechung zum Vorhaben HUMA- Einkaufspark in Sankt Augustin gegeben, in welcher seitens der Investoren, Architekten und der Stadt Sankt Augustin der neue Entwurf vorgestellt worden sei. Eine fundierte inhaltliche Diskussion zu möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbe- reiche der Nachbarstädte habe nicht stattgefunden bzw. habe nicht stattfinden können, 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 sei. Auch die Frage nach einem regionalen Konsens der Planung sei nicht weiter behandelt und sei nach wie vor unbeantwortet. Im Sinne der rak- Vereinbarung zum REZK habe somit aus Sicht der Stadt Siegburg eine gemeinsame Prüfung des Projektes nicht ausreichend stattgefunden.

Ferner sehe die Vereinbarung vor, dass, wenn diese erste Prüfung negativ ausfalle (kein regionaler Konsens) oder die Informationen für eine abschließende Beurteilung nicht ausreichen, die Standortgemeinde, wenn sie trotz des fehlenden Konsenses an ihrer Planung festhalten wolle, ein zweites Prüfverfahren (auch „Zweite Regionale Prüfung“ seit Fortschreibung von 2013) in Gang setzen könne. Nach der Diskussion in der Besprechung vom 19.03.2013 bei der Stadt Sankt Augustin und der vorliegenden Wirkungsanalyse von Dr. Lademann & Partner könne 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 sehe für das zweite Prüfverfahren vor, dass die Standort- gemeinde ein neutrales Fachgutachten einhole, dessen Auftrag im Konsens der Teil- nehmer der ersten Prüfung formuliert und das nach den gleichen einheitlichen Kriterien, allerdings ggf. mit zusätzlichen Recherchen durchgeführt werde.

Nach Ansicht der Stadt Siegburg widerspreche das Vorgehen zum Umbau und zur Er- weiterung des HUMA- Einkaufsparks vollumfänglich der beschlossenen rak- Vereinba- rung und damit den gemeinsamen Absprachen zur Abwicklung der interkommunalen Abstimmung bei großflächigen Einzelhandelsvorhaben. Damit liege hier ein Verstoß ge- gen die durch den Vertrag ausgestalteten formellen Anforderungen des interkommuna- len Abstimmungsgebotes vor. Des Weiteren widerspreche das Vorgehen auch dem ein-

gangs erwähnten § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, da der Belang von städtebaulichen Entwicklungskonzepten nicht bzw. nicht ausreichend berücksichtigt würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept umfasst keine materiellen-städtebaulichen Inhalte oder städtebauliche Zielvorgaben wie die in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB genannten 'Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzepts oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung'. Das Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzept regelt vielmehr ausschließlich das Verfahren zur Abstimmung von Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels zwischen den beteiligten Kommunen.

Die städtebaulich relevanten Inhalte, z.B. Leitziele für die künftige Entwicklung der Versorgungsstrukturen in Sankt Augustin, sind in das Bebauungsplanverfahren über das für die Stadt Sankt Augustin erstellte Einzelhandelskonzept (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co KG, Stand Mai 2008) eingeflossen. Somit sind die städtebaulichen Ziele des gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossenen Konzepts vollumfänglich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. Die Begründung wird redaktionell zum Thema 'Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept' ergänzt.

Bezogen auf die interkommunale Abstimmung wird auf die Antwort zu Ziffer 23.9 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

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

24.5 Unzureichendes Einzelhandelsgutachten

Dadurch, dass, wie bereits dargestellt, kein neutrales Gutachten zu städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Vorhabens vorliege, stelle das Gutachten vom Büro Dr. Lademann & Partner die einzige Beurteilungsgrundlage dar. Vor dem Hintergrund der Komplexität des Vorhabens, sehe sich die Stadt Siegburg erneut veranlasst, einen externen Gutachter hinzuzuziehen. Die „Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungenanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner (DLP)“ zur Erweiterung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin durch das Büro Junker und Kruse aus Dortmund sei als Anlage beigefügt. Die Plausibilitätsprüfung der Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner zeige 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 handle. „Die Analyse biete somit für die Umlandkommunen kein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bedenken werden nicht geteilt. Das Verträglichkeitsgutachten erfüllt sämtliche Anforderungen zur Beurteilung von Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO und stellt insbesondere eine Worst-Case-Betrachtung dar. Ein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt damit vor. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 23.1 i.V.m. den Antworten zu den Ziffern 27.1 bis 27.34 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken sind in die Abwägung eingeflossen.

24.6 Fachliche Bewertung der Wirkungsanalyse von Junker & Kruse

Die vorgenannten Einschätzungen des Büros Junker und Kruse mache sich die Stadt Siegburg zu eigen und bringe 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die „Fachliche Bewertung der Wirkungsanalyse“ durch das Büro Junker und Kruse wird in die Abwägung einbezogen. Den Ausführungen unter Ziffer 23.1 i.V.m. den Antworten zu den Ziffern den Ziffern 27.1 bis 27.34 ist zu entnehmen, dass den darin vorgebrachten Bedenken fachlich entgegnet werden kann, so dass sich daraus keine Auswirkungen auf die Abwägung zum Bebauungsplan ergeben. Auf die vorgenannten Ziffern wird verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

24.7 Negative städtebauliche Auswirkungen

Das aktualisierte Verträglichkeitsgutachten vom Büro Dr. Lademann & Partner könne 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 seien 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, könne die Beauftragung eines neutralen Gutachters nach wie vor einen Lösungsansatz darstellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Sachgerechten Bewertung des Sortiments 'Bekleidung' wird auf die Antwort zur Ziffer 24.2 verwiesen. Ergänzend wird zudem auf die Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 24: Beantwortung der Stellungnahmen der Stadt Siegburg vom 01.09. und 11.10.2011) und der darin vorgenommenen Bewertung des Sortiments 'Bekleidung' verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

Fazit:

Die Bedenken, dass das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten keine ausreichende Abwägungsgrundlage zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche liefert, werden nicht geteilt. Der Anregung, im Rahmen der Abwägung eine angemessene individuelle Betrachtung des für die Planung relevanten zentralen Versorgungsbereichs von Siegburg (Innenstadt) vorzunehmen, ist gefolgt. Die Stadt Sankt Augustin hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB die Auswirkungen der Planung auf diesen zentralen Versorgungsbereich in die Abwägung eingestellt. Das hierfür notwendige Abwägungsmaterial wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens im Sinne von § 2 Abs.3 BauGB ermittelt und bewertet. Dies umfasste neben der Aufbereitung der räumlich-verkehrlichen und sozioökonomischen Rahmendaten die Aufnahme des Einzelhandelsbestandes sowie die Erfassung und Bewertung der Funktionsfähigkeit und Stabilität. Überdies erfolgte im Einzelfall eine Bewertung der städtebaulichen Gegebenheiten. Ergänzend wird hierzu auf die Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 21: Beantwortung der Stellungnahmen der Stadt Siegburg vom 01.09. und 11.10.2011) und der darin vorgenommenen individuellen Bewertung des zentralen Versorgungsbereichs verwiesen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ keine gewichtigen oder unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel und seine Struktur oder ein maßgeblicher Funktionsverlust des Handels in Siegburg zu erwarten. Dabei hat das im Rahmen der Planungshoheit formulierte Ziel, ein attraktives und lebhaftes Stadtzentrum zu entwickeln ein hohes städtebauliches Gewicht. Der mit Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Einzelhandelsstandort trägt durch seine hohe städtebauliche Qualität sowie die Bindung derzeit abfließender Kaufkraft zur Verwirklichung dieses Planungsziels bei. Die Stadt Sankt Augustin sieht in ihrer wertenden Gesamtbetrachtung, die mit den Festsetzungen zum Einzelhandel verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Siegburg als angemessen und verträglich. Dabei wurde in der Abwägung darüber hinaus berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan 'Urbane Mitte' sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will.

**24a. Kreisstadt Siegburg, Stellungnahme im ergänzenden Verfahren
gem. § 214 Abs. 4 BauGB**

Schreiben vom 30.01.2014

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des ergänzenden Verfahrens hält die Stadt Siegburg ihre während vorangegangener Auslegungen eingebrachten Bedenken weiter aufrecht. Die vorgebrachten Bedenken seien nicht sachgerecht abgewogen und ausreichend berücksichtigt worden.

Es wird um Fristverlängerung bis zum 15.04.2014 gebeten, um eine beauftragte Verträglichkeitsuntersuchung zum Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme machen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bislang von der Stadt Siegburg in das Bebauungsplanverfahren eingebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sachgerecht abgewogen. Dies ist entsprechend in der Sitzungsvorlage Nr. 13/0089 (Abwägung frühzeitige Beteiligung und erste öffentliche Auslegung) dokumentiert; hierauf wird verwiesen. Hinsichtlich der am 05.06.2013 abgegebenen Stellungnahme wird auf die Ziffer 24 innerhalb dieses Abwägungsberichtes und die dort formulierte Antwort verwiesen. Der im Schreiben vom 30.01.2014 formulierte Bitte um Fristverlängerung wird nicht nachgekommen, da eine solche Fristverlängerung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgesehen ist. § 4a Abs. 6 BauGB regelt, dass nur unter bestimmten Voraussetzungen nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Insoweit kann die Stadt Siegburg bis zum Satzungsbeschluss noch weitere Stellungnahmen abgeben und Unterlagen, Gutachten u.a. einreichen, die ggf. zu berücksichtigen sind oder berücksichtigt werden können. Die der Stadt Sankt Augustin vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchungen sind ausreichend für eine Entscheidung über den Bebauungsplan. Auf deren Grundlage kann eine sachgerechte Abwägung erfolgen. Für die Stadt Siegburg bestand im bisherigen Verfahren auch ausreichend Gelegenheit zur Einholung eines eigenen Verträglichkeitsgutachtens. Das hat sie offensichtlich bis dahin nicht als erforderlich angesehen und dies vielmehr erst im Rahmen des eingeleiteten Normenkontrollverfahrens bzw. der Klage gegen die Baugenehmigung veranlasst. Dagegen besteht seitens der Stadt Sankt Augustin und seitens ihrer Bürgerinnen und Bürger ein erhebliches Interesse an einer alsbaldigen Entscheidung darüber, ob der Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren erneut beschlossen wird, das Verfahren nicht zu Ende geführt oder mit anderen Inhalten fortgeführt wird. Weiteres Zuwarten ist nicht geboten. Das Verfahren ist – wie das Ausbleiben weiterer Stellungnahmen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zeigt – entscheidungsreif. Auch dem Vorhabenträger kann ein weiteres Zuwarten nicht zugemutet werden. Dem Vorhabenträger wurde für das Vorhaben bereits eine Baugenehmigung erteilt, die von den Städten Siegburg und Troisdorf beim Verwaltungsgericht Köln beklagt wurde. Im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes und die Rechtmäßigkeit dieser Baugenehmigung hat der Vorhabenträger von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht. Er hat daher ein berechtigtes Interesse an einer zügigen Entscheidung, ob das Bebauungsplanverfahren mit dem erneuten Satzungsbeschluss

abgeschlossen oder aber das Planungsverfahren eingestellt oder mit einem anderen Inhalt fortgeführt wird. Er benötigt eine Entscheidungsgrundlage, ob er die Bauarbeiten fortführen oder im Hinblick auf die sich aus einem unwirksamen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ eventuell ergebenden rechtlichen Konsequenzen für die gegen die Baugenehmigung gerichteten Klagen diese unmittelbar einstellt. Diese Interessen an einer zügigen Entscheidung im Bebauungsplanverfahren sind stärker zu gewichten als das Interesse der Städte Siegburg und Troisdorf an einer Verschiebung der Entscheidung des Rates der Stadt Sankt Augustin über den Bebauungsplan, mit welchem Ergebnis auch immer.

Beschlussvorschlag:

Die in den bislang von der Stadt Siegburg in das Planverfahren eingebrachten Bedenken, dass die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Einzelhandelsuntersuchungen und -bewertungen keine ausreichende Abwägungsgrundlage liefern und der Bebauungsplan demzufolge unzumutbare städtebauliche Auswirkungen auf den Einzelhandel in Siegburg bewirkt, werden nicht geteilt. Dem in der Bitte um Fristverlängerung hilfsweise zu sehenden Antrag auf Verschiebung der Beschlussfassung wird aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt.

25. Stadt Königswinter

Schreiben vom 29.05.2013

Es sei erfreulich, dass die Möglichkeit bestehe, den Huma-Einkaufspark zu erneuern. Diese Erneuerung dürfe jedoch nicht die Funktionsfähigkeit und die Entwicklungsmöglichkeiten der zentralen Versorgungsbereiche in Königswinter beeinträchtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Kenntnisnahme. Hinsichtlich der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche von Königswinter wird auf die im Weiteren folgenden Ausführungen verwiesen.

25.1 Unzureichendes Einzelhandelsgutachten

Die Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 107 "Zentrum" auf die zentralen Versorgungsbereiche Königswinters seien anhand eines Verträglichkeitsgutachtens der Firma Dr. Lademann & Partner (DLP) bewertet worden. Die Plausibilität des Gutachtens sei durch das Büro Junker und Kruse untersucht worden. Demnach sei es als Grundlage für Ihre Abwägung ungeeignet: Es beruhe auf unplausiblen, unbegründeten oder intransparenten Annahmen (im Einzelnen: s. Anlage). Dies führe dazu, dass die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Königswinters zurzeit noch unterschätzt würden. Es würde empfohlen, die Meinung eines unabhängigen Einzelhandelsgutachters einzuholen. Spätestens zum Satzungsbeschluss müsse der Abwägung jedoch einen sog. Worst-Case zugrunde liegen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich bei dem vorliegenden Gutachten um eine Worst-Case-Betrachtung, deren Annahmen sich gleichzeitig nah an den realistisch zu erwartenden Werten orientieren. Das Verträglichkeitsgutachten erfüllt sämtliche Anforderungen zur Beurteilungen von Auswirkungen gemäß § 11 Abs.3 BauNVO. Ein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt damit vor. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 23.1, 24.3 i.V.m. den Antworten zu den Ziffern 27.1 bis 27.34 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

25.2 Funktion eines Mittelzentrums

Königswinter sei nach den Zielen der Raumordnung die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen worden. Das Stadtteilzentrum "Königswinter" leide unter funktionalen und städtebaulichen Missständen und könne aufgrund branchenspezifischer Angebotsdefizite seine mittelzentrale Funktion zurzeit nur in Ansätzen erfüllen. Die Stadt Königswinter bemühe 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 gebe, führe 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Stadtteilzentrum Königswinter (Altstadt) befindet sich in einer Entfernung von rd. 11 Kilometern zum Huma-Einkaufspark. Wie im Verträglichkeitsgutachten dargestellt und berücksichtigt, leidet es unter funktionalen und städtebaulichen Missständen. Neben Leerständen von kleinflächigen Ladenlokalen ist das Stadtteilzentrum gekennzeichnet durch eine nur relativ geringe Ausrichtung auf zentrenrelevante Sortimente. Magnetbetrieb ist der Supermarkt Kaisers, d.h. ein Betrieb mit ausschließlich nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Es ist also zu konstatieren, dass einerseits zentrenrelevante Sortimente aktuell nur in geringem Maße vorhanden sind, andererseits aber vor dem Hintergrund der extrem kleinflächigen – nicht mehr marktgängigen - Ladenstruktur eine Wiedervermietung dieser Flächen nicht realistisch ist.

Die Entwicklungsziele für das Stadtteilzentrum Königswinter sind insbesondere durch die touristischen (Kaufkraft-)Potenziale durch die landschaftlich reizvolle Lage am Drachenfelsen geprägt. Die Zielgruppe Touristen und damit der Standort Königswinter ist damit mit dem „künstlichen Zentrum Sankt Augustins“ nicht zu vergleichen. Insbesondere die geplanten touristisch relevanten Nutzungen werden nicht durch einen rein versorgungsfunktionalen Standort wie Sankt Augustin gestört. Die ermittelten Umverteilungsquoten für das Stadtteilzentrum Königswinter werden daher in der Realität deutlich geringer als die bereits relativ unkritischen Werte ausfal-

len, da insbesondere die touristischen Sortimente (z.B. Souvenirs) keinem direkten Wettbewerb von außen ausgesetzt sind. Bei einem standortadäquaten, tragfähigen Konzept kann daher am Standort Königswinter auch mit der Erweiterung des Huma-Einkaufsparks neuer Einzelhandel angesiedelt werden. Die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums wird folglich durch das Projekt nicht gefährdet.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

25.3 Verringerung der Verkaufsflächen im Sortiment 'Bekleidung'

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Königswinter habe 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 Bekleidungs Sortiment deutlich reduziert werden. Die mit der freiwilligen Selbstbeschränkung des Investors [vom 24. Januar 2012, A. d. V.] angebotene Verkaufsfläche von 16.500 qm im Sortiment Bekleidung soll nicht überschritten werden."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vertraglich geprüfte Verkaufsfläche im Sortiment 'Bekleidung' von 17.200 m² entspricht rein wirtschaftlich einer absoluten Mindest-Ausstattung für ein modernes Einkaufszentrum. Dieses Leitsortiment stellt einen wichtigen Baustein zur Besucherbindung, Belebung und Attraktivierung sowie zur wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Einkaufszentrums dar. Der Anteil mit 44% an der gesamten Einzelhandelsfläche ist dabei eher als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Wie bereits auf Seite 11 des Gutachtens dargestellt, ist bei innerstädtischen Einkaufszentren ein Textilanteil von etwa 50-60 % üblich. Dieses private Interesse deckt sich mit dem öffentlichen Interesse, dass das geplante Vorhaben, das in der nicht historisch gewachsenen Stadt Sankt Augustin in besonderer Weise mit der Zentrumsentwicklung verknüpft ist, erfolgreich umgesetzt und betrieben wird. Das heißt, der Erhalt und die Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs "Innenstadt Sankt Augustin" sind in besonderem Maße von der Performance des HUMA Einkaufsparks abhängig. Nur so lassen sich die im Rahmen der Planungshoheit beschlossenen Ziele zur Belebung und Stärkung des Stadtzentrums von Sankt Augustin umsetzen. Aus städtebaulicher Sicht ist dabei maßgeblich, dass die angestrebte sortimentspezifische Verkaufsflächenobergrenze keine negativen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs.3 BauNVO auf umliegende zentrale Versorgungsbereiche entwickelt. Dass solche negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können - so auch für die Stadt Königswinter - wurde entsprechend gutachterlich in den Kapiteln 5.2 (Wirkungsprognose Sortimentsobergrenzen) und 6.3 (Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche) nachgewiesen.

Der in der Einwendung genannte Begriff „freiwillige Selbstbeschränkung“ stammt aus einem mittlerweile überholten Planungsstadium, in dem die Gesamtverkaufsfläche noch mit 46.000 m²

angestrebt war. Mittlerweile wurden sowohl die Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens als auch die Verkaufsflächen für das Sortiment „Bekleidung“ reduziert, so dass dieser Anregung teilweise gefolgt ist. Eine weitere Reduzierung im Sortiment Bekleidung ist nicht erforderlich und vor den bereits vorgenommenen Reduzierungen der Verkaufsfläche nicht angemessen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Fazit:

Die Bedenken, dass das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten keine ausreichende Abwägungsgrundlage zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche liefert, werden nicht geteilt. Der Anregung, im Rahmen der Abwägung eine angemessene individuelle Betrachtung der für die Planung relevanten zentralen Versorgungsbereiche von Königswinter vorzunehmen, ist gefolgt. Die Stadt Sankt Augustin hat gemäß § 2 Abs.2 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die zentralen Versorgungsbereiche „Altstadt“ und „Oberpleis“ in die Abwägung eingestellt. Das hierfür notwendige Abwägungsmaterial wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens im Sinne von § 2 Abs.3 BauGB ermittelt und bewertet. Dies umfasste neben der Aufbereitung der räumlich-verkehrlichen und sozioökonomischen Rahmendaten die Aufnahme des Einzelhandelsbestandes sowie die Erfassung und Bewertung der Funktionsfähigkeit und Stabilität der zentralen Versorgungsbereiche. Überdies erfolgte im Einzelfall eine Bewertung der städtebaulichen Gegebenheiten des jeweiligen Bereichs. Hierzu wird ergänzend auf die Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 23: Beantwortung der Stellungnahmen der Stadt Königswinter vom 31.08. und 05.10.2011) und der darin vorgenommenen individuellen Bewertung der zentralen Versorgungsbereiche verwiesen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ keine gewichtigen oder unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel und seine Struktur oder ein maßgeblicher Funktionsverlust des Handels in Königswinter zu erwarten. Dabei hat das im Rahmen der Planungshoheit formulierte Ziel, ein attraktives und lebhaftes Stadtzentrum zu entwickeln ein hohes städtebauliches Gewicht. Der mit Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Einzelhandelsstandort trägt durch seine hohe städtebauliche Qualität sowie die Bindung derzeit abfließender Kaufkraft zur Verwirklichung dieses Planungsziels bei. Die Stadt Sankt Augustin sieht in ihrer wertenden Gesamtbetrachtung, die mit den Festsetzungen zum Einzelhandel verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf die maßgeblichen zentralen Versorgungsbereiche von Königswinter als angemessen und verträglich. Dabei wurde in der Abwägung darüber hinaus berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan 'Urbane Mitte' sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will..

26. Stadt Troisdorf

Schreiben vom 03.06.2013

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 sei, und angeregt, die Verkaufsfläche des geplanten Vorhabens zu reduzieren.

Zudem erklärt die Stadt Troisdorf die fachliche Bewertung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Einzelhandelsgutachtens durch das Büro Junker und Kruse, Dortmund zum Gegenstand der Stellungnahme.

26.1 Sortimentsobergrenzen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 107 in der Fassung der 2. Offenlage solle nunmehr die Neuerrichtung eines Einkaufszentrums mit einer reduzierten Verkaufsfläche von rund 39.000 qm ermöglichen. Zwar weise die offengelegte Planung einschließlich der Anlagen gegenüber dem Vorentwurf eine Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche um ca. 7.000 qm auf - was die Stadt Troisdorf ausdrücklich begrüße - jedoch seien insbesondere in Bezug auf die Sortimentsobergrenzen keine wesentlichen Änderungen vorgenommen worden, so dass die bisher vorgebrachten Bedenken aufrechterhalten und bezogen auf die aktuelle Planung hiermit konkretisiert würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Neben der Reduzierung der Gesamtverkaufsfläche wurden auch die verträglichen Sortimentsobergrenzen in den Sortimenten Bekleidung (-800 qm), Schuhe (-100 qm), Sport- und Campingbedarf (-300 qm), Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren (-600 qm) und Uhren/Schmuck, Lederwaren/Geschenkartikel, Parfümeriewaren (-100 qm) durch die veränderten Rahmenbedingungen verringert. Eine „Überdimensionierung“ des Vorhabens wird insbesondere nach der zwischenzeitlich erheblich reduzierten Gesamtverkaufsfläche nicht gesehen. Hier ist in die Abwägung einzustellen, dass die städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Handelsstruktur in Troisdorf nicht erheblich sind. Dies wurde bereits in der Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 22: Beantwortung der Stellungnahmen der Stadt Troisdorf vom 01.09. und 04.10.2011) und der darin vorgenommenen individuellen Bewertung der Innenstadt von Troisdorf dargelegt. Darauf wird ergänzend verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Den früheren Anregungen wurde bereits gefolgt. Die Bedenken werden nicht geteilt

26.2 Interkommunales Abstimmungsgebot

Aus den nachstehend im Einzelnen dargelegten Gründen rüge die Stadt Troisdorf eine Verletzung schon der formellen Anforderungen des interkommunalen Abstimmungsgebotes nach § 2 Abs. 2 BauGB. Die formellen Anforderungen der interkommunalen Abstimmung seien 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 stellten keinen Eingriff in die kommunale Planungshoheit dar, weil sich die beteiligten Städte nicht hinsichtlich des Ergebnisses der Planverfahren gebunden hätten, sondern hinsichtlich der formellen Anforderungen an die interkommunale Abstimmung. Den dort vorgegebenen Regeln entspreche das bisherige Verfahren eindeutig nicht.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die Ausführungen zu Ziffer 23.9 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, der Vereinbarung zum Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nachzukommen, wurde insofern bereits gefolgt.

26.3 Beeinträchtigung der Funktion als Mittelzentrum

Darüber hinaus berufe 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 werde sowie auf zu erwartende negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche im Gebiet der Stadt Troisdorf. Die Planung der Stadt St. Augustin lasse 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 seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verträglichkeitsanalyse hat gezeigt, dass bei den ermittelten sortimentspezifischen Flächenobergrenzen „mehr als unwesentlichen Auswirkungen“ nach § 11 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen werden können. Der zentrale Versorgungsbereich (d.h. die Innenstadt Troisdorfs) sowie das Mittelzentrum Troisdorf als Ganzes werden auch in Zukunft ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion gerecht werden können.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.

26.4 Regionaler Arbeitskreis / Unzureichendes Einzelhandelsgutachten

Eine regionale Abstimmung auf der Grundlage der im Regionalen Arbeitskreis Entwicklung, Planung, Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler (rak:) getroffenen Vereinbarung sei nicht abschließend erfolgt. 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 worden sei, entspreche 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 zeige, dass das Gutachten nach wie vor in wesentlichen Punkten von unrealistischen, unbegründeten und nicht nachvollziehbaren Annahmen ausgehe. Im Ergebnis würden die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Troisdorf nach wie vor unterschätzt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es handelt sich bei dem vorliegenden Gutachten um eine Worst-Case-Betrachtung, deren Annahmen sich gleichzeitig nah an den realistisch zu erwartenden Werten orientieren. Das Verträglichkeitsgutachten erfüllt sämtliche Anforderungen zur Beurteilungen von Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 Bau NVO. Ein ausreichendes Abwägungsmaterial für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt damit vor. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen unter Ziffer 23.1 i.V.m. den Antworten zu den Ziffern den Ziffern 27.1 bis 27.34 (Beantwortung der gutachterlichen Bewertung von Junker und Kruse) verwiesen.

Bezüglich der regionalen Abstimmung wird auf die Ausführungen zu Ziffer 23.9 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.

Der Anregung, der Vereinbarung zum Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept nachzukommen, wurde insofern bereits gefolgt

26.5 Zu geringe Flächenproduktivitäten und Umsätze

Trotz zum Teil vorgenommener Nachbesserungen gegenüber dem bisher vorliegenden Gutachten seien die Flächenproduktivitäten und Umsätze des Vorhabens nach wie vor zu gering angesetzt. Insbesondere für das Sortiment Bekleidung sei die Flächenproduktivität trotz verändertem Vorhabenkonzept mit leistungsfähigeren Kleinflächen statt

Fachmärkten unverändert zu gering. Wesentliche Eingangsparameter seien nicht nachvollziehbar und überprüfbar. Das angenommene Nachfragepotential sei auch vor dem Hintergrund der Ergebnisse des Zensus 2011 zu hinterfragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Effekt tendenziell steigender Flächenproduktivitäten durch kleinere Shop-Einheiten steht ein geringeres Marktpotenzial durch ein verkleinertes Einzugsgebiet entgegen. Die Abschöpfungspotenziale für das Vorhaben sind insbesondere aufgrund der Verkleinerung des Einzugsgebiets durch neue Wettbewerbsstandorte am Rand des Einzugsgebiets limitiert. Die für das Vorhaben über Marktanteile ermittelten Flächenleistungen stellen die Obergrenze dessen dar, was realistisch unter den gegebenen Markt- und Standortbedingungen im Prognosejahr 2017 maximal erzielbar ist. Der Notwendigkeit der Worst Case-Betrachtung wird damit Rechnung getragen. Aufgrund der deutlichen Verkleinerung des Einzugsgebiets hat sich auch das Nachfragepotential in der Summe verringert. Die infolge des Mikrozensus gemessenen, geringeren Einwohnerzahlen, die in der Bundesstadt Bonn mit -6 % am stärksten von dem bisherigen statistischen Datenstand zum 1.1.2011 abwichen, bewirken daher keine signifikante Veränderung des Nachfragepotenzials.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass bei gleichem Einzelhandelsumsatz in Deutschland – bei weniger Einwohnern insgesamt – von höheren Pro-Kopf-Ausgabesätzen ausgegangen werden muss.

Hinsichtlich der Nachvollziehbarkeit und Überprüfbarkeit des Gutachtens sind folgende Aspekte zu berücksichtigen: Das Verträglichkeitsgutachten ist mit seinen etwa 150 Seiten generell als sehr umfassend zu bewerten. Sämtliche Annahmen und Rechenschritte sind – sofern aufgrund der Datenfülle und Komplexität der Untersuchung nicht direkt dargestellt – über Zwischenschritte ermittelbar. Die Nachvollziehbarkeit und Transparenz des Gutachtens ist damit in höchstmöglichem Maße gegeben. Im Übrigen wird hinsichtlich der Flächenproduktivitäten des Vorhabens auf die Antwort zu Ziffer 23.2 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die Bedenken werden nicht geteilt.

26.6 Einschätzung zur Leistungsfähigkeit der Einzelhandelsstrukturen

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

Stellungnahme der Verwaltung:

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

In der Realität liegt damit kein gravierender Rückgang der Einzelhandelszentralitäten in Troisdorf vor, sondern lediglich ein statistischer Effekt.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die Bedenken werden nicht geteilt.

26.7 Einzugsbereich / Umsatz / Umverteilung der Umsätze sind unplausibel

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Es gibt einen deutlichen Zusammenhang zwischen dem quantitativen Verkaufsflächenangebot vor Ort und der Onlineaffinität. Es zeigt sich, dass an Standorten mit geringem stationärem Einzelhandelsbestand eine deutlich höherer Anteil der Kunden Online einkauft und umgekehrt. Da-

raus lässt sich der Schluss ziehen, dass auch mit der quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebots in Sankt Augustin die Affinität der Kunden für Onlinekäufe lokal sinkt. Allerdings, auch wenn man hilfsweise argumentieren würde, dass es lokal keine Möglichkeiten der Rückholung von Onlineumsätzen gäbe, würde sich keine Unverträglichkeit der geprüften Sortimentsobergrenzen ergeben. Denn: Bei der Ermittlung der noch verträglichen Umverteilungsquoten wurden Sicherheitsreserven eingestellt. Auch im Falle der Nicht-Berücksichtigung von Rückholeffekten aus dem Onlinehandel sind städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt von Troisdorf sowie der übrigen Innenstadtlagen in der Zone 2 auszuschließen.

Beschlussvorschlag:

Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt.

26.8 Einzelhandels-Baurechte im näheren Umfeld

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Kumulationseffekte bzw. summarische Auswirkungen sind bei der Erstellung von Verträglichkeitsgutachten nicht zwingend zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann die Prüfung der Auswirkung von sich überlagernden, gleichzeitig geplanten Einzelhandelsvorhaben mit regionaler Ausstrahlung jedoch notwendig sein.

Die Berücksichtigung weiterer in Sankt Augustin im Zentrum vorhandener Kerngebietsflächen ist nicht möglich, da keine weiteren sortimentsseitigen Festsetzungen getroffen wurden. Dabei wurde in der Abwägung berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan 'Urbane Mitte' sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will. Alle theoretisch für den Einzelhandel verfügbare Flächen zu summieren und diese - für jedes Sortiment – summarisch zum HUMA Vorhaben hinzuzurechnen, wäre nicht sachgerecht. Denn dieses würde implizieren, dass man auch für jede andere Stadt im Einzugsgebiet alle Kerngebietsflächen, die noch über Flächenpotenziale verfügen, einbeziehen müsste. Darüber hinaus wäre es ebenfalls denkbar, dass es Mieterwechsel gäbe, und damit – rein theoretisch – die absolut mögliche Verkaufsfläche (je nach realisierbarer Geschossigkeit) für jedes Sortiment angenommen werden müsste (D.h. die Gesamtfläche der Bonner Innenstadt wäre dann theoretisch wahlweise mit Bekleidung oder Schuhen oder jedem anderen Sortiment belegbar). Dieses „Gedankenspiel“ zeigt, dass nicht jede theoretisch denkbare Rechenvariante - im Sinne des Verweises auf die gebotene Worst-Case-Betrachtung - berücksichtigt werden muss. Vielmehr geht es darum, vor dem Hin-

tergrund der lokalen Gegebenheiten realistische und absehbare Entwicklungen zu berücksichtigen.

Im Übrigen wird hinsichtlich der bestehenden Baurechte im Umfeld des Vorhabens auf die Antwort zu Ziffer 23.8 verwiesen

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Darüber hinaus werden die Bedenken, dass im Umfeld des Plangebiets Einzelhandelsnutzungen entstehen werden, die kumulativ mit den Nutzungen des SO Einkaufszentrums zu negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche führen, aufgrund der bestehenden Beschlusslage und der gegebenen Eigentumsverhältnisse nicht geteilt.

26.9 Umsatzumverteilungseffekte unter 10 %

Auch sei die der Verträglichkeitsanalyse zugrunde liegende Annahme unrichtig, Umsatzumverteilungseffekte von nicht mehr als 10 % würden regelmäßig nicht zu negativen städtebaulichen Auswirkungen führen. Das Bundesverwaltungsgericht habe deutlich gemacht, dass es rechtlich fragwürdig erscheine, Kaufkraftabflüsse von unter 10 % als grundsätzlich von lediglich untergeordneter Bedeutung zu erachten. Es bedürfe 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 erscheine, sei unzureichend.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im zugrunde liegenden Verträglichkeitsgutachten wird hinsichtlich der Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche folgendes ausgeführt: „Die Beantwortung der Frage, wann zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionsfähigkeit beeinträchtigt sind, bedarf einer Prüfung der konkreten Umstände im Einzelfall.“ Die Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen wurde daher anhand diverser Kriterien sowohl standort- als auch sortimentsbezogen vorgenommen (Vgl. S. 127 ff.).

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, bei der städtebaulichen Bewertung nicht ausschließlich auf das 10%-Kriterium zurückzugreifen ist bereits gefolgt. Damit entspricht das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die vorgebrachten Bedenken werden nicht geteilt

26.10 Widersprüchliche Umsatzannahmen

Im Übrigen widersprechen sich die zugrunde gelegten Umsatzannahmen. Sei etwa auf S. 94 der Untersuchung von einem zusätzlichen Umsatz im Segment Bekleidung in Höhe von 40,3 Mio. € die Rede. werde dieser an anderer Stelle des Gutachtens mit ledig-

lich 36,3 Mio. € beziffert (Aktualisiertes Verträglichkeitsgutachten HUMA St. Augustin, Dr. Lademann & Partner, März 2013, S. 93).

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Sortiment Bekleidung wird mit der Realisierung des Vorhabens ein zusätzlicher Umsatz von 40,3 Mio. € generiert werden.

Dieser setzt sich zusammen aus 36,3 Mio. €, die durch im Einzugsgebiet (Zone 1-4) lebende Kunden generiert wird, sowie weiteren 10 % (4,0 Mio. €), welche sich aus Streukunden von außerhalb ergeben. Die zwei Zahlen geben somit nicht das gleiche wider, so dass folglich keine Unstimmigkeit bezüglich der Umsatzzahlen vorliegt.

Beschlussvorschlag:

Unstimmigkeiten bei der Umsatzannahme liegen nicht vor. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

26.11 Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Einzelhandel (Entwurf)

Im Entwurf zum Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen - Sachlicher Teilplan Einzelhandel (LEP NRW) werde ausgeführt, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche in der Regel anzunehmen sei, 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 übersteige. Die gutachterliche Untersuchung des Büros Dr. Lademann & Partner zeige 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 übersteige. Im Einzelnen würden folgende Umsatz-Kaufkraftrelationen ermittelt:

Sortimentsgruppen	Kaufkraft in Sankt Augustin (Zone 1) in Mio. € (Jahr 2017)	Umsatz-Kaufkraft-Relation des Gesamtvorhabens
<i>Periodischer Bedarf</i>	133,0	41 %
<i>Bekleidung</i>	32,1	166 %
<i>Schuhe</i>	8,5	112 %
<i>Elektro, Musikalien, Computer</i>	20,5	173 %
<i>Sportartikel</i>	6,0	259 %
<i>Bücher / Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren</i>	8,9	197 %
<i>Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren</i>	14,8	92 %
<i>Sonst. zentrenrelevante Sortimente</i>	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 sollen, werde nicht dargelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Gutachten wird auf Seite 127 folgendes dargelegt: „Inwieweit die Vermutungsregel, dass es sich damit um eine 'wesentliche Beeinträchtigung' handelt, bestätigt wird, wurde im folgenden Kapitel 'Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche' untersucht.“

Diese landesplanerische Vermutungsregel, die im Entwurf des Teilplans Großflächiger Einzelhandel zunächst noch in den Erläuterungen zu Ziel 3 enthalten war, in der Endfassung jedoch nicht mehr enthalten ist, hatte nicht den Charakter einer eigenen Rechtsnorm, sondern galt als erstes Indiz für die Notwendigkeit einer konkreten Untersuchung der Verträglichkeit. Die Prüfung der Verträglichkeit ergab, dass bei den rekursiv ermittelten Sortimentsobergrenzen ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in Wirkungen städtebaulicher Art im Sinne einer vorhabeninduzierten nachhaltigen Störung der Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche klar ausgeschlossen werden kann.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

26.12 Wesentliche Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereichs

Ganz im Gegenteil sei insbesondere für den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf, der sich einen Schwerpunkt im Bekleidungssegment aufweise, mit einer wesentlichen Beeinträchtigung zu rechnen. Dabei sei insbesondere die räumliche Nähe des geplanten Vorhabens zum Kernbereich der Troisdorfer Innenstadt wie auch der Umstand zu berücksichtigen, dass die wesentlichen Magnetbetriebe im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Troisdorf dem Bekleidungssegment zuzuordnen seien. Darüber hinaus sei von Bedeutung, dass das Mittelzentrum Troisdorf zumindest in den Randlagen als fragil zu bewerten sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Darstellung der städtebaulichen Ausgangssituation und dem einzelhandelsrelevanten Einzelhandelsangebot wurde im Gutachten (S. 23 ff.) die besondere Bedeutung des Bekleidungsangebots mit seinen Magnetbetrieben H & M, Peek & Cloppenburg und New Yorker herausgestellt. Gleichzeitig wurde die Stabilität in der Hauptlage sowie eine teilweise Fragilität in Randlagen konstatiert. Für die Troisdorfer Innenstadt wurden im Sortiment Bekleidung ein Umsatzrückgang von – 6,6 % ermittelt. Aufgrund dieser mäßigen Umverteilungsquote sowie der ausreichenden Stärke der Textil-Magnetbetriebe konnte eine mehr als unwesentliche Beein-

trächtigung eindeutig ausgeschlossen werden. Die im Bau befindliche Wilhelm-Hamacher-Galerie, die voraussichtlich im Herbst 2013 eröffnet wird, wird darüber hinaus eine Aufwertung und Stärkung der Troisdorfer Innenstadt bewirken.

Beschlussvorschlag:

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Gutachten des Büros Dr. Lademann & Partner (2013) entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

26.13 Beschränkung auf Betrachtung der Zusatzumsätze des Vorhabens

Die im Entwurf vorliegende Planung widerspreche nach Auffassung der Stadt Troisdorf auch Ziel 3 des LEP NRW. Der vorhandene HUMA-Einkaufspark solle 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 qm größeren Verkaufsfläche realisiert werden. Vor diesem Hintergrund sei eine Beschränkung der Betrachtung auf die Zusatzumsätze nicht nachvollziehbar. Das geplante Vorhaben weiche von dem vorhandenen Bestand insgesamt so erheblich ab, dass sich eine auf die Zusatzumsätze beschränkte Betrachtung verbiete. Das geplante Vorhaben sei hinsichtlich der zu erwartenden Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Gemeinden wie die Neuansiedlung eines Einkaufszentrums zu betrachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der HUMA Einkaufspark existiert bereits sehr mehr als 40 Jahren im Sankt Augustiner Stadtzentrum. Neben Lebensmitteln (real,-) und Elektroartikeln (Saturn) war auch Bekleidung (Adler Modemarkt, Vögele etc.) eines der prägenden Sortimente. Dieser Bestand hat auch in der Vergangenheit – bis heute - Kaufkraft in Sankt Augustin gebunden. Eine Negierung dieses bestehenden Betriebes entspräche damit nicht der Versorgungsrealität. Darüber hinaus verfügt das HUMA auch rechtlich über Bestandsschutz; das Objekt hat nach wie eine gültige Baugenehmigung über insgesamt 30.000 qm einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche.

Die zu erwartenden Zusatzumsätze auf der Bestandsfläche, die mit der Revitalisierung des Objekts einhergehen werden, wurden gleichwohl vollumfänglich berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

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

26.14 Die Festsetzung zu 'Verkaufsflächenobergrenzen' sei unbestimmt

Im Übrigen werde darauf hingewiesen, dass die im Entwurf vorliegende Festsetzung unter 2.2 der textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 107 'Zentrum' unbestimmt sei und in Teilen gegen § 1 Abs. 3 BauGB verstoße. Dies werde

insbesondere im Sortimentsbereich "Bekleidung" deutlich. Neben dem Sortiment "Bekleidung" (17.200 qm) sollen Verkaufsflächenobergrenzen für die Sortimente "Schuhe" (2.900 qm) sowie "Sport- und Campingbedarf" (4.700 qm) festgesetzt werden. Da unter das Sortiment "Sport- und Campingbedarf" auch Sport-, Trekking- bzw. Campingbekleidung etc. subsumiert werden könnten, seien bei einer Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens von 39.000 qm im worst-case auf insgesamt 24.800 qm Verkaufsfläche Artikel aus dem Bekleidungssegment zulässig.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Sankt Augustiner Liste werden ‚Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)‘ als zentrenrelevantes Sortiment eigens genannt. Auch im aktuell gültigen Landesentwicklungsplan wird ‚Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel‘ als zentrenrelevantes Leitsortiment gesondert – also nicht im Verbund mit Bekleidung - genannt. Das bedeutet, dass das geprüfte Sortiment ‚Sport- und Campingbedarf‘ in jedem Fall ein eigenständiges Sortiment darstellt und nicht als Teilsortiment von Bekleidung zu bewerten ist. Entscheidend ist zudem, dass das Sportsortiment sowohl beim Vorhaben als auch im Bestand gleichartig bewertet wurde. Nähme man hilfsweise an, dass Sportbekleidung kein eigenständiges Sortiment wäre, würde überdies in der Umverteilungsberechnung eine höhere, verträgliche Verkaufsfläche resultieren, da dann auch im Bestand sämtliche Sportbekleidung zur Bekleidung hinzugezählt werden müsste.

Diese Zusammenfassung von – üblicherweise immer getrennt voneinander bewerteten Sortimenten – würde zudem keine genaueren Aussagen hervorbringen, sondern lediglich Verringerung der zu prüfenden Sortimentsgruppen.

Beschlussvorschlag:

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

26.15 Verkaufsflächengröße im Leitsortiment 'Bekleidung / Wäsche'

Das Erfordernis, das HUMA - Center umzubauen und zu erneuern, werde 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 sollte als das Zentrum der ca. 20.000 Einwohner größeren Nachbarstadt Troisdorf mit heute ca. 9.200 qm VK, sei auch in der städtebaulichen Begründung zum Bebauungsplan nicht näher dargelegt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Dimensionierung und der unerheblichen Auswirkungen der geplanten Verkaufsfläche im Segment 'Bekleidung' – auch auf die Stadt Troisdorf – wird auf die diesbezügliche Antwort zur Einwendung Ziffer 25.3 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die maximale Verkaufsfläche im Sortiment 'Bekleidung' zu verringern wird nicht gefolgt.

26.16 Reduzierung der Verkaufsfläche des geplanten Vorhabens

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein Überschreiten des HUMA-Umsatzes gegenüber der gemeindeeigenen Kaufkraft hat keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Nachbarstädte und deren städtebauliche Zielsetzungen (siehe dazu auch 26.11). Eine Reduzierung der Sortimentsobergrenzen ist daher nicht geboten. Darüber hinaus ist noch einmal zu erwähnen, dass aufgrund der Deckelung der Gesamtverkaufsfläche des Vorhabens auf 39.000 qm nicht alle Sortimente gleichzeitig hinsichtlich ihrer verträglichen maximalen Verkaufsfläche vollständig ausgeschöpft werden dürfen. Die tatsächlichen Auswirkungen werden daher in einigen Sortimenten deutlich geringer, als innerhalb der Auswirkungsanalyse ermittelt, ausfallen. Die ermittelten Umverteilungsquoten entsprechen folglich dem sortimentspezifischen Worst Case.

Beschlussvorschlag:

Damit entspricht das Gutachten den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt. Die Notwendigkeit einer Verkaufsflächenreduzierung wird von Seiten der Stadt Sankt Augustin nicht gesehen.

Fazit:

Die Bedenken, dass das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten keine ausreichende Abwägungsgrundlage zur Beurteilung der städtebaulichen Auswirkungen des Vorhabens auf betroffene zentrale Versorgungsbereiche liefert, werden nicht geteilt. Der Anregung, im Rahmen der Abwägung eine angemessene individuelle Betrachtung des für die Planung relevanten zentralen Versorgungsbereichs von Troisdorf vorzunehmen, ist gefolgt. Die Stadt Sankt Augustin hat gemäß § 2 Abs.2 BauGB die Auswirkungen der Planung auf die Innenstadt von Troisdorf in die Abwägung eingestellt. Das hierfür notwendige Abwägungsmaterial wurde im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens im Sinne von § 2 Abs.3 BauGB ermittelt und bewertet. Dies umfasste neben der Aufbereitung der räumlich-verkehrlichen und sozioökonomischen Rahmendaten die Aufnahme des Einzelhandelsbestandes sowie die Erfassung und Bewertung der Funktionsfähigkeit und Stabilität der Innenstadt. Überdies erfolgte im Einzelfall eine Bewertung der städtebaulichen Gegebenheiten. Ergänzend wird hierzu auf die Sitzungsvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 22: Beantwortung der Stellungnahmen der Stadt Troisdorf vom

01.09. und 04.10.2011) und der darin vorgenommenen individuellen Bewertung der Innenstadt verwiesen.

Unter Berücksichtigung der aufgeführten Aspekte sind mit dem Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ keine gewichtigen oder unzumutbaren städtebaulichen Auswirkungen auf den Einzelhandel und seine Struktur oder ein maßgeblicher Funktionsverlust des Handels in Troisdorf zu erwarten. Dabei hat das im Rahmen der Planungshoheit formulierte Ziel, ein attraktives und lebhaftes Stadtzentrum zu entwickeln ein hohes städtebauliches Gewicht. Der mit Vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorbereitete Einzelhandelsstandort trägt durch seine hohe städtebauliche Qualität sowie die Bindung derzeit abfließender Kaufkraft zur Verwirklichung dieses Planungsziels bei. Die Stadt Sankt Augustin erachtet in ihrer wertenden Gesamtbetrachtung, die mit den Festsetzungen zum Einzelhandel verbundenen städtebaulichen Auswirkungen auf die Stadt Troisdorf als angemessen und verträglich. Dabei wurde in der Abwägung darüber hinaus berücksichtigt, dass die Stadt Sankt Augustin mit dem Masterplan 'Urbane Mitte' sowie dementsprechend eingeleiteten Bebauungsplanverfahren zukünftig in ihrem Zentrum weiteren großflächigen Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb des Plangebiets ausschließen und kleinflächigen Handel aktiv steuern will.

26a. Stadt Troisdorf, Stellungnahme im ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 BauGB

Schreiben vom 28.01.2014

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des ergänzenden Verfahrens hält die Stadt Siegburg ihre während vorangegangener Auslegungen eingebrachten Bedenken weiter aufrecht. Die vorgebrachten Bedenken seien nicht sachgerecht abgewogen und ausreichend berücksichtigt worden.

Es wird um Fristverlängerung bis zum 15.04.2014 gebeten, um eine beauftragte Verträglichkeitsuntersuchung zum Gegenstand der vorliegenden Stellungnahme machen zu können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bislang von der Stadt Troisdorf in das Bebauungsplanverfahren eingebrachten Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB sachgerecht abgewogen. Dies ist entsprechend in der Sitzungsvorlage Nr. 13/0089 (Abwägung frühzeitige Beteiligung und erste öffentliche Auslegung) dokumentiert; hierauf wird verwiesen. Hinsichtlich der am 05.06.2013 abgegebenen Stellungnahme wird auf die Ziffer 26 innerhalb dieses Abwägungsberichtes und die dort formulierte Antwort verwiesen. Der im Schreiben vom 28.01.2014 formulierten Bitte um Fristverlängerung wird nicht nachgekommen, da eine solche Fristverlängerung gem. § 3 Abs. 2 BauGB nicht vorgesehen ist. § 4a Abs. 6 BauGB regelt, dass nur unter bestimmten Voraussetzungen nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. Insoweit kann die Stadt Troisdorf bis zum Satzungsbeschluss noch weitere Stellungnahmen abgeben und Unterlagen, Gutachten u.a. einreichen, die ggf. zu be-

rücksichtigen sind oder berücksichtigt werden können. Die der Stadt Sankt Augustin vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchungen sind ausreichend für eine Entscheidung über den Bebauungsplan. Auf deren Grundlage kann eine sachgerechte Abwägung erfolgen. Für die Stadt Troisdorf bestand im bisherigen Verfahren auch ausreichend Gelegenheit zur Einholung eines eigenen Verträglichkeitsgutachtens. Das hat sie offensichtlich bis dahin nicht als erforderlich angesehen und dies vielmehr erst im Rahmen des eingeleiteten Normenkontrollverfahrens bzw. der Klage gegen die Baugenehmigung veranlasst. Dagegen besteht seitens der Stadt Sankt Augustin und seitens ihrer Bürgerinnen und Bürger ein erhebliches Interesse an einer alsbaldigen Entscheidung darüber, ob der Bebauungsplan im ergänzenden Verfahren erneut beschlossen wird, das Verfahren nicht zu Ende geführt oder mit anderen Inhalten fortgeführt wird. Weiteres Zuwarten ist nicht geboten. Das Verfahren ist – wie das Ausbleiben weiterer Stellungnahmen im Rahmen des ergänzenden Verfahrens zeigt – entscheidungsreif. Auch dem Vorhabenträger kann ein weiteres Zuwarten nicht zugemutet werden. Dem Vorhabenträger wurde für das Vorhaben bereits eine Baugenehmigung erteilt, die von den Städten Siegburg und Troisdorf beim Verwaltungsgericht Köln beklagt wurde. Im Vertrauen auf die Wirksamkeit des Bebauungsplanes und die Rechtmäßigkeit dieser Baugenehmigung hat der Vorhabenträger von der Baugenehmigung Gebrauch gemacht. Er hat daher ein berechtigtes Interesse an einer zügigen Entscheidung, ob das Bebauungsplanverfahren mit dem erneuten Satzungsbeschluss abgeschlossen oder aber das Planungsverfahren eingestellt oder mit einem anderen Inhalt fortgeführt wird. Er benötigt eine Entscheidungsgrundlage, ob er die Bauarbeiten fortführen oder im Hinblick auf die sich aus einem unwirksamen Bebauungsplan Nr. 107 „Zentrum“ eventuell ergebenden rechtlichen Konsequenzen für die gegen die Baugenehmigung gerichteten Klagen diese unmittelbar einstellt. Diese Interessen an einer zügigen Entscheidung im Bebauungsplanverfahren sind stärker zu gewichten als das Interesse der Städte Troisdorf und Siegburg an einer Verschiebung der Entscheidung des Rates der Stadt Sankt Augustin über den Bebauungsplan, mit welchem Ergebnis auch immer.

Beschlussvorschlag:

Die in den bislang von der Stadt Troisdorf in das Planverfahren eingebrachten Bedenken, dass die dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Einzelhandelsuntersuchungen und -bewertungen keine ausreichende Abwägungsgrundlage liefern und der Bebauungsplan demzufolge unzumutbare städtebauliche Auswirkungen auf den Einzelhandel in Troisdorf bewirkt, werden nicht geteilt. Dem in der Bitte um Fristverlängerung hilfsweise zu sehende Antrag auf Verschiebung der Beschlussfassung wird aus den oben genannten Gründen nicht gefolgt.

27. Gemeinsame beauftragte Gutachterliche Stellungnahme der Städte Bonn, Troisdorf, Königswinter, Siegburg

Die Städte Bonn, Troisdorf, Königswinter, Siegburg haben eine gutachterliche Sachverständigenmeinung zu dem der Bauleitplanung zu Grunde gelegten Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner erarbeiten lassen. Die 'Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner' (Fassung: Mai

2013) des Büros Junker und Kruse aus Dortmund wurde von den Städten jeweils mit Schreiben vom 05.06.2013 (Bonn), vom 03.06.2013 (Troisdorf), vom 29.05.2013 (Königswinter) sowie vom 05.06.2013 (Siegburg) formell zum Gegenstand ihrer Einwendungen gemacht. Gegenstand des Sachverständigenschreibens sind Ausführungen und Kritik am Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner zu den Themenschwerpunkten:

- Sachgerechte Ermittlung des Abwägungsmaterials
- Methodik und Vorgehen
- Prognosegenauigkeit / Plausibilität
- Transparenz und Nachvollziehbarkeit
- Bewertungen/ Schlussfolgerungen

In seiner Einleitung beschreibt die 'Fachliche Bewertung der vorliegenden Auswirkungsanalyse des Büros Dr. Lademann & Partner' (Fassung: Mai 2013) des Büros Junker und Kruse zunächst die Aufgabenstellung und Rahmenbedingungen. Demnach haben die genannten Städte unter Federführung der Stadt Siegburg das Gutachterbüro Junker und Kruse, Stadtforschung / Planung, Dortmund mit einer Kurzstellungnahme zu dem der Bauleitplanung zugrunde liegenden Einzelhandelsgutachten beauftragt. Darin wurde untersucht, ob die vorliegende Wirkungsanalyse von DLP eine sachgerechte Abwägung im Rahmen der Beurteilung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens ermögliche.

27.1 Flächenproduktivität und Verkaufsflächen des Vorhabens

Zunächst wird die Methodik des vorliegenden Gutachtens von Dr. Lademann & Partner (im weiteren DLP) beschrieben. Es wird u.a. anhand einer Tabelle dargelegt, dass die im Gutachten beschriebenen Maximalverkaufsflächen mit einer Ausnahme (Sportartikel) über den branchenspezifischen Verkaufsflächen, die in den bisherigen Gutachten untersucht wurden (trotz der seinerzeit höheren, untersuchten Gesamtverkaufsfläche von 46.000 m²) lägen. Das Spektrum der Abweichungen reiche von + 10 % (Schuhe) bis + 100 % (Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren). Die aktuell eingestellten Maximalverkaufsflächen stimmten weitgehend (bei kleineren Abweichungen) mit denen überein, die der Gutachter DLP bereits 2011 in einer Art „Nachtrag“ zur Verträglichkeitsberechnung als maximal verträgliche Verkaufsflächen präsentierte, ohne hierfür jedoch eine detaillierte Herleitung zu liefern.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

27.2 Sortimentssystematik

Es sei positiv hervorzuheben, dass die Sortimentssystematik in der aktuellen Gutachtenfassung erstmals weitgehend transparent gemacht wird. So werde 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 ergebe sich jedoch eine Plausibilitätsproblematik, das deutlich werde, 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 komme, dass es sich bei den von DLP genannten Sortimenten teilweise überhaupt nicht um zentrenrelevante Sortimente handle. So seien Zooartikel gemäß kommunaler Sortimentsliste in Sankt Augustin, 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 – sei 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 nicht-zentrenrelevanten Branchen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Gutachten vorgenommene Sortimentsgliederung in acht differenzierte Sortimentsgruppen ist als sehr weitgehend zu bewerten. Sicherlich gibt es immer die Möglichkeit, andere Sortimentszuordnungen zu wählen, entscheidend ist gleichwohl, dass eine Gliederung hinreichend differenziert vorgenommen wird. In vergleichbaren Untersuchungen, z.B. in der Auswirkungsanalyse zum Ansiedlungsvorhaben in Kaiserslautern, wurde bei der Ansiedlung eines innerstädtischen Shopping-Centers sogar nur eine Gliederung in drei Sortimentsgruppen (Periodischer Bedarf, Modischer Bedarf, Hartwaren/Elektro) als ausreichend bewertet (siehe auch: Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, 8 C 10819/12, verkündet am 17.04.2013).

Das Sortiment Zooartikel ist laut der Sankt Augustiner Sortimentsliste richtigerweise als nicht zentrenrelevantes Sortiment eingestuft worden. Allerdings ist zu beachten, dass das Vorhaben deutlich über das Sankt Augustiner Stadtgebiet hinaus ausstrahlt. Daher ist auch die Einstufung der Zentrenrelevanz nach den übrigen im Einzugsgebiet befindlichen Kommunen zu berücksichtigen. Dabei zeigte sich, dass zum Beispiel in der Stadt Eitorf Zooartikel als zentrenrelevant eingestuft wurde. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Troisdorf wurde das Teilsortiment Tierfutter als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant bewertet. Vor diesem Hintergrund wurde in der Verträglichkeitsanalyse das Sortiment Zooartikel zu den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten hinzugezählt, um dieser Einstufung der Umlandkommunen im Sinne eines Worst Case-Ansatzes Rechnung zu tragen.

Beschlussvorschlag:

Die Systematik der Sortimentsabgrenzung ist ausreichend begründet und sachgerecht. Damit entspricht das Gutachten den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.3 Flächenproduktivitäten und Umsätze

*Die **Flächenproduktivitäten** des Vorhabens seien zumindest in einigen Branchen **nach oben korrigiert worden**. Dies betreffe 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 sei 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 in dieser „Sammelbranche“ durchgängig höhere Flächenproduktivitäten zugrunde (Durchschnitt hier: 2.300 Euro / m²). Ähnliches gelte für die Sammelbranche **Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren** mit 6.800 Euro / m² für das Vorhaben und 8.700 Euro / m² im Bestand. In der Innenstadt von Siegburg seien es sogar 9.700 Euro / m². Die Abweichungen zwischen einzelnen Standorten könnten zwar auch darauf zurückzuführen sein, dass die Einzelsortimente der Sammelbranche sehr unterschiedliche Flächenproduktivitäten aufwiesen (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 handele (Bestand: 400 m²) und offenbar keine weitergehend differenzierten Vorgaben zur Sortimentsstruktur existierten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Gutachterlich wird darauf hingewirkt, bei der Untersuchung möglichst homogene Sortimentsgruppen zu untersuchen. Eine vollständige Homogenität wird gleichwohl nie herstellbar sein – selbst dann nicht, wenn jedes denkbare Teilsortiment separat in die Berechnungen eingestellt würde. Denn: Nicht nur zwischen den Sortimenten gibt es Unterschiede in den Flächenproduktivitäten, sondern auch innerhalb der Sortimente sind in der Realität völlig unterschiedliche Preisniveaus vorhanden. So ist zum Beispiel innerhalb des Sortiments Uhren/Schmuck bei hochpreisigen Juwelieren eine deutlich höhere Flächenleistung erzielbar als in Modeschmuckläden von Bijou Brigitte oder ähnlich. Richtig ist, dass im Sinne einer gebotenen Worst-Case-Betrachtung von der Obergrenze der erzielbaren Flächenleistungen für das zu prüfende Vorhaben ausgegangen werden muss. Allerdings muss es sich dabei immer noch um am Standort und im Objekt realistische Flächenproduktivitäten handeln. Einerseits ist darauf zu verweisen, dass innerhalb von Shopping-Centern tendenziell in geringerem Umfang hochpreisige Juwelie-

re vorhanden sind, als dieses beispielweise in den Premium- und Luxuslagen der Innenstädte der Fall ist.

Andererseits ist bei der Gegenüberstellung zu berücksichtigen, dass für das Center ein etwas höherer Flächenanteil für das Teilsortiment Geschenkartikel (z.B. Nanunana) zu erwarten ist. Dieser sehr centeraffine Betreiber verfügt gleichwohl über nur relativ geringe Flächenleistungen.

Beschlussvorschlag:

Die getroffenen Ansätze zu den Flächenproduktivitäten sind sachgerecht. Damit entspricht das Gutachten den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.4 Flächenproduktivitäten Elektro

*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“. Dies sei nach Einschätzung der Einwender nicht ausreichend.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Das - generell flächenleistungsstarke – Filialunternehmen Saturn erwirtschaftet nach Veröffentlichung des EHI durchschnittliche Brutto-Flächenproduktivitäten von rd. 7.000 € je qm Verkaufsfläche. So haben insbesondere die in der Vergangenheit sehr leistungsstarken Betreiber MediaMarkt und Saturn durch die stark gewachsenen Marktanteile des Onlinehandels durch Plattformen wie amazon, redcoon usw. ihrerseits Umsatz massiv eingebüßt. Das heißt, das sich selbst bei Ausnutzung der gesamten Elektro-Fläche durch den bereits bestehenden Anbieter Saturn (durch Erweiterung) keine Flächenleistung oberhalb der im Gutachten angenommenen 7.100 € je qm Verkaufsfläche erwarten lässt. Dieses gilt umso mehr vor dem Hintergrund der durch die Planvorhaben hinzu getretenen Wettbewerbsobjekte. Wie bereits innerhalb des Gutachtens erwähnt, ergeben sich zu-künftig durch Planvorhaben von insgesamt 11.400 qm deutliche Wettbewerbsverschärfungen für das Elektrosortiment im Einzugsgebiet. Damit verbunden ist eine für alle Betriebe mit Elektronikartikeln – d.h. nicht nur für das Elektro-Sortiment im HUMA Park sondern auch für die Bestandsobjekte sowie die hinzutretenden Planvorhaben - deutlich geringere Flächenleistung.

So wurde beispielsweise für die Elektromarkt-Planvorhaben nur eine Flächenproduktivität von durchschnittlich 5.600 € je qm, für den Bestandseinzelhandel nur im Durchschnitt 5.200 € je qm Verkaufsfläche angenommen. Die sehr geringen Flächenleistungen für den Bestandseinzelhandel ergeben sich vor allen Dingen durch das Vorhandensein eher leistungsschwacher, häufig nicht filialisierter (Elektro-) Kleinbetriebe. Die immer noch deutlich höhere Flächenproduktivität

tät im HUMA Einkaufspark von 7.100 € je qm gegenüber dem Bestandseinzelhandel wird damit in jedem Falle einer Worst Case-Betrachtung gerecht.

Beschlussvorschlag:

Die getroffenen Ansätze zu den Flächenproduktivitäten im Elektro-Segment sind sachgerecht. Damit entspricht das Gutachten den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.5 Flächenproduktivitäten Bekleidung Schuhe

In den Branchen Bekleidung und Schuhe wurden die Flächenproduktivitäten der früheren Gutachtenversionen beibehalten. Dies sei 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 sei, da moderne Filialisten, wie sie im Einkaufszentrum HUMA geplant sind, höhere Werte erzielen würden.

*Diese Kritik müsse 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 vorsehe. Bei dieser Struktur sei von einer **höheren Flächenproduktivität** auszugehen, wie auch DLP 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 sei in mehrfacher Hinsicht nicht plausibel.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Vereinzelt erzielen Filialisten richtigerweise Flächenproduktivitäten oberhalb des erwarteten Durchschnittswert von 3.100 € je qm Verkaufsfläche. Ein Beispiel ist etwa das schwedische Filialunternehmen H & M, die mit durchschnittlich 3.800 €/qm als ein Branchenprimus gelten. Die Fläche im HUMA Park wird jedoch naturgemäß nicht vollständig von H & M belegt werden können. Gleichzeitig gibt es auch eine Reihe von filialisierten Betreibern, die eine deutlich geringere Flächenleistung erwirtschaften. So generieren beispielsweise die großflächige Fachmarkt-

konzepte Adler (2.100 €/qm), Charles Vögele (1.600 €/qm) und Takko (2.000 €/qm) nur relativ geringe Flächenleistungen. Betreiber wie Street (2.400 €/qm) oder Vero Moda (2.900 €/qm) können als typische Centermieter mit durchschnittlichen Flächenleistungen von etwas unter 3.000 €/je qm genannt werden (nach EHI 2013).

Die ermittelten 3.100 € je qm Verkaufsfläche stellen damit die Obergrenze der realistisch am Standort erwartbaren, durchschnittlichen Flächenleistung für das Sortiment Bekleidung dar.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

27.6 Marktpotenzial Bekleidung

*Die Argumentation über einen verkleinerten Einzugsbereich sei grundsätzlich kritisch zu sehen. Das verringerte Marktpotenzial in der Branche Bekleidung, auf das sich DLP berufe, sei 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 ausgehe – und das bereits bezogen auf den Status-Quo. Dies ließe sich z. B. anhand der Stadt Sankt Augustin selbst veranschaulichen, für die DLP 2013 mit 570 Euro pro Kopf ein gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2011 (660 Euro pro Kopf) um **14 % verringertes Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen** zugrunde gelegt habe. Näher thematisiert oder begründet werde diese erhebliche Diskrepanz nicht; sie sei daher grundsätzlich nicht unkritisch zu sehen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Erstellung von Gutachten ist es notwendig, die zum Zeitpunkt der Erstellung vorhandenen Kenntnisse nach bestem Wissen einfließen zu lassen. Aktuelle Veränderungen in der Handelslandschaft bedingen daher auch veränderte Annahmen, z.B. in Hinblick auf das zur Verfügung stehende Kaufkraftpotenzial. Vor dem Hintergrund neuerer Veröffentlichungen des Bundesverbands des deutschen Versandhandels (BVH), der insbesondere für das Sortiment Bekleidung einen deutlichen Anstieg der im E-Commerce getätigten Umsätze aus gibt, wurde es für notwendig erachtet, auch den bisher verwendeten Ausgabesatz für Bekleidung (im stationären Einzelhandel) zu verringern

Beschlussvorschlag:

Die Einschätzung der Kaufkraftpotenziale ist begründet und sachgerecht.

27.7 Marktpotenzial

*DLP ziehe das verringerte Marktpotenzial einseitig ausschließlich dazu heran, 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 bleibe jedoch **unverändert** und **unhinter-***

*fragt. Dies sei **nicht plausibel**. Deutlich werde 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 worden seien, dass trotz deutlich geringerem Marktpotenzial (- 25 % Rückgang in der Branche Bekleidung von 633,8 Mio. Euro nach DLP auf 465,9 Mio. Euro) exakt das gleiche Bestandsumsatzvolumen wie in der Vorgängeruntersuchung resultiere (so ging DLP z. B. 2011 noch davon aus, dass der HUMA Einkaufspark derzeit in der Branche Bekleidung in Zone 1 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 sei auch auf die anderen Zonen und Branchen übertragbar. Dieses Vorgehen wecke nicht nur den Eindruck einer gewissen **Beliebigkeit** bei Durchführung der Marktanteilsbetrachtung als wesentlicher Grundlage der Untersuchung. Es führe insbesondere dazu, dass der **Umsatzzuwachs** infolge der Umstrukturierung **zu gering** abgebildet werde, da das vermeintlich erheblich verringerte Marktpotenzial nur im Rahmen der Prognose als mindernder Faktor berücksichtigt werde, nicht jedoch im Status Quo.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die zur Verfügung stehende Kaufkraft hat und wird sich richtigerweise durch die Verkleinerung des Einzugsgebiets sowie den geringeren Pro-Kopf-Ausgabesatz bei Bekleidung deutlich verringern. Bei gleich bleibenden Marktanteilen würde sich damit auch der Prognoseumsatz gleichermaßen verringern. Mit der Erweiterung und Umstrukturierung des HUMA Einkaufsparks wurden allerdings im Verhältnis zur vorherigen Planung Veränderungen bei Konzept und Flächenlayout vorgenommen. Diese haben u.a. kleinflächigere Ladeneinheiten zur Folge, die in der Summe tendenziell höhere Umsätze je qm Verkaufsfläche erzielen. Daher wurde eine Anhebung der erwartbaren Marktanteile für das Prognosejahr vorgenommen. Aufgrund der geringen zur Verfügung stehenden Kaufkraft bleibt der prognostizierte Umsatz jedoch in diesem Falle unverändert bei – unter Ausnutzung der sortimentsspezifischen Obergrenze von 17.200 qm – 53,3 Mio. € (brutto).

Der Ist-Umsatz des Objekts entspricht den unter den gegebenen Bedingungen erzielbaren Umsätzen innerhalb der genehmigten Verkaufsflächen. Hierbei muss darauf hingewiesen werden, dass im Zuge der sukzessiven Entmietung - bzw. den Mieterwechseln durch bevorstehenden Umbau - in den kommenden Jahren zunächst weitere Umsatzrückgänge zu erwarten sein werden. Diese Umsätze werden bzw. wurden durch Bestandseinzelhändler in der Region oder den Onlinehandel absorbiert.

Beschlussvorschlag:

Die dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Bewertungen zum Marktpotenzial sind begründet und sachgerecht.

27.8 Angebotsanalyse / Erhebungsumfang

*Im Einzelhandelsgutachten von Dr. Lademann & Partner blieben Beschreibungen und Angaben für die sonstigen **Nebenzentren** in den Mittel- und Oberzentren, die **zentralen Versorgungsbereiche der Grundzentren** sowie alle **weiteren Angebotsstandorte** im Einzugsgebiet kursorisch bzw. fehlten. Auch in die eigentlichen Umsatzumverteilungsrechnungen würden diese kleineren Zentren nach wie vor nicht einbezogen (Ausnahme: periodischer Bedarf). Aus Sicht der Einwender könnten 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 seien nicht ohne weiteres möglich, da die Ausgangssituation sich in kleineren Zentren insofern abweichend darstelle, als dass infolge eines geringeren Umsatzvolumens tendenziell eher hohe prozentuale Umsatzumverteilungsquoten erreicht würden. Dieser Zusammenhang sei auch daran ablesbar, dass in dem Nebenzentrum Königswinter-Oberpleis, welches erst im Zuge der ersten Aktualisierung der Verträglichkeitsanalyse im Jahr 2011 einbezogen wurde, in vielen Branchen die höchsten prozentualen Umsatzverteilungsquoten zu verzeichnen seien). Generell kritisch zu sehen sei, dass **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** überhaupt **keine Erhebungen des Angebotsbestandes** erfolgten, allerdings im Rahmen der Umsatzumverteilungsberechnung erhebliche Abschläge für Umsatzumverteilungen an diesen Standorten vorgenommen wurden. Aufgrund der Intransparenz dieses Bearbeitungsschrittes könne nicht überprüft werden, ob die teilweise erhebliche Höhe dieser Abschläge für nicht-zentrale Standorte, durch die die Umsatzumverteilungen in den Zentren reduziert werden, plausibel sei. Im periodischen Bedarfsbereich würden von DLP zwar kumulierte Angaben zum Verkaufsflächen- und Umsatzbestand aller sonstigen Standorte in den Zonen 1 und 2 gegeben. Diese Angaben beruhten jedoch nicht auf gutachterlichen Primärerhebungen, sondern auf Angaben eines Datenportals u. a. für Handelsdaten (OnGeo / TradeDimensions). Nähere Angaben zur Ermittlungsart oder –zeitpunkt würden nicht gemacht, weshalb die Belastbarkeit dieser aggregierten Daten durchaus kritisch gesehen werden müsse. In den übrigen Branchen fehlten jegliche Angaben zu den außerhalb der Zentren angesetzten Verkaufsflächen und Umsätzen.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Bestimmung der vorhabenrelevanten Wettbewerbs- und Angebotssituation wurde durch Dr. Lademann & Partner im Oktober 2012 eine Einzelhandelserhebung aller vorhabenrelevanten, zentrenrelevanten Sortimente in den höherrangigen zentralen Versorgungsbereichen im prospektiven Einzugsgebiet des Umstrukturierungs- und Erweiterungsvorhabens durch eigene Mitarbeiter durchgeführt. Bei dieser umfangreichen Erhebung wurde über alle Sortimente ein Flächenvolumen von rd. 270.000 qm Verkaufsfläche physisch begangen und bewertet. Dieses Vorgehen, sich bei der Erhebung auf die schützenswerten zentralen Versorgungsbereiche zu beschränken, ist übliche gutachterliche Praxis. Gerade bei Einzelhandelsvorhaben mit einem sehr großen Einzugsgebiet, wie bei Shopping Centern und Factory Outlet Centern, können

aufgrund des sehr hohen Erhebungsaufwands keine vollständigen Erhebungen stattfinden. Dieses käme den Bestandserhebungen von weit mehr als einem Dutzend Einzelhandelskonzepten gleich, welches nicht mehr verhältnismäßig wäre. Darüber hinaus wurden – zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Nahversorgung - nahversorgungsrelevante Betriebe in sämtlichen Nahversorgungszentren im für den periodischen Bedarf relevanten Einzugsgebiet erhoben.

Bei den Streulagen wurde auf aktuelle Daten der Firma Trade Dimensions zurückgegriffen. Diese Daten sind, wie jahrelange Arbeiten damit gezeigt haben, im Lebensmitteleinzelhandel als vollständig und verlässlich zu bewerten. Die Ladeneinheiten wurden im Zuge der Begehungen zudem begutachtet, um z.B. Abschätzungen zur Wettbewerbsstärke geben zu können. Das heißt, sämtliche Bestandsstandorte, die im Hinblick auf die Ermittlung von Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig sind, wurden erhoben und bei der Begehung auf ihre städtebauliche Stabilität hin untersucht.

Weiter ist darauf hinzuweisen, dass auch vorliegende Gutachten zu kommunalen Einzelhandelskonzepten und zu Planvorhaben in der Region ausgewertet wurden. Im Übrigen können potentielle Auswirkungen auf kleinteilige Einzelhandelsbetriebe in Solitirlagen nicht betriebs-scharf prognostiziert werden. Es ist somit gutachterliche Praxis, die Umsatzverlagerungseffekte nur nach Standortbereichen differenziert darzulegen. Das heißt, sämtliche Bestandsstandorte, die im Hinblick auf die Ermittlung von Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO notwendig sind, wurden erhoben und bei der Begehung auf ihre städtebauliche Stabilität hin untersucht.

Beschlussvorschlag:

Die Ermittlung der Bestandssituation entspricht den fachwissenschaftlichen Anforderungen und damit das Gutachten den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.9 Nachvollziehbarkeit / Überprüfbarkeit

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

*In diesem Zusammenhang sei auch festzustellen, dass das aktuelle Gutachten keine Analysen der Einzelhandels- und Zentrenstrukturen der **Stadt Sankt Augustin** selbst enthält (Ausnahme: HUMA Einkaufspark). In den vorherigen Gutachten fänden sich noch Kennwerte und Analysen zur gesamtstädtischen Struktur sowie zu den einzelnen zentralen Versorgungsbereichen der Stadt. Auf diese werde in der aktuellen Fassung ohne nähere Begründung verzichtet. Dies sei 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 Innen-*

stadtleitsortimente Schuhe und Bekleidung“ begründet. Diese Aussagen blieben im Gutachten jedoch gänzlich unbelegt, da die aktuellen gesamtstädtischen Kennwerte, wie z. B. die Zentralitäten¹ der Stadt Sankt Augustin, nicht transparent gemacht würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Über die (sortimentsspezifische) Einzelhandelszentralität ist der Saldo der Kaufkraftzu- oder -abflüsse (einer Kommune bzw. einer anderen räumlichen Einheit) ablesbar. Er ist immer im Kontext mit der Größe der eigenen Stadt sowie dem Umland zu bewerten. Im Einzelhandelskonzept der Stadt Sankt Augustin (Erhebungsdatum Herbst 2007, BBE) wurden auch die sortimentsspezifischen Einzelhandelszentralitäten (bzw. die Kaufkraft-saldi) dargestellt. Für den Bereich Bekleidung/Wäsche wurde damals nur eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von 66 % ausgewiesen. Auch in den folgenden Jahren hat die Stadt Sankt Augustin über den sukzessiven Attraktivitätsverlust des HUMA Einkaufsparks - und damit der Innenstadt – spürbar weitere Kaufkraft in den zentrenrelevanten Sortimenten verloren. Aufgrund der mittlerweile vergangenen Zeitspanne von über 5 Jahren seit der Vollerhebung des Sankt Augustiner Einzelhandelsbestands im Rahmen des Einzelhandelskonzepts wurde - aufgrund der damit nicht mehr gegebenen Aktualität - dieser Wert nicht mehr zitiert. Dass gleichwohl auch heute noch maßgebliche Kaufkraftabflüsse aus der Stadt Sankt Augustin stattfinden, ist unumstritten. Das zeigt auch die Veränderung der Einzelhandelszentralität, die regelmäßig von der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK Nürnberg) veröffentlicht wird. Nach den Daten der GfK sank die Einzelhandelszentralität sukzessive von 117,3 im Jahr 2003 auf 103,2 im Jahr 2009 und schlussendlich nur noch 95,4 im Jahr 2013. Noch deutlich stärker ist dabei der Rückgang in den zentrenrelevanten Sortimenten zu bewerten, da bei den nahversorgungsrelevanten Betrieben keine Flächenrückgänge zu beobachten waren.

Dieser Kaufkraftabfluss sowie die städtebaulich und funktionalen Missstände im Sankt Augustiner Stadtzentrum stellen für die Stadt einen wesentlichen Grund dar, das Projekt ‚Urbane Mitte Sankt Augustin‘ – mit der Umstrukturierung und Erweiterung des HUMA Einkaufsparks als wesentlichem Baustein – stadtentwicklungspolitisch zu forcieren.

Auf die Bewertung der städtebaulichen Verträglichkeit innerhalb des verfassten Einzelhandelsverträglichkeitsgutachtens hat diese – als inhaltliche Ergänzung zu bewertende Aussage zur Einzelhandelszentralität - gleichwohl bekanntermaßen keinen direkten Einfluss.

Hinsichtlich der in der Einwendung genannten Anforderungen an Transparenz und Nachvollziehbarkeit wird auf die Antwort zu Ziffer 23.2 verwiesen. Demnach sind Nachvollzieh-

¹ 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.

barkeit und Transparenz des rd. 150 Seiten langen Gutachtens in höchstmöglichem Maße gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die im Einzelhandelsgutachten getroffenen Annahmen zur Einzelhandelszentralität sind begründet und sachgerecht. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.10 Erhobene Verkaufsflächen (A)

*Mit Blick auf die von DLP im Umland der Stadt Sankt Augustin aktuell ermittelten Verkaufsflächen falle auf, dass diese teilweise erhebliche **Diskrepanzen zu den Erstuntersuchungen** aufwiesen. Diese würden 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 sei. Dies betrifft in der Innenstadt Siegburg insbesondere die drei Sammelbranchen Branchen Bücher / Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren, Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren und Sonstige zentrenrelevante Sortimente. Hier gäbe 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 resultierten grundsätzliche **Zweifel an der Belastbarkeit der Datengrundlagen**.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie bereits in den Ausführungen zur Ziffer 23.3 dargelegt, ist lediglich das im März 2013 verfasste Gutachten Grundlage der vorliegenden Planung. Mit der Neuerhebung ergaben sich auch Veränderungen, die seit der Erhebung im Jahr 2008 eingetreten waren. In der Stadt Siegburg war damals auf den aktuellen, im Rahmen des Einzelhandelskonzepts von Siegburg erhobenen Einzelhandelsbestand von der BBE zurückgegriffen worden. Diese Vorgehensweise wurde gewählt, da die eigens erhobenen Bestandsdaten deutlich höher ausgefallen waren. Im Sinne einer Worst-Case Betrachtung sollte auf diese Weise einer Überwertung des Einzelhandelsbestands und damit der funktionalen Stärke der Siegburger Innenstadt entgegengewirkt werden. Da sich bei der erneuten, aktualisierenden Erhebung jedoch die eigenen Daten deutlich plausibler darstellten, wurde auch auf diese neuen, eigenen Daten abgestellt.

Beschlussvorschlag:

Die erhobenen Verkaufsflächenwerte sind begründet und sachgerecht. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.11 Erhobene Verkaufsflächen (B)

*Generell nicht unkritisch zu sehen sei zudem das Vorgehen von DLP, auf der Angebotsseite zahlreiche zum Untersuchungszeitpunkt noch **nicht realisierte Vorhaben** in die Berechnungen einzustellen. Dies führe zu einer tendenziellen Minderung der abge-*

*bildeten Auswirkungen, da durch die – fiktive – Erhöhung des Bestandsvolumens die prozentualen Umsatzumverteilungen reduziert würden. Dieses Vorgehen, Planungen künftiger Ansiedlungen bereits als Bestand zu behandeln, sei auch insofern als verzerrend zu bewerten, da umgekehrt im gleichen Zeitraum auch Betriebsaufgaben / -insolvenzen eintreten werden, die sich jedoch – mit einzelnen Ausnahmen – nicht vorhersagen ließen. Die Vorgehensweise von DLP sei bereits in der Vergangenheit kritisiert worden. Mit Blick auf die aktuelle Gutachtenversion müsse diese Kritik jedoch verschärft werden, denn während von DLP 2011 nur 1.800 m² geplante Bekleidungsverkaufsfläche in Troisdorf eingestellt wurde, zähle der Gutachter aktuell Vorhaben mit einer Gesamtverkaufsfläche von **über 40.000 m²** auf, die „rechnerisch [...] berücksichtigt“ wurden. Dabei bliebe der Bearbeitungsschritt **in hohem Maße intransparent**, da vom Gutachten keine Angaben dazu gemacht würden, welche branchenspezifischen Verkaufsflächen und vor allem Umsätze für die einzelnen Vorhaben konkret angesetzt wurden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Büro Dr. Lademann & Partner arbeitet bei der Erstellung von Verträglichkeitsgutachten generell mit dynamischen Prognosen (Gegenteil: statische Prognosen). In dynamischen Prognosen werden folgende, erkennbare Entwicklungen berücksichtigt: Planungsrechtlich gesicherte Einzelhandelsvorhaben (Bestandszuwachs), Einzelhandelsabgänge durch verlautbarte Geschäftsschließungen (Bestands-abnahme), Wachstumseffekte durch Bevölkerungszunahmen (Kaufkraftzuwachs), Verschärfungseffekte zulasten des Bestandseinzelhandel durch Bevölkerungsrückgänge (Kaufkraftabnahme). Es ist richtig, dass Planvorhaben als zukünftiger Bestand in die Berechnungen eingestellt wurden. Von diesen Planvorhaben mit einer gesamten Verkaufsfläche von rd. 40.000 qm waren insgesamt rd. 28.000 qm vorhaben- und zentrenrelevanter Einzelhandel. Dieser zukünftige Bestand, der in die Huff-Modelle eingestellt wurde, hat allerdings im Modell nicht nur die Erhöhung des Bestandseinzelhandels sondern gleichsam auch eine Erhöhung der zukünftigen Nachfragebindung zur Folge. Das heißt: Die in Zukunft zur Verfügung stehende Kaufkraft verringert sich mit der Berücksichtigung der Planvorhaben. Gleichzeitig wurden neben den Planvorhaben auch verlautbarte Geschäftsschließungen (wie 1.850 qm Verkaufsfläche der Buchhandlung Bouvier in der Bonner Innenstadt) bei der Prognose der Kaufkraftströme zum Zeitpunkt des Markteintritts des erweiterten HUMA Einkaufsparks berücksichtigt.

Die Region Köln/Bonn zählt wie bspw. die Metropolregionen Hamburg oder München zu den wachsenden Gebieten in Deutschland. Für die meisten Regionen Deutschlands werden jedoch Bevölkerungsrückgänge prognostiziert. Dr. Lademann & Partner berücksichtigt in diesen Fällen die Verschärfungseffekte, die sich aus dem Rückgang der Kaufkraft sowie den daraus für den Bestandseinzelhandel resultierenden Umsatzrückgängen ergeben.

Die dynamische Prognose, d.h. sämtliche absehbare Entwicklungen zu berücksichtigen, wird in allen Verträglichkeitsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner angewandt. Das Vorgehen ist damit in sich konsistent und bezieht im Gegensatz zu statischen Prognosen zukünftige Marktgegebenheiten besser ein. Verlässliche Prognosen können im Rahmen eines Verträglich-

keitsgutachtens nur dann getroffen werden, wenn die Entwicklungsdynamik auf der Angebots- und Nachfrageseite bis zum Prognosezeitpunkt so umfangreich wie möglich eingestellt wird.

Beschlussvorschlag:

Die im Gutachten von Dr. Lademann & Partner angewandten Methoden entsprechen den fachwissenschaftlichen Anforderungen.

27.12 Flächenproduktivitäten

*Es falle auf, das nach wie vor in einigen Branchen eine **unplausible Relation** zwischen den Flächenproduktivitäten des Bestandes und denen des Vorhabens bestehe. Bereits herausgestellt (vgl. Kapitel 2.1) worden sei dies für die Branchen **Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren** sowie **Sonstige zentrenrelevante Sortimente**. Hier überschritten 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 falle 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. Die Einwanderin schlussfolgert aus diesem Beispiel, das sich im Resultat aus deutlich höherer Verkaufsfläche (siehe oben) und Flächenproduktivität in dieser Branche in der Innenstadt von Siegburg gemäß DLP 2013 (S. 31) mit 28,7 Mio. Euro ein Umsatzvolumen ergäbe, dass sich auf **mehr als das Zehnfache** des DLP-Wertes von 2011 (S. 30: 2,5 Mio. Euro) belaufe. Diese Diskrepanz sei **nicht plausibel**. Auch in weiteren Branchen gälte, dass die Relation der Flächenproduktivitäten von Vorhaben und Bestand nach wie vor keinen Worst-Case-Ansatz abbilde, 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 würde. Dies trage der zu erwartenden hohen Attraktivität des Einkaufszentrums HUMA nach seiner Umstrukturierung nicht angemessen Rechnung. Zudem lägen 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 schätze DLP in den genannten Branchen die Flächenproduktivität 10 % (Sport) bis 40 % (Schuhe) höher ein als die BBE im Rahmen des kommunalen Einzelhandelskonzeptes².*

Stellungnahme der Verwaltung:

In der Stellungnahme von Junker und Kruse wurde eine tabellarische Gegenüberstellung der Flächenproduktivitäten zwischen Vorhaben und – exemplarisch – der Siegburger Innenstadt

² Eigene Berechnung anhand der Umsatzangaben im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Siegburg (BBE 2008, S. 31) sowie im Gutachten von DLP 2013, S. 31.

vorgenommen. Dabei wurde kritisiert, dass der Bestandseinzelhandel im Verhältnis zum Vorhaben zu stark eingeschätzt wurde, mit der Folge von einer Unterbewertung der Auswirkungen.

Eine Durchsicht der Tabelle zeigte, dass hier fälschlicherweise nicht die gleichen Bezugsgrößen gegenübergestellt wurden. Und zwar ist in der ersten Spalte nicht die Flächenproduktivität des HUMA Einkaufspark im Jahr 2013 dargestellt, sondern jene nach der Realisierung des Refurbishments im Jahr 2017. Gegenübergestellt wurde diese mit den für die Siegburger Innenstadt im Jahr 2013 festgestellten Flächenproduktivitäten. Dieses ist gleichwohl nicht der richtige Bezugspunkt. Entscheidend ist, welche Flächenproduktivität die Siegburger Innenstadt nach der Realisierung der HUMA Erweiterung sowie der übrigen Planvorhaben im Einzugsgebiet im Jahr 2017 in den jeweiligen Branchen generiert. Denn einerseits sind die erwartbaren zukünftigen Flächenproduktivitäten im HUMA von dem dann vorhandenen Wettbewerb abhängig, andererseits sind auch die übrigen Angebotsstandorte vor dem Hintergrund der vorhandenen Wettbewerbssituation zu bewerten.

Darüber hinaus ist in Bezug auf Siegburg auf folgenden Sachverhalt erneut hinzuweisen: Bei der Neuerhebung des Bestands und damit dem Rückgriff auf eigene aktuelle Daten für die Innenstadt von Siegburg haben sich auch Veränderungen der sortimentspezifischen Verkaufsflächen ergeben. In der Gutachtenversion aus dem Jahr 2011 war auf Daten der BBE Handelsberatung aus dem kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Siegburg zurückgegriffen worden. Bei der erneut durchgeführten Erhebung aller Untersuchungsstandorte durch Dr. Lademann & Partner wurden die damaligen Bestandsdaten der BBE als deutlich zu gering identifiziert. Es wurden daher aufgrund der Aktualität und höheren Erhebungsgenauigkeit die eigens erhobenen Daten für die Stadt Siegburg verwendet. Der Vergleich der Flächenproduktivitäten zeigt allerdings, dass – bis auf das Sortiment Uhren/Schmuck etc. – für das HUMA Vorhaben sehr wohl höhere Flächenproduktivitäten als für die Siegburger Innenstadt angesetzt wurden.

Vergleich der Flächenproduktivitäten HUMA Vorhaben vs. Innenstadt Siegburg			
Sortimentsgruppen	HUMA Vorhaben nach Erweiterung 2017	Innenstadt Siegburg 2013 (vor HUMA Erweiterung)	Innenstadt Siegburg 2017 (nach Realisierung Planvorhaben und HUMA Erweiterung)
Bekleidung	3.100	3.100	2.900
Schuhe	3.300	3.400	3.200
Elektro	7.100	5.900	5.150
Sportartikel	3.300	3.000	2.800
Bücher/Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren	4.500	4.200	3.100
Uhren/Schmuck, Lederw./Geschenkart., Parfümeriew.	6.800	9.700	8.800
Sonstige zentrenrelevante Sortimente	2.000	2.400	2.300
Quelle: Darstellung auf Basis der im Verträglichkeitsgutachten enthaltenen Auswertungen.			

Innerhalb der Sortimentsgruppe Uhren/Schmuck, Lederwaren/Geschenkartikel, Parfümeriewaren ergab sich in der Innenstadt von Siegburg ein höheres Flächengewicht der Sortimente Uhren/Schmuck und Parfümeriewaren, die im Gegensatz zu Lederwaren/Geschenkartikeln naturgemäß über deutlich höhere Flächenleistungen verfügen. Eine Veränderung der Flächenstruktur hat damit zwangsläufig auch eine Veränderung der Umsätze der Sortimentsgruppe zur Fol-

ge. Ähnlich verhält es sich im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (siehe auch Kap. 2.1).

Bei der Erhebung wurden erwähnenswerten sämtlichen Flächenproduktivitäten erneut kritisch überprüft, so dass eine Überbewertung der Umsätze bei Bestandsflächen deutlich verneint werden kann. Ergänzend wird zudem auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Ziffer 23.2 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die für den Bebauungsplan vorgenommene Einschätzung der Flächenproduktivitäten ist begründet und sachgerecht.

27.13 Nachfrageanalyse / Status Quo

*Bezüglich der zugrunde gelegten nachfrageseitigen Kennwerte falle auf, dass diese ebenfalls teilweise erhebliche **Diskrepanzen** zu den Vorgängeruntersuchungen aufwiesen:*

*Besonders hohe Diskrepanzen ergäben sich im Hinblick auf die angenommene, **einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft**. In Anbetracht des vergleichsweise kurzen Zeitraums von knapp zwei Jahren zwischen den Untersuchungen seien diese Abweichungen im zweistelligen Prozentbereich nicht plausibel. So lägen jährliche Veränderungen üblicherweise im niedrigen, einstelligen Prozentbereich. Die Größenordnung der sich aus den DLP-Zahlen ergebenden Diskrepanzen lasse sich z. B. anhand der Stadt Sankt Augustin veranschaulichen, für die DLP 2013 mit 570 Euro pro Kopf ein gegenüber der Untersuchung aus dem Jahr 2011 (660 Euro pro Kopf) um **14 % verringertes Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen** zugrunde lege. Hierzu werden folgende weiteren Beispiele benannt: Im Bereich Uhren / Schmuck, Lederwaren / Geschenkartikel, Parfümeriewaren hingegen liege das aktuelle Pro-Kopf-Kaufkraftvolumen gemäß DLP **20 %** über dem 2011 angesetzten Wert. Näher thematisiert oder begründet würden die erheblichen Abweichungen nicht, wodurch grundsätzliche **Zweifel an der Belastbarkeit der Daten Grundlagen** entstünden.*

*Auch die angesetzten **Bevölkerungszahlen** stünden in einer unplausiblen Relation zu den früheren Versionen des Gutachtens. Zwar stimmten alle Versionen des DLP-Gutachtens zutreffend darin überein, dass die Einwohnerentwicklung in Sankt Augustin in den vergangenen Jahren leicht **negativ** verlaufen sei. Dennoch weiche 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.*

Stellungnahme der Verwaltung:

In den vergangenen Jahren haben sich z.T. signifikante Veränderungen in der Handelslandschaft ergeben. Insbesondere im Sortiment Bekleidung fließt ein wachsender Anteil der Nachfrage in den Onlinehandel (siehe Bundesverband des deutschen Versandhandels). Im Jahr 2012 betrug der Anteil des Onlinehandels bei Bekleidung bereits 28 % (+ 11% zum Vorjahr). Insgesamt lag der Online-Anteil gemessen am gesamten Einzelhandelsumsatz im Jahr 2012 bei 9,2 %. Bei weitestgehend stagnierenden Konsumausgaben im Einzelhandel sinkt damit bezogen auf den stationären Handel die verfügbare Kaufkraft der Bevölkerung. Dieser Entwicklung wurde nun durch die Verwendung eines geringeren (kaufkraftungewichteten) Pro-Kopf-Ausgabesatzes für Bekleidung (2011: 609 €, 2013: 525 €) Rechnung getragen. Das heißt, die Richtigkeit und Aktualität der Daten war hier wichtiger als die direkte Vergleichbarkeit mit der vorherigen Gutachtenversion.

Hinsichtlich der Zweifel an den angesetzten Bevölkerungszahlen sind folgende Aspekte in die Abwägung einzustellen: Die Bevölkerungszahl von Sankt Augustin wurde in allen Gutachtenversionen der Landesdatenbank des Statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen entnommen (Fortschreibung Bevölkerungsstand). Begründungen über marginale Veränderungen von Zahlen – die sich durchaus auch kurzzeitig entgegen eines Trends ergeben können - sind dieser Statistik naturgemäß nicht zu entnehmen. Entscheidend ist vielmehr, dass es sich um verlässliche Daten handelt – dieses ist mit einer amtlichen Statistik auf Landesebene der Fall.

Beschlussvorschlag:

Die für den Bebauungsplan gewählten Ansätze zur einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft sind begründet und sachgerecht. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.14 Nachfrageanalyse / Prognose

*Auch die **Prognose** der weiteren Bevölkerungsentwicklung sei in mehrfacher Hinsicht nicht belastbar. Zum einen müssten die Basisdaten generell hinterfragt werden (siehe oben). Darüber hinaus sei nicht nachvollziehbar, dass DLP zwar im aktuellen Gutachten – analog zu den früheren Gutachten – eine negative Bevölkerungsentwicklung in Sankt Augustin in den vergangenen Jahren konstatiert habe, für die kommenden Jahre jedoch von einer **Trendumkehr** und einem **Bevölkerungswachstum** ausgehe. Der Umstand, dass diese Trendumkehr, die bereits im Erstgutachten aus dem Jahr 2010 vermutet wurde, seitdem offensichtlich nicht eingetreten sei, vermöge hierbei nicht die optimistische Grundhaltung des Gutachters zu beeinflussen. Dies sei insofern als Rückschritt zu bewerten, als dass der Gutachter im Jahr 2011 bereits eine wesentlich realistischere Prognose anstellt habe, wenn er ausführte: „Die Bevölkerungsprognosen des Landesamtes 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 sei hingegen die Prognose für den Rhein-Sieg-Kreis (aktuell +0,1 %) pauschal auf die Stadt Sankt Augustin übertragen worden – die in allen Gutachtenversionen am Zahlenmaterial klar ablesbare Tatsache,*

dass sich Sankt Augustin von der Entwicklung des Kreises negativ abkoppelt sei, wird hierbei von DLP nicht berücksichtigt worden.

*Auch für weitere Kommunen gehe DLP 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 ausgehe. Tatsächlich seien es nach den aktuellen Prognosen des Statistischen Landesamtes NRW aus dem Jahr 2012 die zum Zeitpunkt der Erstellung der Untersuchung von DLP somit bereits vorgelegen hätten, jedoch nur 0,68 % pro Jahr bzw. insgesamt 3,4 %. Diese Abweichung entspräche 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** gehe DLP offensichtlich in den nächsten fünf Jahren nicht von Veränderungen aus. Dies überrasche – auch vor dem Hintergrund der großen Veränderungen, die bezüglich dieses Kennwertes in den vergangenen zwei Jahren angenommen würden (siehe oben). Setze man beispielsweise für die Branche Bekleidung eine auch zukünftig negative Tendenz bei der Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraftvolumina an, würde diese die – allenfalls geringfügig positive – Bevölkerungsentwicklung in der Region voraussichtlich überkompensieren.*

*Die Einwanderin schlussfolgert aus den vorgenannten Beispielen, dass die Prognose der einzelhandelsrelevanten Kennwerte durch DLP nicht belastbar sei und im Ergebnis zu einer **Überhöhung** der zur zukünftig Verfügung stehenden, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft führe. Dies sei deshalb besonders kritisch zu sehen, weil DLP im Rahmen der Umverteilungsberechnung davon ausgehe, dass wesentliche Anteile des Vorhabenumsatzes durch eine „Erhöhung des Nachfragepotenzials (steigende Einwohnerzahlen)“ erzielt werden könnten und dementsprechend keine Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel haben würden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch die Verringerung des Einzugsgebiets sowie des – für den stationären Handel relevanten Ausgabesatzes – hat sich auch das Nachfragepotenzial im Vergleich zur Vorgängerversion massiv um 600 Mio. € verringert (davon 187 Mio. € Bekleidung). In der Gutachtenversion aus dem Jahr 2011, welche noch das Prognosejahr 2015 zum Inhalt hatte, betrug das Nachfragepotenzial über alle Sortimente insgesamt 4,8 Mrd. €. In der aktuell gültigen Version aus März 2013 beträgt das Nachfragepotenzial für das Prognosejahr 2017 nur noch 4,2 Mrd. €. Das Nachfragepotenzial, welches sich aus Einwohnerzahl, Ausgabesatz und der GfK-Kaufkraftkennziffer zusammensetzt, wurde folglich nicht überschätzt. Zur einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft sowie die Belastbarkeit der Bevölkerungsdaten wird überdies auf die Antwort zur vorangegangenen Stellungnahme verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die für den Bebauungsplan gewählten Ansätze sind begründet und sachgerecht.

27.15 Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens

*Die von DLP (2013, S. 82 ff.) vorgenommene Abgrenzung des Einzugsgebietes falle gegenüber den vorherigen Gutachtenversionen kleiner aus, was der Gutachter auch transparent mache. Er begründe dies mit der **verkleinerten Dimensionierung** des Vorhabens sowie mit **Konkurrenzvorhaben** wie einem kürzlich eröffneten Einkaufszentrum in Koblenz. Diese Begründung sei nach Einschätzung von Junker und Kruse nur teilweise nachvollziehbar. Denn die Behauptung, dass die Ausdehnung des Einzugsgebietes aufgrund des vergleichsweise geringeren Verkaufsflächenzuwachses reduziert sei, stehe 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. 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 stelle sich nicht plausibel dar, zumal eine detaillierte Herleitung fehle. Auch die in den Gutachtenversionen 2011 und 2013 getroffenen Annahmen zur Umsatzherkunft des Vorhabens stünden z. T. in Widerspruch zu der veränderten Abgrenzung.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets wurde – wie im Gutachten dargelegt - anhand der IST-Situation im Frühjahr 2013 vorgenommen. Im Vergleich zum Jahr 2011 hat sich die Ausstrahlung des HUMA – im Wesentlichen begrenzt durch weitere Einzelhandelsobjekte wie das Einkaufszentrum in Koblenz - verringert. Diese aktuelle Ausdehnung des Einzugsgebiets kann sich auch mit der Attraktivierung und Erweiterung des HUMA Einkaufspark nicht vergrößern, sondern wird lediglich zu einer Erhöhung der Marktdurchdringung führen. Die erwähnte Verringerung der Gesamtverkaufsfläche von rd. 46.300 qm auf maximal 39.000 qm einzelhandelsrelevanter Verkaufsfläche hat dabei nur einen untergeordneten Einfluss auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets. Vielmehr ist die neue Wettbewerbssituation entscheidend gewesen. Dabei ist nochmal zu betonen, dass die – vor dem Hintergrund der bereits erfolgten und noch anstehenden Veränderungen im Bestand - Verringerung des Einzugsgebiets der Worst-Case-Betrachtung Rechnung trägt.

Beschlussvorschlag:

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets ist sachgerecht. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.16 Einzugsbereich des Ansiedlungsvorhabens

*Folge man der Argumentation von DLP und gehe davon aus, dass innerhalb der letzten zwei Jahre eine deutliche **Reduzierung des Einzugsgebietes** des HUMA Einkaufsparks stattgefunden habe, stelle sich die Frage, warum für den HUMA Einkaufspark in der aktuellen Untersuchung gegenüber dem letzten Gutachten **unveränderte Flächenproduktivitäten und Umsätze** angenommen wurde. Denn im Resultat bedinge 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 fänden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Zuge der Gutachtenerstellung wurden sämtliche relevante Annahmen und Kriterien erneut kritisch überprüft. Wie bereits vorhergehend erwähnt, ergab sich dabei aufgrund neuer Wettbewerbsplanungen auch eine Verringerung des Einzugsgebiets. Ebenfalls neuerlich überprüft wurden die erzielbaren Marktanteile, die sich als zu gering erwiesen haben und daher nach oben angepasst werden mussten. Im Resultat ergibt sich in der gültigen Gutachtenfassung für den aktuellen HUMA Einkaufspark (2012) ein gleich bleibender Brutto-Jahresumsatz von rd. 112 Mio. €

Beschlussvorschlag:

Die angesetzten Flächenproduktivitäten und Umsätze sind sachgerecht. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.17 Annahmen zur Kunden- / Umsatzherkunft

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

*Aufschlussreich sei im vorliegenden Fall auch der **Vergleich mit den früheren Versionen** des Gutachtens. So würden 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) falle jedoch auf, dass der Gutachter offensichtlich davon ausgehe, dass die **erzielbare Erhöhung der Marktanteile** in den einzelnen Zonen höchst unterschiedlich ausfiele. Hierzu fügten die Einwander eine vergleichende Tabelle in ihre Stellungnahme ein. Die dargestellten Zahlen würden in mehrfacher Hinsicht Fragen auf. Zum einen sei mit Blick auf die Annah-*

men 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 würden, 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 würde. Auch stelle 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 würde. Damit würde unterstellt, dass sich die Umsatzherkunft des HUMA Einkaufsparks im Vergleich zur Vorgängeruntersuchung in Richtung weiter entfernter Zonen verschiebe. Aus den genannten Vergleichen und Beispielen schlussfolgert die Einwenderin, dass die Verschiebung der Umsatzherkunft in **Widerspruch** zu der Aussage von DLP stehe, dass durch die verkleinerte Vorhabendimensionierung auch die räumliche Ausstrahlung des Vorhabens geringer ausfallen würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets in diesem stark verdichteten Raum folgt nicht dem Modell von konzentrischen Kreisen. Vielmehr ist bei sorgfältiger Betrachtung des Einzugsgebiets zu erkennen, dass die Zone 4 mit Bonn als Einwohnerschwerpunkt relativ dicht an dem Vorhabenstandort in Sankt Augustin gelegen ist (< 10 km). Gleichwohl rd. 40 % der Einwohner des Einzugsgebiets aus diesem Raum kommen, werden nur rd. 10 % des Vorhabenumsatzes mit dort wohnhaften Kunden gemacht. Zwischen der Vorgänger- und der gültigen Gutachtenversion haben sich nur marginale Unterschiede bei der Umsatzherkunft ergeben. Allerdings sind bekanntermaßen Veränderungen, die von einem geringen Niveau ausgehen prozentual hoch, ohne dass sich die absolute Höhe signifikant verändert. Letzteres ist auch bei der Erhöhung des Marktanteils in Zone 4 beim Sortiment Bekleidung von 2 % auf 3 % der Fall. Darüber hinaus ist zu bemerken, dass eine Verringerung der Einwohnerzahlen im Einzugsgebiet als auch eine Verringerung des Pro-Kopf-Ausgabesatzes (hier Bekleidung) einen direkten Vergleich zwischen vormaligen Gutachtenversionen verbietet.

Beschlussvorschlag:

Die Abgrenzung des Einzugsgebiets und die darin ermittelten Umsatzherkünfte sind begründet und sachgerecht. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.18 Veränderung der Marktanteile Zone 2

*Bei der Betrachtung der Veränderung der Marktanteile der in Zone 2 (u. a. Siegburg, Troisdorf) sei der 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 führten dazu, dass die **Auswir-***

kungen im Nahbereich des Vorhabens (Zone 2) im Folgenden unterschätzt würden (vgl. Kapitel 2.6).

Stellungnahme der Verwaltung:

Fast die Hälfte des Vorhabenumsatzes wird mit Kunden aus der Zone 2 generiert. Inklusive der Wohnbevölkerung von Sankt Augustin werden 67 % des Vorhabenumsatzes somit mit Einwohnern aus dem Nahbereich (Zone 1 und 2) des Vorhabens erwirtschaftet, welches einen sehr hohen Wert für ein Shopping-Center darstellt. Eine Unterbewertung oder gar Nivellierung kann daher eindeutig verneint werden.

Beschlussvorschlag:

Die für den Bebauungsplan gewählten Ansätze zu den Marktanteilen sind begründet und sachgerecht. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.19 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens

*Ließen die früheren Gutachtenversionen die **monetären** Umsatzumverteilungen an den einzelnen Standorten bereits nur näherungsweise erkennen, liefere das aktuelle Gutachten hierzu überhaupt keine Angaben. Es gehe 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 würden. Dies sei als gravierender Mangel an Transparenz des Gutachtens zu bewerten. So ließen 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 setze. Denn laut DLP bezögen sich die prozentualen Umsatzumverteilungen nicht auf die Status-Quo-Umsätze, sondern auf bereits durch Einrechnung von Planvorhaben fiktiv erhöhte Umsätze. Die Höhe dieser Umsätze würde seitens des Gutachters nicht offengelegt (vgl. Kapitel 2.2). Hier sei daher ein **hoher Grad an Intransparenz** bezüglich der wesentlichen Eingangswerte der Berechnungen gegeben.*

*Sehr kritisch sei das nach wie vor verfolgte Vorgehen von DLP 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 worden sei, sei dieser Bearbeitungsschritt mit großen **Unsicherheiten** behaftet und v. a. mit Blick auf die Angebotsseite seitens des Gutachters sehr **intransparent** gehalten.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Hinsichtlich der Transparenz des Einzelhandelsgutachtens ist festzustellen, dass das Verträglichkeitsgutachten mit seinen etwa 150 Seiten generell als sehr umfassend zu bewerten ist. Sämtliche Annahmen und Rechenschritte sind – sofern aufgrund der Datenfülle und Komplexi-

tät der Untersuchung nicht direkt dargestellt – über Zwischenschritte ermittelbar. Die Nachvollziehbarkeit und Transparenz des Gutachtens ist damit in höchstmöglichem Maße gegeben.

Aufgrund der Kritik der fehlenden absoluten Umverteilungen in Mio. € - die gleichwohl nicht zwingend bei Verträglichkeitsgutachten enthalten sein müssen - wurden diese nachfolgend ergänzend dargestellt.

Innenstädte	Bekleidung	Sport	Schuhe	Elektro	Bücher/ Zeitschriften etc.	Uhren/ Schmuck etc.	Sonstige
Troisdorf	-2,5	-0,0	-0,4	-1,4	-0,7	-0,5	-0,4
Siegburg	-3,3	-0,3	-0,7	-2,0	-1,2	-2,1	-0,8
Hennef (Sieg)	-0,4	-0,1	-0,2	-0,2	-0,2	-0,5	-0,3
Lohmar	-0,3	-0,1	-0,1	-0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Niederkassel	-0,0	0,0	0,0	-0,0	-0,1	0,0	-0,0
Königswinter	-0,2	-0,0	-0,0	-0,0	-0,1	-0,1	-0,1
Königswinter - Oberpleis	-0,2	-0,0	-0,0	-0,0	-0,2	-0,1	-0,0
Bad Honnef	-0,5	-0,2	-0,1	-0,0	-0,2	-0,3	-0,2
Eitorf	-0,3	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1
Bonn	-13,0	-1,0	-1,7	-2,6	-2,5	-4,3	-1,3
Bonn-Beuel	-0,2	-0,1	-0,2	-0,1	-0,2	-0,2	-0,1
Bornheim	-0,6	-0,2	-0,3	-1,0	-0,1	-0,1	-0,1
Summe Zentren	-21,6	-2,0	-3,8	-7,6	-5,7	-8,5	-3,6
Quelle: Eigene Berechnungen nach Huff.							

Bezüglich der prognostizierten Umverteilungen im Sortiment Elektro ist zu erwähnen, dass die sehr großen zukünftigen Veränderungen im Bestand durch die Planvorhaben (Bonn, Bornheim) auch zu einer starken Veränderung des Modells mit sehr hohen absoluten Umverteilungen - in der Summe sogar rechnerisch deutlich mehr als durch den Zusatzumsatz des Vorhabens (3,0 Mio. €) generiert werden wird - führen. Folglich wirken die Planvorhaben hier nicht, wie an anderer Stelle kritisiert, wirkungsmildernd sondern wirkungsverschärfend. Mit Bezug auf die Bewertung der Bestandsstrukturen und der Prognosen in die Zukunft wird auf die Antwort zur Ziffer 27.11 verwiesen. Dort ist dargelegt, dass die von Lade-mann & Partner angewandte dynamische Prognose sämtliche absehbare Entwicklungen berücksichtigt. Das Vorgehen ist damit in sich konsistent und bezieht im Gegensatz zu statischen Prognosen zukünftige Marktgegebenheiten besser ein. Diese Methodik ist sachgerecht.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken hinsichtlich der Transparenz des Gutachtens sowie hinsichtlich der Methodik des Gutachtens werden nicht geteilt.

27.20 Einstellung noch nicht realisierter Planvorhaben

Das Vorgehen des Gutachtens entspräche in mehrfacher Hinsicht nicht dem Worst-Case-Ansatz: Zum einen führe die **Einstellung von noch nicht realisierten Planvorhaben** in den Zentren in die Berechnungen zu einer **fiktiven Erhöhung des Bestandsumsatzes** und dadurch zu einer Reduzierung der prozentualen Umsatzumverteilungen. Darüber hinaus gehe DLP auf Basis einer **deutlich zu optimistischen Prognose der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenziale** davon aus, dass Teile des Vorhabenumsatzes durch eine „Erhöhung des Nachfragepotenzials (steigende Einwoh-

nerzahlen)“ erzielt werden könnten und dementsprechend keine Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel haben würden. **Wechselwirkungen** zwischen den einzelnen, auswirkungsmildernd eingestellten Faktoren, so z. B. die Abschöpfung etwaiger zusätzlicher Nachfragepotenziale durch die zahlreichen anderen Planvorhaben, würden hierbei nicht thematisiert.

Stellungnahme der Verwaltung:

In die Prognose wurden nur Vorhaben eingestellt, die im Prognosejahr 2017 bereits längere Zeit am Markt präsent sein werden. Beispielsweise wird der MediaMarkt am Friedensplatz in Bonn spätestens im Frühjahr 2014 eröffnet werden und somit im Jahre 2017 seinen Markteintritt vollständig vollzogen haben. Würde dieser Standort in der Prognose außen vor gelassen, würden die Wettbewerbsverhältnisse zwischen der City Bonn und dem Huma Einkaufspark völlig falsch abgebildet. Die Einstellung noch nicht realisierter, aber bauplanungsrechtlich gesicherter Vorhaben reduziert nicht zwangsläufig die prozentualen Umsatzumverteilungen, da sich einerseits die Nachfragebindung im Raum erhöht und andererseits die Planvorhaben auch Umsatzrückgänge zu Lasten der bestehenden Händler induzieren. Dieses wird innerhalb des Huff-Modells für das Prognosejahr 2017 ebenfalls berücksichtigt. Die Erhöhung des Nachfragepotenzials durch Bevölkerungsveränderungen hat nur einen relativ geringen Einfluss auf die Ergebnisse innerhalb des Huff-Modells. Entscheidender ist, dass das gesamte Nachfragepotenzial – z.B. durch ein zu großes Einzugsgebiet – nicht überbewertet wird. Dieses wurde im vorliegenden Verträglichkeitsgutachten beachtet. Ergänzend wird dazu auf die Ausführungen zum dynamischen Modell im Rahmen der Ziffer 27.11 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

27.21 Entwicklungstrends

*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), blieben bei DLP ausgeblendet.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die steigenden Marktanteile des Online-Handels spiegeln sich in der Verringerung der für den stationären Einzelhandel relevanten Pro-Kopf-Ausgabesätze wider. Insofern bleiben die genannten Entwicklungstrends nicht ausgeblendet.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden zurückgewiesen.

27.22 Abschläge

Der Faktor der Auswirkungsmilderung durch ein **erhohotes Nachfragepotenzial** werde von DLP jeweils nur in kumulierter Betrachtung mit dem Faktor „**Erhöhung der Nachfragebindung**“ ausgewiesen und sei daher nicht isoliert untersuchbar. Für beide Faktoren zusammen würden z. T. **Abschläge** von **mehr als 50 %** auf den umverteilungsrelevanten Umsatz vorgenommen. Hierdurch reduziere sich der gegenüber den Zentren umverteilungsrelevante Vorhabenumsatz z. B. in der Branche **Sport** von **5,1 Mio. Euro** (bereits ohne Streuumsatze) um weitere **3,1 Mio. Euro** auf nur noch **2,0 Mio. Euro**. Dies entspräche einer Reduzierung um **60 %**. Bei der „Erhöhung der Nachfragebindung“ handele es sich laut DLP 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** gäbe eine der Stellungnahme beigefügte Tabelle, die unmittelbar auf den Angaben von DLP basiere. Im Ergebnis der näherungsweise Aufsplittung zeige sich, dass in einigen Branchen (v. a. Schuhe) ein erheblicher Anteil nicht gegenüber dem Bestand in den Zentren, sondern gegenüber den Planvorhaben umverteilt würde. In Kombination mit den übrigen Abschlägen würde so der gegenüber dem Einzelhandelsbestand der untersuchten Zentren umverteilte Anteil am Vorhabenumsatz von DLP drastisch reduziert. In den betrachteten Branchen beliefen sich die Werte auf **33 %** (Sport) bis **52 %** (Bekleidung). Auf S. 101 nenne DLP (2013) nur einen Wert von 2,1 Mio. Euro. Dieser sei 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 sei. Aus der Aufstellung von DLP (2013) auf S. 103 ergäbe sich ebenfalls der – nach Auffassung von Junker und Kruse – korrekte Wert von 2,3 Mio. Euro.

Die **Herleitung** oben beispielhaft dargestellten erheblichen Abschläge durch DLP sei als absolut **unzureichend** zu bewerten. Dies gelte sowohl mit Blick auf die vermeintliche **Rückgewinnung** von bislang aus dem Einzugsgebiet abflieender Kaufkraft. Diese wäre in der dargestellten Größenordnung allenfalls plausibel, wenn derzeit ein defizitäres Angebot im Einzugsgebiet mit entsprechend hohen Kaufkraftabflussen bestünde. Eine Thematisierung dieser Aspekte und Kennzahlen fände bei DLP (2013) jedoch überhaupt nicht statt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Insbesondere bei spezialisierten Sortimenten und Produkten gibt es zumeist einen Kaufkraftabfluss in Richtung der gut ausgestatteten Oberzentren. Häufig werden nur in diesen Marken und Produkte angeboten, die auch in relativ gut ausgestatteten Mittelzentren nicht vorhanden sind. Im Fall der vorliegenden Auswirkungsanalyse fließt aktuell ein nicht unerheblicher Teil in Richtung des in der Region dominierenden Einkaufsstandorts Köln, welches sich z.B. in der geringen Einzelhandelszentralität in Sankt Augustin widerspiegelt. Im Sortiment Bekleidung können

rd. 5 Mio. € der bisher nach Köln abfließenden Kaufkraft mit der Revitalisierung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin und damit im Einzugsgebiet gebunden werden (siehe Verträglichkeitsgutachten, Seite 101). Die Höhe der bisherigen Nachfrageströme (z.B. in Richtung Köln) konnte anhand der in den kommunalen Einzelhandelskonzepten mehrheitlich enthaltenen Haushaltsbefragungen abgeleitet werden. Wie auf Seite 83 des Gutachtens dargestellt, fließt darüber hinaus insbesondere an den Rändern des Einzugsgebiets Nachfrage an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets ab. Das Einzugsgebiet ist kein „geschlossener“ Raum ohne Interaktion mit Standorten außerhalb des theoretisch abgegrenzten Bereichs. Deutliche Abflüsse an Standorte außerhalb des Einzugsgebiets – auch in einer beim Sortiment Bekleidung relevanten Größenordnung von 25 % bzw. rd. 10 Mio. € – sind daher als vollständig realistische Größenordnung zu bewerten.

Beschlussvorschlag:

Die im Einzelhandelsgutachten angenommenen Ansätze sind begründet und sachgerecht. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.23 Onlinehandel

*Auch die Annahme von Umsatzrückgewinnungen gegenüber dem **Onlinehandel** sei nicht belastbar und entspräche insbesondere nicht dem Worst-Case-Ansatz. So sei nach Einschätzung von Junker und Kruse nicht davon auszugehen, dass das Vorhaben eine relevante Trendumkehr im Sinne einer Kaufkraftrückgewinnung bewirken könne. Vielmehr würden dem Online-Handel auch zukünftig weitere Zuwachsraten prognostiziert (siehe oben), was von DLP bei der Prognose nicht berücksichtigt würde.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Dr. Lademann & Partner hat neben Verträglichkeitsgutachten seit der Gründung im Jahr 1986 eine Vielzahl von kommunalen Einzelhandelskonzepten erarbeitet, in denen über Haushaltsbefragungen die Einkaufsgewohnheiten der Verbraucher abgefragt wurden. Darin enthalten sind neben den (sortimentsseitigen) Ausgabenanteilen nach Standorten auch jene Anteile abgefragt worden, die in Richtung des interaktiven Handels fließen. Die laufende Auswertung dieser zeigt, dass es generell einen deutlichen Zusammenhang zwischen dem quantitativen Verkaufsflächenangebot vor Ort und der Onlineaffinität gibt. So zeigte sich, dass an Standorten mit geringem stationärem Einzelhandelsbestand ein deutlich höherer Anteil der Kunden Online einkauft und umgekehrt. Daraus lässt sich der Schluss ziehen, dass auch mit der quantitativen und qualitativen Verbesserung des Angebots in Sankt Augustin die Affinität der Kunden für Onlinekäufe lokal sinkt. Ein Beispiel dafür sind z.B. die Erfahrungen des Unternehmens Decathlon, welches sowohl stationär als auch online Sportartikel vertreibt. Im Umfeld der Städte, in denen neue stationäre Filialen eröffnet wurden, sank der Onlineumsatz für das Unternehmen gleichzeitig spürbar. Selbst wenn man hilfsweise argumentieren würde, dass es lokal keine Möglichkeiten der Rückholung von Onlineumsätzen gäbe, würde sich keine Unverträglichkeit der geprüften Sortimentsobergrenzen ergeben. Denn: Bei der Ermittlung der noch verträglichen Umverteilungsquoten wurden Sicherheitsabschläge im Sinne einer Worst Case-Betrachtung eingestellt. Näh-

me man hilfsweise an, dass im Sortiment Bekleidung der Umsatzanteil, der aus der Rückholung der Onlineumsätze angenommen wurde, zu Lasten der untersuchten Innenstädte/Stadtteilzentren gerechnet würde, ergäbe sich im Durchschnitt eine Erhöhung der Umverteilungsquoten zwischen 6,3 bis maximal 9,2 % und damit um maximal 1 %-Punkt über den für das Sortiment Bekleidung im Gutachten ermittelten Umverteilungsquoten.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, den Onlinehandel angemessen zu berücksichtigen ist gefolgt. Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.24 Streulagen

*Auch die hohen Abschläge für Umsatzumverteilungen gegenüber **Streulagen** entsprechen nicht dem Worst-Case-Ansatz. Dies gelte insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Angebot an diesen Standorten von DLP nach eigenen Angaben überhaupt nicht erfasst wurde. Stattdessen würde offenbar mit pauschalen Abschlägen auf Basis einer „Auswertung der kommunalen Einzelhandelskonzepte im Einzugsgebiet“ gearbeitet. Eine **Nachvollziehbarkeit** und **Nachprüfbarkeit** dieses Bearbeitungsschrittes sei jedoch nicht gegeben. Insbesondere kritisch zu sehen sei hierbei auch die den Berechnungen offenbar zugrunde liegende Annahme von, dass der Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche „in ähnlicher Weise wie die Innenstädte durch Umsatzrückgänge betroffen“ sei. Aufgrund der Spezifika des Vorhabens müsse 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, lasse sich aufgrund der Intransparenz des Gutachtens nicht überprüfen, müsse jedoch vor dem Hintergrund der oben zitierten Aussage sowie der **Höhe der Abschläge** für Umsatzumverteilungen außerhalb der Zentren deutlich in Zweifel gezogen werden.*

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die in der Antwort zu Ziffer 27.8 und 27.29 vorgenommene Erhebung und Bewertung von Streulagen und Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.25 Frühere Gutachtenversionen

Im Vergleich mit den früheren Versionen des Gutachtens falle auf, dass die Höhe der von DLP vorgenommenen Abschläge stetig wachse – ohne dass hierfür plausible Grün-

de bestünden. Anhand einer tabellarischen Übersicht für die Branche Bekleidung würde veranschaulicht, wie deutlich die Umsatzumverteilungen hier von DLP reduziert wurden (Tabelle 5). Während ursprünglich noch **26 Mio. Euro** bzw. **80 %** des zusätzlichen Umsatzes des HUMA Einkaufsparks von **32,4 Mio. Euro** gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum umverteilt wurden, seien es aktuell nur noch **52 %** von **40,3 Mio. Euro** bzw. **21 Mio. Euro**. Das bedeute: Bei einer **Erhöhung** des am Standort HUMA zu erwartenden **Umsatzzuwachs** um ca. **25 %** würde die Umsatzumverteilung gegenüber dem Bestand in den Zentren durch DLP rechnerisch sogar **reduziert**. Eine noch drastischere Erhöhung der Abschläge ergebe sich in der Branche **Sportartikel**, in der von DLP 2011 noch **3,5 Mio. Euro** von **5,1 Mio. Euro**, also **68 %** des zusätzlichen Umsatzvolumens, gegenüber dem Einzelhandelsbestand in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen im Untersuchungsraum umverteilt würden. 2013 seien 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 Umsatzzuwachs** am Standort HUMA ergebe sich so im Resultat der Berechnungen von DLP für nahezu alle Innenstädte eine deutlich **verringerte prozentuale Umsatzumverteilung**. Das sei nicht plausibel, zumal parallel der Angebotsbestand in den untersuchten Zentren sogar deutlich abgenommen habe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Sachverhalt, dass sich bei einer Erhöhung des zusätzlichen Umsatzes im HUMA Einkaufspark die Umsatzumverteilung gegenüber den anderen Zentren verringert, erscheint auf den ersten Blick nicht plausibel. Begründet liegt dieses gleichwohl nicht an anders gewählten Parametern sondern an externen Einflüssen. Bei der damaligen Betrachtung wurde in die Berechnung eingestellt, dass im Zentrum von Sankt Augustin theoretisch auf der sog. „MK1-Fläche“ Verkaufsfläche im Bereich Bekleidung von 4.400 qm entstehen könnte. Diese einberechnete Kumulation von zusätzlichen Verkaufsflächen führte im Huff-Modell zu einer deutlichen Stärkung der Sankt Augustiner Innenstadt (bzw. Erhöhung der Umsatzbasis) und zu einem zusätzlichen theoretischen Umsatzanstieg von 13,2 Mio. €. Das heißt, der im Prognosejahr in der Innenstadt von Sankt Augustin berücksichtigte Umsatz betrug zuzüglich der 32,2 Mio. € durch die HUMA-Erweiterung insgesamt 45,2 Mio. €. In den folgenden Berechnungen wurde diese Potenzialfläche nicht mehr berücksichtigt, da die Frist zur Realisierung der Baugenehmigung abgelaufen ist und die Stadt Sankt Augustin Eigentümerin der Fläche ist. Darüber hinaus soll gemäß Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung vom 24.10.2012 des Bebauungsplans Nr. 113 'Haus Heidefeld' (Teilbereich A) und entsprechend des Masterplans 'Urbane Mitte' auf dieser Fläche nur kleinflächiger Einzelhandel zulässig sein.

Tatsächlich resultierte daher auch bereits im Jahr 2010 im Gutachten zur frühzeitigen Beteiligung der ersten Vorhabenkonzeption mit rd. 55 % ein ähnliches Verhältnis zwischen zusätzlichem Umsatz in Sankt Augustin und Umverteilung gegenüber den untersuchten Zentren im Einzugsgebiet. Die Ergebnisse der Auswirkungsanalyse in den verschiedenen Gutachtenversionen sind damit in sich schlüssig und untereinander plausibel

Beschlussvorschlag:

Die Veränderung der in der Einwendung genannten Zahlenwerte ist begründet. Die Bedenken werden nicht geteilt.

27.26 Umsatzverteilungen

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Es wird auf die diesbezügliche Antwort zur Ziffer 27.22 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die Bedenken werden nicht geteilt.

27.27 Relation der Umsatzumverteilungen zueinander

Eine der Grundannahmen des gravitationsbasierten Rechenmodells bestehe darin, dass die Betroffenheit eines Standortes negativ mit seiner Entfernung zum Vorhabenstandort korreliere, was auch an den Berechnungsergebnissen ablesbar sein sollte. Darüber hinaus sei zu beachten, dass die (umsatz-)stärksten Wettbewerbsstandorte in der Regel auch die höchsten monetären Umsatzverluste durch den Vorhabeneintritt zu verbuchen hätten, während jedoch die relative Betroffenheit (= prozentuale Umsatzumverteilung) tendenziell eher bei einem (umsatz-) schwächeren Standort höher ausfalle. Diese Faktoren sollten in einem differenzierten Gravitationsmodell angemessen abgebildet werden. Im Rahmen der Bewertungen der früheren Versionen der Verträglichkeitsanalyse durch Junker und Kruse würden diesbezüglich Defizite festgestellt. So stünden 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 würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In der vorliegenden Verträglichkeitsuntersuchung wurde im Sortiment Bekleidung für die Innenstadt Bonn eine Umsatzumverteilung von 5,6 % ermittelt. Für die dem Nahbereich zugeordneten Innenstädte waren Umverteilungen zwischen 6,4 % (Niederkassel) und 8,2 % (Königswinter-Oberpleis) und damit höhere Umverteilungen als bspw. für die Innenstadt Bonn berechnet worden. Die Verhältnismäßigkeit der Umsatzumverteilungen untereinander gemäß der in das Huff-Modell eingehenden Variablen ist damit gegeben. Überdies wird an dieser Stelle noch einmal darauf hingewiesen, dass die zwischenzeitlich überholten Vorgängergutachten, die u.a.

auf eine andere Vorhabensplanung ausgerichtet waren, nicht Gegenstand des aktuellen, im Rahmen des Bebauungsplanprozesses entwickelten Bauleitplan-Entwurfs sind.

Beschlussvorschlag:

Die von Dr. Lademann & Partner getroffenen Ansätze sind plausibel.

27.28 Umsatzumverteilungen

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

Stellungnahme der Verwaltung:

Die absoluten Umsatzumverteilungen werden richtigerweise in der Innenstadt von Bonn mit rd. 13 Mio. € im Sortiment Bekleidung (bzw. 60 % des insgesamt in dieser Branche gegenüber den Zentren im Untersuchungsraum umverteilten Umsatzes) mit Abstand am höchsten ausfallen. Aufgrund der Nähe der Innenstadt von Bonn (weniger als 10 km vom Zentrum Sankt Augustin bzw. dem HUMA entfernt) und dem dort vorhandenen hohen Angebot ist dieses auch sachgerecht und modellkonform. Eine Befragung von Acocella unter rd. 1.150 Passanten in der Bonner Innenstadt im März 2006 hat ergeben, dass damals 22,5 % der Innenstadtbesucher aus dem Rhein-Sieg-Kreis stammten. DLP prognostiziert für die City Bonn einen projektrelevanten Umsatz von 452,3 Mio. €. Entfällt davon auf Kunden aus dem Rhein-Sieg-Kreis ein Anteil von 22,5 %, errechnet sich ein Umsatz mit Kunden aus dem Kreisgebiet von über 100 Mio. €. Dass sich Kunden aus dem rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis in spürbarem Maße von Bonn auf den neuen Huma Einkaufspark umorientieren werden, ist vor diesem Hintergrund absolut nachvollziehbar. Gerade beim Einkauf zentrenrelevanter Sortimente - insbesondere Bekleidung – wird Sankt Augustin zukünftig neben Bonn ein prägender Wettbewerbsstandort in der Region sein. Insofern ist es plausibel, dass ein großer Teil des wirkungsrelevanten Umsatzes gegen die Bonner Innenstadt wirkt. Eine Nivellierung der Umverteilungsquoten fand damit nicht statt.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die Bedenken werden nicht geteilt.

27.29 Ermittlung und Darstellung der Auswirkungen des Vorhabens im periodischen Bedarfsbereich

In Abweichung zu den Vorgängerversionen erfolge im aktuellen Gutachten eine Ermittlung und Darstellung der Umsatzumverteilungen innerhalb und außerhalb der Stadt Sankt Augustin (Zonen 1 und 2). Diese beschränke sich jedoch auf zentrale Versorgungsbereiche. Sonstige Nahversorgungsstandorte blieben im Rahmen des Ausweises der Umsatzumverteilungen ausgeblendet. An diesen Standorten fänden seitens DLP auch keine eigenen Erhebungen statt (vgl. Kapitel 2.2), sondern es werde lediglich auf ein Datenportal u. a. für Handelsdaten zurückgegriffen, was die Frage nach der Belastbarkeit der Daten aufwerfe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zur Ermittlung der Auswirkungen auf die Nahversorgung wurden nahversorgungsrelevante Betriebe in sämtlichen Nahversorgungszentren im für den periodischen Bedarf relevanten Einzugsgebiet erhoben. Bei den Streulagen wurde auf aktuelle Daten der Firma Trade Dimensions zurückgegriffen. Diese Daten sind, wie jahrelange Arbeiten damit gezeigt haben, im Lebensmittel Einzelhandel als vollständig und belastbar zu bewerten. Hierbei wurden auch vorliegende Gutachten zu kommunalen Einzelhandelskonzepten und zu Planvorhaben in der Region ausgewertet. Im Periodischen Bedarf erfolgte die Berechnung der Umverteilungsquoten sowohl zu Lasten der Nahversorgungszentren als auch zu Lasten der übrigen Nahversorgungsstandorte (z.B. Streulagen). Die Quoten wurden lediglich zur besseren Übersichtlichkeit nicht tabellarisch aufgeführt. Wie dem Gutachten auf Seite 119 zu entnehmen ist, betragen die Umverteilungsquoten in den Nachbargemeinden im Durchschnitt 1,5 %. Insgesamt die höchsten Quoten ergaben sich für die zentralen Versorgungsbereiche ‚Troisdorf – NVZ Friedrich-Wilhelm-Hütte‘ sowie ‚Bonn – NVZ Vilich-Müldorf‘ mit bis zu 3 %. Störung der Nahversorgung konnte bei derart geringen prozentualen Umsatzrückgängen ausgeschlossen werden.

Beschlussvorschlag:

Die Belastbarkeit der Grundlagendaten ist damit dargelegt. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.30 Periodischer Bedarf

Im periodischen Bedarfsbereich erfolge durch DLP, anders als im aperiodischen, keine Prognose der nachfrageseitigen Kennwerte in die Zukunft und somit auch keine daraus resultierende Minderung der Auswirkungen. Zur Verifizierung der Einwendung werden nachfolgende Beispiele aufgeführt: Abschläge würden 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 ein Umsatznachweis erfolge, ließe sich dieser Bearbeitungsschritt überprüfen: So belaufe sich der Umsatzanteil der zentralen Versorgungsbe-

reiche am Gesamtumsatz des Einzugsgebietes im periodischen Bedarfsbereich nach DLP auf 33 % (258 von 775 Mio. Euro). Der gegenüber diesen Standorten umverteilte Anteil am umverteilungsrelevanten Vorhabenumsatz falle mit 29 % geringfügig niedriger aus. Demnach werde eine (leicht) unterproportionale Betroffenheit der zentralen Versorgungsbereiche gegenüber den sonstigen Lagen angenommen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Auch bei Verträglichkeitsanalysen zu rein nahversorgungsrelevanten Vorhaben arbeitet Dr. Lademann & Partner üblicherweise mit der dynamischen Prognose. Aufgrund der nur geringen – und nur u.U. je nach Ausnutzung der sortimentspezifischen Obergrenze eintretenden – Umsatzzuwächse in diesem Segment wurde auf die deutlich arbeitsintensivere dynamische Prognose verzichtet. Eine statische Prognose war hier als ausreichend erachtet worden.

Beschlussvorschlag:

Das methodische Vorgehen im Rahmen der Einzelhandelsuntersuchung zum Bebauungsplan ist begründet und sachgerecht. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.31 Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen

In gesamtheitlicher Betrachtung müsse zunächst darauf hingewiesen werden, dass die der Bewertung zugrunde liegenden Umsatzumverteilungen nach Einschätzung der Einwender keine angemessene Basis einer städtebaulichen Bewertung bilde, da sie den Worst-Case-Ansatz nicht angemessen abbilde.

Bei isolierter Betrachtung dieses Analyseschrittes falle auf, dass DLP, anders als in den Vorgängerversionen des Gutachtens, eine städtebauliche Bewertung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen vornehme. Diese bliebe jedoch insgesamt relativ knapp, was in Anbetracht der Umsatzumverteilungen, die u. a. in Königswinter, Siegburg und Troisdorf mehr als 7 %, teilweise sogar mehr als 8 % Umsatzumverteilung erreichten, nicht unkritisch zu sehen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen erfolgte standort- und sortimentsbezogen in dem gebotenen Umfang, so dass auch der worst case-Ansatz berücksichtigt ist. Sämtliche Umverteilungsquoten - insbesondere natürlich jene in den nahe gelegenen und am stärksten betroffenen zentralen Versorgungsbereichen – wurden auf ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher in städtebaulich relevante Auswirkungen untersucht.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die quantitativen Größenordnungen der Umverteilungen hinzuweisen. Beispielsweise hat DLP für die Altstadt von Königswinter einen Bekleidungsumsatz von nur 2,4 Mio. € ermittelt. Bei einer Umverteilungsquote von 8 % entspricht dies einer Umverteilung von unter 200.000 €, mithin bereits in einem Grenzbereich, der mit einer Huff-Prognose überhaupt noch vorhersehbaren Umverteilung.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.32 Einordnung in landesplanerische Vorgaben

Bezüglich der Ausführungen von DLP zur Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplans NRW (Entwurf) sei kritisch anzumerken, dass die Ausführungen von DLP zur Erfüllung des Beeinträchtigungsverbotes nach Einschätzung von Junker und Kruse nicht belastbar seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie in den vorhergehenden Antworten aufgezeigt, wird diese Einschätzung nicht geteilt. Das Beeinträchtigungsverbot wird durch das Vorhaben nicht verletzt. Eine Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung ist gegeben.

Beschlussvorschlag:

Die Auffassung der Einwender wird nicht geteilt.

27.33 Bewertung weiterer Potenzialflächen in der Stadt Sankt Augustin

Eine Besonderheit der Einzelhandelssituation in der Stadt Sankt Augustin bestehe 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) würde 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 auszuschießen (DLP 2011, S. 54). Im Gutachten von DLP (2013, S. 75) sei von einem Einzelhandelsausschluss hingegen nur noch in Bezug auf großflächige Einzelhandelsbetriebe die Rede. Hier heiße 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‘-Areal entlang der Bonner Straße **empfohlen**.“ Vor dem oben genannten Hintergrund wäre es nach Auffassung der Einwender notwendig gewesen, die möglichen **zusätzlichen Verkaufsflächen** zu **quantifizieren** und in ihren **summarischen Auswirkungen** gemeinsam mit dem Umstrukturierungsvorhaben HUMA zu un-*

tersuchen. Denn auch kleinflächige Fachgeschäfte und -märkte könnten als Bestandteil einer Agglomeration entsprechende Auswirkungen entfalten, die bei der Analyse und Bewertung der regionalen Auswirkungen zu berücksichtigen seien. Hier liege ein Defizit vor.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der früheren Fassung des Gutachtens wurde die Potenzialfläche MK 1 summarisch mit in die Auswirkungsanalyse eingestellt. Diese für das Bekleidungsassortiment besonders relevante Fläche wurde aufgrund des entzogenen Baurechts nun nicht mehr in die Berechnungen eingestellt. Generell gilt darüber hinaus folgendes: Kumulationseffekte bzw. summarische Auswirkungen sind bei der Erstellung von Verträglichkeitsgutachten nicht zwingend zu berücksichtigen. Im Einzelfall kann die Prüfung der Auswirkung von sich räumlich und zeitlich überlagernden, Einzelhandelsvorhaben jedoch notwendig sein. Die Berücksichtigung weiterer in Sankt Augustin im Zentrum vorhandener Kerngebietsflächen ist nicht möglich, da – wie für MK-Gebiete typisch - keine weiteren assortimentsseitigen Festsetzungen getroffen wurden. Alle theoretisch für den Einzelhandel verfügbare Flächen zu summieren und diese - für jedes Sortiment – summarisch zum HUMA Vorhaben hinzuzurechnen, wäre nicht sachgerecht und völlig unrealistisch. Denn: Dieses würde implizieren, dass man auch für jede andere Stadt im Einzugsgebiet alle Kerngebietsflächen, die noch über Flächenpotenziale verfügen, einbeziehen müsste. Darüber hinaus wäre es ebenfalls denkbar, dass es Mieterwechsel gäbe, und damit – rein theoretisch – die absolut mögliche Verkaufsfläche (je nach realisierbarer Geschossigkeit) für jedes Sortiment angenommen werden müsste (d.h. die Gesamtfläche der Bonner Innenstadt wäre dann theoretisch wahlweise mit Bekleidung oder Schuhen oder jedem anderen Sortiment belegbar, wenn keine Sortiments- oder Verkaufsflächenbegrenzung in B-Plänen getroffen ist). Dieses „Gedankenspiel“ zeigt, dass nicht jede theoretisch denkbare Rechenvariante - im Sinne des Verweises auf die gebotene Worst-Case-Betrachtung - berücksichtigt werden muss. Vielmehr geht es darum, vor dem Hintergrund der lokalen Gegebenheiten realistische und absehbare Entwicklungen zu berücksichtigen. Überdies wird auf die Antwort zu Ziffer 23.8 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Das Gutachten entspricht den Anforderungen an eine sachgerechte Abwägung. Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

27.34 Fazit

*Die Vorgehensweise von DLP im Rahmen der aktualisierten Auswirkungsanalyse (2013) für die Erweiterung des HUMA Einkaufsparks in Sankt Augustin zeichne sich erneut durch verschiedene **unplausible** sowie **unbegründete** und **intransparente** Annahmen aus, die im Ergebnis dazu führten, dass die Auswirkungen vor allem im Nahbereich, zu dem auch die Städte Bonn, Königswinter, Siegburg und Troisdorf zählen, zu gering dargestellt würden. Es handele sich demnach nicht um die rechtlich notwendige Worst-Case-Betrachtung. Die Analyse biete somit für die Umlandkommunen **kein ausrei-***

chendes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens gemäß § 11 (3) BauNVO.

- *Branchensystematik teilweise relativ undifferenziert => Gefahr der Nivellierung branchenspezifischer 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*

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwendung hatte zum Ziel, die aus Sicht des Büros Junker und Kruse und somit aus Sicht der zum Bebauungsplan einwendenden Städte Siegburg, Bonn, Troisdorf und Königswinter unplausiblen und unbegründeten Annahmen darzulegen. Alle wesentlichen Kritikpunkte konnten durch das Aufzeigen von plausiblen Begründungen widerlegt und dokumentiert werden:

Es handelt sich bei den Flächenproduktivitäten um realistische, am Standort erwartbare Werte. Darüber hinaus gehende Flächenleistungen sind zwar im Einzelfall, nicht jedoch im Durchschnitt erzielbar.

Bis auf die Sortimentsgruppe Uhren/Schmuck etc. wurden für den zukünftigen HUMA Park höhere Flächenproduktivitäten als für die Innenstadt von Siegburg angenommen. In der Sortimentsgruppe Uhren/Schmuck etc. lag dieses in dem vergleichsweise geringeren Anteil an hochpreisigen Juwelieren innerhalb des Centers gegenüber der Innenstadt begründet (= abweichende Sortimentsstruktur innerhalb der Sortimentsgruppe).

Dr. Lademann & Partner verwendet generell dynamische Prognosen, die absehbare Bevölkerungs- und Bestandsveränderungen bis zum Prognosejahr beinhalten. Diese Veränderungen können sowohl wirkungsverschärfend als auch wirkungsmildernd wirken.

Die Mehrheit des Vorhabenumsatz (67 %) wird im Gutachten mit Einwohnern aus dem Nahbereich erwirtschaftet. Dieses garantiert, dass die Auswirkungen auf den Nahbereich nicht unterschätzt wurden.

Selbst wenn hilfsweise keine Rückholung von Onlineumsätzen angenommen würde, ergeben sich aufgrund der eingestellten Sicherheitsreserven noch verträgliche Umverteilungsquoten.

Einzugsgebiete sind kein geschlossener Raum. Eine vollständige Umverteilung der Zusatzumsätze zu Lasten der untersuchten Zentren ist damit in der Realität nicht vorzufinden. Folglich handelt es sich nicht um Wirkungs-„Abschläge“, sondern vielmehr um größtenteils bereits heute vorhandene Kaufkraftströme in der Region.

Die im Gutachten getroffenen Annahmen und Vorgehensweisen, insbesondere die Prüfung von Sortimentsobergrenzen bei gleichzeitiger Deckelung der Gesamtverkaufsfläche, entsprechen dem Erfordernis der Worst Case-Betrachtung bei gleichwohl noch realistischen Werten.

Bei dem Verträglichkeitsgutachten handelt es sich damit um ein geeignetes Abwägungsmaterial für die Beurteilung der Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Sankt Augustin erachtet das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Einzelhandelsgutachten des Büros Dr. Lademann & Partner als geeignete und den fachwissenschaftlichen Anforderungen genügende Abwägungsgrundlage für den Bebauungsplan. Es ist sachgerecht abgewogen und gibt demnach keinen Anlass für die von Junker und Kruse vorgebrachten Bedenken.

28. Handwerkskammer Köln

Schreiben vom 07.06.2013

Im Grundsatz habe die Handwerkskammer zu Köln gegen die Erneuerung des Huma-Einkaufszentrums keine Bedenken. Allerdings würden in der Größenordnung bzw. in der Struktur des vorgesehenen Angebotes erhebliche Probleme für benachbarte Versorgungsbereiche gesehen, auch wenn das Gutachten von Dr. Lademann und Partner zu anderen Ergebnissen komme.

28.1 Erhebliche Umsatzerhöhung

Der Umsatz des neuen Huma-Einkaufszentrums im Bereich Bekleidung würde sich von 13 Mio. Euro auf 53,3 Mio. Euro mehr als vervierfachen. Im Sortimentsbereich Schuhe sei eine Verdreifachung des Umsatzes vorgesehen, bei Büchern/Zeitschriften, Schreibwaren, Spielwaren verdopple sich der angestrebte Umsatz, im Sortiment Uhren/Schmuck, Lederwaren/Geschenkartikel sowie Parfümeriewaren werde sogar eine Versechsfachung angestrebt. Rein rechnerisch sei das Vorgehen der Gutachter nicht zu beanstanden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Da es sich bei der Prüfung lediglich um sortimentspezifische Flächenobergrenzen handelt, die aufgrund der Deckelung auf 39.000 qm Verkaufsfläche nicht alle gleichzeitig ausgenutzt werden können, wird der tatsächliche Umsatzzuwachs in einigen Sortimenten deutlich geringer ausfallen.

Beschlussvorschlag:

Aufgrund der Deckelung der gesamten Verkaufsfläche werden die diesbezüglichen Bedenken nicht geteilt.

28.2 Abgrenzung der Zonen

Kritik sei aus Sicht der Handwerkskammer an der Abgrenzung der Zonen und des aus den einzelnen Zonen zu erwartenden Kaufkraftzuwachses zu erheben. So könne Beuel im Bereich Textilien aus deren Sicht wegen der Nähe zum Oberzentrum Bonn nicht oder nur sehr begrenzt der Zone 2 zugeordnet werden. Damit müsste mehr Kaufkraft aus den anderen Teilen dies Einzugsbereiches „kannibalisiert“ werden. Andererseits dürften die Auswirkungen für das Bezirkszentrum Beuel im Sortimentsbereich Bücher/Zeitschriften Schreibwaren sowie Uhren/Schmuck mit den anderen dort genannten Sortimenten, die eher einer erweiterten Nahversorgung zuzuordnen seien, erhebliche Auswirkungen nach sich ziehen bis hin zu der Folge, dass einzelne Angebote dort wegfallen würden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das Bezirkszentrum Bonn-Beuel verfügt mit unter 5.000 qm nur über einen relativ geringen Flächenbestand bei zentrenrelevanten Sortimenten. Eindeutig prägend sind nahversorgungsrelevante Betriebe.

Gleichwohl die Entfernung von Bonn-Beuel in die Bonner Innenstadt nur relativ gering ist, wird auch ein maßgeblicher Anteil der Beueler Bevölkerung in Richtung Sankt Augustin tendieren. Neben der ebenfalls relativ geringen Entfernung und der – im Gegensatz zur Bonner Innenstadt - rechtsrheinischen Lage, spricht dafür auch die gute individualverkehrliche Erreichbarkeit sowie das gute Parkangebot im HUMA Einkaufspark.

Eine Zuordnung zu einer anderen Einzugsgebietszone kann daher verneint werden.

Beschlussvorschlag:

Die diesbezüglichen Bedenken werden nicht geteilt.

28.3 Gravierende Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche

Insbesondere für die Einzelhandelsstruktur in Königswinter, Niederkassel und teilweise auch Lohmar befürchte die Handwerkskammer gravierendere Auswirkungen als das Gutachten einräume. Dies gelte insbesondere dann, wenn die Attraktivität des neuen Huma auf fernere Standorte der Zone drei und vier geringer ausfalle als prognostiziert. Hier sei auf ein konkretes Vorbild hinzuweisen: Im Gutachten für die Köln-Arcaden würde ein erhebliches Umsatzpotential aus dem Oberbergischen Kreis in die Auswirkungsanalyse eingerechnet. Entgegen den Erwartungen des Gutachters habe das Projekt – wie von der Handwerkskammer befürchtet – in erheblich stärkerem Maße Kaufkraft aus der näheren Umgebung abgezogen, so dass sich gravierende Auswirkungen auf den Einkaufsbereich Kalker Hauptstraße selbst sowie auf die zentralen Versorgungsbereiche in Köln-Mülheim und Köln-Porz ergeben hätten. Ähnliches befürchte die Handwerkskammer deshalb auch für die zentralen Versorgungsbereiche in Königswinter, Oberpleis und Lohmar.

Stellungnahme der Verwaltung:

Das damalige Verträglichkeitsgutachten zum Objekt Köln-Arcaden (43.000 qm Mietfläche) wurde 2002 von der GfK Geomarketing erstellt. Die Eröffnung des Objekts erfolgte im Jahr 2005. Im Jahr 2006, ca. 1,5 Jahre nach der Entstehung sowie im Jahr 2010 fanden erneut Untersuchungen statt, um im Nachhinein die eingetretenen Veränderungen zu bewerten. Es zeigte sich dabei, dass sowohl das damalige Einzugsgebiet bestätigt werden konnte als auch lediglich wettbewerbliche, aber städtebaulich verträgliche Auswirkungen aufgetreten waren. Umsatzrückgänge auf der übrigen Kalker Hauptstraße waren v.a.D. durch strukturelle Veränderungen im Handel, wie z.B. den Bedeutungs-/Umsatzverlust der Warenhäuser, eingetreten und daher nicht vorhabeninduziert. Innerhalb des Verträglichkeitsgutachtens zum HUMA Einkaufspark wurde bewusst ein sehr großer Anteil der Umsatzherkunft aus dem Nahbereich angenommen. Eine Unterbetonung der Wirkungen nahe gelegener (Innen-)Städte ist damit ausgeschlossen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

28.4 Auswirkungen wegen Umstrukturierung des Sortiments

Aus Sicht der Handwerkskammer werde die Umstrukturierung im Sortiment des Huma-Parks die Nachbargemeinden stärker treffen als es eine alleinige Vergrößerung der Verkaufsfläche um 30 % bei weitgehender Beibehaltung der Sortimentsstruktur bewirken würde.

Stellungnahme der Verwaltung:

Richtigerweise wird sich mit der Umstrukturierung des HUMA Einkaufspark auch die Sortimentsstruktur, mit einem stärkeren Gewicht auf Fashion (Bekleidung, Schuhe etc.), verändern. Dieses ist notwendig, da die Anforderungen an Einkaufszentren sowie der enthaltenen Sortimente einem Wandel unterlegen sind. Eine Vergrößerung der Verkaufsfläche bei gleich bleibender Sortimentsstruktur würde gleichwohl marktseitig nicht mehr realisierungsfähig sein. Üblicherweise beträgt in modernen Einkaufszentren der Textilanteil mindestens 50 % und ist damit auch im zukünftigen HUMA mit maximal 44 % noch unterbewertet. Zudem gäbe es - aufgrund der strukturbedingt notwendigen Reduzierung der SB-Warenhausfläche - keine derart großen zusätzlichen Flächenpotenziale im periodischen Bedarf. Die Veränderung der Sortimentsstruktur mit einem stärkeren Gewicht von Modeanbietern ist daher unumgänglich.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

29. Stadtwerke Bonn

Schreiben vom 04.06.2013

Auf Grund der Beteiligung der SSB OHG am Planungsprozess für den Umbau der Stadtbahnhaltestelle Sankt Augustin Markt werde davon ausgegangen, dass die betrieblichen Belange der SSB OHG berücksichtigt seien. Es werde um weitere Beteiligung gebeten, wenn sich Berührungspunkte mit den Belangen der SSB OHG ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange des Busverkehrs und der Flächenbedarf zur Erhaltung der Bushaltestellen zu berücksichtigen sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Belange des Busverkehrs sowie der Flächenbedarf zur Erhaltung der Bushaltestellen werden bei der weiteren Planung bzw. dem Umbau des Huma Einkaufsparks berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

30. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln

Schreiben vom 03.06.2013

Eine Prüfung habe ergeben, dass sich innerhalb der zwei Geltungsbereiche (Teilflächen) des Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum" Sankt Augustin - keine Liegenschaften im Zuständigkeitsbereich des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln befinden.

Das westlich der Rathausallee gelegene Gebiet sei im FNP als MI-Gebiet ausgewiesen. In diesem als Mischgebiet genutzten Areal befinde sich südlich gelegen die Landesliegenschaft Finanzamt Sankt Augustin. Für das Verwaltungsgebäude in der Hubert-Minz-Straße 10 seien aufgrund der MI-Nutzung folgende Immissionsrichtwerte maßgebend:

1. Orientierungswerte gemäß DIN 18005, Beiblatt 1 für MI-Gebiet: 60 dB(A) am Tage
2. TA-Lärm für MI/MK-Gebiete: 60 dB(A) am Tage
3. Immissionskennwert gemäß 16. BImSchV für MI/MK-Gebiete: tagsüber 64 dB(A)

Nachtwerte zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr morgens seien für das Verwaltungsgebäude nicht relevant.

Eine erhöhte Belastung im Vergleich zum Ist-Zustand werde durch den Bebauungsplan Nr. 107 "Zentrum" ausgelöst. Der B-Plan beinhalte die geplante Neuordnung des HUMA-Einkaufsmarktes mit Tiefgarage und Parkhäuser im Bereich der nördlichen Teilfläche. Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche und der Neuordnung des HUMA-Einkaufsmarktes sei eine Zunahme der Verkehrsbelastung und damit verbunden einer Zunahme von Lärmimmissionsbelastung und von Emissionen verbunden. Im Zusammenhang der Neuordnung des HUMA-Einkaufsmarktes sei es geplant, die Verkaufsfläche von derzeit 30.000 m² um 9.000 m² zu erhöhen.

Die Immissionsorte seien in unmittelbarem Umfeld der geplanten Erweiterung des HUMA-Einkaufsmarktes gelegt worden.

Die Immissionsrichtwerte laut ISRW Schalltechnisches Gutachten (Schallimmissionsschutz nach DIN 18005) vom 18.03.2013/BK werden für das MI-Gebiet westlich der Rathausallee in Höhe des Rhein-Sieg-Gymnasiums unterschritten. Aufgrund des weiter südlich gelegenen Standortes des Finanzamtes sei mit einer niedrigeren Gewerbe-Lärmbelastung zu rechnen. Die Entfernung vom Lärm-Entstehungsort-Gewerbe sei größer.

Das Verwaltungsgebäude-FA Sankt Augustin werde über die Rathaus Allee / Hubert-Minz-Straße erschlossen. Durch die Zunahme des Verkehrsaufkommens (zusätzlich 4.900 zusätzliche Fahrten je 24 Std.) werde die PKW-Erschließung der Landesliegenschaft Finanzamt Sankt Augustin künftig betroffen sein.

Das Verkehrsgutachten "Verkehrliche Zentrumserschließung in Sankt Augustin" der Ingenieurgesellschaft gevas humberg & partner, Essen (Stand: Aktualisierung 2013) berücksichtige neben der Erweiterung des Einkaufszentrums auch weitere städtebauliche Planungen im Umfeld des Plangebiets (u.a. ehem. Take-Areal).

Eine Erweiterung des Schalltechnischen Gutachtens vom 18.03.2013/BK mit der Festlegung eines Immissionsortes am Standort FA Sankt Augustin - zur Rathausallee - werde angeregt. Dieser weitere Bezugsort solle sicherstellen, dass keine baulichen Maßnahmen - wie z.B. Lärmschutzmaßnahmen - für das Verwaltungsgebäude FA erforderlich würden.

Aktuell sei die Erneuerung der Fassade des Finanzamts Sankt Augustin geplant. Eventuell erforderlich werdende Schallimmissionsschutzmaßnahmen könnten somit zeitnah Berücksichtigung finden.

Für den Fall, dass aufgrund erhöhter Immissionsbelastung am Standort Finanzamt bauliche Maßnahmen erforderlich werden, seien diese Mehrkosten vom Verursacher zu tragen. Das Land Nordrhein-Westfalen übernehme keine Kosten für Maßnahmen, die durch künftige höhere Immissionen erforderlich werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Rahmen der Abwägung wurde die Geräuschbelastung im Bereich des Finanzamtes durch Gewerbelärm und Verkehrslärm mit drei Immissionsorten im Bereich der östlichen Fassade untersucht. Bezogen auf den Gewerbelärm gemäß TA Lärm ergibt sich für das im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesene Finanzamt eine Lärmbelastung von ca. 45 dB(A), so dass die relevanten Immissionsrichtwerte der TA Lärm und die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) deutlich unterschritten werden. Die Untersuchung der Verkehrslärmimmissionen bezogen auf den Planfall 2 (Erweiterung des Huma Einkaufsparks unter Berücksichtigung der prognostizierten Verkehrsbelastung der geplanten Ost-West-Spange im Jahr 2025) ergibt die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 dB(A) für Mischgebiete. Es treten Immissionsbelastungen zwischen 55 bis 60 dB(A) auf.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die möglichen Lärmbelastungen im Bereich des Finanzamtes zu untersuchen, wurde nachgekommen. Die Bedenken von Überschreitungen der Immissionsgrenz- bzw. Immissionsrichtwerte wird nicht geteilt.

31. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)

Schreiben vom 03.06.2013

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen seien in der beigelegten Karte nicht dargestellt. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben habe, seien diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise werde um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle der Kampfmittelbeseitigungsdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des KBD werde hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Anregung, eine weitere Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel durchzuführen, wird im Rahmen der Projektumsetzung gefolgt. Bei Erdarbeiten mit erheblichen Be-

lastungen werden in den genannten Bereichen besondere Vorkehrungen getroffen. Im Bebauungsplan ist bereits ein entsprechender Hinweis aufgenommen, der auf die Gefahren und die erforderlichen Maßnahmen hinweist.

Ein potenzieller Bombenblindgänger im Nordwesten des Plangebiets (Pkt. 219) wurde zwischenzeitlich untersucht. Bombenblindgänger wurden dort nicht gefunden.

Beschlussvorschlag:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

32. Wasserversorgungsgesellschaft mbH Sankt Augustin

Schreiben vom 04.06.2013

Es wird auf eine Wasserhauptrohrleitung hingewiesen, die in der Bauzeit gesichert bzw. zum Teil in eine neue Trasse (entlang der Anlieferstraße und der Feuerwehrezufahrt zur Südstraße – wie im BP-Entwurf eingetragen) verlegt werden müssen. Die projektierte Lage der Wasserleitung wird in einer Karte dargestellt und der Stellungnahme als Anlage beigefügt. Die neue Trasse sollte mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Wasserversorgungsgesellschaft mbH versehen werden. Die Gesamtkosten der Arbeiten zur Sicherung / Neuverlegung der Leitungen sind vom Verursacher zu tragen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verlegung der Hauptwasserleitung wird in der Abwägung berücksichtigt. Demnach wird der Vorhabenträger die Wasserleitung im Rahmen des Planvollzugs in Abstimmung mit der Wasserversorgungsgesellschaft verlegen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens werden die Lage, Wartung und der Betrieb der Leitung – sofern diese auf privaten Flächen des Plangebiets liegt – zu Gunsten der Wasserversorgungsgesellschaft dinglich gesichert. Insofern wird der Anregung, die notwendige Leitungsverlegung in der Planung zu beachten gefolgt; es wird auf das dem Bebauungsplan nachfolgende Genehmigungsverfahren verwiesen. Die weiteren Hinweise zur Kostentragung werden zur Kenntnis genommen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung, die Belange der Wasserversorgung zu beachten wird gefolgt.

33. Westnetz GmbH

Schreiben vom 04.06.2013

Es bestehen keine Bedenken gegen das Planverfahren

Beschlussvorschlag:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

34. Elisabeth und Hans-Werner Bellinghausen

Schreiben vom 21.05.2013

Es werden die Bedenken und Einwände bzgl. des Spindelbauwerks nochmals verdeutlicht. Es werde auf die bisherigen Eingaben der Einwender verwiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die bisherigen Stellungnahmen der Einwender bezogen sich auf die Planung bzw. Verzicht einer Auffahrtsrampe (Spindel) über die Stadtbahnlinie 66 bauseitig zum Kreuzungsbereich B56/Sandstraße. Bei der erneuten Abwägung der Stellungnahme haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben, die zu einem anderen Abwägungsergebnis führen würden.

Insofern wird auf die Beschlussvorlage zum erneuten Offenlagebeschluss des Bebauungsplans im Stadtrat am 17.04.2013 (DS-Nr. 13/0089 - Anlage 1a / Ziffer 4: Beantwortung der Stellungnahmen von Elisabeth und Hans-Werner Bellinghausen vom 14.07.2010, 29.08.2010, 11.10.2010, 23.11.2010, 11.04.2011, 02.06.2011 und vom 31.08.2011) und der darin vorgenommenen individuellen Bewertung der Einwendungen verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Die Bedenken werden nicht geteilt.

35. Christoph Kozubski

Schreiben vom 26.05.2013

35.1 Verkehrssichere Erschließung

Eine verkehrssichere Erschließung des Planungsgebietes für Radfahrer sei sicherzustellen. Folgende Maßnahmen seien im Durchführungsvertrag festzulegen:

- *StVO-konforme Umgestaltung der Radwegenanlagen an der Bonner Straße*
- *Einheitliche Führung des Radverkehrs auf der Rathausallee*
- *Lückenschließung des Radwegnetzes an der Südstraße*
- *Festsetzung der öffentlichen Nutzung der geplanten Fuß- und Radwege im Bereich der privaten Grünflächen im Norden des Planungsgebietes*

Das Gros der baulichen Radwege im Zuge der Bonner Straße, Rathausallee und Südstraße entspreche nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben der StVO und dem Stand der Technik gem. den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen, Ausgabe 2006 (RASt 06). Da die verbesserte Vernetzung des Plangebietes mit den umliegenden Gebieten zu den Zielen des Bebauungsplanes gehöre, könne dieser Zustand nicht unverändert bleiben.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Stadtzentrum und im Plangebiet bestehen bereits mehrere Radwege. Mit der Planung wird mit folgenden Maßnahmen eine wesentliche Verbesserung der Radwegeverbindungen im Zentrum insbesondere in Ost-West-Richtung über die Barriere der Stadtbahnlinie erreicht:

- a. erstmaliger Neubau einer ausreichend dimensionierten Radfahrer- und Fußgängerbrücke über die Stadtbahn (bisher kann diese Verbindung nicht von Radfahrern genutzt werden)
- b. Neubau eines Geh- und Radweg entlang der Ost-West-Spange

Darüber hinaus kann aus dem generellen Planungsziel „Verbesserung der verkehrlichen Anbindung“ kein richtlinienkonformer Maximalausbau der für Radfahrer bestimmten Verkehrsinfrastruktur im gesamten Stadtzentrum von Sankt Augustin abgeleitet werden. Ein solcher Ausbau ist zwar aus verkehrsplanerischer und städtebaulicher Sicht grundsätzlich sehr wünschenswert. Er ist aber weder finanzierbar, noch lassen sich in allen Bereichen aufgrund der räumlichen Gegebenheiten richtlinienkonforme Radwegeverbindungen herstellen.

Über die Planung hinausgehende Maßnahmen zur Verbesserung der Radwegeinfrastruktur sind zudem nicht für eine gesicherte Erschließung des konkreten Vorhabens notwendig und insoweit nicht kausal mit dieser konkreten Bauleitplanung verknüpft. Generelle Verbesserungen der verkehrlichen Infrastruktur obliegen vielmehr dem Straßenbaulastträger (der Stadt Sankt Augustin) im Rahmen ihrer gesetzlichen, finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten und Aufgaben. Daher ist ein sukzessiver Ausbau entsprechend der finanziellen Leistungsfähigkeit der Stadt Sankt Augustin auf Basis koordinierter Planungen geboten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die Regelungen des Durchführungsvertrages stehen einem solchen späteren richtlinienkonformen Ausbau von Radwegen im Plangebiet jedenfalls nicht entgegen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht gefolgt.

35.2 Verkehrssichere Erschließung

Durch den neuen Knotenpunkt Bonner Straße/Ost-West Spange und die Anbindung der Rampe über die Stadtbahn südlich der Kreuzung Banner Straße/Sandstraße entstünden an diesen Knotenpunkten neue Gefahrstellen für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer. Diese resultierten aus den fehlenden Aufstellflächen für den Querverkehr über die Bonner Straße und die im Bestand zu schmalen Geh- und Radwege. Aus diesen Gründen seien die Geh- und Radweganlagen entsprechend den geltenden Richtlinien auszubauen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sowie die außerhalb des Bebauungsplanes vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen bieten ausreichende Flächen für notwendige Aufstellflächen. Darüber hinaus ist die konkrete bauliche Ausgestaltung des öffentlichen Stra-

ßenraumes – auch außerhalb des Plangebietes – nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des Bebauungsplanes bzw. des Durchführungsvertrages, sondern der nach geordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die Anregung wird im Rahmen der nachgeordneten Ausführungsplanung für die Fußgänger- und Radwegebrücke berücksichtigt.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

35.3 Weiterer Kreisverkehr

Im Verlauf der Rathausallee müsse der Radfahrer bereits heute an den beiden Kreisverkehren auf die Fahrbahn wechseln. Durch den Bau eines weiteren Kreisverkehrs für die Anbindung des HUMA-Parkhauses sei ein weiteres Wechseln geplant. Da die Führung des Radverkehrs im Bereich den Kreisverkehren auf der Fahrbahn aus Verkehrssicherheitsgründen zu bevorzugen sei und der Abstand zwischen den Knotenpunkten relativ gering sei, biete sich an, den Radfahrer durchgehend auf der Fahrbahn zu führen. Dafür könnten z. B. Schutzstreifen markiert werden. Die baulichen Radwege sollten dabei zurückgebaut und den Gehwegen zugeschlagen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 107 festgesetzten Verkehrsflächen lassen ausreichend breite Verkehrsräume zu. Die konkrete bauliche Ausgestaltung des öffentlichen Straßenraumes der Rathausallee – auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 107 – ist nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des Bebauungsplanes bzw. des Durchführungsvertrages, sondern der nachgeordneten Planungs- und Genehmigungsverfahren. Die derzeitige Ausbauplanung sieht eine richtlinienkonforme Führung des Radverkehrs vor. Durch Beschilderung des Gehweges besteht zudem die Möglichkeit den Radfahrer im Bereich des Kreisverkehrs auch über den Gehweg zu führen. Zudem lässt die derzeitige Fahrbahnbreite der Rathausallee die angeregte richtlinienkonforme Anlage von Schutzstreifen auf der Fahrbahn nicht zu. Nach der Rast06 sind bei Streckenabschnitten ohne Ausweichmöglichkeit mindestens 1,50 m für einen Schutzstreifen vorzusehen. Selbst wenn man die fraglichen Streckenabschnitte der Rathausallee mit einer Gesamtlänge von rund 450 m – entgegen der fachlichen Einschätzung der Stadtverwaltung – durchgehend als Engstelle bewertet, wäre nach Rast 06 eine Mindestbreite der Fahrbahn von 3,75 m für die Anlage eines Schutzstreifens erforderlich. Die Fahrbahnbreite beträgt in diesem Streckenabschnitt aber lediglich 3,50 m. Die Umsetzung des Vorschlags würde daher eine Verbreiterung beider Fahrbahnen der Rathausallee um jeweils mindestens 0,25 m erfordern. Eine solche Maßnahme ist aufgrund der Flächenverfügbarkeit (Mittelgrünstreifen mit Baumreihe) und der erheblichen Herstellungskosten unverhältnismäßig zu der geringfügigen Verbesserung der Radwegführung und der (nicht erforderlichen) Verbreiterung der Gehwege. Ergänzend wird auf die Antwort zu Ziffer 35.1 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

35.4 Radwege Südstraße

Die Südstraße verfüge im Abschnitt zwischen der Rathausallee und der heutigen HUMA-Zufahrt über keinen baulichen Radweg in Richtung Bonner Straße. Als Ersatz gelte hier den Zweirichtungsradweg auf der Nordseite, der aber für diese Funktion zu schmal sei. Bei dem geplanten Rückbau der HUMA-Zufahrt und der Zurücknahme der Verkehrsbelastung der Südstraße, sei die Einrichtung von sicheren Radweganlagen in Form von Schutzstreifen bzw. baulichen Radwegen zwingend erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der bereits vorhandene öffentliche Straßenraum der Südstraße hat eine Gesamtbreite von 20,00 m. Unter anderem ist auch ein Sperrstreifen inkl. Linksabbieger mit einer Breite von 3,75 m vorhanden, der in dieser Dimension nicht benötigt wird. Der Straßenraum lässt also durchaus eine richtlinienkonforme Umgestaltung der Südstraße mit einem zusätzlichen Schutzstreifen für Radfahrer im Abschnitt zwischen Kreisverkehr Rathausallee und bisheriger Zufahrt HUMA zu. Im Übrigen ist der Umbau der Südstraße nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages sondern einer separaten Ausbauplanung. Die Anregung wird im Rahmen dieser Straßenumbauplanung zu gegebener Zeit berücksichtigt. Ergänzend wird auf die Antwort zu Ziffer 35.1 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Den Anregungen wird (im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens) nicht gefolgt.

35.5 Gehwege in privater Grünfläche

Die geplanten Wege im Bereich der privaten Grünflächen im Norden des Planungsgebietes seien zwar als Geh- und Radwege bezeichnet, deren öffentliche Nutzung als Geh- und Radwege sei rechtlich aber nicht gesichert. Dementsprechend könne die Nutzung dieser Wege vom Eigentümer bei Problemen eingeschränkt bzw. untersagt werden. Eine Baulast für die Hauptwege, in einer für die vorgesehene Nutzung ausreichenden Breite, könnte ein Geh- und Fahrrecht für die Öffentlichkeit sichern. Somit wäre auch die Einbeziehung dieser Wege in das städtische Radwegnetz uneingeschränkt möglich. Dies wäre auch deswegen so wichtig, da aus Verkehrssicherheitsgründen weder die Verbindung über die Marktplatte (Vielfalt der Nutzungen bei einer sehr eingeschränkten Fläche) noch über die neue Ost-west Spange (die Einhaltung der lichten Höhe von 4,5 m führe hier zu einer für Radfahrer ungünstiger Trassierung) für Radfahrer geeignet sei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine Einbeziehung der Geh- und Radwege im Bereich der privaten Grünfläche in das städtische Rad- und Gehwegnetz durch öffentlich-rechtliche Sicherung (durch Baulast oder ein Geh- und Fahrrecht) ist nicht erforderlich, denn

- In Ost-West-Richtung bestehen ausreichende öffentliche Verbindungen, die eine weitere öffentliche Verbindung über das private Grundstück nicht erforderlich machen:
 - o Radwegverbindung über die Stadtbahn (neue Brücke), den Marktplatz und Me-wasseret-Zion-Brücke
 - o Radwege entlang der Südstraße (inkl. ergänzendem Teilausbau)
 - o Geh- und Radweg entlang der Ost-West-Spange
- Der Grundstücksbesitzer und Vorhabenträger hat ein signifikantes Eigeninteresse, dass das Einkaufszentrum für alle Kunden (Verkehrsteilnehmer) sehr gut erreichbar ist. Daher ist u. a. auch vorgesehen die Zuwegungen auf dem privaten Grundstück ausreichend zu dimensionieren sowie eine ausreichende Anzahl von Fahrradabstellplätzen vor den Eingängen bereitzustellen.

Unter Berücksichtigung dieser Punkte und der mit einer öffentlich rechtlichen Sicherung verbundenen der Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflichten und Kosten wird daher von einer öffentlich-rechtlichen Sicherung der Geh- und Radwege abgesehen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

35.6 Umgestaltung Kreuzungsbereich Südstraße / HUMA-Zufahrt

Die fußgänger- und radfahrerfreundliche Umgestaltung des heutigen Kreuzungsbereichs Südstraße/HUMA-Zufahrt sei im Rahmen des Durchführungsvertrages zu sichern. Die Nord-Süd-Wegebeziehung von den Südarkaden über die Südstraße bis zum Marktplatz habe eine sehr wichtige Erschließungsfunktion. Die Qualität dieser Verbindung habe eine entscheidende Bedeutung für die Anbindung der Südarkaden mit dem dahinter liegenden Wohngebiet an das Plangebiet. In den Planungsunterlagen würden die geplanten Maßnahmen nur skizzenhaft dargestellt. Demnach werde die nicht mehr benötigte Abbiegerspur als Sperrfläche markiert und die vorhandene schmale Querungshilfe auf der Westseite der Einmündung als einzige Querungsmöglichkeit beibehalten. Somit werde keine Verbesserung für Fußgänger und Radfahrer an dieser Stelle auftreten. Die aus den früheren städtischen Konzepten bekannte Idee des "Roten Teppichs" über die Südstraße sei in der jetzigen Planung nicht mehr zu finden. Dieses Provisorium sei weder aus den städtebaulichen noch aus Verkehrssicherheitsgründen zufriedenstellend. Aus diesen Gründen müsse die den neuen Erschließungsanforderungen gerechte Umgestaltung dieses Bereiches bereits im Durchführungsvertrag gesichert werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Umbau der Südstraße ist nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages sondern einer separaten städtischen Planung. Die Umbaumaßnahmen sollen auf städtischen Grundstücken erfolgen, die außerhalb des Geltungsbereichs liegen. Insofern ist die Maßnahme räumlich entkop-

pelt. Im Übrigen stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Regelungen des Durchführungsvertrages einem Umbau der Südstraße – auch dem bisher verfolgten Modell „Roter Teppich“ – nicht entgegen. Die Planung zum Umbau der Südstraße in diesem Bereich wurde bereits begonnen. Die Anregungen werden in dieser Planung berücksichtigt. Die Umsetzung der Maßnahmen / der Umbau der Südstraße kann im Übrigen erst nach Abschluss der Gesamtbaumaßnahme HUMA erfolgen, sodass auch in zeitlicher Hinsicht eine Entkoppelung der Projekte erfolgt und die Maßnahme „Umbau Südstraße“ nachgeordnet ist.

Überdies müssen städtebauliche Erschließungs- und Folgemaßnahmen, die im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen werden sollen, nicht nur kausal – wie hier auch – mit dem Vorhaben in Zusammenhang stehen, sondern auch in der Summe angemessen und wirtschaftlich tragbar sein. In Anbetracht der erheblichen Kostenbeteiligungen des Vorhabenträgers an den anderen, zum Teil wesentlich größeren, Umbaumaßnahmen (Straßenbahn-Haltestpunkt Markt, Ost-West-Spange, Marktplatz und Kreisverkehr Rathausallee) hat diese Maßnahme eine untergeordnete finanzielle Bedeutung und kann zudem von der Stadt unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln mit einem Eigenanteil selbst durchgeführt werden. Es ist daher nicht zwingend notwendig die geplante Umgestaltung der Südstraße im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger zu übertragen.

Ergänzend wird auf die Antwort zu Ziffer 35.1 verwiesen.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird nicht gefolgt.

35.7 Überführung im Bereich Ost-West-Spange

Die Breite der Fuß- und Radwegüberführung im Bereich der Ost-West-Spange sei entsprechend der prognostizierten Verkehrsstärke festzusetzen. Die Dimensionierung des Bauwerkes dürfe aber in keinem Fall die Breite des vorhandenen Geh- und Radweges von ca. 3 m einschränken. Entsprechend der Begründung zum Bebauungsplan werde der vorhandene Geh- und Radweg entlang der Stadtbahntrasse als regional wichtig bezeichnet. Diese Nord-Süd-Wegebeziehung sei bereits heute sehr stark frequentiert und biete die einzige sichere Alternative zu der Radwegführung Bonner Straße. Die Breite betrage in dem Abschnitt zwischen Arnold-Janssen-Straße und Haltestelle Markt ca. 3 m und im weiteren Verlauf bis zur Südstraße ca. 4 m.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Überdies wird auf die Antwort zu Ziffer 35.8 verwiesen.

35.8 Überführungsbauwerk im Bereich Ost-West-Spange

Die Breite des für die Querung der Ost-West-Spange geplanten Bauwerks sei gem. Objektbeschreibung mit $\geq 2,5$ m (zw. den Geländern) geplant. Weitere Festsetzungen

dazu seien im Bebauungsplan nicht getroffen. Dementsprechend sei nicht sichergestellt, dass die vorhandene Breite des Weges von 3,0 m eingehalten werde. Ein Hinweis auf die Berücksichtigung den vorhandenen und/oder künftigen Verkehrsbelastungen sei nicht aufgeführt. Grundsätzlich werde die erforderliche Breite des gemeinsamen Geh- und Radweges in der RASSt 06 ermittelt. Aufgrund der Gesamtplanung der Ost-West Spange oder der Finanzlage der Stadt könne es aber notwendig sein, die einzelnen Bestandteile auf die im Durchführungsvertrag festgelegten Mindestbreiten zu reduzieren. In diesem Fall werde der Geh- und Radweg nur 2,5 m breit gebaut. Dies bedeute, dass der vorhandene Geh- und Radweg im Bereich des neuen Bauwerkes eine Engstelle bekomme. Aus Sicht der Verkehrssicherheit führten solche Engstellen zu Problemen und seien deswegen zu vermeiden. Dies habe natürlich eine maßgebliche Auswirkung auf die Qualität dieser Verbindung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan (hier: die Vorhabenbeschreibung) und die Regelungen des Durchführungsvertrages stehen einem richtlinienkonformen und verkehrsgerechten Bau einer Geh- und Radwegbrücke über die geplante Ost-West-Spange nicht entgegen. Das städtische Flurstück 7176 ist – soweit es innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 107 liegt – als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstück hat im Bereich der geplanten Ost-West-Spange eine Breite von mehr als 4 m. Im Rahmen dieser Festsetzung ist der Bau einer Geh- und Radwegbrücke mit 3 m Breite (ohne Geländer) möglich. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sichert also dimensionierte Verkehrsflächen für diesen Zweck. Die konkrete Ausbaubreite der Rad- und Gehwegbrücke ist zudem nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages sondern einer nachgelagerten Ausführungsplanung. Die Stadt wird hierzu eine entsprechende Kreuzungsvereinbarung mit der SSB abschließen. Sie hat damit auch die entsprechende Ausbauplanung in der Hand und wird die Anregung in diesem im Rahmen berücksichtigen. Die weitergehende Festsetzung einer Mindestbreite der Geh- und Radwegbreite oder vertragliche Sicherung ist städtebaulich nicht erforderlich. Über die Kreuzungsvereinbarung und die konkrete Ausbauplanung wird sichergestellt, dass dem Belang ausreichend Rechnung getragen wurde.

Beschlussvorschlag:

Der Bebauungsplan steht den vorgebrachten Anregungen nicht entgegen.

35.9 Dimensionierung der geplante Rampe über Stadtbahntrasse

Die geplante Rampe über die Stadtbahntrasse sei entsprechend der prognostizierten Verkehrsstärke zu dimensionieren. Dies beziehe sich auch auf den westlich der Bahntrasse liegenden Teil des Bauwerkes. Dem Bebauungsplan seien die vorhandenen und aus der Verkehrsuntersuchung ermittelten Belastungen beizufügen. Die erforderliche Breite des gemeinsamen Geh- und Radweges sei in der RASSt 06 festgelegt. Im Bebauungsplan werde die Breite des Bauwerkes zwischen der Bonner Straße und der

Bahntrasse mit 3,5 m angegeben. Soweit es sich hier um eine Breite zwischen den Geländern handele, entspreche das der maximal verträglichen Belastung von 100 Fußgängern und Radfahrern in der Spitzenstunde. Sollte die geplante oder sogar die vorhandene Belastung diesen Richtwert überschreiten, könne es zu den bereits heute bekannten Konflikten zwischen den Fußgängern und Radfahrern kommen. Dies werde zwangsläufig dazu führen, dass die Verwaltung die neue, 1,2 Mio. Euro teure Rampe für die Radfahrer sperren müsse. Aus diesem Grund sei die Wahl der Breite der Rampe für die Erschließung von entscheidender Bedeutung.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan (hier: die Vorhabenbeschreibung) und die Regelungen des Durchführungsvertrages stehen einem richtlinienkonformen und verkehrsgerechten Bau einer Geh- und Radwegbrücke über die Stadtbahnlinie grundsätzlich nicht entgegen. Die bestehende Brücke darf nicht von Radfahrern genutzt werden, daher können auch die vorhandenen Belastungen nicht erhoben werden. Eine belastbare Prognose der Stärke des zu erwartenden Radverkehrs ist somit nicht möglich. Die Rampe östlich der Stadtbahnlinie ist derzeit als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt. Im Rahmen der Ausbauplanung wird derzeit geprüft, ob die Rampenbreite auf 4,00 m verbreitert werden muss, insoweit wird der Sachverhalt von den Fachplanern bereits überprüft. Eine Anpassung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die Verbreiterung der Verkehrsfläche nur Auswirkungen auf die Belange der Stadt als Flächeneigentümerin und der SSB hat. Die SSB hat jedoch ein maßgebliches Eigeninteresse an einer ausreichenden Dimensionierung der Geh- und Radwegbrücke. Über einen entsprechenden Projektvertrag mit der SSB hat die Stadt direkten Einfluss auf die Planung. Einer weitergehenden bauplanungsrechtlichen Sicherung dieser Maßnahme bedarf es an dieser Stelle nicht.

Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird sinngemäß gefolgt.

35.10 Sichtverhältnisse im Rampenbereich

Der hinter dem Treppenhaus versteckte Anschluss der Rampe an den westlich der Bahntrasse verlaufenden Geh- und Radweg sei auf die Sichtverhältnisse zu prüfen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan (hier: die Vorhabenbeschreibung) und die Regelungen des Durchführungsvertrages stehen einem richtlinienkonformen und verkehrsgerechten Bau einer Geh- und Radwegbrücke über Stadtbahnlinie grundsätzlich nicht entgegen. Die konkreten Anschlüsse der Rad- und Gehwegbrücke an den bestehenden Verkehrsraum sind nicht Gegenstand und Regelungsinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des Durchführungsvertrages sondern der nach geordneten Ausführungsplanung. Die Stadt wird hierzu einen Projektvertrag mit der SSB abschließen.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt.

35.11 Rückbau Signalsteuerung Rathausallee / Zufahrt Rathaus

Der Rückbau des signalgesteuerten Knotenpunktes Rathausallee/Zufahrt zum Rathausparkplatz. Diese Maßnahme solle im Durchführungsvertrag verankert werden. Diese Zufahrt diene in der Zukunft nur der Erschließung des Rathausparkplatzes und der Anlieferung. Da es sich hier um die letzte signalgeregelte Kreuzung im Zuge der Rathausallee handele, stelle sie für den Verkehrsablauf einen Störfaktor dar. Schon heute würden die Fußgänger und Radfahrer an der Einmündung zu den Rotgängern und -fahrern. Da die südlich und nördlich liegenden Kreisverkehre auch für den Schwerlastverkehr ausreichend dimensioniert seien, könne auf die Linksabbiegerspuren im Kreuzungsbereich verzichtet werden und diese Fahrbeziehungen über die beiden Kreisverkehre abwickelt werden. Den Mehrkosten für den Rückbau der Kreuzung (Schließung der Mittelinsel Rathausallee und Umgestaltung der Zufahrt zum Parkplatz als Grundstücksüberfahrt) stünden die wegfallenden Betriebs- und Wartungskosten für die Lichtsignalanlage sowie die Verbesserung der Verkehrssicherheit gegenüber.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die namenlose Straße zwischen HUMA-Einkaufspark und Parkplatzebene Markt befindet sich im Eigentum der Stadt. Sie dient neben der Erschließung des Einkaufszentrums (Hauptanlieferung) auch der Erschließung des Rathauses, des Ärztehauses, des Marktplatzes sowie der darunterliegenden Parkebene. Insofern ist eine Reduzierung auf eine reine Grundstückszufahrt nicht sinnvoll. Der Bereich ist daher auch als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die angeregte Maßnahme ist für die gesicherte Erschließung des Plangebietes auch nicht erforderlich. Der Verkehrsgutachter kommt – auch unter voller Berücksichtigung der noch nicht umgesetzten Planungen – zu dem Ergebnis, dass eine gute Leistungsfähigkeit aller betroffenen Knotenpunkte erzielt und ein störungsfreier Verkehrsfluss im Stadtzentrum u. a. auch auf der Rathausallee gewährleistet werden kann, wenn folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

1. Neubau der Ost-West-Spange (Kreuzungsfreie Querung der Stadtbahnlinie)
2. Parkspindel als stadt-bahnunabhängige Querung für einen wesentlichen Teil des Kundenverkehrs des Einkaufszentrums (ca. ein Drittel)
3. dynamisches Parkleitsystem

Durch diese im Bebauungsplan und Durchführungsvertrag fixierten Maßnahmen wird der Verkehrsfluss im Stadtzentrum nach den Berechnungen des Gutachters voraussichtlich verbessert, zumindest aber gegenüber der heutigen Situation nicht wesentlich verschlechtert. Daher sind weitere Maßnahmen zur Verbesserung des Verkehrsablaufes und der Radwegführung zwar grundsätzlich wünschenswert, aber nicht für eine gesicherte Erschließung des konkreten Vorhabens notwendig. Die gewünschte Maßnahme steht daher nicht in unmittelbaren kausalen

Zusammenhang mit dem Vorhaben. Generelle Verbesserungen der verkehrlichen Infrastruktur obliegen vielmehr dem Straßenbaulastträger im Rahmen ihrer gesetzlichen, finanziellen und organisatorischen Möglichkeiten. Grundsätzlich ist ein späterer Rückbau zwar denkbar und auch unabhängig vom Vorhaben möglich. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes, der Vorhaben- und Erschließungsplan und die Regelungen des Durchführungsvertrages stehen einem Rück- und Umbau des Knotenpunktes generell auch nicht entgegen. Allerdings ist im Hinblick auf die Kosten der vorgeschlagenen Maßnahme der mögliche Nutzen als gering einzuschätzen.

Insoweit ist derzeit seitens der Stadt nicht beabsichtigt, die Verkehrsanlagen in diesem Bereich umzubauen. Die Verwaltung beobachtet die Verkehrsentwicklung im Zentrum ständig. Sollte es nach der Umsetzung dieses konkreten Bauvorhabens entgegen der gutachterlichen Einschätzung dennoch zu Störungen im Verkehrsfluss kommen, so wird die Verwaltung dies prüfen und soweit erforderlich die notwendigen Schritte einleiten.

Beschlussvorschlag:

Die Anregung wird aufgenommen; ihr wird jedoch nicht im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens gefolgt.