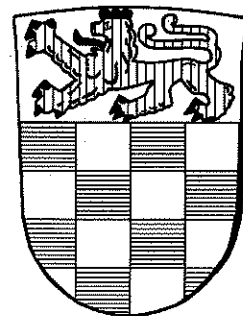


STADT SANKT AUGUSTIN



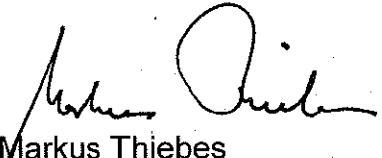
Sehr geehrte Damen und Herren,

ich lade Sie zu der unten näher bezeichneten Sitzung ein. Die Tagesordnung ist beigelegt.

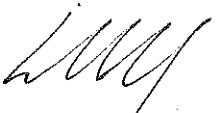
Zu Beginn der öffentlichen Sitzung findet um 18:00 Uhr eine Einwohnerfragestunde statt. Gemäß § 14 a der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Sankt Augustin müssen die Anfragen zur Einwohnerfragestunde mindestens drei Tage vor der Ausschusssitzung schriftlich eingereicht werden. Sie müssen kurz gefasst sein und eine kurze Beantwortung ermöglichen. Dem Fragesteller / Der Fragestellerin wird das Recht eingeräumt, die schriftlich eingereichte Frage auch mündlich verlesen zu können. Außerdem besteht das Recht jeweils eine auch in Teilen aufgegliederte Zusatzfrage zu stellen, die in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Hauptfrage stehen muss.

Sankt Augustin, den 14.11.2022

Mit freundlichen Grüßen


Markus Thiebes
Vorsitzender

ges. Bürgermeister


Dr. Max Leitterstorf

13. Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung

Hinweis zur Corona-Situation:

Die Corona-Infektionszahlen steigen leider wieder. Das Tragen einer medizinischen Maske oder einer FFP2-Maske wird deshalb sehr empfohlen. FFP2-Masken werden auf Nachfrage zur Verfügung gestellt.

Sitzungsort Technisches Rathaus, Sitzungssaal 4.15, An der Post 19, 53757 Sankt Augustin				
Datum 29.11.2022	☒ öffentliche Sitzung	Uhrzeit 18:00 Uhr	☒ nicht-öffentliche Sitzung	Uhrzeit anschließend

EINLADUNG

Tagesordnung

Öffentlicher Teil

- 1** **Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 2** **Verpflichtung sachkundiger Bürger**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 3** **Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der öffentlichen Sitzungen vom 30.08.2022 und 20.09.2022**
Berichterstatter: Vorsitzender
- 4** 22/0529 **Bebauungsplanverfahren Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“; Vorstellung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR)**
Seite: 1 Berichterstatter: Dez. IV
- 5** 22/0531 **Bebauungsplanverfahren Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“; Zwischenbericht zum Wasserwirtschaftlichen Konzept, Vorstellung von 2 Varianten zur Anlage von stehenden Gewässern**
Seite: 15 Berichterstatter: Dez. IV
- 6** 22/0540 **Nachpflanzung von gefälltten Bäumen im Stadtgebiet**
- wird nachgereicht - Berichterstatter: Dez. IV
- 7** 22/0532 **Vorstellung des digitalen Baumkatasters**
Berichterstatter: Dez. IV
- 8** 22/0537 **Geplanter Neubau eines Doppelhauses und Sanierung der Gaststätte, ehemals Helikum, An der Alten Kirche in Sankt Augustin Menden. Hier: Variantenuntersuchung zur Gestaltung des Doppelhauses.**
Seite: 42 Berichterstatter: Dez. IV

- 9 22/0517 **Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“, Beratung der während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB**
Seite: 45 Berichterstatter: Dez. IV
- 10 22/0518 **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 427 „Ortsmitte Menden“ gemäß §2 Abs. 1 BauGB**
Seite: 74 Berichterstatter: Dez. IV
- 11 22/0523 **Stellungnahme zum 2. Deckblattverfahren zum 8-streifigen Ausbau der A 59 in Sankt Augustin**
Seite: 130 Berichterstatter: Dez. IV
- 12 22/0528 **Aktueller Sachstand zum Bebauungsplanverfahren Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“**
Seite: 135 Berichterstatter: Dez. IV
- 13 **Anträge der Fraktionen**
- 13.1.1 22/0520 **Neu-Bewertung und ggf. Erschließung und Nutzung einer alternativen Energiequelle**
Fraktion AUFBRUCH!
Seite: 139 Berichterstatter: Dez. IV
- 14 **Anfragen und Mitteilungen**
- 14.1 **Anfragen**
- 14.2 **Mitteilungen**

Nicht öffentlicher Teil

- 1 Feststellung der Beschlussfähigkeit, der rechtzeitigen und formgerechten Einladung, der fehlenden Mitglieder sowie Anträge zur Tagesordnung**

Berichterstatter: Vorsitzender

- 2 Beschlussfassung über Einwendungen gegen die Niederschrift der nicht öffentlichen Sitzung vom 30.08.2022 und 20.09.2022**

Berichterstatter: Vorsitzender

- 3 Anträge der Fraktionen**

- 4 Anfragen und Mitteilungen**

- 4.1 Anfragen**

- 4.2 Mitteilungen**

Sitzungsvorlage

Datum: 07.11.2022

Drucksache Nr.: **22/0529**

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungstermin

29.11.2022

Behandlung

öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark,,; Vorstellung des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR)

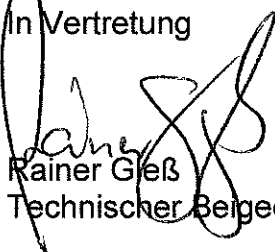
Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt den Bericht des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR) zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Die Vertreter des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR) werden im Rahmen einer Präsentation über den aktuellen Sachstand des geplanten Vorhabens im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes 112 berichten. Die Präsentation ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigefügt.

In Vertretung



Rainer Gleß

Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

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

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

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

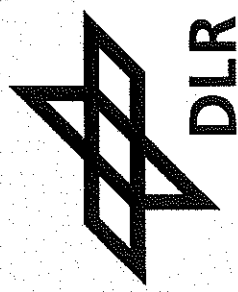
- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlage:

- Präsentation DLR

INSTITUT FÜR DEN SCHUTZ TERRESTRISCHER INFRASTRUKTUREN

DLR-Forschungsinstitut in Sankt Augustin und Rheinbach



Michael Langerbens, Institut für den Schutz terrestrischer Infrastrukturen, 29.11.2022

Kritische Infrastrukturen im Fokus

**Bahn, Energieversorgung, Atomkraftwerke:
Was die kritische Infrastruktur in
Deutschland so verwundbar macht**

von Michael Langerbeins, Institut für den Schutz terrestrischer Infrastrukturen, 29.11.2022



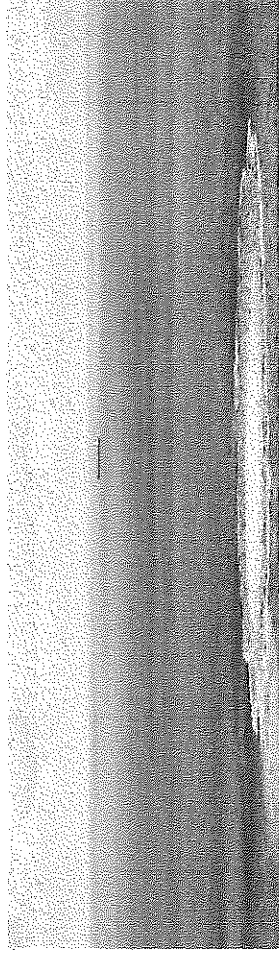
**Zugverkehr
Bahn-Sabotage: Angriff auf kritische Infrastruktur**

29.11.2022 - 13:00 Uhr



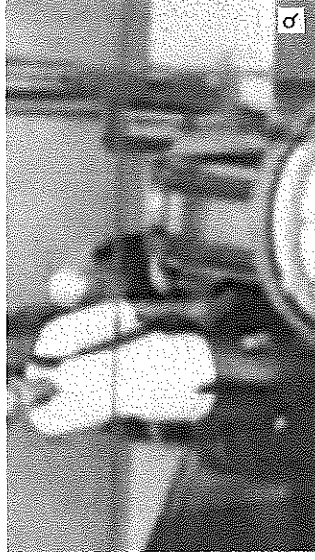
**SCHWEDISCHE ERMITTLER
Sabotage-Verdacht bei Lecks an Pipelines
erhärtet**

VON MATTHIAS WYSSUNOVA, HAMBURG



Terror-Prozess

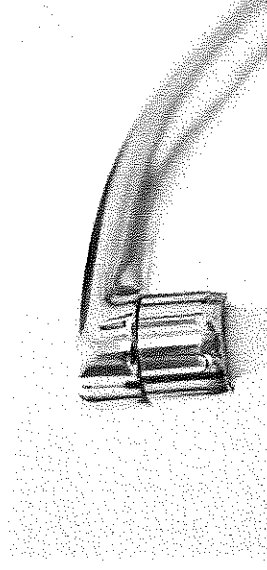
Kofferbomber aus gutem Hause



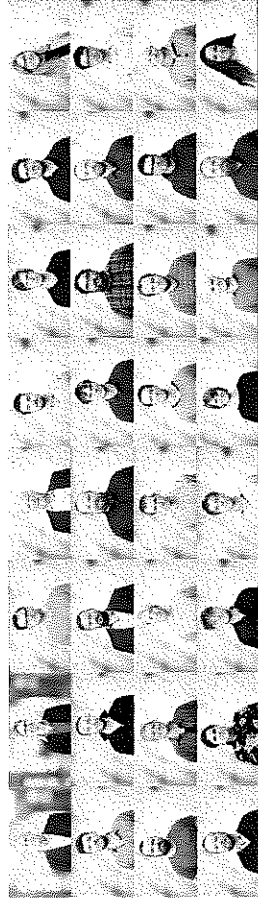
Trink- und Abwasser

**Wasserversorgung beim
Blackout: Das ist der Plan –
laut Konzept**

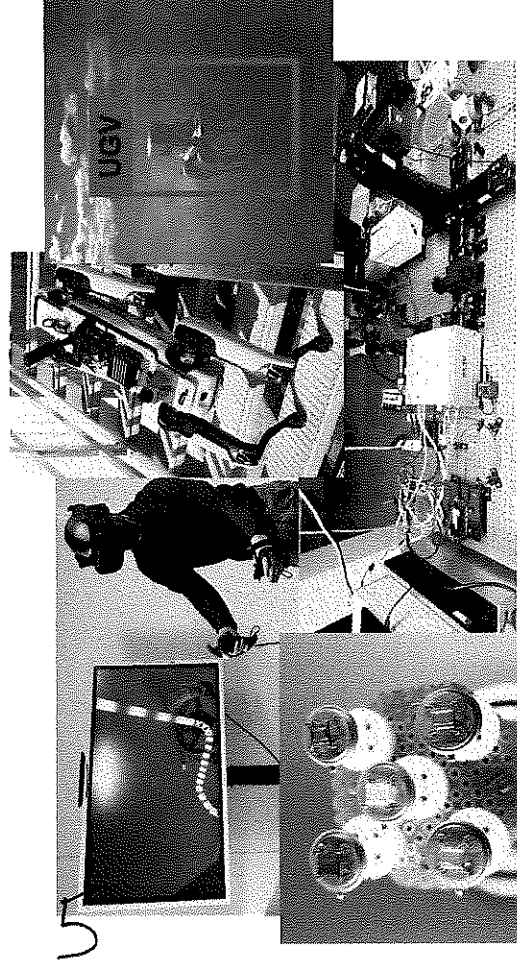
29.11.2022 - 13:00 Uhr



Status Institut 11/ 2022

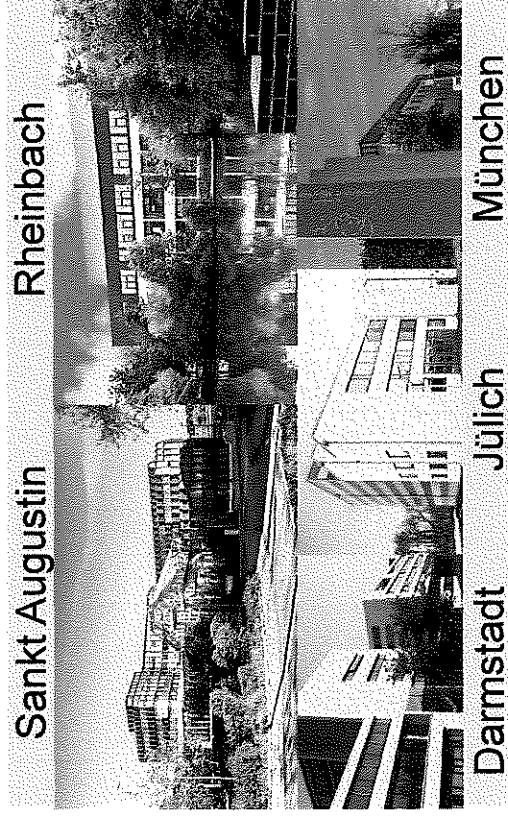


45 Mitarbeitende aus den Fachrichtungen
Physik, Informatik, Mathematik u. a.



Aktuelle Forschungsaktivitäten

Michael Langerbeins, Institut für den Schutz terrestrischer Infrastrukturen, 29.11.2022



Sankt Augustin

Rheinbach

Darmstadt

Jülich

München

Unsere Standorte

der Europäischen

Universität München

BERGISCHE
UNIVERSITÄT
WUPPERTAL



Hochschule
Bonn-Rhein-Sieg
University of Applied Sciences



amprion
verbindet

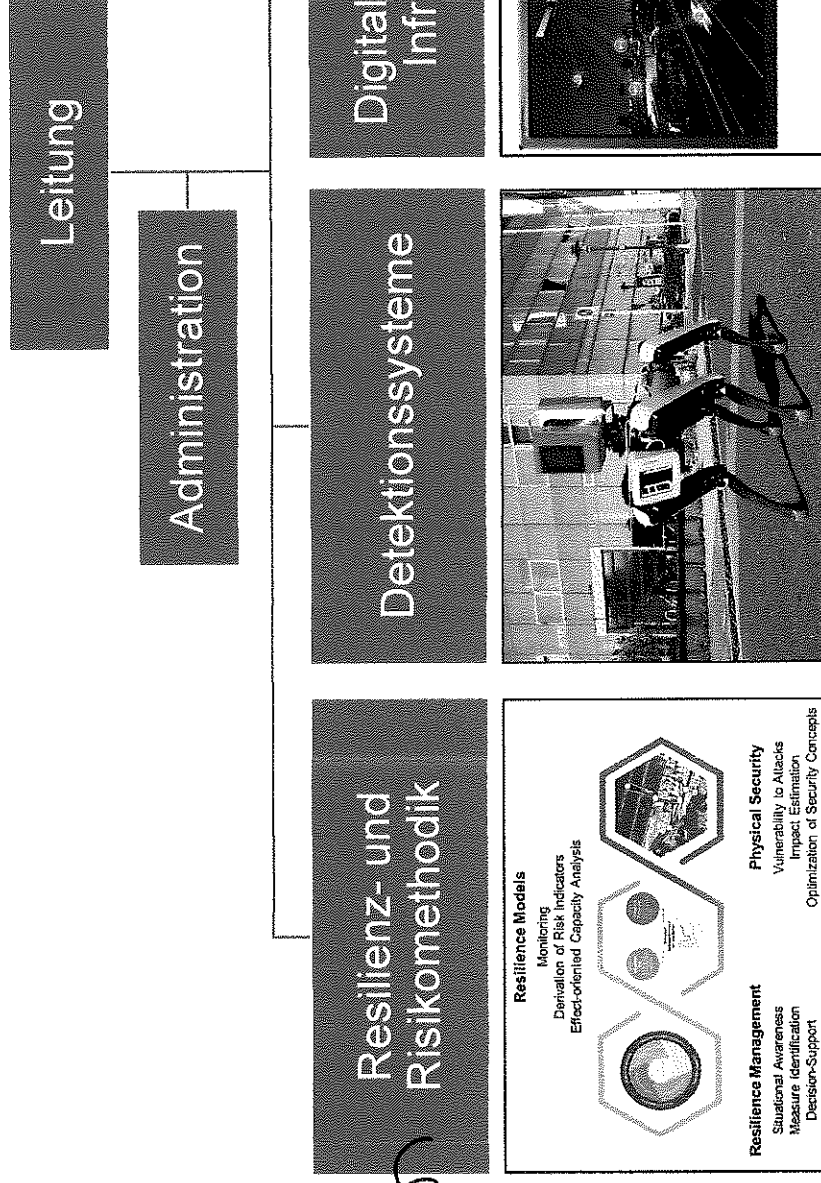


POLIZEI
Nordrhein-Westfalen

Erste Kooperationen etabliert



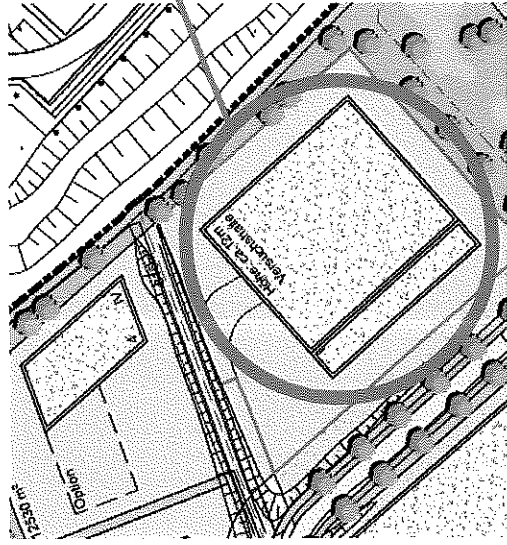
Organisation des Instituts



Neubau „Am Butterberg“



DLR-Gelände



Versuchshalle



Labor x

Labor y

Labor z

Werkstatt

Beispielbild zur Ideenveranschaulichung
(Quelle: <https://www.giulianhoenger.ch/de/alle-projekte/hiti-innovationszentrum>)

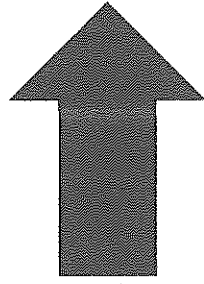
Arbeitsansatz & Vorteile

Containerlösung mit hoher Flexibilität

- Schnell und kostengünstig austauschbar
- Hohe Verfügbarkeit für (Trainings-)Einsätze

Versuche nur mit Kleinstmengen/Vergleichsstoffen

- Hinreichende Aussagekraft für wiss. Experimente
- Kein Risiko für Mitarbeitende und Umgebung!!!

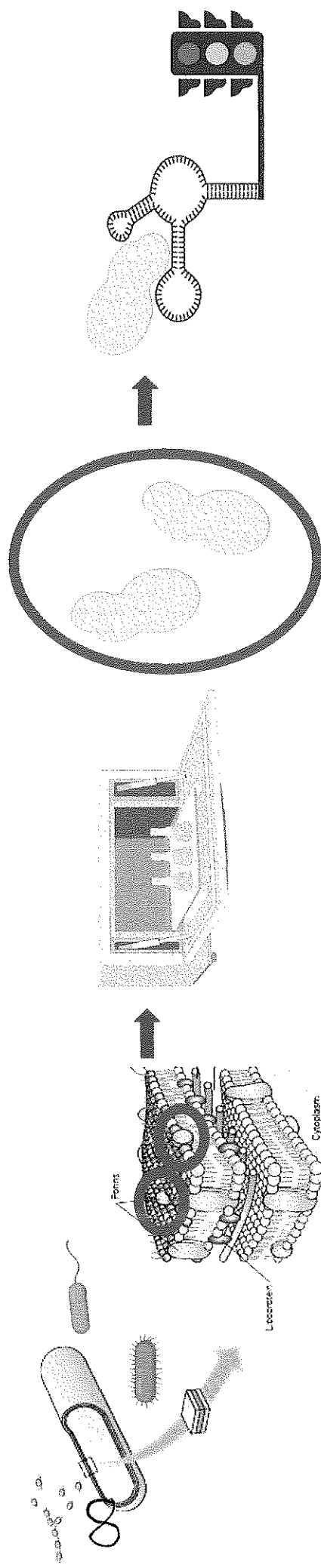


“Trainingshilfen” für die Detektion biologischer Gefahren



Problemstellung: um Sensoren für Gefahrstoffe zu entwickeln, sind Versuche mit den Analyten nötig.

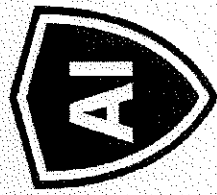
Unser Ziel: Etablieren einer ungefährlichen Prozedur für die Entwicklung von Gefahrstoffsensoren



1. Wir bestimmen **bioinformatisch**, welches Bruchstück des Bakteriums einzigartig ist

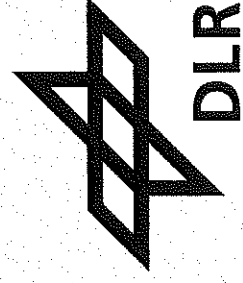
2. Wir produzieren **nur dieses Bruchstück** als „Trainingshilfe“ für unsere Sensoren

3. Wir entwickeln Sensoren für die **charakteristischen Bruchstücke**



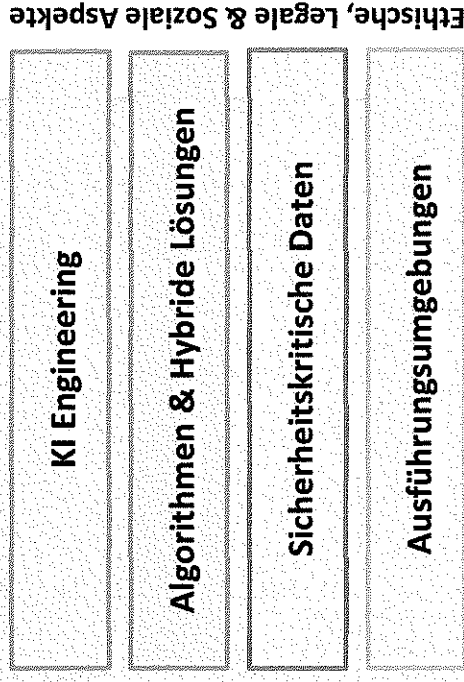
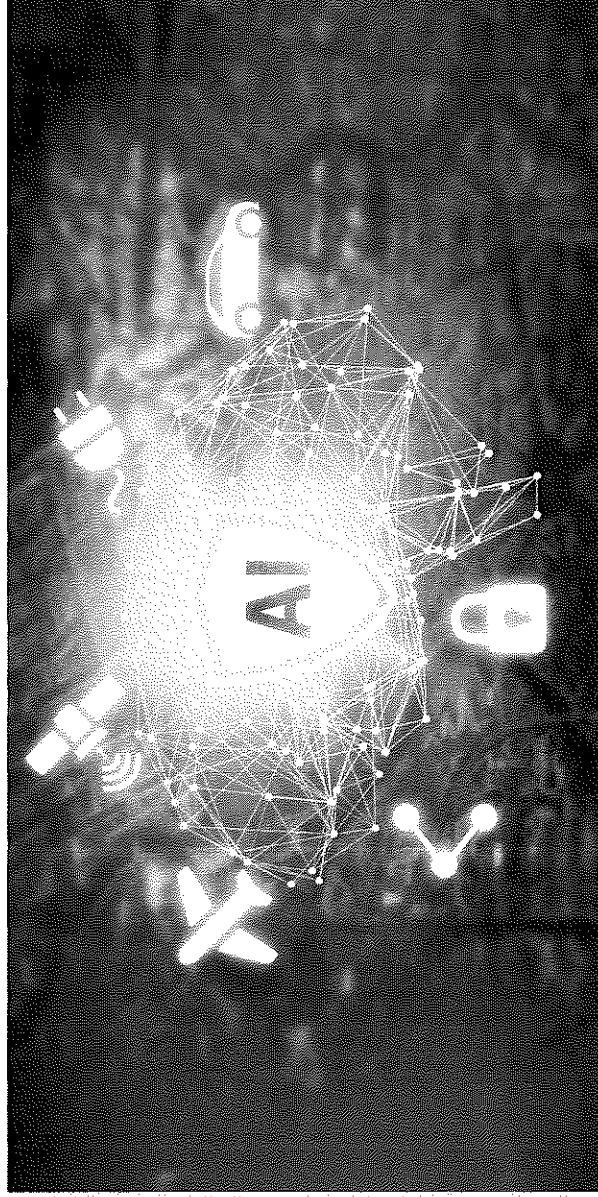
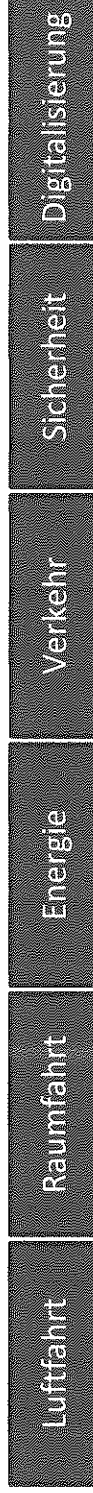
INSTITUT FÜR KI-SICHERHEIT

DLR-Forschungsinstitut in Sankt Augustin and Ulm



Institut für KI-Sicherheit

Sankt Augustin und Ulm – Deutschland – www.dlr.de/ki



Ethische, Legale & Soziale Aspekte



Dr. Sonja Eikenberg, Institut für KI-Sicherheit, 29.11.2022

Institut für KI-Sicherheit

Sankt Augustin und Ulm – Deutschland – www.dlr.de/ki – Team



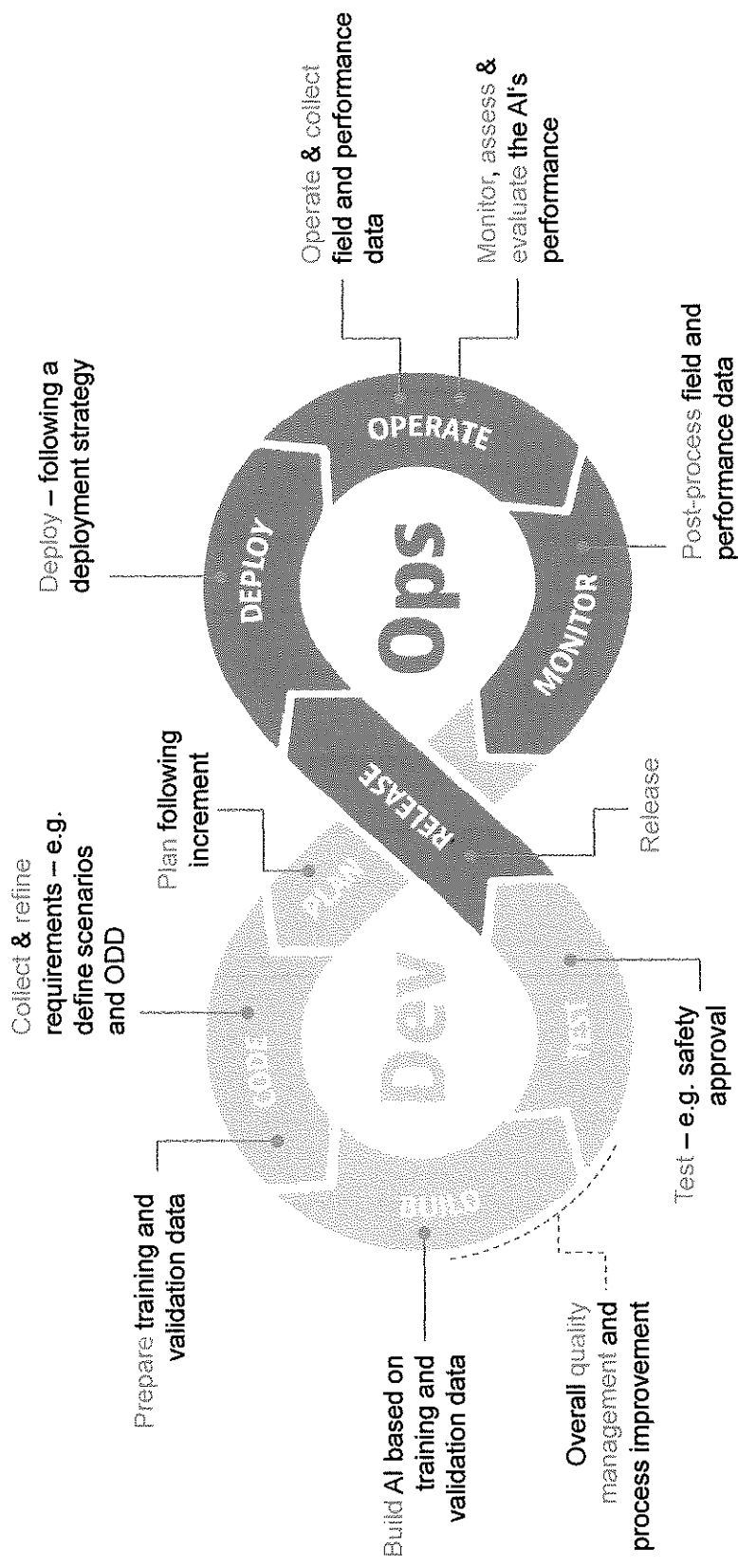
Dr. Sonja Eikenberg, Institut für KI-Sicherheit, 29.11.2022

KI-basierte Funktionalitäten und Systeme

zahlreiche Herausforderungen & Erwartungen



- das Management einer KI über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg ist essentiell – inklusive des Managements der Trainings- und Validierungsdaten sowie der operativen Daten
- KI kann uns helfen, KI zu verbessern und zu bauen → KI ist Teil des Teams!



Projekte des Instituts für KI-Sicherheit (Auswahl)

Dezentrale Daten und Dienste-Infrastrukturen & AI-in-the-Loop



Projektfamilie GAIA-X 4 Future Mobility

GAIA-X 4 AMS	Connected & Automated Vehicles and Intelligent Traffic Infrastructures as well as Reliable & Safe Corridors – e.g. Rescue Corridors
GAIA-X 4 ROMS	Management (e.g. Remote Operation) of Connected & Automated Vehicles and Fleets with respect to the status of the Traffic System
GAIA-X 4 PLC-AAD	Decentralized and open Data Ecosystem based on Digital Twins intended to support Product Development, Manufacturing and After Sales – with a focus on automated driving
GAIA-X 4 AGEDA	Integration of GAIA-X with future in-vehicle Architectures for safety-critical Applications in connected and automated Vehicles
GAIA-X 4 moveID	Decentralized Digital Identities and Trustworthy Data Exchange for various Use-Cases (e.g. Zoning, Traffic Infrastructure Management, Smart Parking and Collection of Vehicle Data)
GAIA-X 4 KI	Data and Service Ecosystem for Training and Validation of AI-based Components/Applications with a focus on the Automotive Sector

Mehr als 80 Partner (u.a. Bosch, BMW, Volkswagen, ZF, MSG, Hella, T-Systems etc.); ca. 120 Mio. Euro

Catena-X – IT-technische Grundlagen für neue Kooperations- und Kollaborationsmodelle und resiliente Wertschöpfungsketten.

Mehr als 20 Partner (u.a. BMW, SAP, Mercedes, Siemens, T-Systems etc.); ca. 200 Mio. Euro

Traceability (of product-relevant Artefacts – e.g. Hard- & Software Components)
Sustainability (e.g. CO2-Footprint and Compliance with Social Standards)
Circular Economy (e.g. minimizing the CO2-Footprint)
Quality Management (e.g. Real-Time & Cooperative/Collaborative Quality Mgmt.)
Demand and Capacity Management
Business Partner Database
Data- and Model-Centric Engineering and Operational Support
Modular Production
Manufacturing as a Service
Real-Time Control and Simulation

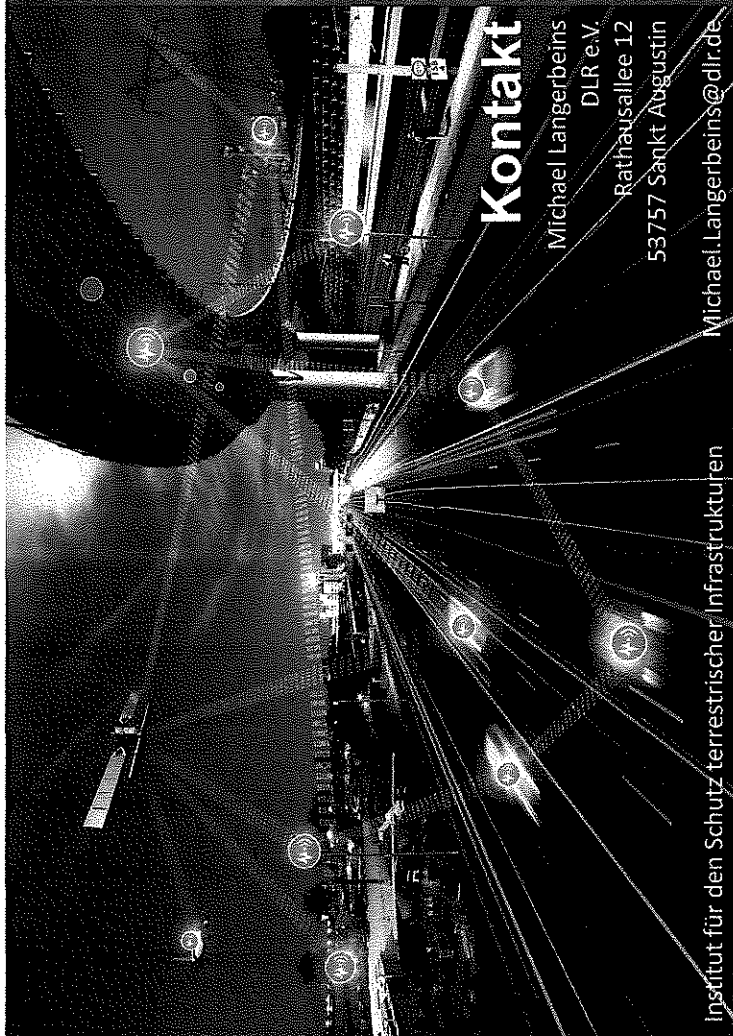
AI-in-the-Loop – Aufbau eines Labors zur Entwicklung und Erprobung KI-basierter Systeme und adäquater Mensch/Technik-Interaktion. Beispielanwendung anhand kooperativer Service-Roboter in den Räumen des Instituts für KI-Sicherheit in Sankt Augustin.

Partner: Hochschule Mittweida und IAV; Finanzierung durch DLR-Eigenmittel



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

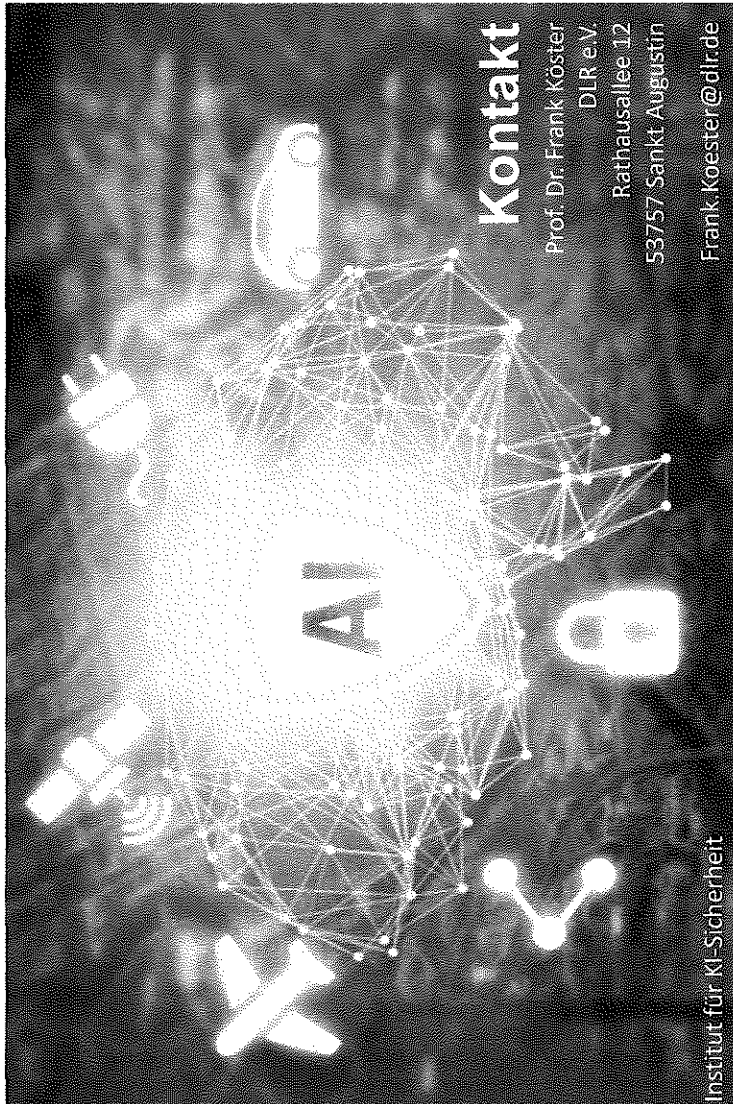
14



Kontakt

Michael Langerbeins
DLR e.V.
Rathausallee 12
53757 Sankt Augustin
Michael.Langerbeins@dlr.de

Institut für den Schutz terrestrischer Infrastrukturen



Kontakt

Prof. Dr. Frank Köster
DLR e.V.
Rathausallee 12
53757 Sankt Augustin
Frank.Koester@dlr.de

Institut für KI-Sicherheit

Sitzungsvorlage

Datum: 07.11.2022

Drucksache Nr.: 22/0531

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	29.11.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplanverfahren Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark,; Zwischenbericht zum Wasserwirtschaftlichen Konzept, Vorstellung von 2 Varianten zur Anlage von stehenden Gewässern

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt den Zwischenbericht zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der Variante 2 weiterzuführen.

Sachverhalt / Begründung:

Das Ingenieurbüro Fischer Teamplan GmbH ist mit der Erstellung des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes für den Bebauungsplan Nr. 112 beauftragt. Im Zusammenhang mit der Erstellung dieses Konzeptes hat das Ingenieurbüro 2 Varianten zu der Anlage von Teichen im Plangebiet erstellt und Aussagen zur Niederschlagswasserversickerung im Plangebiet erarbeitet. Das Büro wird die beiden Varianten in Form einer Präsentation vorstellen. Diese Präsentation ist als Anlage dieser Sitzungsvorlage beigelegt.

Grundsätzlich ist im gesamten Plangebiet die Versickerung von Niederschlagswasser über Mulden möglich. Das Niederschlagswasser von nicht befahrbaren Flächen (Dachflächen) kann über Rigolen versickert werden. Das Niederschlagswasser wird auf den Bauflächen (privaten Grundstücksflächen) in Rinnen auf die öffentlichen Grünflächen geführt und von dort über offene oder geschlossene Rinnen den Mulden bzw. Teichen zugeführt.

In der Variante 1 schlägt der Gutachter im Norden des Plangebietes eine Mulden-Teichkombination vor. Im mittleren Teil des Plangebietes wird nördlich und südlich des Alleeweges jeweils eine Mulde zur Versickerung der Dachflächenwasser der benachbarten Bauflächen vorgesehen. Zur Entwässerung der Planstraße werden ab der ersten Kurve, Höhe künftige Einfahrt Grundstück DLR, beidseitig der Fahrbahn Tiefbeete vorgesehen. Die Straßenentwässerung bis zur ersten Kurve soll über einen Regenwasserkanal zur im Norden des Plangebietes gelegenen Mulde geleitet werden.

In der Variante 2 wird neben dem Standort für eine Mulden-Teichkombination im Norden des Plangebietes ein zusätzlicher Standort südlich des Alleeweges vorgesehen. Um eine ausreichend große Muldenfläche zu erreichen, muss die südliche Baufläche entlang der L143 um ca. 500 qm reduziert werden. Der eigentliche Teich ist dann eingebettet zwischen der südlichen Baufläche und der geplanten Platzfläche. In dieser Lage wird der Teich auch für die Öffentlichkeit erlebbar. Die Entwässerung der Planstraße entspricht der Variante 1.

Da das Ingenieurbüro Fischer Teamplan in der Variante 2 nachweisen kann, dass ein weiterer Teich im Plangebiet möglich ist, ohne die Entwässerung des Plangebietes zu gefährden, schlägt die Verwaltung vor, die Bauleitplanung auf der Grundlage dieser Variante 2 weiterzuführen.

Grundsätzlich empfiehlt das Gutachterbüro eine Abdichtung der Teiche mit einer PE-Folie, da die Abdichtung von Teichen mit Ton wegen möglicher Rissbildungen bei schwankendem Wasserstand zu erheblichen Problemen bei der Unterhaltung der Teiche führen kann und eine Versickerung des Wassers aus den Teichen in den Grundwasserleiter vermieden werden muss.

Das Gutachten beinhaltet keine konkrete Teichplanung sondern ermittelt über Berechnungen wie die Entwässerung des Plangebietes möglich ist und welche Flächen für die Muldenversickerung und für die Teichanlagen erforderlich sind. Die eigentliche Teichplanung ist eine Fachplanung, die sich ähnlich wie die Straßenausbauplanung an das Bauleitplanverfahren anschließt.

In Vertretung


Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

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

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

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

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

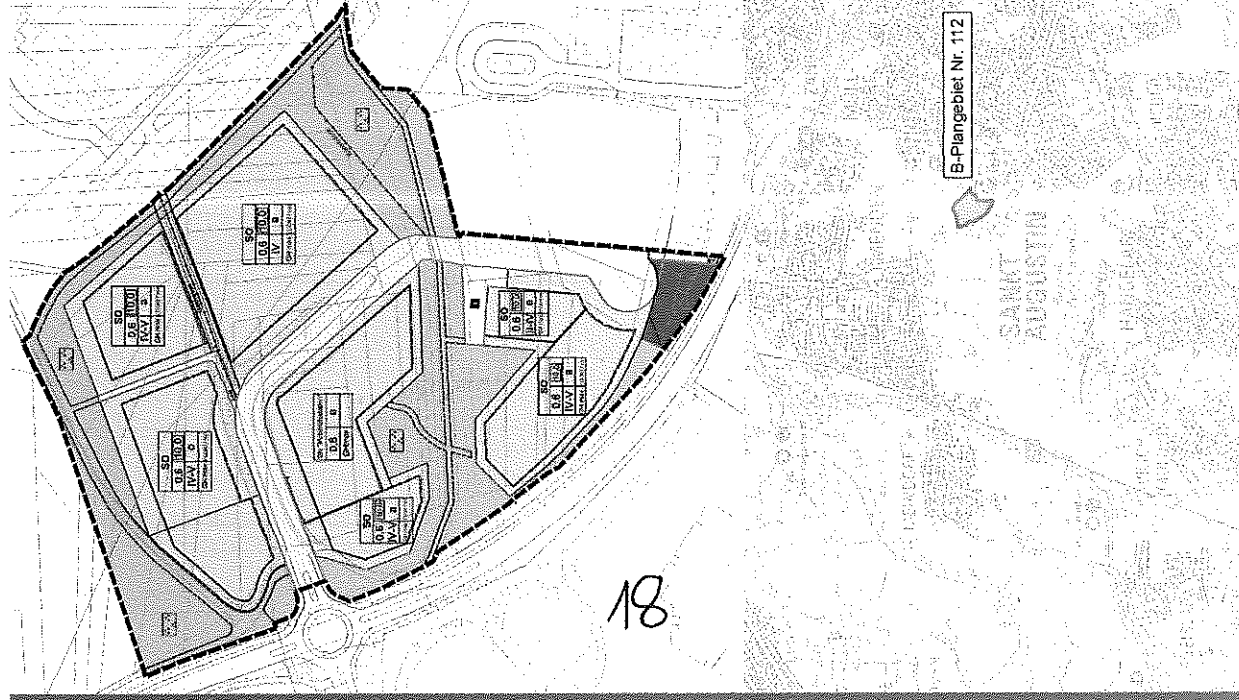
Anlagen:

- Präsentation - Zwischenbericht zum Wasserwirtschaftlichen Konzept

Zwischenbericht zum wasserwirtschaftlichen Konzept

B-Plangebiet 112

Niederschlagswasserversickerung
und Anlage von Teichen



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage B-Plangebiet 112

2. Starkregenvorsorge

3. Möglichkeiten der Entwässerung

4. Regenwasserableitung im B-Plangebiet 112

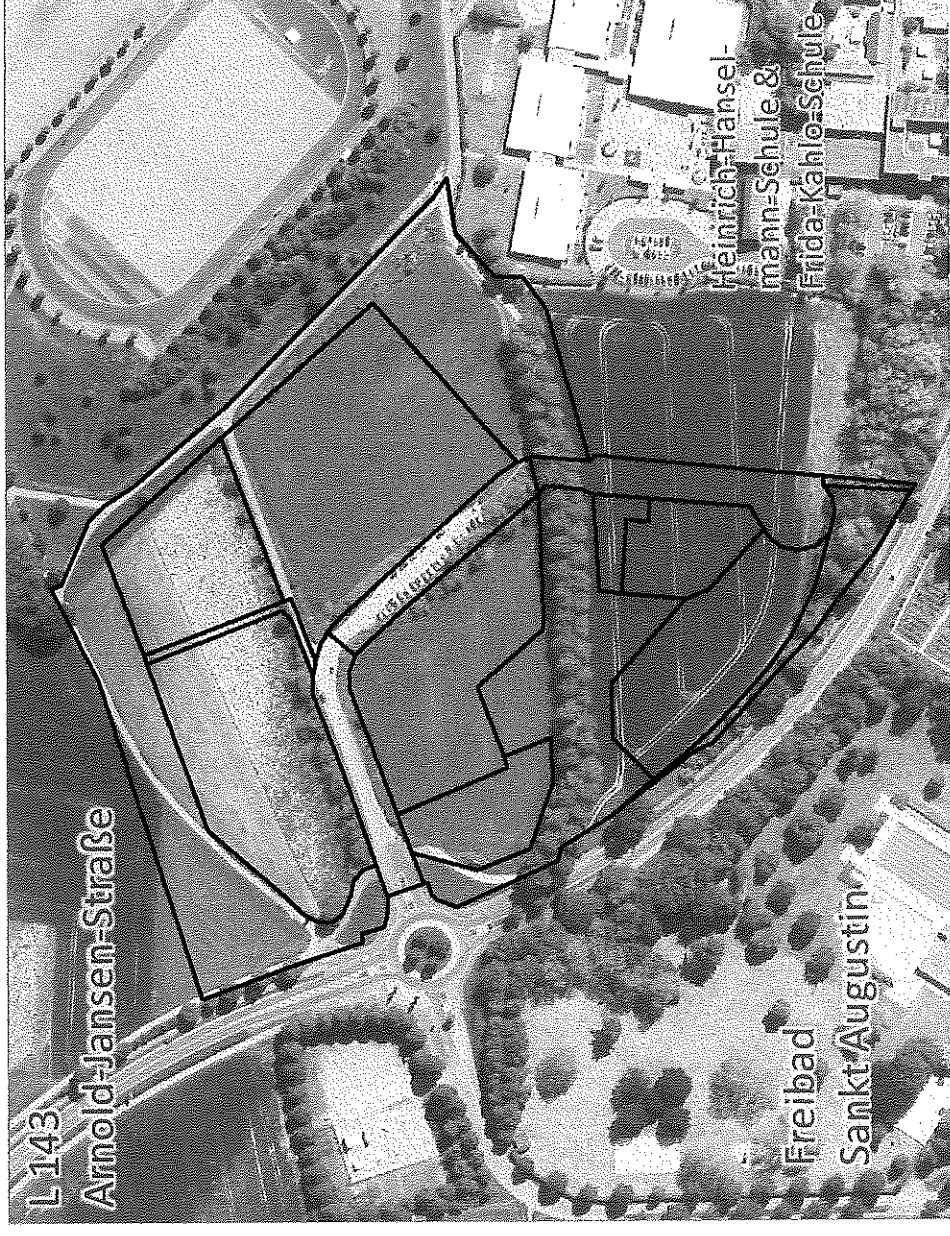
5. Geplante Wasserflächen / Teiche

6. Weitere Elemente der Regenwasserbewirtschaftung

Grundlage B-Plangebiet 112

- Größe des Gebietes $A_{E,k} = 6,30 \text{ ha}$
- davon abflusswirksam $A_{E,k} = 3,50 \text{ ha}$
GRZ 60 % (60 % Mobilisation)
- nicht angeschlossenen sind vorhandene Geh- und
Radwege

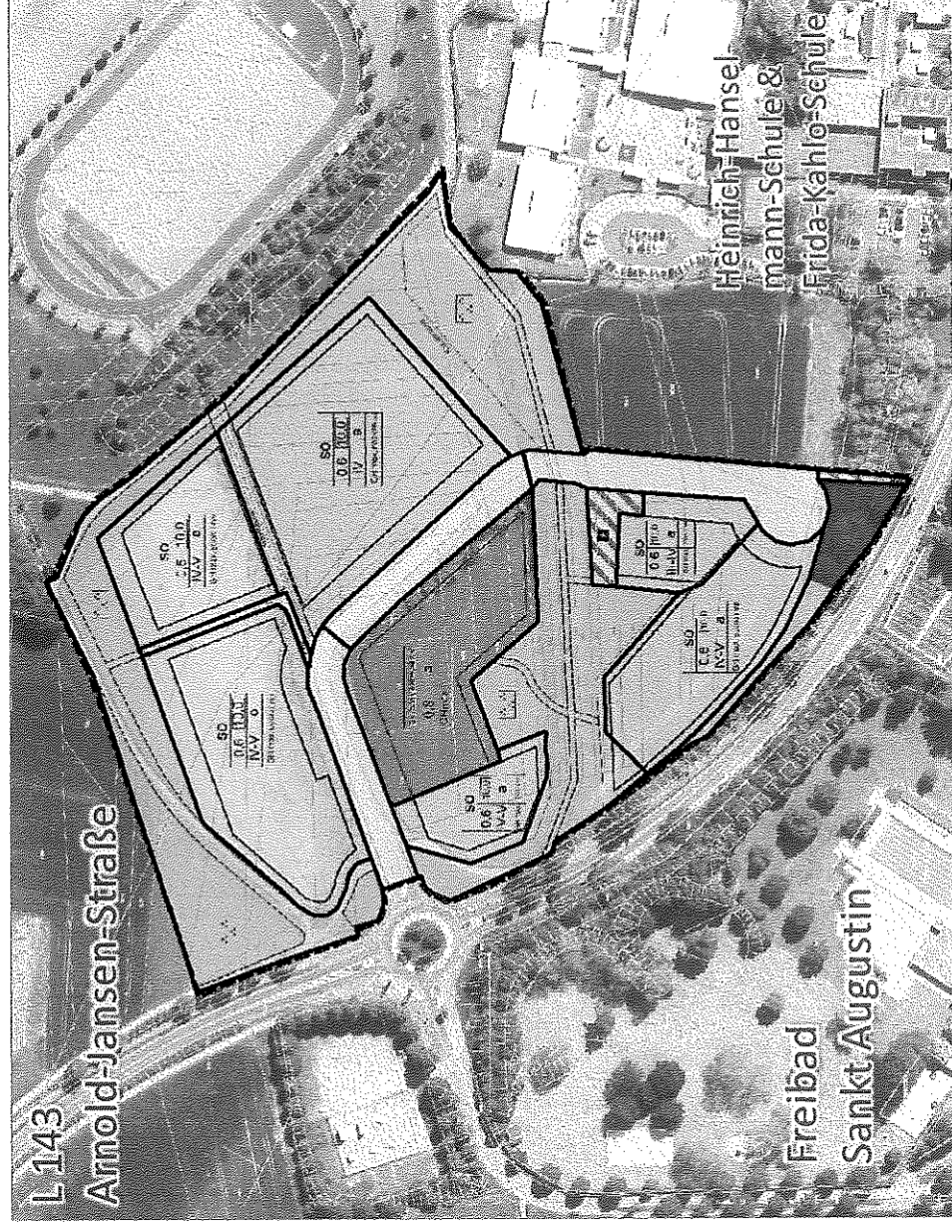
20



Grundlage B-Plangebiet 112

Größe des Gebietes $A_{E,K} = 6,30 \text{ ha}$

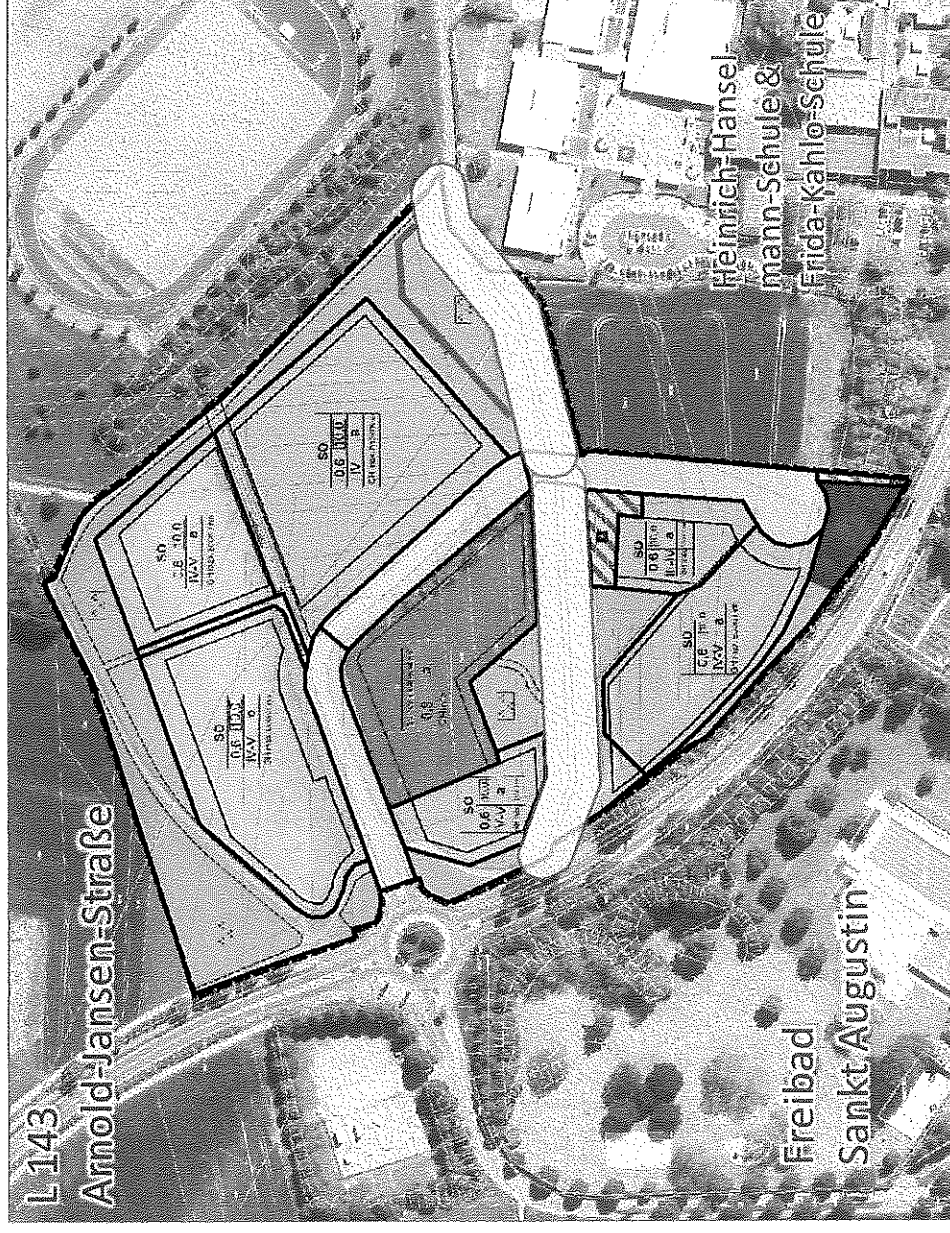
- davon abflusswirksam $A_{E,b} \approx 3,50 \text{ ha}$
GRZ 60 % (80 % Mobilitätsstation)
- nicht angeschlossen sind vorhandene Geh- und Radwege



Grundlage B-Plangebiet 112

- Schutzstreifen der Baumallee ca. 20 m Breite
- Schutzstreifen der vorhandenen Kanaltrasse (Mischwasserkanal)


 Einschränkung der Flächen für die
 Regenwasserbewirtschaftung



Grundlage B-Plangebiet 112

- Dachfläche gesamt: $A_{E,b} \approx 2,20$ ha
- Dachflächen mit versch. Nutzungen:
 - Einfach intensives Gründach (35 %)
 - 25 cm Substrathöhe
 - Extensives Gründach (35 %)
 - 15 cm Substrathöhe
 - Flachdach (30 %)
 - für Aufbauten

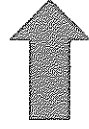
23



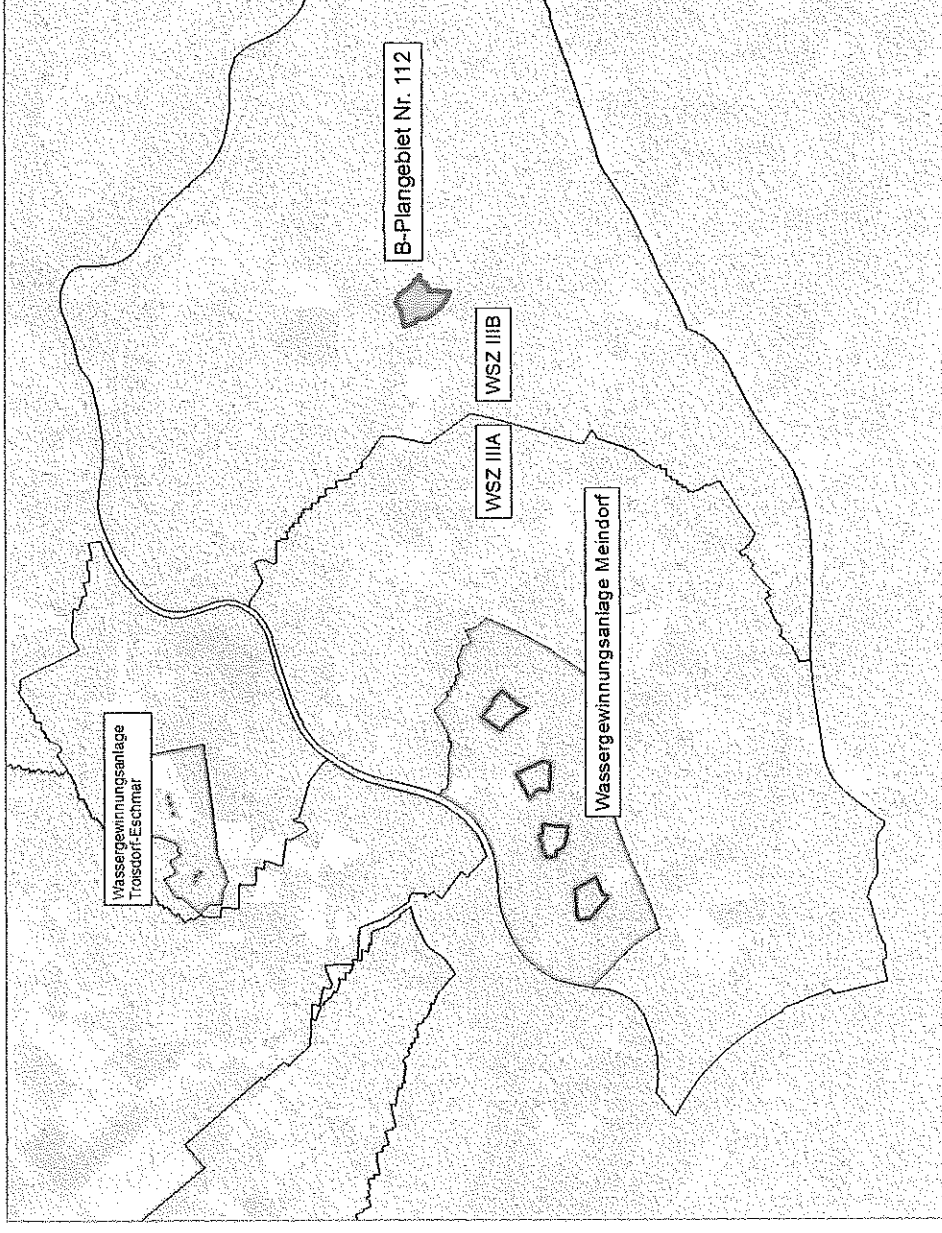
Grundlage B-Plangebiet 112

- Lage im Wasserschutzgebiet Meindorf
- innerhalb der Wasserschutzzone III B gilt:
 - Versickerung von gering verschmutzen Niederschlagswasser muss über die belebte und bewachsene Bodenzone erfolgen
- ein Überlauf von Straßenoberflächenwasser in eine Rigolenversickerung ist nicht zulässig

24



das erforderliche Bewirtschaftungsvolumen an der Oberfläche wird größer



Inhaltsverzeichnis

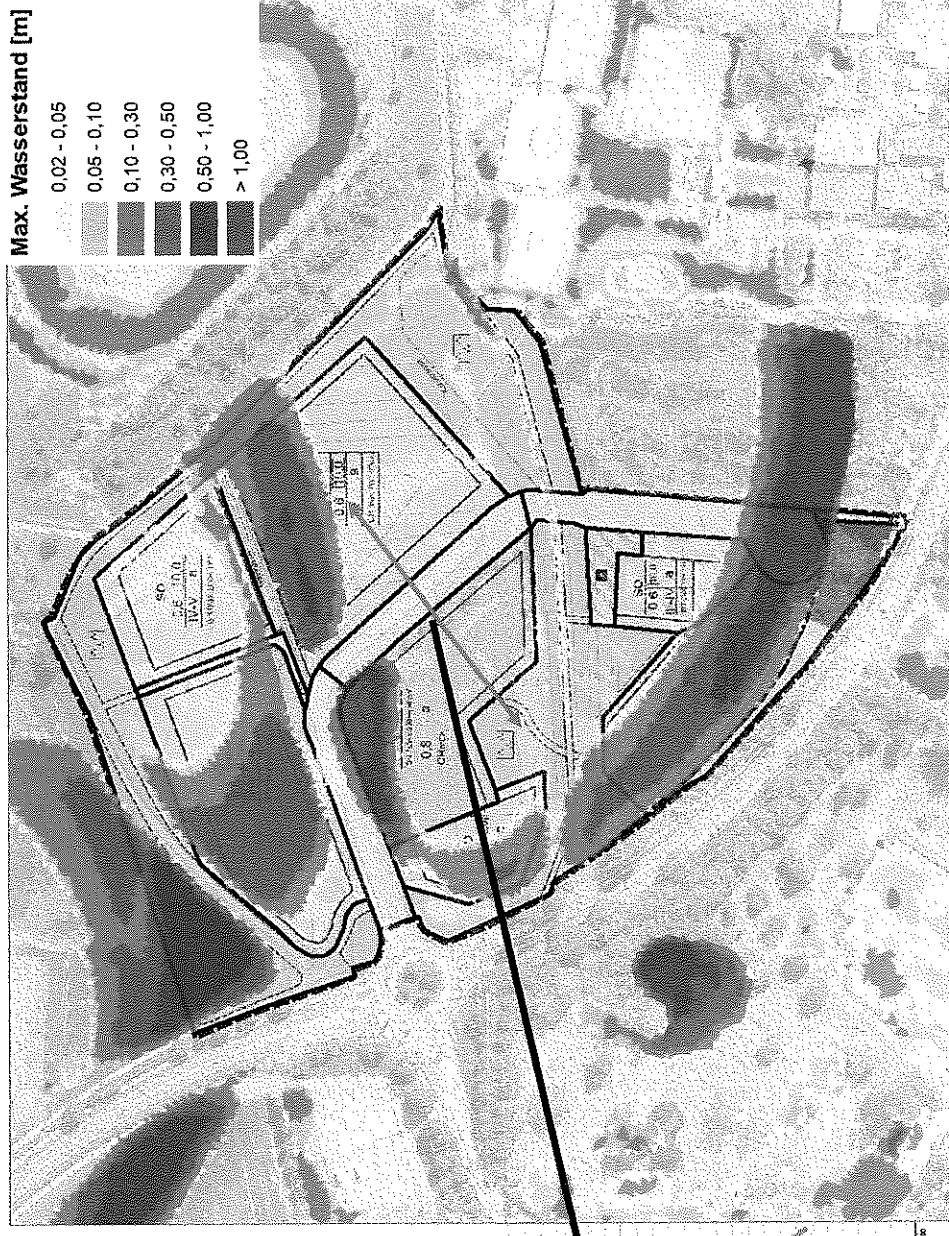
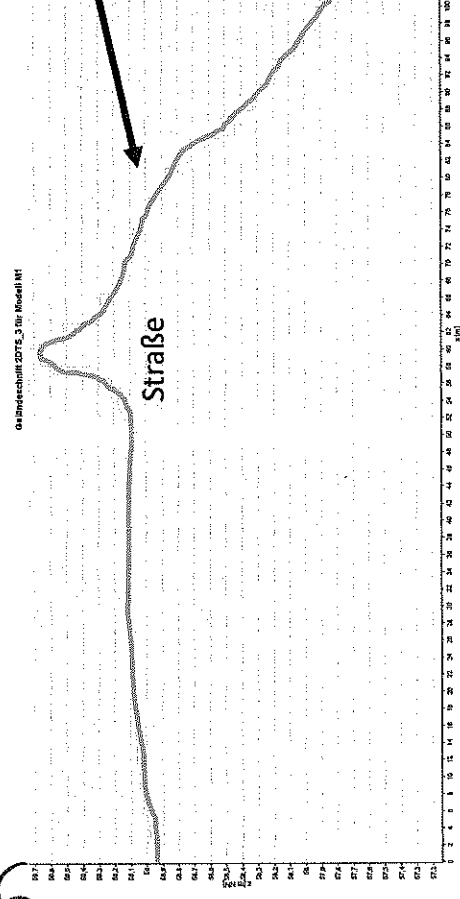
1. Grundlage B-Plangebiet 112
2. Starkregenvorsorge
3. Möglichkeiten der Entwässerung
4. Regenwasserableitung im B-Plangebiet 112
5. Geplante Wasserflächen / Teiche
6. Weitere Elemente der Regenwasserbewirtschaftung

25

Starkregenvorsorge

- Beregnung des Bestandsgebietes mit 90 mm/h
- Erforderliche Höhenanpassungen
➔ Anhebung der Baufelder auf gepl. Straßenniveau
- ➔ Neigung in Richtung öffentlicher Grünflächen

26



Starkregenvorsorge

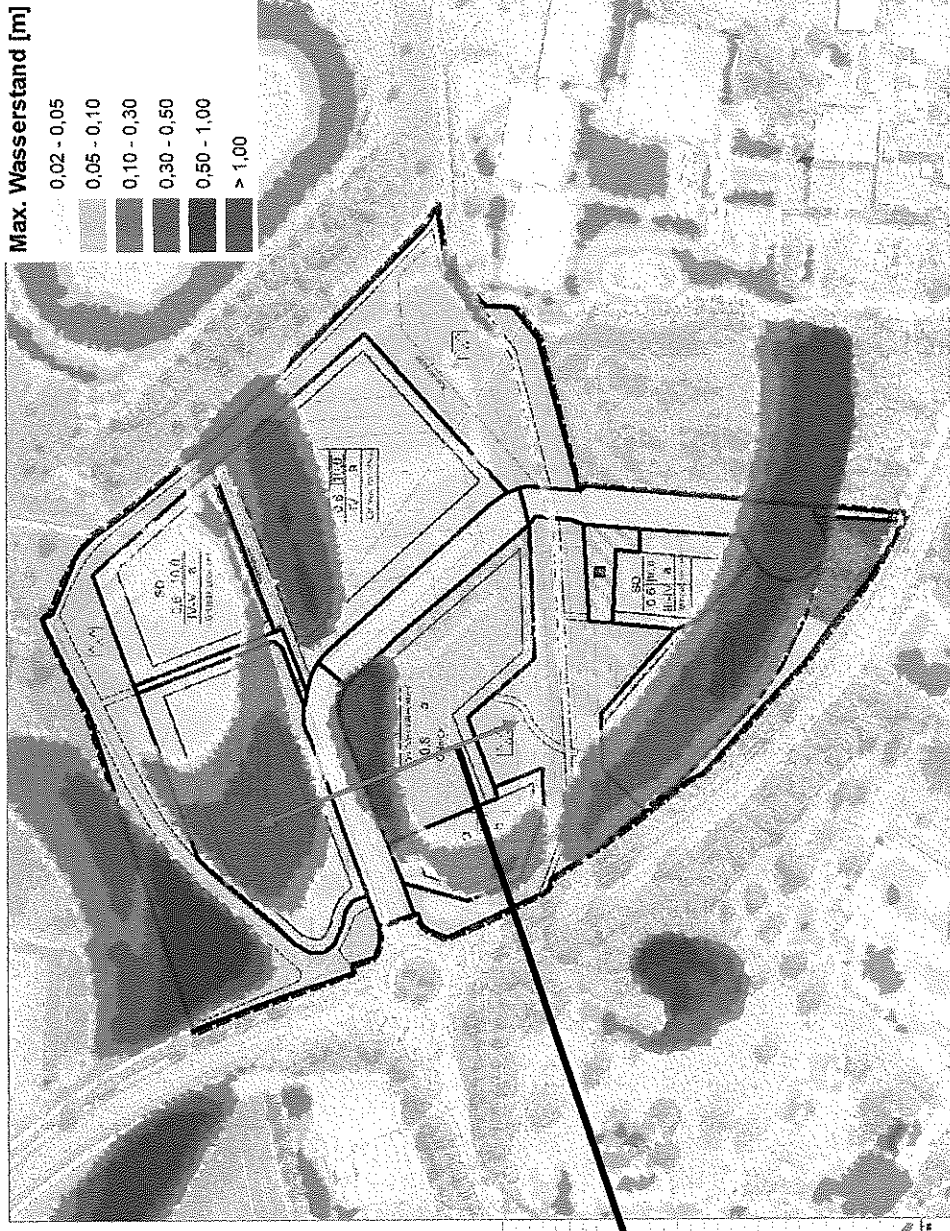
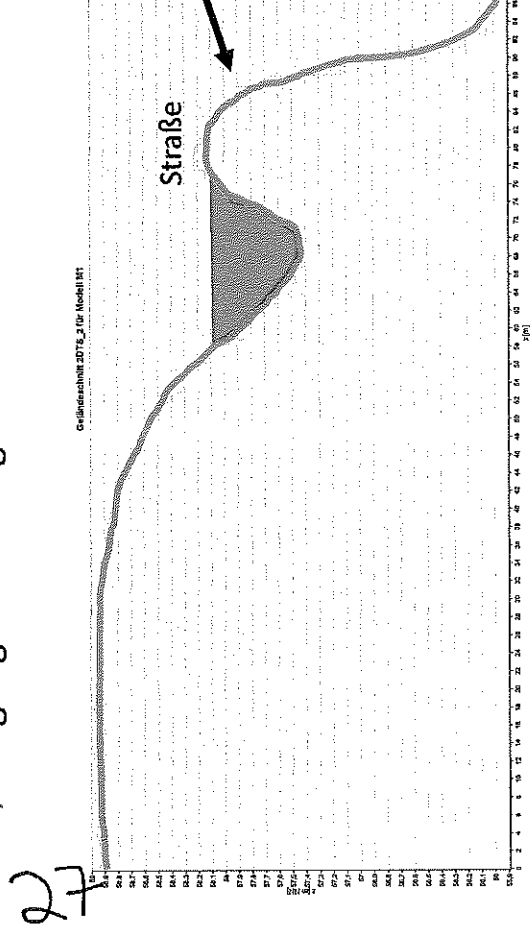
- Beregnung des Bestandsgebietes mit 90 mm/h

- Erforderliche Höhenanpassungen

➔ Anhebung der Baufelder auf gepl.

Straßenniveau

➔ Neigung in Richtung öffentlicher Grünflächen



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage B-Plangebiet 112
2. Starkregenvorsorge
3. Möglichkeiten der Entwässerung
4. Regenwasserableitung im B-Plangebiet 112
5. Geplante Wasserflächen / Teiche
6. Weitere Elemente der Regenwasserbewirtschaftung

28

Möglichkeiten der Entwässerung

- Anforderungen an den Ausfall des Entwässerungsbereichs
- WHG § 55
 - „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.“

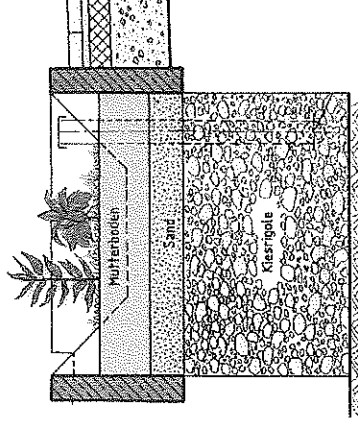
29

Muldenversickerung

- Für Straßen-, Hof- und Wegeflächen
- Rigolenversickerung
 - Für Dachflächen
- Tiefbeete
 - Für Straßenflächen



Beispiel einer Versickerungsmulde



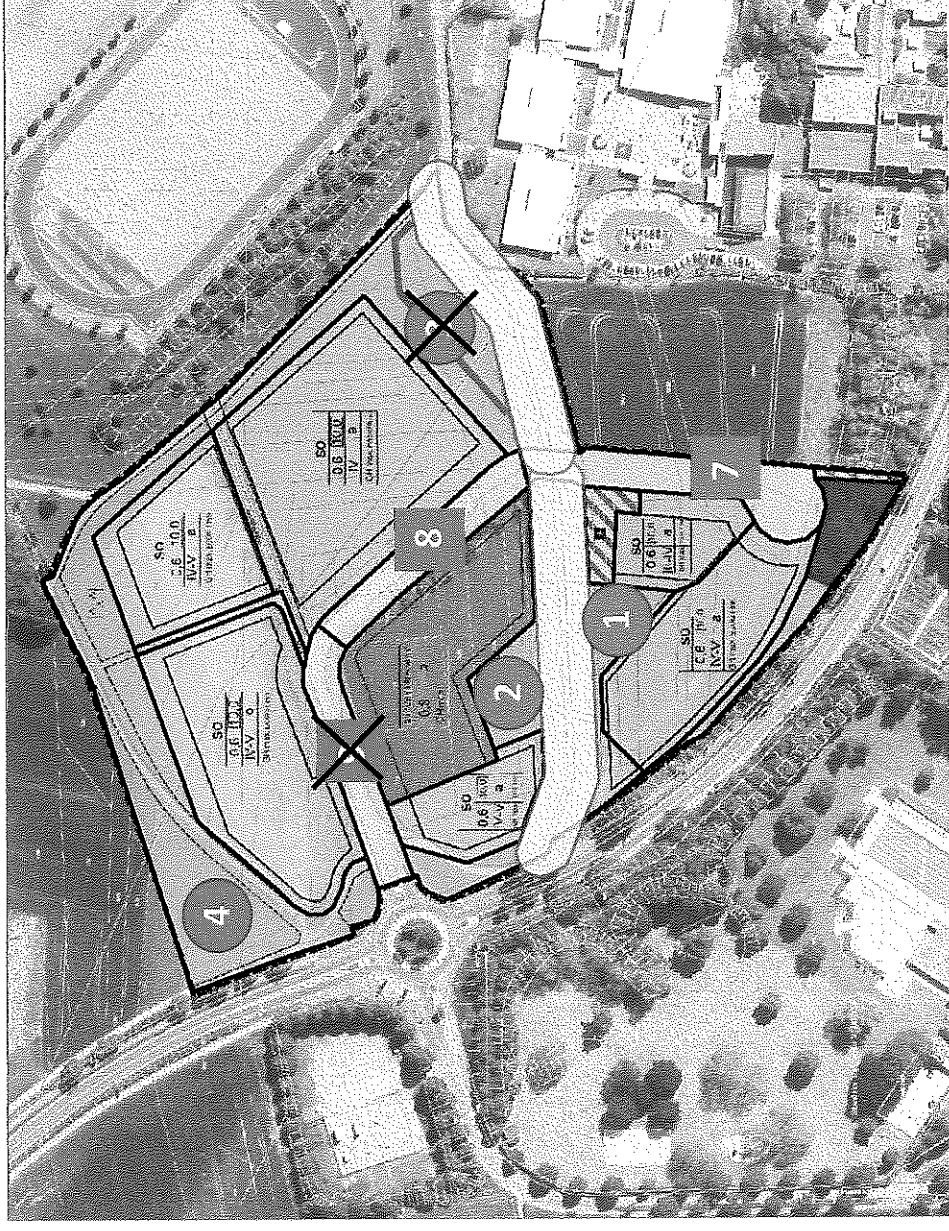
Beispiel eines Tiefbeets

Möglichkeiten der Entwässerung

- Anschluss an den öffentlichen Kanal
- WHG § 55
 - „Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.“

30

- Muldenversickerung z.B. **4**
 - Für Straßen-, Hof- und Vegetationsflächen
- Rigolenversickerung
 - Für Dachflächen
- Tiefbeete z.B. **8**
 - Für Straßenflächen



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage B-Plangebiet 112
2. Starkregenvorsorge
3. Möglichkeiten der Entwässerung
4. Regenwasserableitung im B-Plangebiet 112
5. Geplante Wasserflächen / Teiche
6. Weitere Elemente der Regenwasserbewirtschaftung

31

Regenwasserableitung im B-Plangebiet 112

- Ableitung über die Oberfläche bis zu den Versickerungsstandorten über:
 - Gräben
 - Rinnen (offen und geschlossen)
- teilweise Ableitung auf privatem und öffentlichem Grund
 - Privat: Beispielhafte blaue Linie
 - Öffentlich: Beispielhafte gelbe Linie



Regenwasserableitung im B-Plangebiet 112

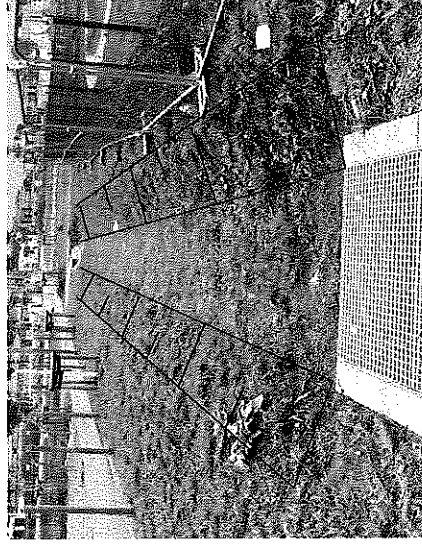
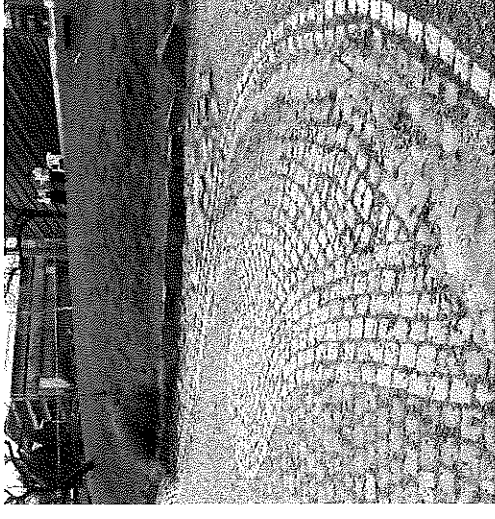
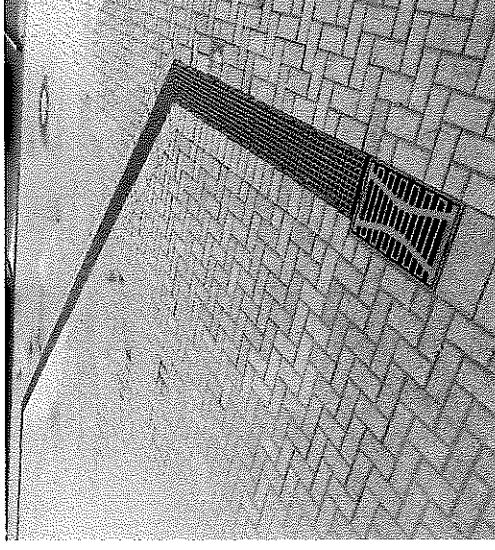
- Ableitung über die Oberfläche bis zu den Versickerungsstandorten über:
 - Gräben
 - Rinnen (offen und geschlossen)

33
 Entwurf: Ableitung mit Gräben und

öffentlichem Grund

Privat: Beispielhaft: blaue Linie

Öffentlich: Beispielhaft: gelbe Linie



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage B-Plangebiet 112
2. Starkregenvorsorge
3. Möglichkeiten der Entwässerung
4. Regenwasserableitung im B-Plangebiet 112
5. Geplante Wasserflächen / Teiche
6. Weitere Elemente der Regenwasserbewirtschaftung

34

Geplante Wasserflächen / Teiche

- Lage an einem geografischen Tiefpunkt
- Zusätzlicher Rückhalteraum
- Überflutungsschutz
- Naherholungsraum und Geländeaufwertung

↯ positiver Einfluss auf das Mikroklima

- Abkühlung durch Verdunstung
- Erhöhung der biologische Vielfalt



Optimum erfordert
Pflegeaufwand

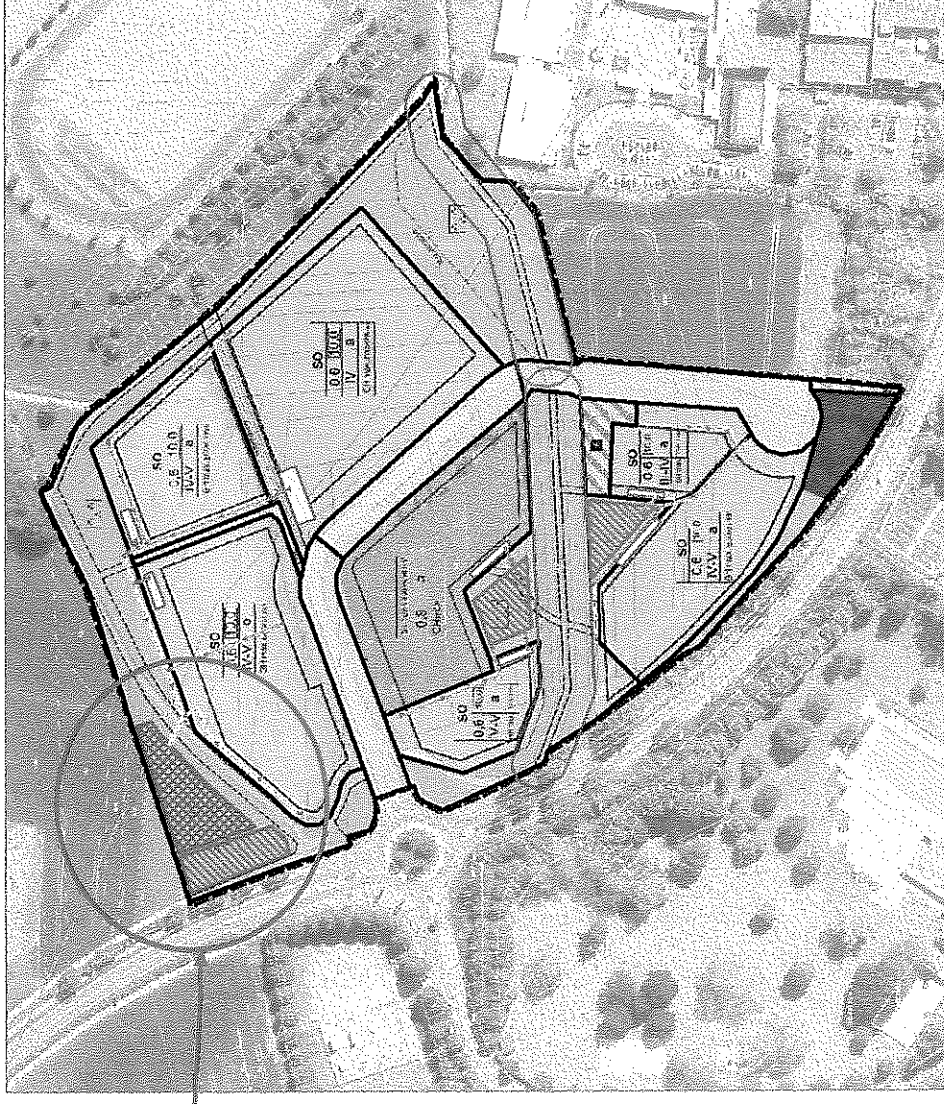


Verunreinigungen
Algen, Trockenfall
etc.

Geplante Wasserflächen / Teiche

- **Variante 1**
- ein stehendes Gewässer im Norden des B-Plangebietes
- vorhandener Geländetiefpunkt
- abgetrennt über den Radweg
- Notüberlauf nach Norden möglich (Havariefall)

36. Teichfläche mit ca. 1.000 m²



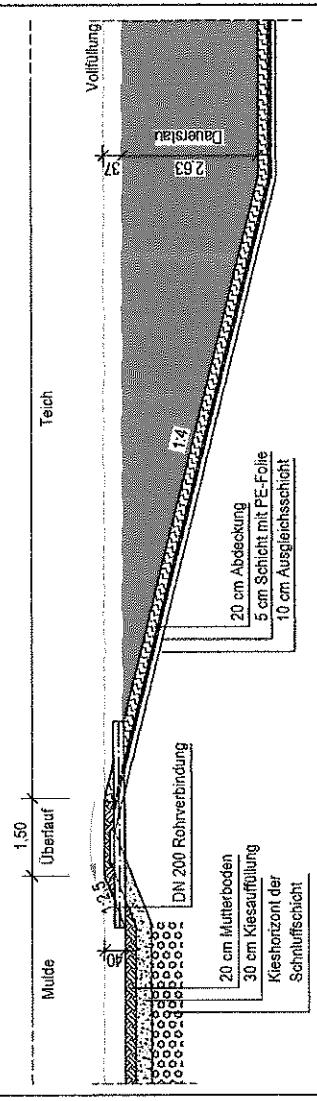
Geplante Wasserflächen / Teiche

- **Variante 2**
- zusätzlicher Standort im Zentrum des B-Plangebietes
 - nach Geländeanpassung tiefer als die Bebauung
 - Notüberlauf in Bereich der Baumallee möglich
 - wahrnehmbarer für die Öffentlichkeit
 - Aufwertung des Aufenthaltsbereichs im B-Plangebiet

38

- Teichfläche ca. 550 m²
- Der Standort erfordert eine Anpassung des Baufeldes (1_2) im Südwesten (Reduktion um ca. 500 m²)

Schnitt Teich mit Mulde
M. 1:100



Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage B-Plangebiet 112
2. Starkregenvorsorge
3. Möglichkeiten der Entwässerung
4. Regenwasserableitung im B-Plangebiet 112
5. Geplante Wasserflächen / Teiche
6. Weitere Elemente der Regenwasserbewirtschaftung

39

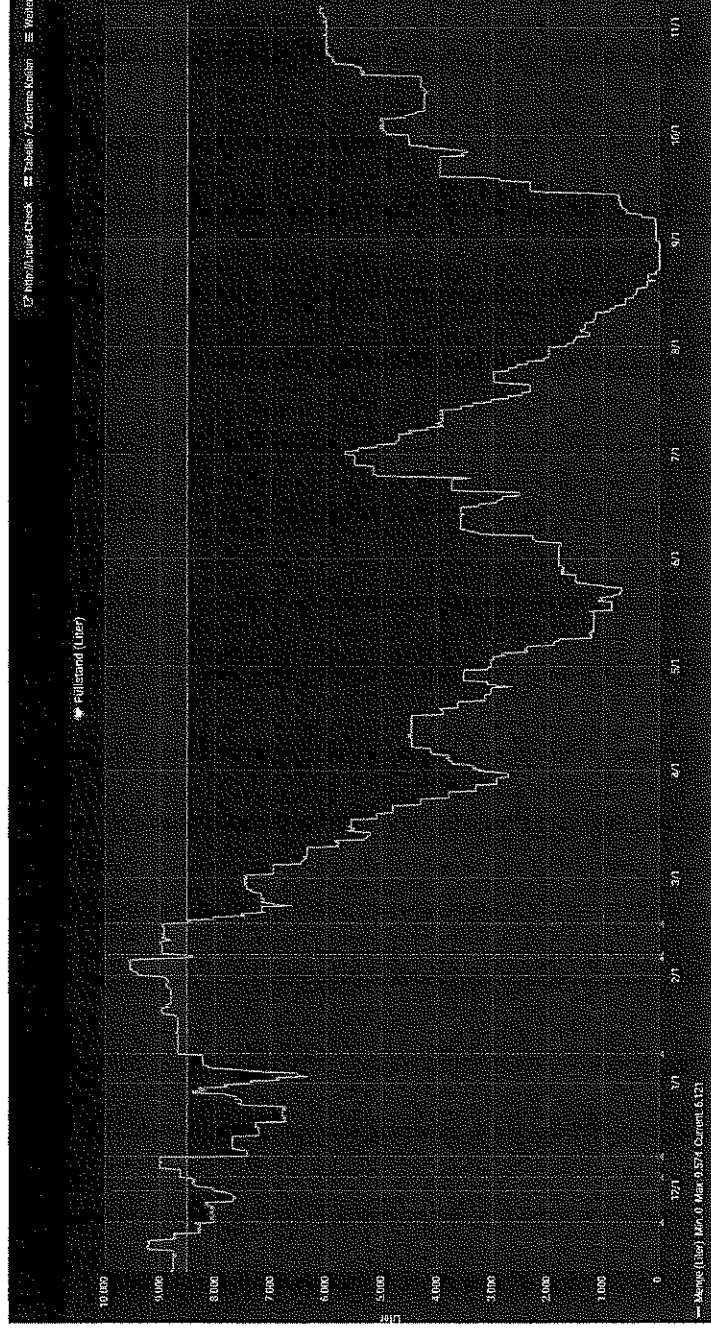
Weitere Elemente der Regenwasserbewirtschaftung

- Zisternen (optional)
 - Bewässerung privater Grünflächen
 - Brauchwassernutzung (WC-Spülung)

- Nutzvolumen = Reserve für 21 Tage
 - In Abhängigkeit von:
 - Zu bewässernde Grünfläche
 - Betriebswasserbedarf
 - Regenwasserertragsfläche

50

Beispiel einer 10 m³ Zisterne zur Gartenbewässerung über 1 Jahr



41



STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 07.11.2022

Drucksache Nr.: 22/0537

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	29.11.2022	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Geplanter Neubau eines Doppelhauses und Sanierung der Gaststätte, ehemals Helikum, An der Alten Kirche in Sankt Augustin Menden. Hier: Variantenuntersuchung zur Gestaltung des Doppelhauses.

Beschlussvorschlag:

„Der Umwelt- und Stadtentwicklungsausschuss des Rates der Stadt Sankt Augustin nimmt das Ergebnis der Gestaltungsvariante des Doppelhauses zur Kenntnis.“

Sachverhalt / Begründung:

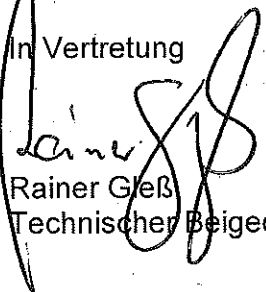
Das o.g. Vorhaben wurde in der letzten Sitzung des Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 20.09.2022 unter der DS-Nr. 22/0318 vorgestellt. Aufgrund der Anregungen aus der politischen Diskussion erarbeitete der Investor im Einvernehmen mit der Verwaltung eine Gestaltungsvariante, die jetzt Bestandteil der Sitzungsvorlage geworden ist. Diese Variante nähert sich mit architektonischen Stilelementen stärker dem Fachwerkhaus an, ohne den Umgebungsschutz des Denkmals zu stören. Die Fassaden variieren, um die Individualität der Doppelhaushälften bewusst kleinteiliger herauszustellen. Die Höhenentwicklung der Traufe zum Denkmal verbleibt gleichermaßen wie im ersten Entwurf.

Zur Gestaltung der Dachlandschaft sichert der Investor zu, im Zuge des Nachweises nach dem Gebäudeenergiegesetz, die Anbringung von Photovoltaikanlagen zu prüfen.

Der Baumstandort und ein möglicher Erhalt der Linde wurden durch die Verwaltung nochmals untersucht. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Linde bedingt durch die Nähe zur Grundstücksgrenze (ca. 2 m) und einem Kronendurchmesser von ca. 10 m aus fachtechnischer Sicht nicht erhalten werden kann. Selbst unter Berücksichtigung fachlicher Sicherungsmaßnahmen, wie Wurzelvorhang, Rückschnitt der Krone etc., ist der Abstand zum Neubau deutlich zu gering. Die Vitalität des Baumes ist damit beeinträchtigt.

Die Verpflichtung des Investors, auf dem Brunnenplatz eine Gedenktafel zur Erinnerung an das historische Gebäude zu errichten sowie bei Ersatzpflanzung von Seiten des Investors eine planerische Konzeption zum Ersatzstandort auf der gegenüberliegenden Grünfläche im Kontext einer Betrachtung der gesamten Kreuzungssituation unter Einbindung aller öffentlichen Flächen zu erstellen, bleibt unverändert.

In Vertretung


Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

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

- ☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.
☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

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

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Sitzungsvorlage

Datum: 28.10.2022

Drucksache Nr.: 22/0517

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	29.11.2022	öffentlich / Vorberatung
Rat	08.12.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße,,, Beratung der während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

- 1) Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden bzgl. der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ eingegangenen Stellungnahmen, nach eingehender Prüfung, entsprechend den Erläuterungen zu den einzelnen Punkten zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
- 2) Der Rat beschließt, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ für den Bereich Obermenden, Flur 8, westlich der Friedrich-Gauß-Straße und südlich der Einsteinstraße einschließlich der textlichen Festsetzungen, des Vorhaben- und Erschließungsplans und der Begründung sowie aller Gutachten für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, oder bei Vorliegen eines wichtigen Grundes für die Dauer einer angemessenen längeren Frist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut zu beteiligen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind dem Geltungsbereichsplan in Anlage 1 zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ beschlossen. Dem Bebauungsplanverfahren und der hiermit in Verbindung stehenden Änderung des Flächennutzungsplans liegt das Erweiterungsvorhaben des Fahrradfachmarktes an der Friedrich-Gauß-Straße zu Grunde. Mit Beschluss des Rates vom 06.11.2021 wurde beschlossen, dass das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) weitergeführt wird.

Vom 29.11.2021 bis einschließlich 02.01.2022 wurden die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB und vom 22.11.2021 bis einschließlich 02.01.2022 die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich 25 Träger öffentlicher Belange und keine Privatpersonen zum Vorhaben geäußert.

Vom 07.06.2022 bis zum 15.07.2022 wurden die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung haben sich 16 Träger öffentlicher Belange und eine Privatperson zum Vorhaben geäußert.

Seit dem letzten Verfahrensschritt wurde die Planung, insbesondere im Hinblick auf die Dimensionierung der Lager- und Logistikflächen, auf Wunsch des Vorhabenträgers sowie in Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin geändert. Hiermit ging u. A. eine Verringerung der Gebäudekubaturen sowie der Höhenentwicklung der baulichen Anlagen einher. Ebenso wurden die grünordnerischen Festsetzungen samt der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen angepasst, sodass nun ein höherer Ausgleich im Plangebiet selbst vorgesehen und ein geringerer externer Ausgleich notwendig wird. Als Folge der Planungsänderungen ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB eine erneute Beteiligung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Ebenso wurden seit dem letzten Verfahrensschritt die Untersuchungen zum Natur- und Artenschutz ergänzt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden noch Sichtungen zu den unter Schutz stehenden Tierarten Girlitz und Rebhuhn mitgeteilt. Aus diesem Grund wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde angeregt, eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe II (ASP II) für diese beiden Tierarten zu beauftragen. Im Rahmen der ASP Stufe II wurde ein dauerhaftes Vorkommen im Plangebiet und hiermit eine Betroffenheit durch das Vorhaben allerdings ausgeschlossen. Ebenso ein Vorkommen des Girlitz konnte im Rahmen der ASP Stufe II ausgeschlossen werden, da mögliche Fortpflanzungs- und Ruhehabitate auf dem Betriebsgelände in Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin entfernt wurden, während sich die Art im Überwinterungshabitat aufhielt. Ausweichhabitate sind im Umfeld des Plangebietes zahlreich vorhanden.

Planentwurf

Die Planung sieht eine Erweiterung des heutigen Bestandsgebäudes nach Westen hin durch einen zusammenhängenden und mehrgeschossigen Gebäudekomplex vor, in welchem zusätzliche Verkaufsflächen mit einer Größe von 3.800 m², Lager- und Logistikflächen mit einer Größe von 2.600 m² sowie ein Sozialtrakt und Büroflächen mit einer Größe von insgesamt 350 m² untergebracht werden. Die Größe der Lager- und Logistikflächen wurde gegenüber des letzten Planungsstandes deutlich verkleinert, sodass aktuell lediglich ein Zwischenlager vorgesehen wird.

Die künftige Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m², inklusive 450 m² zentrenrelevanter Sortimente in Form von Sportbekleidung, werden für das Verfahren als verbindlich angesehen. Die maximale Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² geht auf die Vereinbarungen im regionalen Einzelhandelskonzept der :rak-Kommunen zurück, wonach für Vorhaben eine maximale Umsatzverteilungsquote von 10-11 % vereinbart wurde. Um diesem Zielwert gerecht zu werden, wurden eine Verträglichkeitsuntersuchung samt ergänzender Stellungnahmen erarbeitet, welche zu dem Ergebnis kommt, dass die Umsatzverteilungsquote von 11 % in zentralen Versorgungsbereichen bei einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 6.300 m² eingehalten wird. Die ergänzenden Stellungnahmen stellen die Umsatzverteilungsberechnung der zu Grunde liegenden Verträglichkeitsuntersuchung detailliert dar und führen diese weiter aus.

Die Zufahrt für den Liefer- und Mitarbeiterverkehr sowie den Kundenverkehr erfolgt über die Friedrich-Gauß-Straße. Während die Kundenverkehre südlich des Gebäudes verbleiben, werden die Lieferverkehre nördlich des Gebäudes abgewickelt.

Der Stellplatznachweis wird über den Neubau eines Parkhauses und Außenstellplätze geführt. Als bauordnungsrechtlich notwendige Stellplätze werden 224 Pkw-Stellplätze und 54 Fahrrad-Stellplätze vorgesehen. Der abschließende Stellplatznachweis wird im Baugenehmigungsverfahren geführt. Als Nebenanlage wird im südlichen Bereich des Plangebietes zudem eine kundeneigene Kompaktstation (Trafo) vorgesehen, welche in vorherigen Planungsständen noch nicht berücksichtigt wurde.

Gegenüber des letzten Planungsstandes wurde die Dachbegrünung zugunsten einer nun überwiegend intensiven Bepflanzung spezifiziert, welche auch unterhalb von Photovoltaikanlagen angelegt werden soll. An den west- und südexponierten Fassaden in Richtung des Spielplatzes Johannesstraße wird im Erdgeschoss eine Fassadenbegrünung vorgesehen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird auf externen Flächen realisiert. Dies wird im Durchführungsvertrag verbindlich geregelt und vertraglich sowie per Grundbucheintrag gesichert. Die Sicherung der externen Ausgleichsflächen hat vor Satzungsbeschluss zu erfolgen.

Gemäß der gesetzlichen Vorgaben ist das anfallende und unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen des Neubaus soll zunächst über die überwiegend intensive Dachbegrünung auf dem neuen Gebäudekörper gepuffert werden. Danach kann es laut den vorliegenden gutachterlichen Aussagen auf dem Baugrundstück über Sickerboxen versickert werden. Da die Gründächer kaum eine Reinigungsleistung haben, wird vor den Sickerboxen eine Sedimentationsanlage geschaltet, in der das Niederschlagswasser von den Dachflächen zusätzlich geklärt wird.

Auf den Dachflächen der geplanten baulichen Anlagen werden zudem Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Empfehlung der Verwaltung

Die Verwaltung schlägt vor, den vorgelegten Abwägungsentwurf und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

In Vertretung

Rainer Gleiß

Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

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

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

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

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

- | | |
|-----------|--|
| Anlage 1 | Geltungsbereichsplan |
| Anlage 2 | Vorhabenbezogener Bebauungsplan |
| Anlage 3 | Vorhaben- und Erschließungsplan |
| Anlage 4 | Textliche Festsetzungen |
| Anlage 5 | Begründung |
| Anlage 6 | Umweltbericht |
| Anlage 7 | Abwägungsbericht der Verwaltung |
| Anlage 8 | Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange |
| Anlage 9 | Stellungnahme Öffentlichkeit |
| Anlage 10 | Landschaftspflegerischer Fachbeitrag |
| Anlage 11 | Artenschutzrechtliche Prüfung |
| Anlage 12 | Schalltechnische Untersuchung |
| Anlage 13 | Verkehrsgutachten |
| Anlage 14 | Mobilitätskonzept |
| Anlage 15 | Entwässerungskonzept 10.11.2022
1. Ergänzung vom 27.07.2021 |
| Anlage 16 | Genehmigungsplanung Rigolen |
| Anlage 17 | Ergänzungsplanung zur Beseitigung von Niederschlagswasser bei dem Bauvorhaben 9874.9
1. Ergänzungsbericht zur Beseitigung von Niederschlagswasser bei dem Bauvorhaben 9874.11 |
| Anlage 18 | Verträglichkeitsgutachten
1. Ergänzende Stellungnahme zur Verkaufsflächenreduzierung
2. Stellungnahme vom 05.07.2021
3. Stellungnahme vom 25.06.2021 |

Drucksache 22/0517: Bebauungsplan Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“, Beratung der während der Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen; Beschluss zur erneuten öffentlichen Auslegung und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB

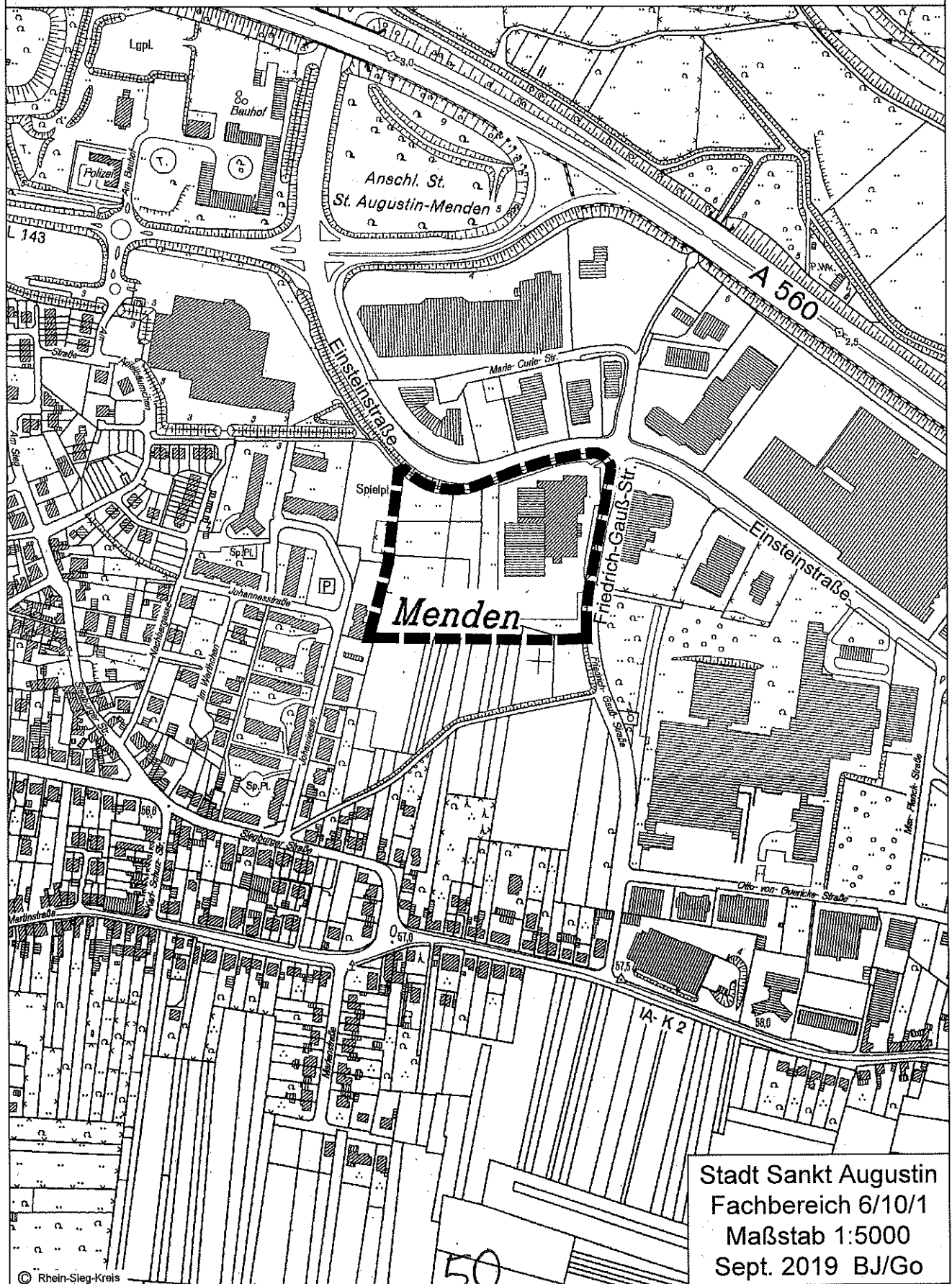
Hinweis zu den umfangreichen Anlagen

Der Einladung in Papierform beigelegt sind die Anlagen 1 und 7.

Die restlichen Anlagen können im Ratsinformationssystem eingesehen werden. Außerdem erhält jedes Fraktionsbüro eine Papieraufbereitung.

Sollten weitere Papieraufbereitungen benötigt werden, können diese bei der Geschäftsführerin des Ausschusses, Frau Fiegen, bis zum 22.11.2022 bestellt werden.

GELTUNGSBEREICHSPPLAN
BEBAUUNGSPLAN NR. 406/6
"FRIEDRICH-GAUSS-STRASSE"
SANKT AUGUSTIN



Stadt Sankt Augustin
Fachbereich 6/10/1
Maßstab 1:5000
Sept. 2019 BJ/Go

Stadt Sankt Augustin

A B W Ä G U N G

der öffentlichen und privaten Belange der Offenlage gemäß § 3 Abs.2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren Nr. 406/6, „Friedrich- Gauß- Straße“

Fassung zur Offenlage (Stand: 08.11.2022)

1. BETEILIGUNGSSCHRITTE UND EINGEGANGENE STELLUNGNAHMEN

A Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Zeitraum: 07.06.22 bis 15.07.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Kommentar
Fachbehörden					
A 1	Wasserverband Rhein- Sieg- Kreis Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg	jchittka@ww-rsk.de	07.06.2022	07.06.2022	Keine Betroffenheit
A 2	Landesbetrieb Straßenbau NRW Regionaliniederlassung Rhein- Berg Eumeniusstraße 15-17 50679 Köln	Marlis.hess@strassen.nrw.de	07.06.2022	09.06.2022	Knoten A560/B56/L143
A 3	Einzelhandelsverband Bonn – Rhein- Sieg – Euskirchen Am Hof 28a 53113 Bonn	einzelhandelsverband@ehvbonn.de	07.06.2022	13.06.2022	Keine Bedenken
A 4	Energie Rhein- Sieg GmbH Südstraße 27 53757 Sankt Augustin	Franz.wiederholl@stadtwerke-hall.de	07.06.2022	13.06.2022	Keine Bedenken
A 5	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erf Kreiselstraße 7 53783 Eitorf	Ute.Nolden-Seemann@wald-und-holz.nrw.de	07.06.2022	13.06.2022	Keine Betroffenheit
A 6	Rhein- Sieg- Kreis, Brandschutzdienststelle Kaiser- Wilhelm- Platz 1 53721 Siegburg	dietmar.blinzer@rhein-sieg-kreis.de	07.06.2022	13.06.2022	Löschwasserversorgung
A 7	Amprion GmbH Rheinlanddamm 24 44139 Dortmund	Baerbel.vidal@amrion.net	07.06.2022	15.06.2022	Nicht betroffen
A 8	Deutsche Telekom Technik GmbH, NL West Venloer Straße 156 50672 Köln	Frank.Hermanns@telekom.de	07.06.2022	24.06.2022	Leitungsbestand

Nr.	Behörde oder des sonstigen Trägers öffentlicher Belange (Postanschrift)	E-Mailadresse(n)	Beteiligt	Antwort	Kommentar
A 9	Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt Berliner Platz 2 53111 Bonn	sabrina.christ@bonn.de	07.06.2022	27.06.2022	Hinweise zum Einzelhandelsgutachten, Regionalplan, Bonner Fahrradhandler
A 10	Bezirksregierung Amsberg, Abtl. 6 Bergbau und Energie in NRW Goebenstraße 25 44135 Dortmund	Basile.TchimbakalaGomas@bra.nrw	07.06.2022	04.07.2022	Keine Bedenken
A 11	Stadtwerke Bonn GmbH Theaterstraße 24 53111 Bonn	Nadine.Strake@stadtwerke-bonn.de	07.06.2022	27.06.2022 07.07.2022	Hinweis zu ÖPNV
A 12	PLEdoc GmbH Gladbecker Straße 404 45326 Essen	netzauskunft@pledoc.de	07.06.2022	07.07.2022	Externe Ausgleichsmaßnahme an Burg Niederpleis
A 13	Rhein- Sieg- Kreis Mühlenstraße 51 53721 Siegburg	robert.gansen@rhein-sieg-kreis.de	07.06.2022	08.07.2022	Schutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, Bodenschutz, Natur-, Landschafts- und Artenschutz, Anpassung an den Klimawandel-Starkregen, erneuerbare Energien
A 14	Landwirtschaftskammer NRW Gartenstraße 11 50765 Köln	Werner.muss@lwk.nrw.de	07.06.2022	11.07.2022	Keine Bedenken
A 15	Bundespolizeidirektion Schöneberger Straße 14/15 10962 Berlin	Laura.slegmann@polizei-bund.de	07.06.2022	12.07.2022	Keine Einwände
A 16	Wahnachtalsperrenverband Siegelknippen 53721 Siegburg	info@wahnbach.de	07.06.2022	15.07.2022	Versickerung von Niederschlagswasser, Wasser-Wärmepumpe

B Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Zeitraum: 13.06.2022 bis 15.07.2022

Eingegangene Stellungnahmen:

Nr.	Privater	Stellungnahme	Anlagen
B1	Name und Adresse werden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht genannt.	Artenschutz	

2. INHALT UND ABWÄGUNG DER EINGEGANGENEN STELLUNGNAHMEN

A Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Wasserverband Rhein- Sieg- Kreis		Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Kenntnisnahme	
A 1.1	Der Geltungsbereich des o.g. Vorhabens liegt außerhalb des Verbandsgebiets des Wasserverbands Rhein-Sieg-Kreis. Daher besteht seitens des Wasserverbands keine Betroffenheit.	Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.	
Landesbetrieb Straßenbau NRW		Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
Nr.	Inhalt des Schreibens		
A 2.1	Ich verweise auf meine vorangegangene Stellungnahme. Die Bedenken des Landesbetriebes bleiben aufrechterhalten.	Im Verkehrsgutachten wurde der vom Landesbetrieb erwähnte Knoten betrachtet. Das Gutachten ging zum damaligen Zeitpunkt noch von einer Erweiterung der Verkaufsfläche auf 9.000 qm aus. In den aktualisierten Planung sind lediglich noch 6.300 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Dies vorausgeschickt, weist der Gutachter nach, dass in der Nachmittagspitzenstunde an einem Normalwerktag der o.g. Knotenpunkt sowohl im Analyse- als auch im Prognosefall die Verkehrsqualität besitzt. Die Mehrbelastung wirkt sich demnach nicht signifikant spürbar auf die Verkehrsqualität des Knotenpunktes aus. Vielmehr attestiert der Gutachter eine rechnerische Kapazitätsreserve in der maßgeblichen Nachmittagspitze von mehr als 200 Fahrzeugen pro Stunde. Außerdem wurde vom gleichen Gutachter eine weitere ergänzende Stellungnahme zu dem fraglichen Knotenpunkt, einschließlich des Aspektes der Verkehrssicherheit, eingeholt. Die gutachterlichen Ergebnisse wurden der Ergänzung zum Verkehrsgutachten textlich beigelegt. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.	
A 2.2	Dabei sind die Sicherheitsbelange gem. Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz und gem. EU-Richtlinie 2019/1936 incl. ARS 25/2021 des BMV und Erlass des VM vom 07.12.2021 durch einen zertifizierten Sicherheitsauditor abzuarbeiten.	Die Stadtverwaltung hat den Sachverhalt juristisch prüfen lassen. Das Ergebnis stellt sich wie folgt dar: Soweit sich der Landesbetrieb Straßenbau NRW in seinem Schreiben auf die EU- Richtlinie 2019/1936 vom 23.10.2019 beruft, ist diese nicht einschlägig. Gemäß Art. 1 Abs. 2 der Richtlinie gilt diese grundsätzlich nur für in Planung, im Bau oder in Betrieb befindlichen Straßen, die Teil des transeuropäischen Straßennetzes sind, sowie Autobahnen und andere Fernstraßen. Nach Art. 1 Abs. 3 gilt die Richtlinie außerdem für Straßen und Straßen Verkehrsinfrastrukturprojekte außerhalb städtischer Gebiete, zu denen von den angrenzenden Grundstücken keine unmittelbare Zufahrt besteht und deren Fertigstellung aus Unionsmitteln finanziert wird. Die vorgenannten Voraussetzungen für die Anwendbarkeit der EU-Richtlinie liegen damit offensichtlich nicht vor. Soweit sich der Landesbetrieb Straßenbau NRW auf das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau (ARS) des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur vom 19.11.2021 beruft (ARS 25/2021), ist auch hier der Anwendungsbereich unter Ziff. 1 in gleicher Weise wie bei der EU-Richtlinie eingeschränkt. In dem Rundschreiben wird der Text der EU-Richtlinie schlicht wiederholt. Damit	

	findet die Forderung vom Landesbetrieb Straßenbau NRW auf Durchführung eines Sicherheitsaudits auch in dem Rundschreiben des Bundesministers keine Grundlage. Der vom Landesbetrieb Straßenbau NRW zitierte Erlass des VM NRW vom 07.12.2021 beschränkt sich auf die Umsetzung des vorstehend Rundschreibens Straßenbau ARS 25/2021. Der Erlass des Landes Verkehrsministers verweist auf Seite 2 im 2. Absatz ausdrücklich auf den Anwendungs- und Geltungsbereich gemäß ARS 25/2021, Z. I und III. Anhaltspunkte, dass der Landesminister den vorgenannten Geltungsbereich mit seinem Erlass ausdehnen wollte, ergeben sich aus dem Erlass nicht. Das Fahrrad- und Nahmobilitätsgesetz des Landes NRW vom 09.11.2021 sieht eine Sollvorschrift für die Durchführung eines Sicherheitsaudits nur für größere Neu- oder Ausbaumaßnahmen an Straßen in der Baulast des Landes vor. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ist eine solche Maßnahme weder direkt noch indirekt verbunden. Zusammenfassend kann daher festgehalten werden, dass sich aus den vom Landesbetrieb Straßenbau NRW zitierten Fundstellen keine Verpflichtung zur Durchführung eines Sicherheitsaudits im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/6 der Stadt Sankt Augustin ergibt. Die Gemeinde stellt den Bebauungsplan vielmehr in eigener Verantwortung auf. Mangels gesetzlicher Verpflichtung muss sie dabei ein Sicherheitsaudit nicht durchführen. Dies gilt erst recht unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sowohl die EU-Richtlinie als auch die entsprechenden Erlasse des Bundes und der Länder für die hier in Rede stehende Maßnahme ein Sicherheitsaudit gerade nicht vorsehen.
A 2.3	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt. Gemäß den Ausführungen unter A 2.1 wird die erwähnte Kostenweitergabe für eine Veränderung am besagten Knotenpunkt als unbegründet zurückgewiesen. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

Einzelhandelsverband Bonn – Rhein- Sieg - Euskirchen		
A 3	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.		Kenntritsnahme
A 3.1	Vielen Dank für Ihr Schreiben und die Möglichkeit zur Stellungnahme zum o.g. Vorhaben. Der Einzelhandelsverband Bonn Rhein-Sieg Euskirchen begrüßt die Planungen der Firma Fahrrad XXL Feld GmbH, ihre Verkaufsfläche von derzeit ca. 2.500 qm um ca. 3.800 qm auf dann insgesamt 6.300 qm zu erweitern, um so den aktuellen Begebenheiten des Fahrradmarktes gerecht zu werden. Das Segment des Fahrradfachhandels hat sich in den letzten Jahren eklatant weiterentwickelt. Nicht nur bedeutete die Markteinführung von E-Bikes bzw. Pedelecs in vielen Fällen Steigerung des Umsatzes, auch gewann das Fahrrad im Zuge der Verkehrswende an Bedeutung, beispielsweise für PendlerInnen. Es kann davon auszugehen werden, dass die Bedeutung von E- Bikes in Zukunft weiter steigen wird. Nachhaltige und emissionsarme Verkehrsmittel, wie das Fahrrad, spielen demnach eine immer größere Rolle. Der Fahrradmarkt wird aus diesem Grund in Zukunft weiterwachsen. In diesem Zusammenhang hätte sich eine Erweiterung der Verkaufsfläche über die im Bebauungsplan genannten 6.300 qm angeboten, auch um Fahrrad XXL Feld eine weitere Zukunftssicherheit zu garantieren. Denn auch der stationäre Fahrradhandel wird durch den Internethandel mit seinen enormen Sortimentsauswahl bedroht. Ein erweitertes stationäres Geschäft, mit Serviceleistungen und der Möglichkeit der Beratung, hat dabei einen großen Vorteil gegenüber dem Internethandel. Die Erweiterungen und Planungen von Fahrrad XXL Feld haben genau diese Punkte in den Fokus genommen. Die persönliche Beratung und der Test des gewünschten Produkts kann ein Onlinehandel nicht bieten. Dem stationären Einzelhandel sollte erlaubt sein, ein dementsprechendes Angebot aufzubauen bzw. zu erweitern. Fahrrad XXL Feld besitzt überdies eine überregionale Bekanntheit und ist ein entscheidender Sogfaktor für Kommune Sankt Augustin. Auf Grund der dargestellten Punkte teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits bezüglich des o.g. Bebauungsplans keine Bedenken bestehen und wir die Vorhaben von Fahrrad XXL Feld unterstützen.	Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

A 4	Energie Rhein- Sieg GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 4.1	Bezüglich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich- Gauß- Straße“ bestehen seitens der Energie Rhein- Sieg GmbH keine Bedenken.	Kenntritsnahme
		Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.
A 5	Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Rhein-Sieg-Erf	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 5.1	Vielen Dank für die Übersendung der Planungsunterlagen. Von den Änderungen des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine Waldflächen betroffen. Daher werden weder forstfachliche noch forstrechtliche Bedenken erhoben.	Kenntritsnahme
		Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.
A 6	Rhein- Sieg- Kreis, Brandschutzdienststelle	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 6.1	Zu dem v.g. Bauvorhaben wird in brandschutztechnischer Hinsicht wie folgt Stellung genommen: Vorbeugender Brandschutz Für das geplante Bauvorhaben ist eine ausreichende Löschwasserversorgung sicherzustellen. Im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorhandenen bzw. geplanten Sprinkleranlage in dem Gebäude eine Löschwassermenge von mindestens 1.600 Liter/Min. über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Die gesamte Löschwassermenge ist in einem Radius von 300 m um die Gebäude herum sicherzustellen. In einem Abstand von max. 100 m ist eine Erstentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen.	Die Löschwasserversorgung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Anschluss an das Bauantragsverfahren geklärt.
		Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.
A 7	Amprion GmbH	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 7.1	Im Planbereich der o.a. Maßnahme verlaufen keine Höchstspannungsleitungen unseres Unternehmens. Planungen von Höchstspannungsleitungen für diesen Bereich liegen aus heutiger Sicht nicht vor. Wir gehen davon aus, dass Sie bezüglich weiterer Versorgungsleitungen die zuständigen Unternehmen beteiligt haben.	Kenntritsnahme
		Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

A 8	Deutsche Telekom Technik GmbH	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
A 8.1	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planungsverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände. Wir weisen jedoch auf folgendes hin: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Belange der Telekom - z. B. das Eigentum der Telekom, die ungestörte Nutzung ihres Netzes sowie ihre Vermögensinteressen - sind betroffen. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Über gegebenenfalls notwendige Maßnahmen zur Sicherung, Veränderung oder Verlegung unserer Anlagen können wir erst Angaben machen, wenn uns die endgültigen Ausbaupläne mit Erläuterung vorliegen. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,50 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsanschlüssen ist die Verlegung zusätzlicher Telekommunikationsanlagen erforderlich. Falls notwendig, müssen hierfür bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger ist es notwendig, dass uns Beginn und Ablauf der Erschließungsanlagen im Bebauungsplan-gebiet der Deutsche Telekom Technik GmbH, TI NL West, PTI 22 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden an: Deutsche Telekom Technik GmbH T NL West, PTI 22 Innere Kanalstr. 98 50672 Köln. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.	Im Bereich des Vorhabengebietes liegt nur die Hausanschlussleitung. Daher besteht keine Betroffenheit der Deutschen Telekom. Eine Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist nicht notwendig. Die bestehenden Leitungen liegen außerhalb des Plangebietes in Straßen und Gehwegen. Eine Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Leitungen der Deutschen Telekom ist nicht vorgesehen. Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.

A 9	Bundesstadt Bonn	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
A 9.1	Vorbehaltlich der Beschlussfassung des Rates der Stadt Bonn sende ich Ihnen die Stellungnahme zur 15. Änderung FNP und BP Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ – Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4(2) – Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin. Diesbezüglich wird von Seiten der Stadt Bonn die im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung § 3 (1) und § 4 (1) abgegebene Stellungnahme nochmals in das Verfahren eingebracht bzw. Bezug auf diese genommen, da die Bedenken auch seitens der Abwägung nicht ausgeräumt und daher weiterhin aufrechterhalten werden.	Es wird auf die Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.
A 9.2	Umsatzumverteilung und Darstellung der Lagen Insbesondere den Ausführungen zur Umsatzumverteilungsberechnung und die Darstellung der Lagen im Rahmen der Abwägung kann nicht gefolgt werden. Zwar werden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche der Zone II dargestellt, jedoch findet weder in der ergänzenden Stellungnahme noch in der Abwägung eine dezidierte Bewertung möglicher Auswirkungen auf die betroffenen zentralen Versorgungsbereiche bzw. eine städtebauliche Einordnung bezüglich der reduzierten Verkaufsflächengröße statt. Diesbezüglich ist auf die 10 %- „Schwelle“ zu verweisen und anzumerken, dass negative städtebauliche Auswirkungen je nach Bestandssituation auch unterhalb der 10 %-Schwelle eintreten können. Des Weiteren werden die Umsatzumverteilungsquoten teilweise einzeln und teilweise zusammengefasst und nur für die Zone II ausgegeben. Änderung des Regionalplanes zur Umwandlung eines GIB in ASB Im Rahmen der Frühzeitigen Unterrichtung und des Erhebungsverfahrens der Bezirksregierung Köln wurden zwei Stellungnahmen eingebracht, welche vom Rat der Stadt Bonn beschlossen wurden. Die in den Stellungnahmen vom 02.11.2020 und 02.03.2021 formulierten Kritikpunkte zum Regionalplanänderungsverfahren haben in Teilen auch hinsichtlich der Offenlage des Bebauungsplanes Bestand (DS-Nr. 201910 und 210237 des Bonner Ratsinformationssystems). Die rechtskräftige Umwandlung von GIB in ASB ist zwar eine notwendige Voraussetzung, begründet jedoch allein nicht automatisch die Eignung des Standortes für ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben. Die Planung wird im Verhältnis zur Gemeindegröße (Kaufkraft - Kongruenzgebot) als überdimensioniert und in einem gewerblich geprägten Bereich unabhängig der Zentrenrelevanz des Standortes als kritisch eingeschätzt, da an diesem Standort vor allem die Erreichbarkeit der Autokundschaft im Vordergrund steht. Bonner Fahrradhändler	Im Rahmen der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung der Nachbarkommunen wurde bereits zu den erwähnten Sachverhalten Stellung genommen. An den dort getätigten Aussagen kann festhalten werden. Dennoch soll an dieser Stelle noch einmal vertiefend eingegangen werden. In Zone II, den linksrheinischen Territorien der Stadt Bonn, liegt der Hauptwettbewerb zum Vorhaben Fahrrad XXL Feld in Sankt Augustin im D-Zentrum (Nahversorgungszentrum) Finkenlof mit dem Fachmarkt Megabike Discount. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Bearbeitung der Auswirkungenanalyse auf linksrheinischer Bonner Seite weitere 26 Fachanbieter erfasst, die überwiegend kleinteilig strukturiert sind und sich über den gesamten linksrheinischen Teilraum von Bonn verteilen. Wie bereits dargelegt ist in vielen zentralen Versorgungsbereichen in Bonn, gerade in den C- und D-Zentren (Ortsteilzentren, Nahversorgungszentren) jeweils nur ein Fachanbieter ansässig. Diese sind überwiegend sehr kleinteilig strukturiert (19 Betriebe < 100 m², davon 9 Betriebe < 50 Verkaufsfläche) und weisen häufig einen Schwerpunkt im Reparatur- und Servicebereich auf. Vor diesem Hintergrund lassen sich einzelbetriebliche Auswirkungen bzw. damit verbunden auch Auswirkungen auf einzelne zentrale Versorgungsbereiche nicht seriös ermitteln. Daher wurden die entsprechenden Zentren zusammengenommen dargestellt. Eine differenzierte Aussage erfolgt lediglich für das A-Zentrum (Hauptzentrum Innenstadt) sowie das B-Zentrum (Stadtbezirkszentrum) Bad Godesberg, da in diesen Zentren mehrere Anbieter vorhanden sind. Im A-Zentrum ist von einem Umsatzrückgang in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. € auszugehen, was einer Umverteilungsquote von ca. 8 – 9 % entspricht. Der Bestandsumsatz im A-Zentrum wird auf rd. 1,7 Mio. € eingeschätzt, wobei hier insbesondere zwei mittelflächige Anbieter am Stiftsplatz bzw. am Belberberg anzusprechen sind. Darüber hinaus gibt es einen kleinen Fachanbieter in der Franziskanerstraße sowie die Teilsortimente von GALERIA, Intersport und Sport-Scheck aus dem Bereich Fahrrad / Fahrradzubehör (Randsortimenter von Mehrbranchenanbietern bzw. allgemeinen Sportanbietern mit anderem Sortimentsschwerpunkt als Fahrrad / zubehör). Alle Anbieter verteilen sich über unterschiedliche Lagen im Zentrum. Die Fahrradfachanbieter befinden sich in Nebenlagen am östlichen / nordöstlichen Rand des zentralen Versorgungsbereichs und dienen dort nicht als Magnetbetriebe. Selbst im unwahrscheinlichen Fall des Marktaustritts eines der Fachanbieter sind Frequenzverluste in diesen Lagen nicht absehbar, insbesondere aber bleiben die Haupteinkaufslagen im Bereich Poststraße / Münsterplatz / Remigiusplatz / Markt- und Sternstraße, aber auch die Friedrichstraße vom Vorhaben unberührt.

A 9	Bundesstadt Bonn	Nr.	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
		Inhalt des Schreibens	
	Abschließend ist anzumerken, dass die meisten Fahrradhändler in Bonn innerhalb der Zentren oder in integrierter Lage in Randlage der Zentren liegen. Ihre Expertise wird nicht nur im Rahmen des Fahrradhandels, sondern gerade in Zeiten der Verkehrswende als Dienstleister benötigt, um auch Serviceleistungen und Reparaturen wohnortnah anbieten zu können. Die Profilierung der Fahrrad- händler als Service- und Werkstattbetriebe als rentablen Ersatz dazustellen (Nr. A 23.3, S. 25) und damit eine Tragfähigkeit voraussetzen, ist nicht belegbar.		In den B-Zentren Bad Godesberg und Duisdorf mit einem Umsatz im Bestand von ca. 1,9 Mio. € wird es zu Umverteilungswirkungen in Höhe von ca. 8 % kommen; dies entspricht einem Umsatzverlust in Höhe von ca. 0,1 – 0,2 Mio. €. Auch hieraus lassen sich keine negativen städtebauliche Auswirkungen ableiten. In Bad Godesberg ist auf zwei Fachanbieter mit rund 150 bzw. 450 m² Verkaufsfläche zu verweisen. Beide Anbieter befinden sich an der B 9, also am östlichen Rand des Zentrums in einer verkehrsorientierten Lage. Auch hier ist anzuführen, dass beide nicht als Frequenzbringer des Zent- rums dienen – die Hauptaufgabe befindet sich im Bereich Koblenzer Straße (u.a. dm, woolworth), Am Michaelshof (City Terrassen, u.a. Rewe, Tedi), Theaterplatz (u.a. Douglas, Rossmann) und im Ein- kaufszentrum Fronthofer Galeria (u.a. C & A, Deichmann). Im B-Zentrum Duisdorf war zum Zeitpunkt der Erhebungen nur ein kleinteiliger Fachanbieter ansässig, an der Ecke Weierbornstraße / Rochusstraße 1. Auch dieser Anbieter übte keine Frequenzwirkung für sein Umfeld aus. Durch das vorgelagerte Hotel im Eckbereich wirkte dieser Anbieter nicht in die Fuß- gängerzone hinein; dieser Bereich ist vor allem durch den gegenüberliegenden Rewe-Markt mit vor- gelagerter Platzstruktur geprägt. In den C-Zentren Alt-Endenich, Bonner Talviertel, Poppelsdorf, Alt-Plittersdorf, Kessenich und Wichels- hof ist jeweils nur ein Anbieter ansässig; zusammen wird in diesen Zentren ein Gesamtumsatz in Höhe von ca. 1,4 Mio. € erzielt. Hier lassen sich vor dem Hintergrund der erfolgten Verkaufsflächenreduzie- rung in den Planungen von XXL Feld keine quantifizierbaren Auswirkungen nachweisen. In den D-Zentren Finkenlof, Baumschulviertel, Friesdorf und Röttgen ist jeweils ein Anbieter ansässig, wobei mit Megabike-Discount der Hauptwettbewerb zum Anbieter XXL Feld in der Region im D- Zentrum Finkenlof ansässig ist. Die Anbieter verfügen zusammen über einen Umsatz in Höhe von rd. 9,2 Mio. € und dürften rd. 1,1 – 1,2 Mio. € verlieren, was einer Umverteilungsquote von 12 – 13 % entspricht. Auf dieses Nahversorgungszentrum wird im Folgenden noch detailliert eingegangen. Grundsätzlich ist für die C- und D-Zentren in Bonn festzuhalten, dass die einzelnen kleinteiligen Fahr- radanbieter keine herausgehobene Versorgungsbedeutung für die Zentren wahrnehmen. Es handelt sich nicht um Sortimente des kurzfristigen Bedarfs - Fahrräder und Zubehör werden nicht täglich oder wöchentlich gekauft. Im Falle des Wegfalls eines solchen Anbieters könnte ein C- bzw. D-Zentrum weiterhin seiner Versorgungsfunktion gerecht werden, weil nahversorgungsrelevante Anbieter aus dem Lebensmittelhandel bzw. bei Drogeriewaren oder sonstigen Sortimenten des täglichen Bedarfs nicht betroffen sind. Sowohl den C-Zentren (Ortsteilzentren) als auch den D-Zentren (Nahversorgungs- zentren) ist ein Versorgungsauftrag im Bereich der Grundversorgung, d.h. v.a. bei Gütern des tägli- chen, kurzfristigen Bedarfs zugewiesen. In den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen nehmen Lebensmittel- und zum Teil Drogeriemärkte diese Versorgungsaufgabe, ergänzt durch kleinteiligen Einzelhandel (z.B. Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, internationale Lebensmittelgeschäfte) wahr und fungieren auch als Frequenzbringer des jeweiligen Zentrums: C-Zentrum Alt-Endenich: Netto, Norma, Aldi; C-Zentrum Bonner Talviertel: Netto, Rewe, dm, Edeka; C-Zentrum Poppelsdorf: Edeka, Netto; C-Zentrum Wichelslof: Rewe, Aldi, Netto; C-Zentrum Alt-Plittersdorf: Edeka, Rewe; C-Zentrum Kessenich: Rewe, Lidl, dm; D-Zentrum Baumschulviertel: Edeka, Aldi, Lidl; D-Zentrum Friesdorf: Penny; D-Zentrum Röttgen: Edeka. Angesichts der Verkaufsflächenreduzierung bei XXL Feld und den hierzu ermittelten Umverteilungs- wirkungen kann somit nicht von negativen städtebaulichen Auswirkungen in zentralen Versorgungs- bereichen in Bonn ausgegangen werden. Selbst im Fall des Marktaustritts einzelner Anbieter kann

A 9	Bundesstadt Bonn Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin auch nicht von versorgungsstrukturellen Auswirkungen gesprochen werden, da die Stadt Bonn über eine Vielzahl von Fahrradangeboten verfügt (alleine auf linksrheinischer Seite 27 Fachanbieter), die durch die Randsortimente von SB-Warenhäusern, Sportfachmärkten bzw. Sportfachgeschäften sowie z. T. Bau- und Heimwerkermärkten (Fahradzubehör) ergänzt werden. Zum D-Zentrum Finkenhof, welches den Großteil der Umsatzverluste der Bonner Betriebe erfahren wird, ist zunächst auf dessen fachmarktorientierte Struktur hinzuweisen. Das Zentrum teilt sich auf die westliche und östliche Seite der A 565 auf und umfasst im Wesentlichen zwei Fachmarktstandorte: Auf der östlichen Seite ist nördlich der Straße Auf dem Kirchbüchel, welche die A 565 in Ost-West-Richtung unterquert und damit die beiden Fachmarktstandorte miteinander verbindet, neben Megabike Discount noch eine Standortkombination eines Aldi Lebensmitteldiscounters und Rossmann Drogeriemarktes mit gemeinsamer Parkplatzanlage ansässig. Der Fachmarkt Megabike Discount befindet sich in einer klassischen Gewerbehalle am südlichen Einfahrtsbereich von der Straße Auf dem Kirchbüchel und wirkt nach außen als Solitärstandort. Auf der westlichen Seite der Autobahn, südlich der Straße Auf dem Kirchbüchel, befindet sich ein Fachmarktstandort aus E-Center (Supermarkt), Lidl Lebensmitteldiscounter und dm Drogeriemarkt. Südlich daran schließt sich am Basketsring der Telekom-Dome als Spielstätte der Telekom Baskets Bonn an. Letztgenannter Bereich zählt bereits nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich. Insgesamt ist also ein durch die Autobahn geteilter zentraler Versorgungsbereich vorhanden, der aus zwei separaten Fachmarktstandorten besteht und nicht durch kleinteilige Einzelhandels-, Gastronomie- oder Dienstleistungsnutzungen ergänzt wird. Es handelt sich um zwei funktionale Versorgungsstandorte, der keine städtebaulichen Aufenthaltsqualitäten aufweisen und nicht zum Verweilen oder Treffen einladen. Die vorliegenden Berechnungen bei der reduzierten Verkaufsfläche von 6.300 m² für XXL Feld in Sankt Augustin würde zu Umverteilungswirkungen in einer Größenordnung von ca. 12 – 13 % in diesem Zentrum führen. Angesichts der sehr positiven Marktentwicklung im Fahrradbereich in den vergangenen Jahren mit zweistelligen Wachstumsraten, insbesondere durch die dynamische Marktentwicklung bei E-Bikes, sind solche Größenordnungen auch auf einzelbetrieblicher Ebene nicht zwangsläufig betriebschädigend. Der Anbieter Megabike Discount ist ein sehr stabiler und zukunftsfähig aufgestellter Anbieter, der durch die Erweiterung von XXL Feld auf 6.300 m² Verkaufsfläche nicht betriebschädigend betroffen wird. Darüber hinaus ist anzuführen, dass – selbst im absolut unwahrscheinlichen Fall eines Marktaustritts – das Nahversorgungszentrum Finkenhof nicht in seiner Versorgungsfunktion geschädigt würde. Der Anbieter Megabike Discount bzw. das Sortiment Fahrräder und Zubehör werden nicht täglich oder wöchentlich nachgefragt und gehören damit nicht zum kurzfristigen Bedarf. Die Versorgungsfunktion für das Nahversorgungszentrum wird durch die Betriebe des kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte) wahrgenommen. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
-----	---	--

Bezirksregierung Arnsberg, Abtl. 6 Bergbau und Energie in NRW		
A 10	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.		Kenntrisinahme
A 10.1	Zu den bergbaulichen Verhältnissen im Planbereich erhalten Sie folgende Hinweise: Das oben angegebene Grundstück liegt außerhalb verliehener Bergbauberechtigungen. Nach den vorliegenden Unterlagen hat im Planungsbereich bisher kein Bergbau stattgefunden. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen. Bearbeitungshinweis: Diese Stellungnahme wurde bezüglich der bergbaulichen Verhältnisse auf Grundlage des aktuellen Kenntnisstandes erarbeitet. Die Bezirksregierung Arnsberg hat die zugrundeliegenden Daten mit der zur Erfüllung ihrer öffentlichen Aufgaben erforderlichen Sorgfalt erhoben und zusammengestellt. Die fortschreitende Auswertung und Überprüfung der vorhandenen Unterlagen sowie neue Erkenntnisse können zur Folge haben, dass es im Zeitverlauf zu abweichenden Informationsgrundlagen auch in Bezug auf den hier geprüften Vorhabens- oder Planbereich kommt. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Genauigkeit der Daten kann insoweit nicht übernommen werden. Soweit Sie als berechnete öffentliche Stelle Zugang zur Behördenversion des Fachinformationssystems „Gefährdungspotenziale des Untergrundes in NRW“ (FIS GDU) besitzen, haben Sie hierdurch die Möglichkeit, den jeweils aktuellen Stand der hiesigen Erkenntnisse zur bergbaulichen Situation zu überprüfen. Details über die Zugangs- und Informationsmöglichkeiten dieses Auskunftssystems finden Sie auf der Homepage der Bezirksregierung Arnsberg (www.bra.nrw.de) mithilfe des Suchbegriffs „Behördenversion GDU“. Dort wird auch die Möglichkeit erläutert, die Daten neben der Anwendung ebenfalls als Web Map Service (WMS) zu nutzen. Über die vorstehenden Hinweise und Anregungen hinaus bestehen zu dem Vorhaben keine Bedenken. Ihre eingereichten, hier nicht benötigten Unterlagen erhalten Sie hiermit zurück.	Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

A 11	Stadtwerke Bonn GmbH	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
A 11.1	Namens und im Auftrag der Bonn Netz GmbH, der Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH und der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH teilen wir folgendes mit: <u>Stellungnahme Bonn Netz GmbH:</u> Im angefragten Bereich befinden sich keine Versorgungsleitungen der Bonn Netz GmbH. <u>Stellungnahme Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH:</u> Im angefragten Bereich befinden sich keine Versorgungsleitungen. <u>Stellungnahme Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH, Bereich Verkehrsplanung:</u> Der Fachbereich PVP möchte zur beabsichtigten Bebauung auf folgendes hinweisen: Wenn sich im Rahmen der weiteren Planungen herausstellt, dass Behinderungen für den ÖPNV nicht vermieden werden können, müssen diese frühestmöglich, aber spätestens vier Wochen vor Baubeginn, final mit uns abgestimmt sein, damit die Auswirkungen auf den ÖPNV von uns geprüft und notwendige betriebliche Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet und kommuniziert werden können. Weiter möchten wir auf unsere Stellungnahme vom 16.12.2021 verweisen, die weiterhin Gültigkeit besitzt. <u>Stellungnahme Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH, Bereich Fahrwege:</u> Aufgrund der Entfernung der Maßnahme zu unseren Anlagen, besteht für den Fachbereich FW keine Betroffenheit. <u>Stellungnahme Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH, Bereich Verkehrstelematik:</u> Seitens SWBV/DVT keine Betroffenheit. <u>Stellungnahme Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH, Bereich Gebäude/Anlagen:</u> Seitens GA keine Belange.	Bauliche Maßnahmen im Bereich der durch die Buslinien befahrenen öffentlichen Straßen sind nicht vorgesehen.
		Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.

A 12	PLEdoc GmbH	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin	
Nr.	Inhalt des Schreibens		
	Von der Open Grid Europe GmbH (OGE), Essen und der GasLINE GmbH & Co. KG, Straelen, sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Wir vertreten im Auftrag der Open Grid Europe GmbH insoweit auch die Interessen der InfaServ GmbH und der METG. Unabhängig davon, ob es sich bei den aufgeführten Versorgungsanlagen um eine oder mehrere Ferngasleitungen, Nachrichtenkabel, Kabelschutzrohranlagen (LWL-KSR-Anlage) oder sonstiges Zubehör handelt, bezeichnen wir diese nachfolgend als Versorgungsanlagen. Die Trassenführung der Versorgungsanlagen ist aus den Planunterlagen zu entnehmen. Berücksichtigen Sie bitte das Merkblatt zur Dokumentation. Wie bereits eingangs aufgeführt, werden von der 15. Änderung des Flächennutzungsplans, dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 406/6 und der Kompensationsfläche Niederpleiser Mühle keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen berührt. Von der Kompensationsmaßnahme Burg Niederpleis werden die eingangs aufgeführten Versorgungsanlagen betroffen. Hier ist die Anpflanzung einer Baumreihe und die Einsaat einer Blütenmischung vorgesehen. Hinsichtlich der Kompensationsmaßnahme Burg Niederpleis übersenden wir in der Anlage auch die sinngemäß für die Versorgungsanlagen der METG und der InfaServ GmbH geltende Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen der Open Grid Europe GmbH und eine Anweisung zum Schutz von Kabelschutzrohranlagen mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln der GasLINE GmbH & Co. Die dort genannten Auflagen und Hinweise sind zwingend bei allen Maßnahmen im Bereich und / oder in der Nähe der Versorgungsanlage zu beachten. Besonders machen wir schon jetzt auf folgendes aufmerksam: Durch die vorgesehenen Anpflanzungsmaßnahmen dürfen keinerlei Nachteile für den Bestand und Betrieb der Versorgungsanlagen sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben. Diese Arbeiten werden zur dringenden Abwehr einer Gefahr oder Beseitigung eines Schadens erforderlich. Neuanpflanzungen von Bäumen, Hecken und tiefwurzelnden Sträuchern sollten grundsätzlich nur außerhalb des Schutzstreifenbereiches erfolgen, um eine gegenseitige Beeinträchtigung zu vermeiden. Dies dient dem Schutz der Versorgungsanlagen sowie dem Erhalt der Zugänglichkeit und Einsehbarkeit der Leitungsstrasse. Die Zugänglichkeit (Begehung und Befahrung) zu der Versorgungsanlage muss für die Durchführung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten jederzeit gewährleistet sein. Eine Aufgrabung der Versorgungsanlage durch den Leitungsbetreiber oder beauftragte Dritte muss jederzeit möglich sein. Wir bitten Sie zu veranlassen, dass uns zu der Kompensationsmaßnahme Burg Niederpleis die Pflanzpläne frühzeitig zur Verfügung gestellt werden, damit wir hierzu eine entsprechende Stellungnahme anfertigen können.	Die Kompensationsmaßnahme nördlich der Burg Niederpleis ist nicht mehr vorgesehen, da mehr Bäume innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt werden.	
	Abschließend teilen wir Ihnen mit, dass im Projektbereich keine von uns verwalteten Versorgungsanlagen der OGE vorhanden sind.		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

A 13	Rhein- Sieg- Kreis	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
A13.1	Zur oben genannten Planänderung und zum oben genannten Plan wird wie folgt Stellung genommen:	
	Schmutz-/Niederschlagswasserbeseitigung	
	Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 406/6 bestehen hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung aufgrund der vorliegenden Entwässerungsplanung Bedenken.	
	Entsprechend des Hydrogeologischen Gutachtens des Büros Dr. Leischner GmbH soll das nicht belastete Niederschlagswasser der Dachflächen über eine Füllkörperrigole versickert werden. Aufgrund der Ausführungsbeschreibung im o.g. Gutachten ist zu besorgen, dass die technischen Anforderungen hinsichtlich der erforderlichen Durchlässigkeit (geplanter Bodenaustausch mit Rollkies) sowie des notwendigen minimalen Abstands von der Sohle der Versickerungsanlage zum Grundwasserspiegel nicht eingehalten werden.	Unterhalb von Sickerboxen wird kein Rollkies mehr eingebaut, da dieser kaum Filterleistung erbringt. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein- Sieg- Kreises und dem Wahn- bachtalsperrenverband wird ein anderer Boden verwendet, der eine höhere Filterleistung mit den entsprechenden Kf- Werten aufweist. Die Details werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt. Ein entsprechender Antrag wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens gestellt.
	Es wird darum gebeten, die Entwässerungsplanung entsprechend der genannten Punkte zu überarbeiten bzw. zu konkretisieren und das Amt für Umwelt- und Naturschutz erneut zu beteiligen.	
	Gegen die Einleitung des belasteten Niederschlagswassers in das vorhandene Kanalnetz bestehen unter der Voraussetzung, dass dieses hydraulisch ausreichend dimensioniert ist, keine Bedenken.	
	Das Einleiten von Niederschlagswasser ins Grundwasser stellt gemäß § 9 WHG eine Gewässerbenutzung dar und bedarf entsprechend § 8 WHG einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Amt für Umwelt- und Naturschutz zu beantragen ist.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

A13.2	Bodenschutz Die Planung zur Aufstellung des ca. 2,5 ha großen Bebauungsplans Nr. 406-6 „Friedrich-Gauß-Straße“ sieht eine mögliche Vollversiegelung von Boden, der bislang landwirtschaftlich genutzt wurde, vor. Betroffen sind gemäß der Bodenkarte BK 50 (Geologischer Dienst NRW) Vega - Brauneböden, die als fruchtbare Böden mit sehr hoher Regelungs- und Pufferfunktion ausgewiesen sind und eine hohe Wertzahl der Bodenschätzung von 55 bis 70 aufweisen. Durch die Versiegelung gehen alle natürlichen Bodenfunktionen vollständig und unwiederbringlich verloren. Eine gesonderte Betrachtung und Bilanzierung der Eingriffe in die Bodenfunktionen, die entsprechend der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu kompensieren sind, erfolgt im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nicht. Es wird angeregt, den Eingriff mittels einem geeigneten Bewertungsverfahren zu bilanzieren und bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs explizit einzubeziehen.	Die Beeinträchtigung der Bodenfunktion wird unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Minderungs- und Minimierungsmaßnahmen im Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Der Belang Boden wird somit in der planerischen Abwägung angemessen berücksichtigt und die sogenannte Bodenschutzklausel gem. § 1a (2) BauGB ausreichend beachtet. Die Anregung zur Berücksichtigung des Bodenschutzes bei der durchzuführenden Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Methodik der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung lässt jedoch keinen Raum, einen darüberhinausgehenden Ausgleich für die Eingriffe in den Boden zu fordern. Eine zusätzliche Kompensation ist nicht erforderlich und würde allenfalls zu Maßnahmen auf heute landwirtschaftlich genutzten Böden führen. Die Stadt Sankt Augustin hat nicht die Absicht, der Landwirtschaft hochwertige Böden für nicht erforderliche Maßnahmen zu entziehen. Der Gesetzgeber schreibt für die Bewertung des Eingriffs in das Schutzgut Boden kein einheitliches Verfahren vor. Verbal- argumentative Betrachtungen hinsichtlich der Beurteilung des Schutzguts Boden sind rechtlich zulässig und für die Abwägung der schutzgutbezogenen Belange geeignet. Eine integrative Betrachtung von Eingriffen in den Boden und das Biotopotenzial ist sachgerecht, da es sich um einen Naturhaushalt handelt. Eine Addition von Eingriffen ist dementsprechend nicht erforderlich. Eine Kompensation der Eingriffe in den Boden kann erzielt werden, wenn durch Einleitung einer naturnäheren Entwicklung Belastungen des Bodens gemindert oder beseitigt werden können. Beeinträchtigte Bodenfunktionen können so wiederhergestellt werden. Dieser Effekt wird in der Regel im Zuge der Durchführung von Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in das Biotopotenzial erreicht. Daher kann die Kompensation für Eingriffe in das Bodentpotenzial und die Kompensation für das Biotopotenzial auf gleicher Fläche erreicht werden. Da die Art und der Umfang der externen Kompensationsmaßnahmen feststehen, kann bereits eine Aussage zu den Standortverhältnissen der Kompensationsflächen und deren Bodenbeschaffenheit gemacht werden. Der externe Ausgleich ist im Bereich der Pleisbachau vorgesehen. Dort soll ein Fichtenbestand in ein Bachauen- Gehölz umgewandelt werden. Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen bewirkt, dass der Zustand der dortigen Böden optimiert wird, indem der Eintrag der den Boden versauernden Nadelstreu des ursprünglich vorhandenen Fichtenforstes entfällt, durch standortgerechte Laubgehölze mit natürlichem Laubeintrag ersetzt werden und der anthropogene Einfluss im Bereich der Obstgehölzreihe mit artenreichem Saum verringert und eine naturnahe Bodenentwicklung gefördert wird. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
-------	--	---

A13.3	Natur-, Landschafts- und Artenschutz <u>Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung</u> Die Eingriffsbilanzierung, Tabelle 4, ist fehlerhaft, da die Flächengröße des Planungszustandes nicht der Fläche des Ausgangszustandes entspricht. Die im Planungszustand aufgeführten Flächen führen zu einer Summe von 26.086 m². Im Gegensatz hierzu ist eine Gesamtfläche von 25.186 m² angegeben. Bei der Dachbegrünung wird der Code HJ5 nach dem verwendeten Bewertungsverfahren mit einem Grundwert von 5 Punkten bilanziert. Nach Auffassung des Amtes für Umwelt- und Naturschutz kann die Dachbegrünung mit maximal 3 Punkten bilanziert werden. Die Tabelle 5 der Eingriffsbilanzierung wäre entsprechend anzupassen und eine zusätzliche Kompensation sicherzustellen.	Die Tabelle 5 wurde entsprechend angepasst. Der Ansatz von 5 Punkten stellt einen Mittelwert für die intensive und extensive Dachbegrünung dar. Bei der geplanten Dachbegrünung ist ein höherer Substrataufbau mit höherer Wasserhaltekapazität und einer Zusammensetzung aus höherwertigen Pflanzenarten, Stauden, Kleinsträucher u.ä. mit besserer Photosyntheseleistung und Wasserhaltung, vorgesehen. Die intensive Dachbegrünung wird eine Mindestaufbaustärke von 25-30 cm umfassen. Die externe Dachbegrünung muss eine Mindestaufbaustärke von 15 bis 20 cm umfassen. Aufgrund von Neuplanung hat sich das Verhältnis zwischen intensiver und extensiver Dachbegrünung sogar umgekehrt. Statt 1.200 qm sind nun 4.600 qm intensive Dachbegrünung und statt 3.700 qm extensiver Dachbegrünung nun 1.600 qm vorgesehen. Aufgrund der Verschiebung hin zu einem mehr an intensiver Dachbegrünung wird der Wert von 5 Punkten für angemessen gehalten.
A13.4	Artenschutz In der artenschutzrechtlichen Vorprüfung konnte eine Betroffenheit der Planung für die Arten Girtitz und Rebhuhn nicht vollständig ausgeschlossen werden. Mit einer Kartierung im Frühjahr 2022 sollte das Vorkommen der beiden Arten geprüft werden, um potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu verifizieren oder zu falsifizieren. Zwischenzeitlich wurden allerdings die auf der Planungsfläche vorhandenen Gehölze gerodet, so dass eine Kartierung des Girtitzes als Gebüschbrüter hinfällig war. Da ein potentielles Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Girtitzes in dem Plangebiet im ursprünglichen Zustand durch eine Kartierung aber auch nicht mehr ausgeschlossen werden konnte, greift das „worst-case-Szenario“, wonach eine entsprechende CEF-Maßnahme im Umfeld der Planung vorzunehmen ist, um artenschutzrechtliche Probleme zu vermeiden. Diese kann auch multifunktional ausgerichtet sein, um auch eine naturschutzrechtliche Kompensation zu erfüllen.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt. Die artenschutzrechtliche Prüfung schließt Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für den Girtitz anhand von Maßnahmen (s. Kap. 7.5) und aufgrund vorhandener Ausweichhabitate im Klein- und großräumigen Kontext aus (7.4.2). Die Rodung der Gehölze erfolgte gemäß den Vorgaben des Kapitels 7.5 (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) in Abstimmung mit der Stadt Sankt Augustin, um die Fläche für die Untersuchungen des Kampfmittelräumdienstes vorzubereiten. Es handelt sich demnach um eine zulässige Maßnahme, die aufgrund der Abwesenheit des Girtitz keinen Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG bewirkt. Nach Ankunft im Sommerhabitat kann die Art auf im Umfeld vorhandene Habitate ausweichen.

		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
--	--	--

A13.5	Bei der Kartierung des Rebhuhns konnten keine Tiere nachgewiesen werden. Auch hier gilt der Grundsatz, dass eine Kartierung des Gebietes vor der Beseitigung von Biotopstrukturen erfolgen muss. Auf der Fläche der Kompensationsmaßnahmen, hier der Umwandlung eines Fichtenforstes in ein Bachauengehölz, gibt es einen Hinweis auf eine Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Habichts. Aus den vorgelegten Unterlagen ist nicht erkennbar, dass diesem Hinweis nachgegangen wurde. Weiterhin gibt es einen Hinweis, dass diese Fläche möglicherweise mit Resten baulicher Anlagen belastet ist. Diesem Hinweis sollte nachgegangen und die baulichen Reste gegebenenfalls beseitigt werden. Bei der Ausgleichsfläche an der Burg Niederpleis, Anpflanzung einer Reihe von Wildobst, bestehen Zweifel, dass die vorgeschlagene Saatgutmischung an der Stelle geeignet ist. Es wird darauf hingewiesen, dass der Standort für die vorgeschlagene Mischung M 09 „Schattensaum zu sonnig sein könnte, da die neuangeplanten Bäume noch wenig Schatten ausbreiten. Hier wird auf den Praxis-Leitfaden Blühende Vielfalt am Wegesrand – Praxis-Leitfaden für artenreiche Weg- und Feldraine (LANUV: Info 39, 2017) des LANUV verwiesen. Abrufbar unter: https://www.lanuv.nrw.de/publikationen/infoblatter-und-broschueren/tx_cartproducts_products%5Bproduct%5D=243&chash=47ea5a077ab125674f7f53a772a5b489. Um die Funktion als Ausgleichsfläche in dem erforderlichen Zeitraum sicherzustellen, muss die langfristige Pflege festgelegt und sichergestellt werden. Ein Pflegeplan fehlt in den Unterlagen. Weiterhin wird zu bedenken gegeben, dass der Hofladen direkt gegenüber der Ausgleichsfläche zeitweise stark frequentiert wird. Ein regelmäßiges Betreten der Fläche sollte verhindert werden, um die Ausgleichsfunktion zu gewährleisten.	Die beseitigten Strukturen besaßen keine Habitategignung für das in offenen Feld- und Grünlandfluren vorkommende Rebhuhn. Dies trifft ebenso auf das übrige Plangebiet zu, was durch die Ergebnisse der Kartierung belegt wurde. Für das Vorkommen des Habichts wurde im Bereich der Maßnahmenfläche in der Pleisbachaue aufgrund einer gutachterlichen Begehung kein Nachweis erbracht. Dies wird im Umweltbericht ergänzend. Im Fichtenbestand im Bereich der Maßnahmenfläche in der Pleisbachaue wurde ein Haufen alter Backsteine (1,5 x 2 m) gefunden. Daraus ergeben sich aber nach Beseitigung dieser Reste keine Hindernisse für die Umsetzung dieser externen Ausgleichsmaßnahme. Die Kompensationsmaßnahme nördlich der Burg Niederpleis ist nicht mehr vorgesehen, da mehr Bäume innerhalb des Plangebietes neu gepflanzt werden.	
A13.6	Hinweis auf das Kompensationsflächenkataster Es wird darum gebeten, dem Rhein-Sieg-Kreis zwecks Fortführung des Kompensationsflächenkatasters sowie der Fortschreibung des Ökokontos nach Satzungsbeschluss eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten oder vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahmen (auch Artenschutz) zukommen zu lassen. Es wird 4 gebeten das beiliegende Formblatt (Anlage: Formblatt F4) zu verwenden. Auf § 34 (1) LNatSchG wird verwiesen.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.	Nach dem Satzungsbeschluss wird dem Rhein- Sieg- Kreis eine Mitteilung über die verbindlich festgesetzten sowie vertraglich geregelten Ausgleichsmaßnahmen vorgelegt.
A13.7	Anpassung an den Klimawandel – Starkregen Es wird darauf hingewiesen, dass bei einem möglichen extremen Starkregenereignis und Überstau der Entwässerungsbauwerke ein oberflächiger Abfluss in Richtung des bestehenden Gebäudes sowie der westlich gelegenen Neubauten südlicher Bebauung anzunehmen ist. Der Planbereich ist in der Starkregengefahrenhinweiskarte NRW zum Großteil als durch Starkregenüberflutungen gefährdeter Bereich ausgewiesen. Zur Vermeidung erheblicher Sachschäden wird dringend angeraten dies in der weiteren Planung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, § 5 Abs. 1 WHG).	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

A13.8	Erneuerbare Energien Zum jetzigen Zeitpunkt sieht die Planung u.a. die Anbringung von Photovoltaikanlagen in Verbindung mit extensiven Dachbegrünungsanlagen vor. Dieses Planvorhaben wird ausdrücklich begrüßt. Gleichzeitig wird empfohlen, auf eine Umsetzung dieser Vorhaben hinzuwirken.	Die Umsetzung des Energiekonzeptes wird im Durchführungsvertrag zum Satzungsbeschluss gesichert. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
A 14	Landwirtschaftskammer NRW	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 14.1	Gegen die oben genannte Planung in Sankt Augustin bestehen seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntritsnahme
		Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.
A 15	Bundespolizeidirektion	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 15.1	Seitens der Dienststellen der Bundespolizeidirektion 11 am Standort St. Augustin bestehen keine Einwände	Kenntritsnahme
		Beschlussvorschlag: Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis genommen.
A 16	Wahnachtalsperrenverband	
Nr.	Inhalt des Schreibens	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
A 16.1	Mit Ihrer E-Mail vom 07.06.2022 haben Sie uns um Stellungnahme zur 15. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406/6 „Friedrich-Gauß-Straße“ in Sankt Augustin-Menden gebeten. Ziel dieses Verfahrens ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Fahrrad XXL Feld. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange haben wir Ihnen am 10.12.2021 unter unserem Aktenzeichen 2021-I-B-017-004 eine Stellungnahme zu o.g. Vorhaben übermittelt. Unsere Stellungnahme wurde inhaltlich in der Abwägung (Stand 08.03.2022) zum Flächennutzungsplan und in der Abwägung (Stand 04.03.2022) zum Bebauungsplan aufgenommen und mit „Kenntritsnahme“ bzw. „der Anregung wird gefolgt“ kommentiert. Wir haben in unserer ersten Stellungnahme (2021-I-B-017-004 vom 10.12.2021) darauf hingewiesen, dass das Versickern von Niederschlagswasser grundsätzlich zulässig ist. In den aktuell vorliegenden Antragsunterlagen wird beschrieben, dass das Niederschlagswasser ausschließlich über Sickerboxen versickert werden soll, nachdem es teilweise über eine Dachbegrünung gepuffert wurde. Gegenüber der belebten und bewachsenen Bodenzonen einer Mulde weisen technische Versickerungsanlagen eine geringere Schutzwirkung für das Grundwasser auf, sodass diese im Trinkwasserschutzgebiet nur in begründeten Ausnahmefällen Anwendung findet. Den Antragsunterlagen kann nicht entnommen werden, warum die Versickerung über eine Mulde, wie sie im hydrogeologischen Gutachten vom 22.12.2021 (Dr. Leischner GmbH) geplant wurde, nicht weiter verfolgt wird. Dies sollte jedoch begründet dargelegt werden. Der Versickerung über Sickerboxen stimmen wir ausdrücklich nicht zu. Weiterführend dazu wird in den Antragsunterlagen angegeben, dass ich sich	Da ausschließlich Dachflächenwasser des Bestandsgebäudes sowie des Anbaus versickert werden soll, wurde entsprechend den Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung eine direkte Einleitung in eine Rigole (hier als Sickerboxenrigole) geplant. Andere Flächen werden dort nicht angeordnet. Der ursprüngliche Plan einer Versickerungsmulde südlich des Plangebietes musste verworfen werden, weil das betreffende Grundstück zusammen mit den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen für eine weitere Entwicklung des Gewerbegebietes Einsteinsstraße vorgehalten wird. Die Versickerungsmulde an anderer Stelle des Plangebietes zu realisieren ist aus Platzgründen und der einzuhaltenden Abstände zu Grundstücksgrenzen etc. nicht möglich. Daher war eine Ummessung und Planung einer Rigole erforderlich. Auf einer Mindestfläche von ca. 80 % der Dachfläche werden die Dächer intensiv und auf einer Mindestfläche von ca. 20 % extensiv begrünt. Die Gesamtaufbaustärke der extensiven Begrünung

	dabei „insbesondere“ um Niederschlagswasser handelt; das von Dachflächen abfließt und wird daher der Kategorie I „unverschmutzt“ zugeordnet. Diese Formulierung wirft die Frage auf, ob weitere, z.B. befestigte, Flächen an die Versickerungsanlage angeschlossen werden sollen. Wir bitten um Beteiligung im weiteren Verfahren.	muss mindestens 15 bis 20 cm betragen. Die Gesamtaufbaustärke der intensiven Begründung muss mindestens 25 bis 30 cm betragen. Da diese Gründächer kaum eine Reinigungsleistung haben, wird in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein- Sieg- Kreises und dem Wahnbachtalsperrenverband vor Sickerboxen eine Sedimentationsanlage geschaltet, in der das Niederschlagswasser von den Dachflächen zusätzlich geklärt wird. Die Details werden im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festgelegt.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
A 16.2	Den Antragsunterlagen kann weiterhin entnommen werden, dass für das Vorhaben eine Wasser- Wasser- Wärmepumpe geplant ist. An dieser Stelle weisen wir daraufhin, dass dafür ebenfalls eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.	Eine entsprechende Genehmigung wird bei der Unteren Wasserbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis im Rahmen des Bauantragsverfahrens beantragt.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.
A 16.3	Unter V 3 wird im Landschaftspflegerischem Begleitplan beschrieben, dass der anfallende Bodaenaustub zwischenengelagert und dann wieder eingebaut werden soll. Dem stimmen wir nur zu, wenn es sich nachweislich um unbelastetes Material handelt.	Der Nachweis, dass es sich um unbelastetes Material handelt, wird gutachterlich durch entsprechende Analysen im Rahmen des Bauantragsverfahrens erbracht.
		Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

72

B 1	Einwender 1	Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin
Nr.	Inhalt des Schreibens	
B 1.1	<u>Schreiben vom 02.03.2022</u> Diese Woche erhielt ich einen Anruf von Herrn (...). Im Plangebiet (Bebauungsplan) 406/6 sind mit dem Rebhuhn (<i>Perdix perdix</i>) und dem Girtitz (<i>Serinus serinus</i>) auch planungsrelevante Arten nachgewiesen worden. Das geplante Bauvorhaben tangiert hauptsächlich den nördlichen Teil zur Einsteinstr. Mit der vorgesehenen Bebauung würde sogar eine Art Schutzwall zum südlich gelegenen artenschutzrelevanten Hinterland hin, entstehen. Die Abschirmung zur Straßenfront, mit dem dann befriedeten Hinterland, erlaubt dort eine als Ausgleichsmaßnahme zu betrachtende Erstellung einer Heckenstruktur. Das Areal selbst würde somit im Sinne des Artenschutzes und der im Plangebiet vorkommenden Arten aufgewertet. Es ist das vorgegebene Ziel, Ausgleichsmaßnahmen <u>idealerweise im Plangebiet selbst</u> auszuführen. Laut Herrn (...) könnte dies von ihm auch im südlichen Bereich seiner Grundstücke Gemarkung Obermenden, Flur 8, Flurstücke 2609 und 2609 umgesetzt werden. Ich bitte dies im weiteren Planverfahren entsprechend zu berücksichtigen.	Die artenschutzrechtliche Prüfung schließt Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für den Girtitz anhand von Maßnahmen (siehe Kapitel 7.5 bzgl. der Bauzeitenregelung) und aufgrund vorhandener Ausweichhabitate im klein- und großräumigen Kontext aus (siehe Kapitel 7.4.2 der artenschutzrechtlichen Prüfung). Die Artenschutzprüfung der Stufe 2 nach dem einschlägigen Methodenhandbuch hat keinen Nachweis zum Rebhuhn erbracht. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.
B1.2	<u>Schreiben vom 25.07.2022</u> In meinem Schreiben vom 2. März zeigte ich auf, das im Plangebiet des Bebauungsplanes 406/6 mit dem Rebhuhn eine planungsrelevante Art nachgewiesen wurde. Auch teilte ich mit, das Herr (...) bereit sei, im Sinne des Artenschutzes im südlichen Plangebiet selbst, Ausgleichsmaßnahmen zur Unterstützung des Rebhuhn-Vorkommens vorzunehmen. Ist im Artenschutzgutachten noch diskutiert worden, ob es sich bei der Rebhühnern eventuell um Brutvorkommen handele, so kann dies, aus Sicht des Naturschutzes zumindest erfreulich, nun bestätigt werden. Ein Landwirt hat beim Bearbeiten seiner Flächen ein Rebhuhn mit mehreren Jungvögeln im Brachland des Plangebietes gesichtet. Ich bitte darum, eine entsprechende Ausgleichsmaßnahme im Plangebiet selbst vorzusehen. Über eine Rückmeldung hierzu würde ich mich freuen.	Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt. Die artenschutzrechtliche Prüfung schließt Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG für den Girtitz anhand von Maßnahmen (siehe Kapitel 7.5 bzgl. der Bauzeitenregelung) und aufgrund vorhandener Ausweichhabitate im klein- und großräumigen Kontext aus (siehe Kapitel 7.4.2 der artenschutzrechtlichen Prüfung). Die Artenschutzprüfung der Stufe 2 nach dem einschlägigen Methodenhandbuch hat keinen Nachweis zum Rebhuhn erbracht. Daher sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Beschlussvorschlag: Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

73

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 28.10.2022

Drucksache Nr.: 22/0518

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	29.11.2022	öffentlich / Vorberatung
Rat	08.12.2022	öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 427 „Ortsmitte Menden,, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

„Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 6, südlich des Bebauungsplanes Nr. 402 sowie westlich der Siegstraße, die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Ortsmitte Menden“ gemäß § 2 Baugesetzbuch (BauGB).“

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist dem anliegenden Geltungsbereichsplan zu entnehmen. (Anlage 1)

Sachverhalt / Begründung:

Anlass und Zielsetzung

In der Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung am 21.04.2021 wurde die Verwaltung beauftragt, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft und der Unternehmergemeinschaft MendenPlus für das im Stadtteil Menden gelegene Karree zwischen Siegstraße/Burgstraße/Wilhelm-Mittelmeier-Straße/Marktstraße verstärkte Initiativen zur städtebaulichen Aufwertung und Funktionserweiterung zu ergreifen. Als Entwicklungsziele wurden die Ansiedlung eines Drogeriemarktes, die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten für den am Standort ansässigen Lebensmittelnahversorger, die städtebauliche Aufwertung des Marktplatzes sowie die Ansiedlung zusätzlicher belebender Nutzungen formuliert. Die zu entwickelnde Gesamtkonzeption für den Standort soll dabei aktuelle und künftige Stellplatzbedarfe sowie Erschließungsmöglichkeiten der geplanten Nutzungen berücksichtigen (Drucksachen-Nr.: 21/0170).

74

Zur Konkretisierung der Planungsziele hat die Stadt Sankt Augustin bereits ein Planungsbüro mit einer umfangreichen Bestandsanalyse sowie der Ausarbeitung einer Gesamtkonzeption in verschiedenen Varianten beauftragt. Bereits existierende Einzelkonzepte wie die Markt- und Standortanalyse für den Standort Burgstraße (Anlage 2), die Stadtteilentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns von Sankt Augustin-Menden (Drucksachen-Nr.: 15/0140) sowie das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin werden bei der Konzeption berücksichtigt.

Insbesondere durch die Schaffung von Flächenkapazitäten für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes soll die Burgstraße in Ihrer Funktion als Nahversorgungszentrum und Haupteinkaufsstraße in Menden gestärkt werden. Die Planungen stützten sich dabei auf ein unabhängiges Fachgutachten, welches für den Standort das Potenzial zur Ansiedlung eines Supermarktes mit einer zeitgemäßen Verkaufsflächengröße zwischen ca. 1.200 und 1.400 m² attestiert (vgl. Anlage 2). Die kombinierte Ansiedlung eines zu priorisierenden großflächigen Nahversorgers sowie eines modernen Drogeriemarktes wird am Planstandort zunächst als nicht realisierbar erachtet und wird dezidiert zu prüfen sein.

Ein großflächiger Lebensmittelmarkt kann perspektivisch die derzeitige Versorgungslücke bei Lebensmittelvollsortimentern im Einzugsbereich Menden / Meindorf schließen und soll eine nachhaltige Stärkung und Weiterentwicklung des Nahversorgungszentrums Ortsmitte Menden bewirken. Zusätzlich sollen im Plangebiet gewerbliche Komplementärnutzungen sowie, insbesondere in den Obergeschossen, Wohn- und Büronutzungen untergebracht werden.

Die nördlich der Burgstraße an der Abzweigung Burgstraße / Siegstraße gelegenen Grundstücke wurden ergänzend mit in den Geltungsbereich einbezogen. Die Überplanung der aktuell mindergenutzten und teilweise leerstehenden Bestandsgebäude dient der städtebaulichen Aufwertung und Nachverdichtung der exponierten Ecksituation, welche ebenfalls Teil des zentralen Versorgungsbereiches ist, sowie ggf. dem Schutz der Bestandsgebäude.

Die Freiflächen des südlich angrenzenden Marktplatzes sind, aufgrund des unmittelbaren räumlichen sowie funktionalen Zusammenhangs mit den Nutzungen an der Burgstraße, ebenfalls Teil des Geltungsbereiches. Für den Bereich des Marktplatzes sind die folgenden Belange zu berücksichtigen, welche z. T. miteinander konkurrieren: Eine Anpassung des Busbahnhofes an künftige Bedarfe des ÖPNV, die Schaffung möglichst vieler öffentlicher Stellplätze, die Stärkung der Fuß- und Radwegeverbindung im Umfeld, der Erhalt und die Aufwertung der westlich gelegenen Grünfläche sowie eine multifunktionale Nutzbarkeit der Freiflächen für Veranstaltungen, Gastronomie sowie den Wochenmarkt (vgl. Drucksachen-Nr.: 15/0140). Die Möglichkeit zur Erschließung der für das nördlich angrenzende Quartier geplanten Nutzungen über den Marktplatz ist ebenfalls zu prüfen.

Derzeit existiert kein Bebauungsplan für die betreffenden Grundstücke. Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben wird aktuell entsprechend anhand des § 34 BauGB bewertet. Durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes ergeben sich planungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten (s. u.), mittels welcher die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB zugeführt werden können.

Planungsziele

Das Ziel des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens ist die Schaffung der notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung der beschriebenen städtebaulichen Aufwertung und Funktionserweiterung des Areals. Gleichzeitig besteht für die Stadt Sankt Augustin hierdurch auch die Möglichkeit, entscheidende städtebauliche und architektonische Details verbindlich auf Ebene eines Bebauungsplanes zu regeln und so auch erhaltenswerte oder schutzbedürftige Bausubstanz zu sichern.

Durch den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes soll darüber hinaus eine rechtliche Grundlage zur Anwendung möglicher Planungsinstrumente zur Sicherung der formulierten Planungsziele geschaffen werden.

Verfahren

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Entwicklung des Areals ist ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 30 Abs. 1 BauGB erforderlich.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a ist im Bauleitplanverfahren gem. § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden

Die Verwaltung schlägt vor, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 427 „Ortmitte Menden“ zu fassen.

In Vertretung


Rainer Gieß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☐ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☒ hat finanzielle Auswirkungen

Die Markt- und Standortanalyse wurde bereits von einem Gutachterbüro angefertigt. Ebenso wurde die derzeit in Erarbeitung befindliche Städtebauliche Gesamtkonzeption bereits beauftragt. Weitere finanzielle Auswirkungen im Zusammenhang mit zusätzlichen zu beauftragender Gutachten sind im weiteren Verfahren zu erwarten, aktuell jedoch noch nicht bezifferbar.

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

- ☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.
☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
 ☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
 ☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

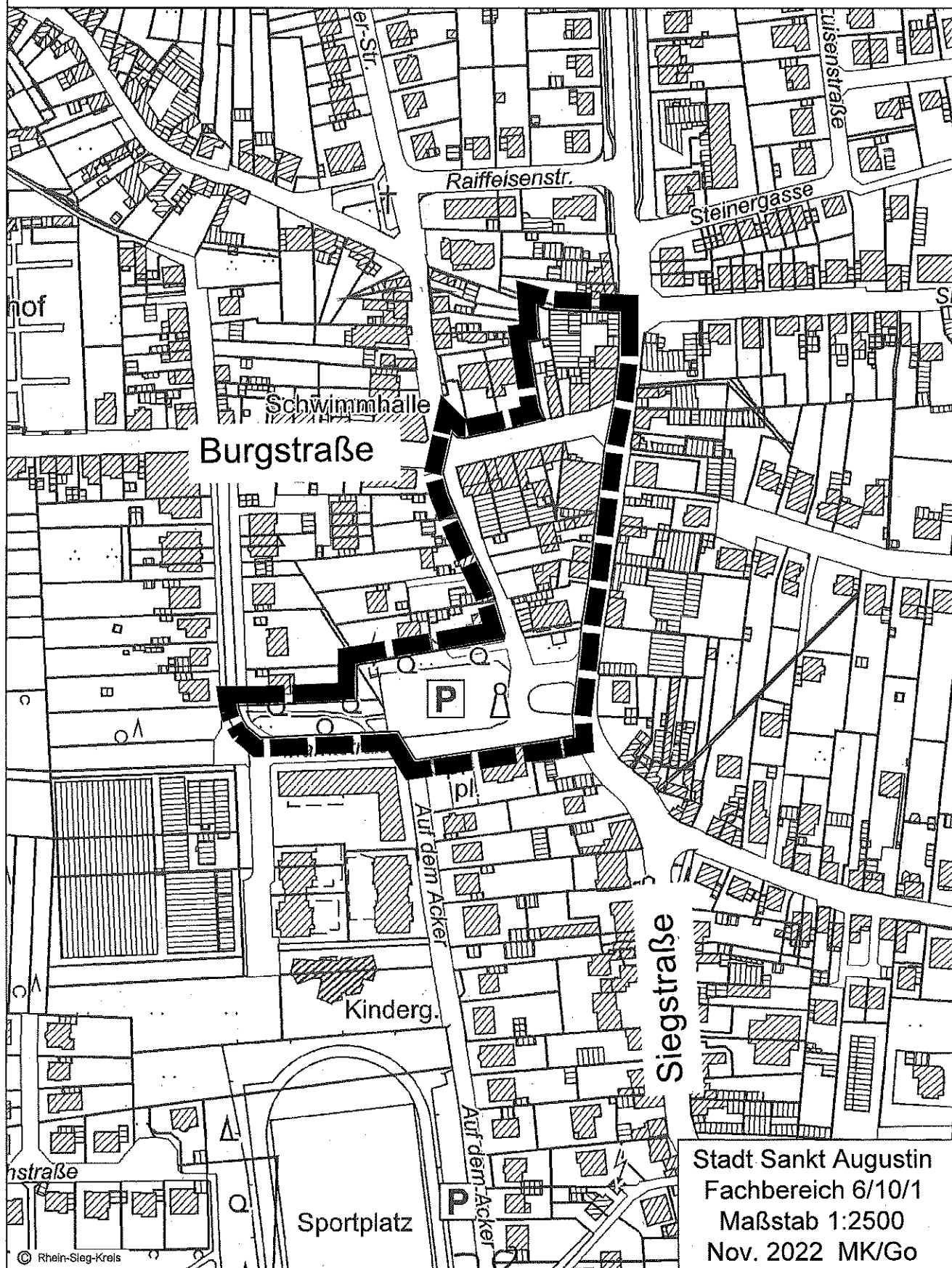
Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- ☒ Inklusive Planungsaspekte werden im Bebauungsplanverfahren ggf. berücksichtigt.
☐ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

1. Geltungsbereichsplan
2. Markt- und Standortanalyse für den Standort Burgstraße, Sankt Augustin-Menden

GELTUNGSBEREICHSPPLAN
BEBAUUNGSPLAN NR. 427
"ORTSMITTE MENDEN"
SANKT AUGUSTIN - MENDEN



MARKT- UND STANDORTANALYSE FÜR DEN STANDORT BURGSTRASSE, SANKT AUGUSTIN-MENDEN



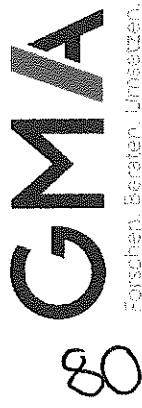
URHEBERRECHT

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Alle Informationen im vorliegenden Dokument sind sorgfältig recherchiert; der Bericht wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität aller Inhalte kann die GMA keine Gewähr übernehmen.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.

Quelle Grafik Titelblatt: GMA



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführer: Dr. Stefan Holl, Oliver Matzek

Tel 0221 – 9898380 / Fax 0221 – 989438-19
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

INHALT

I. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG DER UNTERSUCHUNG	4
II. MARKTENTWICKLUNG UND STANDORTANFORDERUNGEN BEI SUPERMÄRKTEN UND DROGERIEMÄRKTEN	6
III. MAKROSTANDORT SANKT AUGUSTIN-MENDEN	14
IV. STÄDTEBAULICHE ANALYSE DES ZENTRALEN VERSORGBEREICHS NAHVERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE MENDEN	20
V. MIKROSTANDORT BURGSTRASSE / ECKE SIEGSTRASSE	28
VI. ANGEBOTS- UND NACHFRAGESITUATION	33
VII. EMPFEHLUNGEN ZUR MACHBARKEIT	43
VIII. ZUSAMMENFASSUNG	49

I. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG DER UNTERSUCHUNG

82

I. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG DER UNTERSUCHUNG

Die Verwaltung der Stadt Sankt Augustin wurde von den politischen Gremien der Stadt beauftragt, für das Karree zwischen Siegstraße / Burgstraße / Wilhelm-Mittelmeier-Straße / Marktstraße im Stadtteil Menden ein **städtebauliches Konzept** zu erarbeiten mit dem Ziel, die Burgstraße als Einzelhandelsstandort und zentralen Versorgungsbereich zu stärken und weiter zu entwickeln.

In dem o. g. Karree befinden sich heute u. a. der kleine Lebensmittelmarkt nahkauf, ein Eiscafé, Wohnnutzungen sowie eine leerstehende Einzelhandelsimmobilie, die früher durch ein Fahrradfachgeschäft genutzt wurde. Im Idealfall sollte hier ein erweiterter Supermarkt und ein Drogeriemarkt angesiedelt werden, wobei zum jetzigen Zeitpunkt die zur Diskussion stehenden Grundstücksflächen nur **rd. 2.200 – 2.300 m²** umfassen. Sie reichen von der Burgstraße im Norden nicht komplett zur Marktstraße im Süden; der südliche Teil des Karrees bleibt derzeit noch außen vor.

Im Rahmen einer **Markt- und Standortanalyse** soll zunächst geprüft werden, welche Verkaufsflächengrößen am Standort aufgrund der Angebots- und Nachfrageseite in Menden überhaupt tragfähig sind. Dabei wird die GMA die städtebaulichen und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für eine mögliche Ansiedlung prüfen.

Unter Standortaspekten sind die **städtebaulichen Ausgangsbedingungen** im zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden und insbesondere in der Burgstraße zu bewerten und dabei auch die Planungen zur Revitalisierung des gesamten Ortskerns Menden auf Grundlage eines Stadtteilentwicklungsplans aus dem Jahr 2015 zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang werden auch Aussagen zu einer möglichen Neuabgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs auf Basis der aktuellen Rechtsprechung zu zentralen Versorgungsbereichen getroffen (faktischer zentraler Versorgungsbereich).

Auf **wirtschaftlicher Seite** sind zunächst grundsätzliche Marktentwicklungen im Lebensmittel- und Drogeriewareneinzelhandel sowie Standortanforderungen der deutschlandweit agierenden Filialisten darzustellen und auf Basis einer Angebots- und Nachfrageanalyse zu ermitteln, welche Verkaufsflächen am Standort Sankt Augustin-Menden, Burgstraße, grundsätzlich wirtschaftlich darstellbar wären. Im Anschluss sind diese Verkaufsflächenpotenziale und die Grundstücksmöglichkeiten übereinander zu legen und Empfehlungen zu einer sinnvollen Nutzung des Areals zu treffen. Dabei sind sowohl Aussagen zu Verkaufsflächen-dimensionierungen als auch zu verkehrlichen Rahmenbedingungen, insbesondere zu Parkplatzsituation und Anlieferungs-möglichkeiten, zu treffen.

II. MARKTENTWICKLUNG UND STANDORTANFORDERUNGEN BEI SUPERMÄRKTEN UND DROGERIEMÄRKTEN

BETRIEBSTYPENDEFINITIONEN

„Supermarkt: Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel führt und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II aufweist.

Großer Supermarkt: Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood-I- und Nonfood-II-Artikel führt.

SB-Warenhaus: Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood-I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood-II-Angebot führt.

Discounter: Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood-I-Sortimente sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

LEH-Fachgeschäft: Ein LEH-Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft, das auf eine Warengruppe spezialisiert ist und ein tiefes Sortiment führt. Dazu zählen u. a. Spezialitäten-Fachgeschäfte, Getränkeabholmärkte, Obst- und Gemüse-, Süßwarenläden sowie handwerklich orientierte Einzelhandelsgeschäfte wie Feinkostgeschäfte, Bäckereien und Fleischereien.

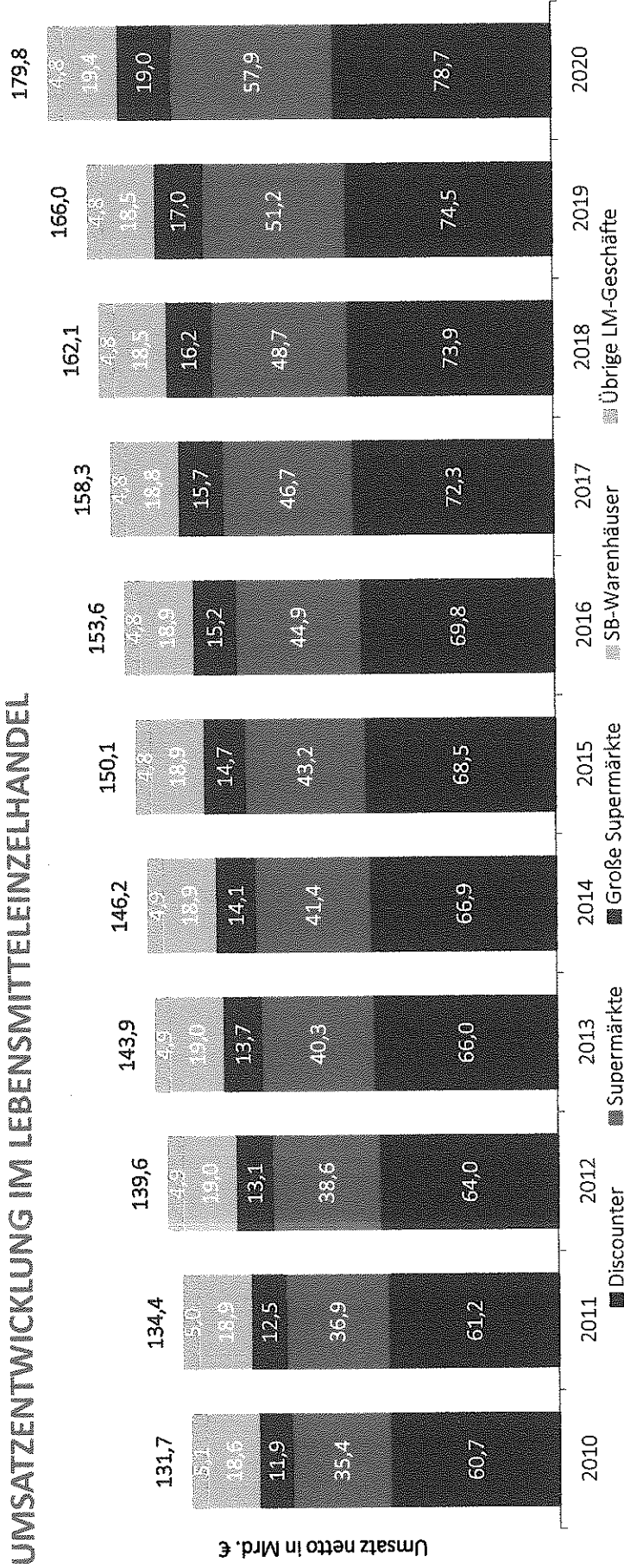
Convenience Store: Ein Convenience Store ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche unter 400 m², das ein begrenztes Sortiment aus den Warenbereichen Tabakwaren, Süßwaren, Getränke, Presseartikel sowie frische Snacks und Fertiggerichte bietet. Ein Convenience Store zeichnet sich durch seine bequeme Erreichbarkeit und übliche Sonntagsöffnung aus. Zu den Convenience Stores gehören Kioske und Tankstellenshops.

Kleines Lebensmittelgeschäft: Ein kleines Lebensmittelgeschäft ist ein Einzelhandelsgeschäft mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche, das ein begrenztes Lebensmittel- und Nonfood-I-Sortiment anbietet.

Drogeriemarkt: Ein Drogeriemarkt ist ein mittelflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Selbstbedienung, der ein sowohl breites wie tiefes Sortiment an Kosmetik, Körperpflege- und Reinigungsmitteln anbietet. Zu den weiteren Sortimentsbausteinen gehören die frei verkäuflichen Arzneimittel, Reformwaren und Nahrungsmittel, v. a. aus dem Biobereich.“

Quelle: EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 364-365.

UMSATZENTWICKLUNG IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL

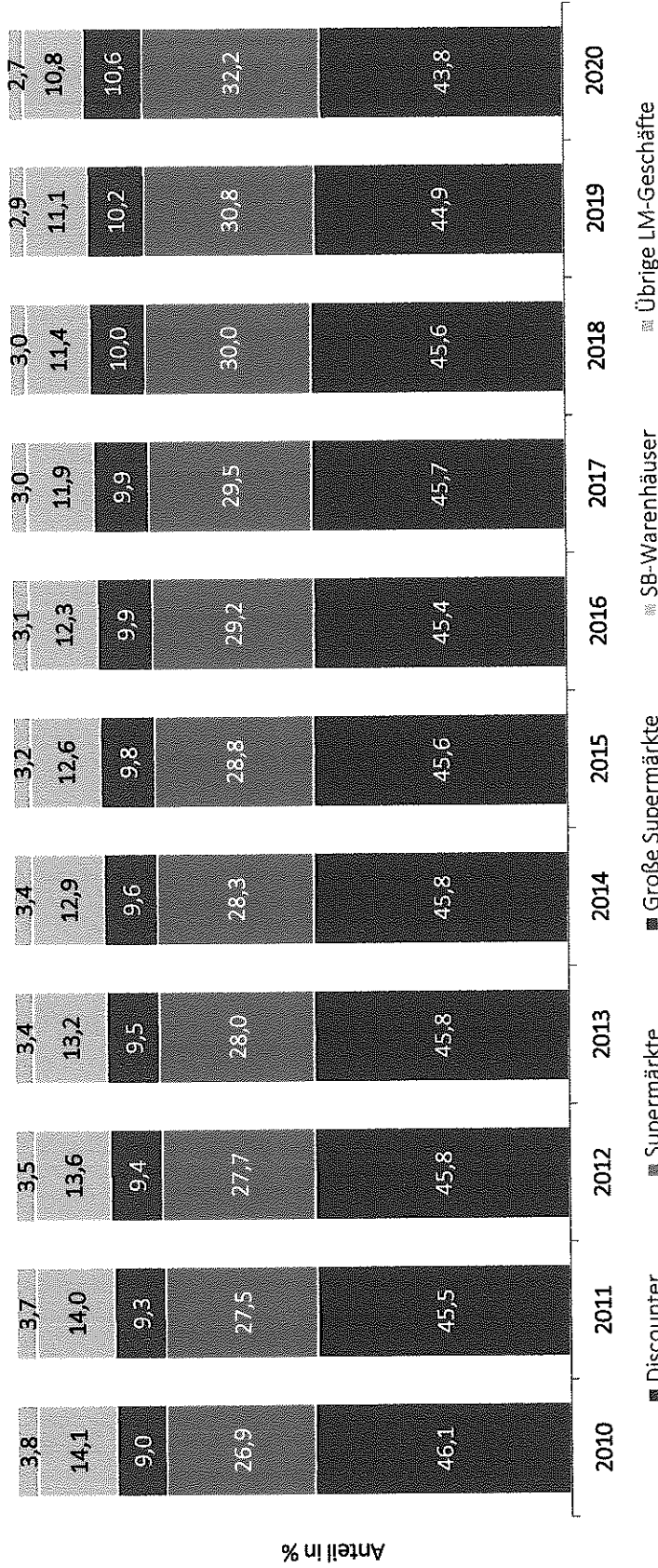


Quelle: EHI Retail Institute 2021, GMA-Darstellung 2021.

Der Lebensmitteleinzelhandel ist die umsatzstärkste Branchengruppe des deutschen Einzelhandels und weist starke Umsatzzuwächse auf (vgl. o. s. Abbildung). 2020 sind die Umsätze auf **ca. 179,8 Mrd. €** gestiegen, was einem Anteil von etwa 31 % am gesamten Einzelhandelsumsatz entspricht.¹ Die Umsatzentwicklung verläuft weiterhin deutlich positiv, in den Jahren 2010 bis 2020 verzeichnete die Branche ein Zuwachs um ca. 37 %. Hinter dem Wachstum steckt eine zunehmende Qualitätsorientierung der Konsumenten. Hinzu kommen immer neue Ernährungstrends (Superfoods, vegetarische, vegane, gluten- und laktosefreie Produkte, nachhaltig produzierte und regionale Erzeugnisse, Fair Trade, Bio-Lebensmittel etc.), für die der Kunde bereit ist mehr Geld auszugeben. Insbesondere die Betriebstypen Discounter (ca. +30 %), Supermärkte (ca. +64 %) und Große Supermärkte (ca. +60 %) konnten seit 2010 ihre Umsätze stetig steigern. Eine Sonderstellung nimmt dabei das Corona-Jahr 2020 ein. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen 2020 die Umsätze im Lebensmitteleinzelhandel insgesamt um ganze 8 %, was auch darauf zurückzuführen ist, dass der Lebensmitteleinzelhandel durchgängig geöffnet war und u.a. höhere Umsätze generieren konnte, da die Gastronomie teilweise geschlossen war und mehr zu Hause gekocht / konsumiert wurde.

¹ vgl. EHI handelsdaten aktuell 2021, Seite 62

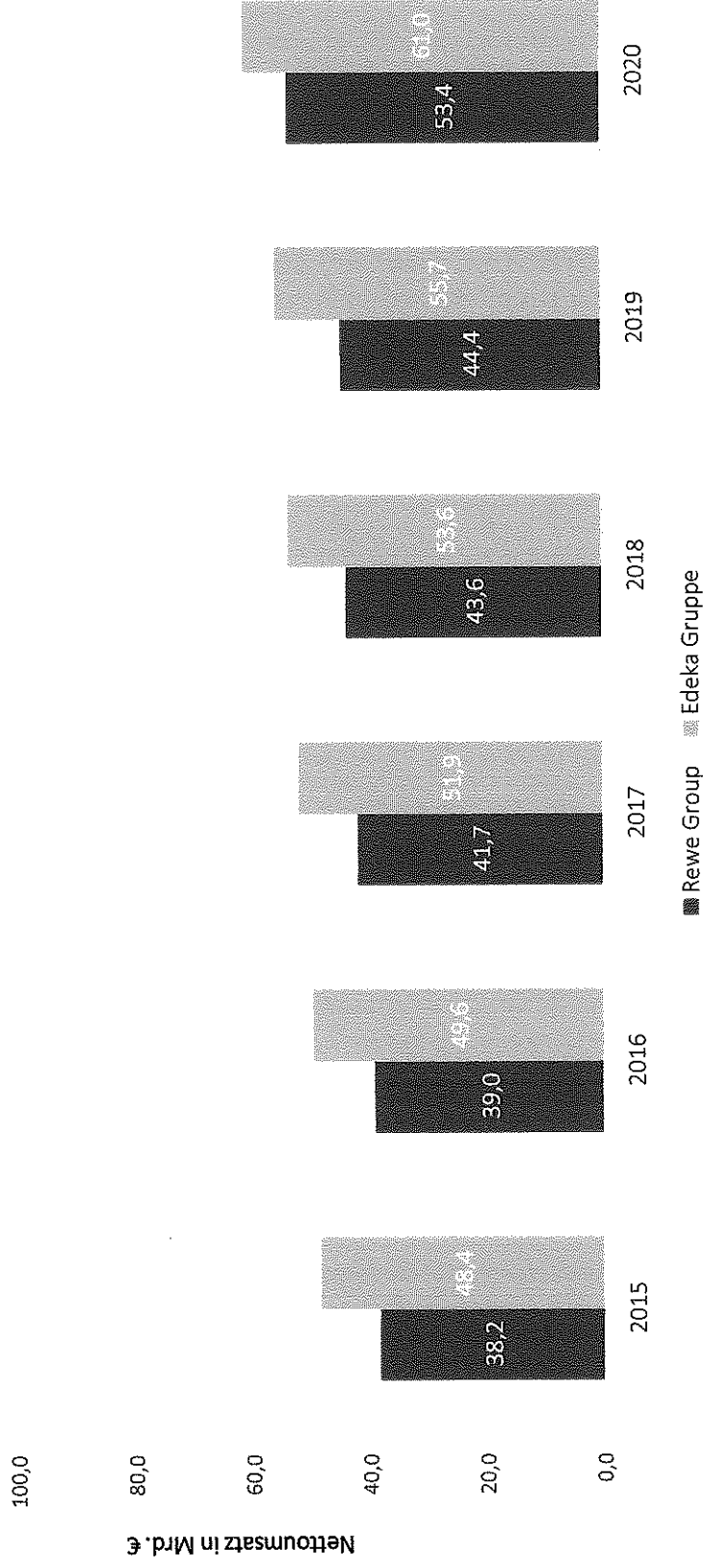
MARKTANTEILE IM LEBENSMITTELEINZELHANDEL



Quelle: EHI Retail Institute 2021, GMA-Darstellung 2021.

Auch die Verschiebung von **Marktanteilen** und die unterschiedliche Entwicklung zwischen den einzelnen Betriebstypen ist ein prägendes Element im Lebensmittelhandel (siehe o.s. Abbildung). Nach einer längeren Konsolidierungsphase des Betriebstyps Supermarkt zugunsten der Lebensmitteldiscounter etabliert sich der Supermarkt als Vollsortimenter wieder deutlich stärker. Gemessen am Gesamtumsatz im deutschen Lebensmitteleinzelhandel nehmen Discounter mit rd. 44 % noch den größten Marktanteil ein. Auf Supermärkte und Große Supermärkte entfallen summiert bereits ca. 43 %, auf SB-Warenhäuser immerhin noch rd. 11 %. Damit hat sich der Discounter neben dem Supermarkt als wesentlicher Träger der Lebensmittelversorgung in Deutschland etabliert. Der rückläufige Trend der SB-Warenhäuser wird an den Entwicklungen der ehemaligen real-Standorte in Deutschland verdeutlicht: diese Standorte werden oft von Lebensmittelvollsortimentern übernommen, die jedoch i. d. R. deutlich kleinere Verkaufsflächen realisieren als real vorher hatte. Die übrig gebliebenen Flächen werden gerne von Lebensmitteldiscounter oder Nonfood-Fachmärkten übernommen.

UMSATZENTWICKLUNG DER REWE GROUP UND EDEKA GRUPPE IM VERGLEICH



Quelle: EHI Retail Institute 2021, GMA-Darstellung 2021.

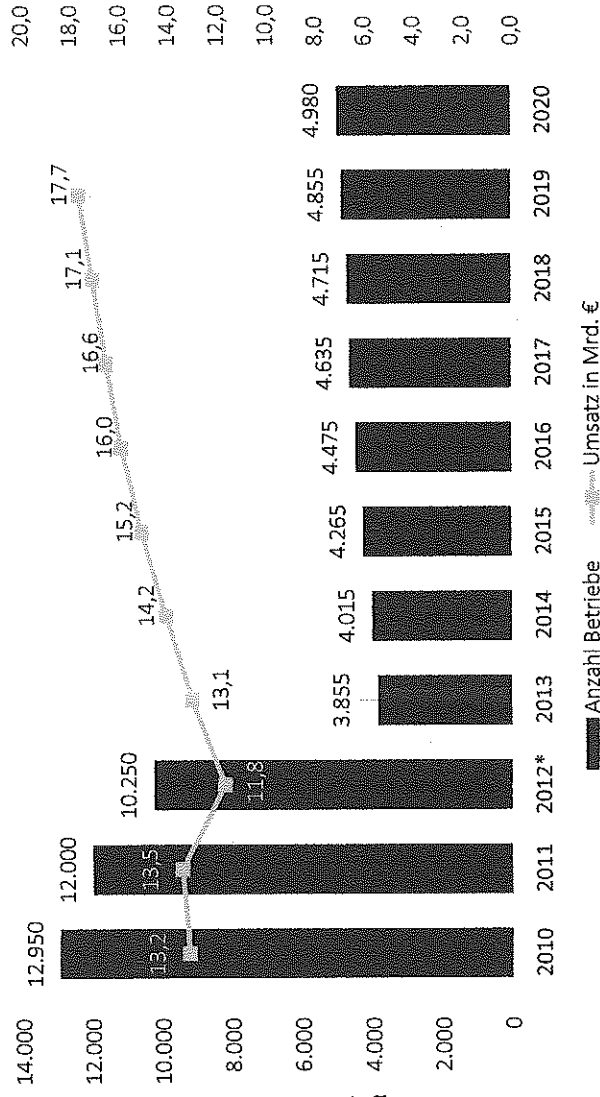
Die Edeka-Gruppe umfasst die Edeka-Märkte, Nah & Gut, Ihr Frischmarkt, Eli-Markt, Markau sowie die Discountlinien Netto Marken-Discount, NP-Markt und diska. Insgesamt verfügt die Edeka-Gruppe derzeit über 8.600 Standorte in Deutschland (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2021/22).

Die Rewe Group umfasst die Supermärkte Rewe, nahkauf und akzentra sowie den Discounter Penny mit deutschlandweit insgesamt 5.833 Standorten (vgl. Hahn Retail Real Estate Report 2021/22).

Im Jahr 2020 wurde die Integration der Lekkerland Gruppe in die Rewe Group vollzogen.

MARKTENTWICKLUNG BEI DROGERIEMÄRKTEN

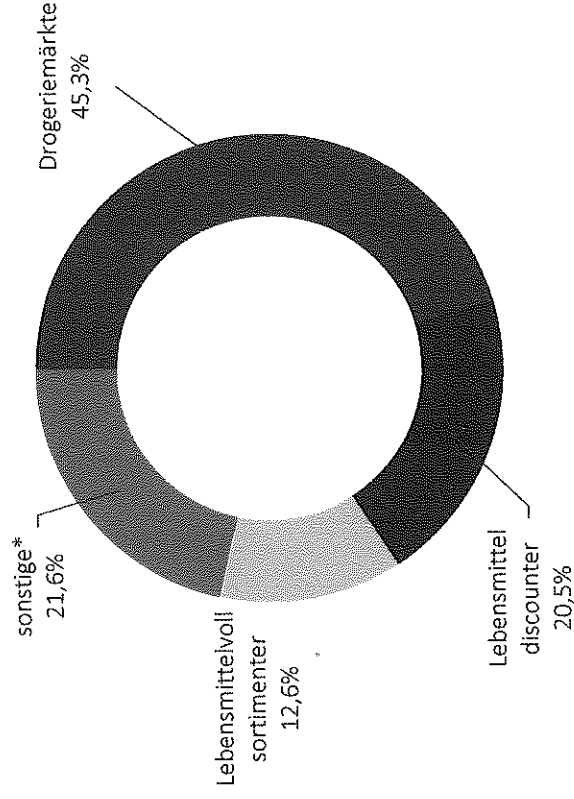
Anzahl- und Umsatzentwicklung der Drogeriemärkte in Deutschland 2010-2020



Quelle: EHI Retail Institute 2021, GMA-Darstellung 2021.

* Nach der Insolvenz von Schlecker im Jahr 2012 kam es zur Schließung zahlreicher Standorte. Dies spiegelte sich allerdings nur kurz in der Umsatzentwicklung der Drogeriemärkte wider, welche seit 2013 stetig positiv verlief (rd. + 50 % zwischen 2012 und 2020).

Marktanteile im Handel mit Drogeriewaren nach Vertriebsformen 2018



Quelle: Statista 2020, GMA-Darstellung 2021.

* sonstige Vertriebslinien: u.a. Parfümerien, Apotheken, Kauf- und Warenhäuser.

DROGERIEWARENANBIETER IM VERGLEICH

Daten / Anbieter	dm	Rossmann	Müller
Anzahl der Filialen	2.024	2.234	568
Umsatz in Mrd. € (brutto)	8,5	7,3	3,1
durchschnittliche Filialgröße in m²	627	597	1.385
Flächenproduktivität in Euro/m²	6.730	5.457	3.963
Artikelzahl	12.500	21.400	bis 190.000

Quelle: GfA-Zusammenstellung 2021 auf Basis von Unternehmensangaben, Hahn Real Estate Report Germany 2021/2022

Bei Drogeriemärkten treten in Deutschland **zwei Typen** auf. Zum einen gibt es Betriebe bis ca. 800 m² VK (v.a. Betreiber dm, Rossmann), die etwa 80 % ihres Gesamtumsatzes mit dem Drogeriewaren-Kernsortiment und ca. 20 % mit Randsortimenten erzielen. Der Betreiber Müller dagegen profiliert sich durch i. d. R. großflächige Drogeriemärkte mit mehreren Sortimentsschwerpunkten, die zusätzlich zum Drogeriewaren-Kernsortiment noch umfangreiche Fachsortimente von Multimedia, Schreib- und Spielwaren sowie Haushaltswaren / Geschenkartikeln führen (Art Kleinkaufhaus). Marktführer in Deutschland ist dm (vgl. o. s. Tabelle).

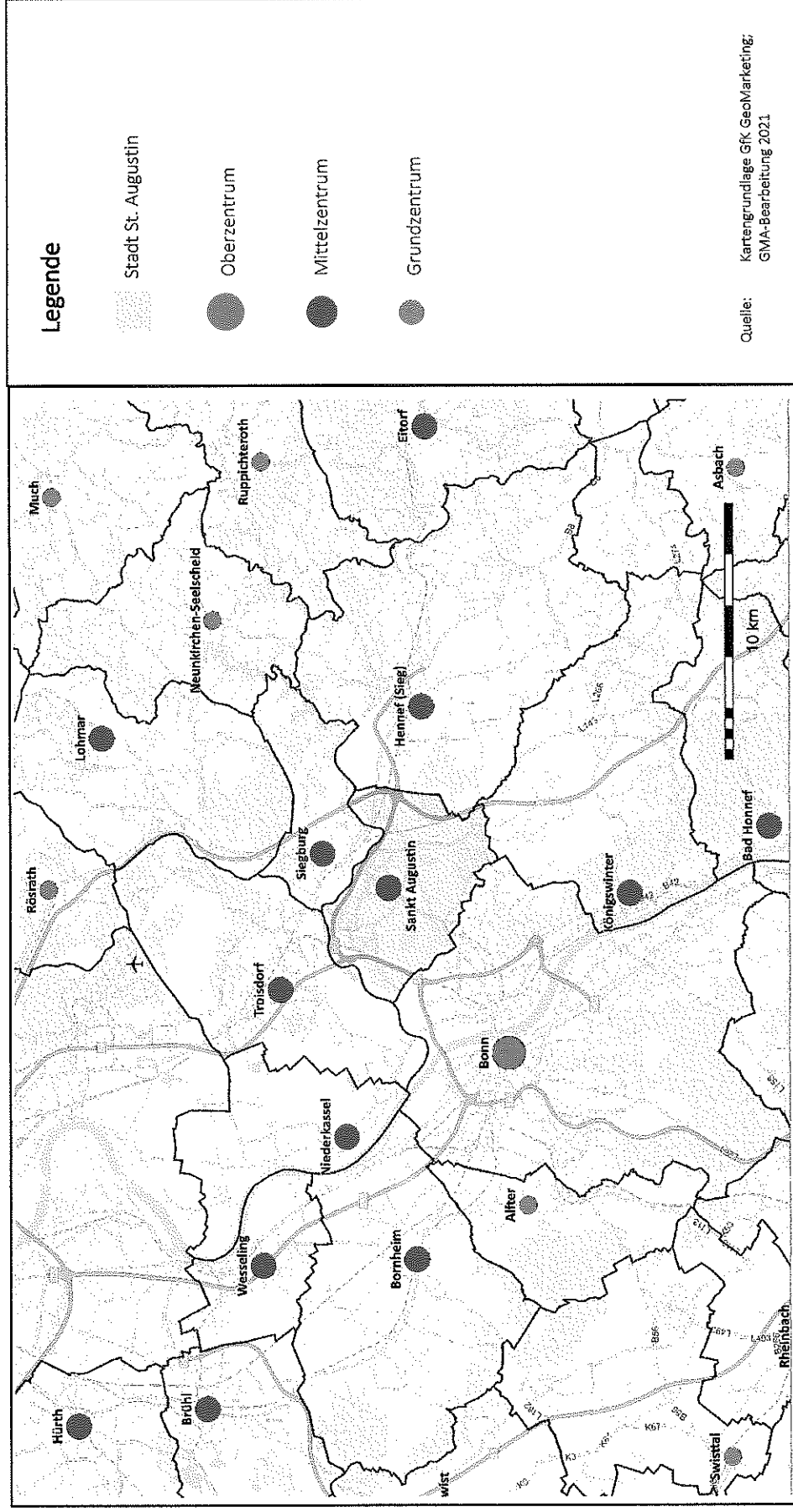
STANDORTANFORDERUNG DER WESENTLICHEN DEUTSCHLANDWEIT EXPANDIERENDEN FILIALISTEN BEI SUPERMÄRKTEN UND DROGERIEMÄRKTEN

Betriebsform / Betreiber	Einwohner im Einzugsgebiet	Verkaufsfläche (Mindestgröße)	Anzahl Kundenstellplätze
Supermärkte			
Rewe	mindestens 5.000 Einwohner	1.000 m²	k. A.
Edeka	mindestens 5.000 Einwohner	1.200 m²	mindestens 80
Drogeriemärkte			
dm	ca. 20.000 Einwohner im direkten Umfeld (Innenstadtlagen) bzw. im Einzugsgebiet (Fachmarktlage)	400 m²	mindestens 50
ROSSMANN	Städte und selbstständige Stadtteile ab ca. 6.000 Einwohner und großzügigem Einzugsgebiet	400 m²	mindestens 40

Quelle: GMA-Zusammenstellung 2021 auf Basis der Rewe GmbH, Edeka Verbund GmbH & Co. KG, dm-drogerie markt GmbH, Dirk Rossmann GmbH (2021)

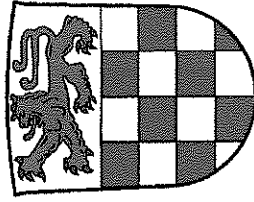
III. MAKROSTANDORT SANKT AUGUSTIN-MENDEN

KARTE 1: ZENTRALÖRTLICHE FUNKTION DER STADT SANKT AUGUSTIN



93

RAHMENDATEN DER STADT SANKT AUGUSTIN / DES STADTTEILS MENDEN



94

Standortfaktoren	Stadt Sankt Augustin	Stadtteil Menden
Räumliche Lage	Rhein-Sieg-Kreis (NRW)	Nordwestliches Stadtgebiet Sankt Augustins
Zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum	-
Siedlungsstruktur	8 Stadtteile	überwiegend Wohnbebauung im Kern, größere Gewerbegebiet im südwestlichen und nordöstlichen Randgebiet
Einwohner (31.12.2020)	57.263 ¹	11.525 ¹
Bevölkerungsentwicklung (2011 – 2020)	rd. + 3,1 % ²	rd. + 7,8 % ²
Einwohnerprognose (2021 - 2030)	rd. + 4,0 % ³	steigend
Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnort / Arbeitsort in Sankt Augustin (2020)	20.054 / 16.692 ⁴	-
Ein-/ Auspendlersaldo (2020)	- 3.366 ⁴	-
Kaufkraftkennziffer	104,6 ⁵	104,6 ⁵
Verkehrliche Erschließung	Anschluss an die Bundesautobahnen A 560, A 3 und A 59; Anschluss an Bundesstraße B 56	direkter Anschluss an die Bundesautobahnen A 560 und A 59 sowie Bundesstraße B 56 Richtung Norden; Hauptverkehrsachsen: Siegstraße (Nord-Süd), Meindorfer Str. / Martinstraße / Siegburger Straße (West – Ost)

¹ Quelle: Stadt Sankt Augustin, Stand: 31.12.2020, nur Hauptwohnsitze.

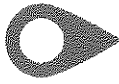
² Quelle: Stadt Sankt Augustin, Stand: 31.12.2014 und 31.12.2020, nur Hauptwohnsitze.

³ Quelle: Berechnung auf Basis der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW 2021. Die dargestellte Einwohnerentwicklung bezieht sich auf den Vergleich der Zahlen der Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW für den 01.01.2021 mit denen für den 01.01.2030.

⁴ Quelle: Agentur für Arbeit, Stand: 30.06.2020.

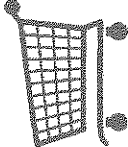
⁵ Quelle: MB Research, Stand: 2020

RAHMENDATEN DER STADT SANKT AUGUSTIN / DES STADTTEILS MENDEN (I)

Standortfaktoren	Beschreibung	Bewertung
 Untersuchungsraum	Das Mittelzentrum Sankt Augustin liegt zwischen Bonn im Südwesten, Troisdorf und Siegburg im Norden, Hennef (Sieg) im Westen und Königswinter im Süden. Mit Ausnahme des Oberzentrums Bonn sind die anderen Nachbarstädte allesamt als Mittelzentren ausgewiesen. Sankt Augustin untergliedert sich in insgesamt acht Stadtteile. Der Untersuchungsstandort befindet sich im Stadtteil Menden im Nordwesten Sankt Augustins. Der Stadtteil weist mit 11.525 Einwohnern nach Niederpleis die zweitgrößte Bevölkerungskonzentration in Sankt Augustin auf.	2
 Verkehrliche Erreichbarkeit	Sankt Augustin ist an die Bundesautobahn A 560 über die Anschlussstellen Siegburg, Sankt Augustin und Niederpleis angebunden, welche über das Autobahndreieck Sankt Augustin-West sowie das Autobahnkreuz Bonn / Siegburg Anschluss an die Autobahnen A 3 und A 59 bietet. Damit verfügt Sankt Augustin über eine sehr gute überregionale Verkehrsanbindung. Außerdem ist die Stadt durch die Bundesstraße B 56 (Jülich – Bonn – Sankt Augustin – Much) gut innerhalb der Region angebunden. Der Stadtteil Menden liegt unmittelbar am Autobahndreieck Sankt Augustin-West, sodass auch auf Stadtebene eine sehr gute überregionale Erreichbarkeit über die Anschlussstelle Siegburg an die A 560 gewährleistet wird. Über die Siegstraße – welche einer der Hauptverkehrsachsen in Menden darstellt – und die Bundesstraße B 56 besteht ein unmittelbarer Anschluss an die nördlich gelegene Nachbarstädte Troisdorf (Stadtteil Troisdorf-West) und Siegburg (Innenstadt). Eine Anbindung an die Innenstadt Sankt Augustins ist über die Siegstraße, bzw. die Kreisstraße 2 (Martinstraße, Siegburger Straße, Mendener Straße) gegeben. Das DB-Netz (Bahnhof Menden), Bus- und Straßenbahnnetz sichert innerhalb der Stadt die Erreichbarkeit mittels ÖPNV und bietet Anschluss an die umliegenden Städte.	1
 Bevölkerungsentwicklung	Im Zeitraum von 2011 – 2020 verzeichnete Sankt Augustin insgesamt eine positive Einwohnerentwicklung (rd. +3,1 %); in Menden ist die Einwohnerzahl im Vergleichszeitraum sogar noch deutlich stärker gestiegen (rd. + 7,8 %). Auch für die kommenden Jahre wird eine Bevölkerungszunahme für die Gesamtstadt prognostiziert. Bis zum Jahr 2030 ist ein Wachstum der Bevölkerung um rd. 2.270 Einwohner bzw. ca. +4,0 % gegenüber 2021 zu erwarten. Auch im Stadtteil Menden wird die Einwohnerzahl aufgrund der Wohngebietsentwicklung steigen; u.a. durch Bebauung des Marktplatzes und Verdichtung im nördlichen Teil von Menden.	1
 Arbeitsplatzstandort	Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug Mitte 2020 in Sankt Augustin 16.692 Personen. Die Zahl der Auspendler übersteigt die Zahl der Einpendler (ca. 16.473 Auspendler stehen 13.107 Einpendlern gegenüber). Ein Kaufkraftindex von 104,6 für Sankt Augustin, der oberhalb des Bundesdurchschnitts (= 100,0) und auch des Landesdurchschnitts (99,5) liegt, zeugt von einem hohen Einkommensniveau vor Ort.	2

95

RAHMENDATEN DER STADT SANKT AUGUSTIN / DES STADTTEILS MENDEN (II)

Standortfaktoren	Beschreibung	Bewertung
 Einzelhandelsstandort	Die bedeutendste Einzelhandelslage in Sankt Augustin stellt die Innenstadt mit dem Einkaufszentrum huma Shoppingwelt dar (zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Sankt Augustin). Die strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe sind hier u. a. H&M, real, Drogerie Müller und Saturn sowie eine Reihe kleinflächiger Anbieter (u. a. dm, Ernsting's family). Die Versorgungsbedeutung des Zentrums umfasst die Gesamtstadt Sankt Augustin und reicht auch in das Umland hinein. Die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche in Sankt Augustin (Stadtteilzentrum Hangelar, Nahversorgungszentren Ortsmitte Niederpleis und Ortsmitte Menden) weisen einen deutlich geringeren Besatz auf und übernehmen demnach lediglich eine örtliche Versorgungsfunktion für das nähere Umfeld. Sowohl in Niederpleis als auch in Hangelar ist innerhalb des jeweiligen Zentrums auf einen Lebensmittelmart (Rewe, Edeka) hinzuweisen, welcher den Magnetbetrieb des zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Auf den zentralen Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden wird im folgenden Kapitel noch näher eingegangen. Neben den zentralen Versorgungsbereichen werden im Einzelhandelskonzept 2008 auch weitere Nahversorgungsstandorte bzw. Ergänzungsstandorte für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in den Stadtteilen aufgenommen. Ferner ist auf zwei Ergänzungsstandorte für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten hinzuweisen, welche die mittelzentrale Versorgungsbedeutung von Sankt Augustin mitprägen. Hier sind das Gewerbegebiet Menden (Marie-Curie-Straße / Einsteinstraße, u. a. Hellweg Baumarkt, JYSK, Fahrradfachmarkt XXL Feld) sowie die Agglomeration im Gewerbegebiet Alte Heerstraße in Niederpleis (u. a. HIT, Aldi-Süd, dm, Blumen Risse, Das Futterhaus) zu nennen.	2

GMA-Bewertung: noch sehr gut

STADTTEILENTWICKLUNGSPLANUNG ZUR REVITALISIERUNG DES ORTSKERNS MENDEN (2015)

Vor dem Hintergrund der negativen Entwicklungen hinsichtlich des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes im Ortskern von Sankt Augustin-Menden der letzten Jahre und zur Vermeidung einer Fortsetzung dieser Prozesse hat die Stadt Sankt Augustin im Juli 2015 den Abschlussbericht „Stadtteilentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns von Sankt-Augustin-Menden“ vorgelegt.¹ Darin werden die Ergebnisse des im Sommer 2014 gestarteten Diskussionsprozesses zwischen den Einwohnern Mendens und den im Stadtrat vertretenen Parteien dargelegt.

Konkret soll die Stadtteilentwicklungsplanung (STEP) für den Stadtteil Menden **fünf Ziele** umsetzen, welchen wiederum einzelne Maßnahmen zugeordnet sind:

„Ziel 1: Die vorhandenen Nutzungen im Ortskern sollen gestärkt werden.“

Ziel 2: Die Verkehrssituation soll insbesondere für Fußgänger, Radverkehr und ruhenden Verkehr verbessert werden.

Ziel 3: Die städtebauliche Gestaltung des Marktplatzes und seiner Seitenräume soll verbessert werden.

Ziel 4: Für den alten Friedhof sind angemessene Nutzungen das Ziel.

Ziel 5: Der Ortskern soll durch vielfältige Aktivitäten im öffentlichen Raum noch stärker belebt werden.“

Die im Rahmen der STEP formulierten Ziele und Maßnahmen gelten als Leitfaden für die weitere Entwicklung des Ortskerns in Menden. Schwerpunkte liegen in der Aktivierung bestehender Flächen für die Nahversorgung und den Wohnungsbau, der Neu- und Umgestaltung des öffentlichen Raums (vor allem um den Marktplatz) sowie der dauerhaften Etablierung einer starken Standortgemeinschaft für den Ortskern. Für die Realisierung der Maßnahmen wurde ein **Zeithorizont von insgesamt 15 Jahren** veranschlagt.

¹ vgl. Stadt Sankt Augustin, Stadtteilentwicklungsplanung zur Revitalisierung des Ortskerns von Sankt-Augustin-Menden – Abschlussbericht, Juli 2015.

IV. STÄDTEBAULICHE ANALYSE DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES NAHVERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE MENDEN

98

**KARTE 2: NAHVERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE MENDEN –
ABGRENZUNG GEMÄß EINZELHANDELSSTANDORT- UND ZENTRENKONZEPT SANKT AUGUSTIN 2008**



Quelle: BBE, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Sankt Augustin, 2008.

ANALYSE DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS ORTSMITTE MENDEN - ALTABGRENZUNG VON 2008 (I)

Kriterien	Beschreibung ¹	Bewertung
Räumliche Situation	Das Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Burgstraße und Siegstraße über eine Entfernung von rd. 500 m in West-Ost- bzw. Nord-Süd-Richtung. Die Haupteinkaufslagen sind im Bereich der Burgstraße, zwischen Marktstraße und Siegstraße (u.a. mit Nahkauf und weiterem kleinteiligen Besatz), sowie am Kreisverkehr Siegstraße / Am Bauhof (Fachmarktstandort mit Lidl, Fressnapf und Getränkemarkt) auszumachen. Zwischen diesen beiden Standortbereichen bestehen wenige bis keine funktionale Austauschbeziehungen. Mit Ausnahme des Biomarktes Vier Jahreszeiten existieren entlang der Siegstraße kaum weitere zentrenprägende Nutzungen. Vielmehr sind die Zwischen- und Randlagen des Zentrums durch Wohnnutzungen geprägt. Insgesamt ist eine Dreiteilung des Nahversorgungszentrums in den Kernbereich des Zentrums (historischer Ortskern Burgstraße), dem Zwischenbereich entlang der Siegstraße und dem Fachmarktstandort am Kreisverkehr Siegstraße / Am Bauhof auszumachen.	3
Angebots- und Nachfrage-situation	Als Magnetbetriebe im Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden fungieren der Lebensmitteldiscounter Lidl, der Tierfutterfachmarkt Fressnapf sowie ein Getränkemarkt im Bereich Siegstraße / Am Bauhof, der Biomarkt Vier Jahreszeiten in der Siegstraße und der kleine Supermarkt nahkauf in der Burgstraße. Zudem sind im Bereich der Burgstraße mehrere kleinteilige Fachgeschäfte vorhanden. Das Angebot bei Komplementärnutzungen umfasst größtenteils Dienstleistungen (u.a. Friseur, Versicherungsagentur, Sparkassenfiliale), Gesundheitseinrichtungen (u.a. Zahnärzte, Allgemeinmediziner) sowie gastronomische Einrichtungen (u.a. Restaurants, Imbisse) und konzentriert sich v.a. auf den Bereich der östlichen Burgstraße. Die Versorgungsfunktion des Nahversorgungszentrums ist auf den Stadtteil Menden selbst beschränkt. Angesichts der Tatsache, dass innerhalb des gesamten Stadtteils Menden derzeit kein Lebensmittel-vollsortimenter und Drogeriemarkt ansässig sind, ist das nahversorgungsrelevante Angebot insgesamt noch ausbaufähig. Der Kernbereich des Nahversorgungszentrums (historischer Ortskern in der Burgstraße zwischen den Kreuzungsbereichen Markt- und Siegstraße) weist die höchste Nutzungsdichte und einen meist durchgängig zusammenhängenden Besatz an Erdgeschossnutzungen bei hoher Bebauungsdichte auf. Entlang der Burgstraße, Richtung Alter Friedhof nimmt die Nutzungsdichte ab, wenngleich hier noch einige Dienstleistungen vorhanden sind. Die Baustrukturen im Ortskern sind als heterogen zu bezeichnen – zwei- bis viergeschossige Vor- und Nachkriegsbauten sowie Neubauten (z. B. Gesundheitszentrum Menden) wechseln sich entlang der Burgstraße ab. Die Obergeschosse sind überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Bei der Burgstraße handelt es sich um eine verkehrsberuhigte Zone; hier ist auch aufgrund des geschlossenen Geschäftsbesatzes eine fußläufige Erlebbarkeit gegeben und die höchste Aufenthaltsqualität im Zentrum zu verzeichnen.	3
Städtebauliche Situation	Entlang der Siegstraße, Richtung Norden, nimmt der Nutzungsbesatz spürbar ab, hier sind überwiegend Wohnnutzungen existent. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung der Siegstraße ist die Aufenthaltsqualität in diesem Bereich deutlich eingeschränkt. Der Fachmarktstandort am Kreisverkehr Siegstraße / Am Bauhof ist als überwiegend autokundenorientiert einzustufen. Neben den o.g. Fachmärkten, den dazugehörigen Parkplätzen ist hier noch eine Tankstelle ansässig. Aufgrund der großen Längenausdehnung des Zentrums sowie den fehlenden Nutzungen entlang der Siegstraße ist von keinen fußläufigen Austauschbeziehungen zwischen dem historischen Ortskern und dem Fachmarktstandort auszugehen. Die fußläufige Erlebbarkeit sowie eine gewisse Verweilqualität beschränkt sich somit ausschließlich auf den Bereich der Burgstraße und die direkt angrenzenden Nebenstraßen.	4 4 3 (insgesamt)

¹ die Beschreibungen und Bewertungen beziehen sich auf die Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden laut Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin aus dem Jahr 2008.

ANALYSE DES NAHVERSORGUNGSZENTRUMS ORTSMITTE MENDEN - ALIABGRENZUNG VON 2008 (III)

Kriterien	Beschreibung ¹	Bewertung
Erreichbarkeit und Mobilität	Hinsichtlich der fußläufigen Erreichbarkeit bzw. der Erreichbarkeit für Fahrräder und E-Bikes des Nahversorgungszentrums Ortsmitte Menden ist auf die Dreiteilung des Zentrums (siehe weiter oben) zu verweisen. Während der historische Ortskern entlang der Burgstraße aufgrund der dortigen Verkehrsberuhigung sowie den direkt angrenzenden Wohnnutzungen in den umliegenden Nebenstraßen sehr gut fußläufig bzw. mit dem Fahrrad / E-Bike zu erreichen ist, beschränkt sich die fußläufige Erreichbarkeit bzw. die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad / E-Bike der Bereiche nördlich davon (Siegstraße, Fachmarktstandort am Kreisverkehr Siegstraße / Am Bauhof) größtenteils auf die Wohnquartiere entlang der Siegstraße (zzgl. angrenzende Nebenstraßen). Entlang der Burgstraße gibt es vereinzelte Fahrradabstellplätze (bspw. neben dem nahkauf Supermarkt), wenngleich hier ein gewisser Nachholbedarf zu erkennen ist. Innerhalb des Nahversorgungszentrums existieren in dem westlichen und nördlichen Randbereich die beiden Bushaltestellen „Menden Post“ (Burgstraße, nahe Alter Friedhof) und „Menden Brücke“ (Siegstraße, nahe Kreisverkehr Siegstraße / Am Bauhof). Von hier aus verkehren diverse örtliche und überörtliche Buslinien. Ferner ist auf die zentrale Bushaltestelle „Menden Markt“ hinzuweisen, von welcher weitere Buslinien zu erreichen sind. Insgesamt besteht somit eine noch gute Anbindung an den ÖPNV. Für den Pkw-Verkehr ist der zentrale Versorgungsbereich gut über die Siegstraße, welche eine der Hauptverkehrsachsen in Sankt Augustin-Menden darstellt, angebunden. Im Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden, bzw. unmittelbar daran angrenzend, sind mehrere, unterschiedlich strukturierte, Parkmöglichkeiten vorhanden. In erster Linie ist hier auf die Stellplatzanlagen am Fachmarktstandort im Norden des Zentrums sowie den öffentlichen Parkplatz am Marktplatz Menden zu verweisen. Dazu existieren vereinzelte straßenbegleitende Parkplätze entlang der Burgstraße (insbesondere im Bereich des nahkauf Supermarktes) sowie kleinere, z.T. private Stellplatzanlagen (z.B. Parkplätze des Gesundheitszentrums Menden und des Biomarktes Vier Jahreszeiten). Bei den genannten Parkplätzen erfolgt keine Bewirtschaftung, sondern eine zeitliche Begrenzung über Parkscheibenregelung.	2
Entwicklungspotenziale	Die Potenzialflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereich beschränken sich auf das Projektareal im historischen Ortskern (Karree zwischen Siegstraße / Burgstraße / Wilhelm-Mittelmeier-Straße / Marktstraße). Auf der 2008 dargestellten Entwicklungsfläche (siehe Karte 2) befindet sich heute eine Tankstelle sowie ein Teilbereich der Stellplatzfläche des Tierfutterfachmarktes und Getränkemarktes. Aufgrund der dichten Bebauung entlang der Burg- und Siegstraße sind keine weiteren Potenzialflächen auszumachen.	2
GMA-Bewertung: mäßig		

¹ die Beschreibungen und Bewertungen beziehen sich auf die Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden laut Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin aus dem Jahr 2008.

NAHVERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE MENDEN

Foto 1: Ladenzeile mit nahkauf und benachbarten Nutzungen in der Burgstraße



Foto 3: Lidl am Fachmarktstandort Siegstraße / Am Bauhof



Foto 2: Nutzungen im Kreuzungsbereich Burgstraße / Marktstraße



Foto 4: Biomarkt Vier Jahreszeiten in der Siegstraße



MÖGLICHEN NEUABGRENZUNG DES NAHVERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE MENDEN AUF BASIS DER AKTUELLEN RECHTSPRECHUNG ZU ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN (I)

Mit Blick auf die nachfolgend dargelegte Nutzungskartierung (siehe Karte 3) sowie die oben beschriebenen städtebaulichen und verkehrlichen Strukturen, ist die Frage zu stellen, ob das Nahversorgungszentrum auch nach aktueller Rechtsprechung noch als zentraler Versorgungsbereich zu werten ist und ob **ggf. eine Neuabgrenzung notwendig** ist. Seit der Erstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes 2008 hat sich die oberverwaltungsgerichtliche Rechtsprechung zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen deutlich weiterentwickelt. Ausgehend von den rechtlichen Anforderungen zur Identifizierung und Festlegung zentraler Versorgungsbereiche¹ sind **folgende Kriterien** bei der Abgrenzung zu nennen:

- städtebaulich integrierte Lage
- räumlich abgrenzbarer Bereich
- zentrale Funktion mit städtebaulichem und funktionalem Gewicht (= Versorgung der Bevölkerung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus)
- Multifunktionalität (Einzelhandel ergänzt durch Dienstleistungen, gastronomische Angebote und ggf. Kultur und Freizeit)
- sofern notwendig: die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereiches (Flächenpotenziale für Neuanstiedlungen oder Verlagerungen bestehender Anbieter zur Stärkung des Zentrums)

Während die aufgeführten Kriterien **Integration** und **zentrale Versorgungsfunktion** (= „funktionales Gewicht“, „über den Nahbereich hinaus“) als unverrückbare „**Muss-Kriterien**“ gelten, handelt es sich bei anderen Kriterien (bspw. Vorhandensein von Entwicklungs- und Potenzialflächen, Anteil der Komplementärnutzungen) um ergänzende Voraussetzungen, die grundsätzlich abgewogen werden können.

Unter Berücksichtigung der Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gastronomie) und des Lebensmittelmarktes nahkauf erfüllt vor allem der **Bereich an der Burgstraße** die meisten Anforderungen, die – entsprechend der aktuellen Rechtsprechung – an zentrale Versorgungsbereiche gestellt werden. **Entlang der Siegstraße** ist jedoch zwischen dem Kreuzungsbereich Siegburger Straße und dem Kreuzungsbereich zur Kolpingstraße / Katharinenstraße ein deutliches Übergewicht der Wohnnutzungen festzustellen. Die wenigen Komplementärnutzungen und auch der ansässige Biofachmarkt haben keine bzw. eine nur geringe Außenwirkung. Demnach sind zwischen dem nördlichen und südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereiches **kaum funktionale Verflechtungen** festzustellen. Zudem ist die fußläufige Erschließung dieses gesamten Bereiches aufgrund der ausgeprägten Nord-Süd-Ausdehnung (rd. 500 m) erschwert; es finden nach Eindruck der GMA keine fußläufigen Austauschbeziehungen zwischen dem Fachmarktstandort im Norden und der Burgstraße im Süden statt. Demnach kann aus gutachterlicher Sicht konstatiert werden, dass die Fachmärkte am Kreisverkehr Siegstraße / Am Bauhof nicht mehr dem Nahversorgungszentrum Menden zuzuordnen sind. Zudem stellt die Fachmarkttagglomeration lediglich einen teilerweiterten Bereich dar, welcher bereits eine starke Autokundenorientierung aufweist.

¹ Vgl. hierzu u. a. § 11 Abs. 3 BauNVO; § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB; § 34 Abs. 3 BauGB

MÖGLICHEN NEUABGRENZUNG DES NAHVERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE MENDEN AUF BASIS DER AKTUELLEN RECHTSPRECHUNG ZU ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHEN (II)

Die **integrierte Lage** der Einzelhandelslage Burgstraße steht außer Frage. Im näheren Umfeld um die Burgstraße sind erhebliche Einwohnerpotenziale vorhanden, die in den kommenden Jahren durch eine Wohnbauentwicklung im Bereich des südlich angrenzenden Marktplatzes noch erhöht wird. Nach Angaben der Stadtverwaltung Sankt Augustin sind hier 189 neue Wohneinheiten geplant.

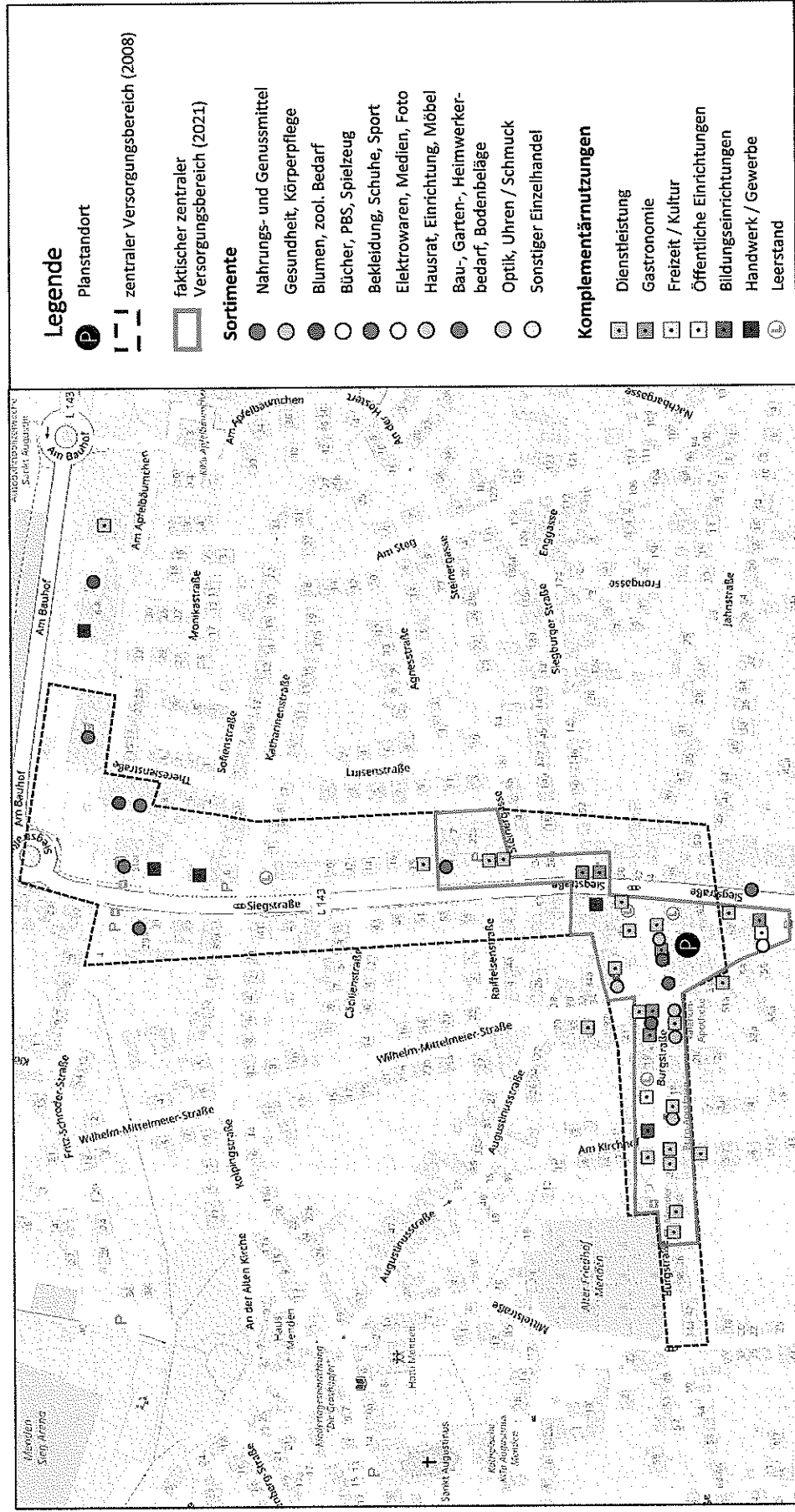
Jedoch stellt sich auch für den Bereich der Burgstraße die Frage, ob dieser aktuell die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich komplett erfüllt. Zwar liegt hier ein Mix aus Einzelhandels- und Komplementärnutzungen vor, der zumindest zwischen dem Kreuzungsbereich Siegstraße und dem alten Friedhof einen relativ dichten Besatz an Erdgeschossnutzungen abbildet und neben überwiegend nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsnutzungen (u. a. kleiner Supermarkt nahkauf, Apotheken, Bäckerei, Optiker, Goldankauf) auch verschiedene gastronomische Betriebe, Dienstleistungsbetriebe sowie eine Bildungseinrichtung umfasst. Allerdings ist die Ausstrahlungskraft insbesondere des Lebensmittelmarktes als normalerweise typischem Magnetbetrieb eines zentralen Versorgungsbereiches begrenzt. Aufgrund seiner geringen Größenordnung wäre er eigentlich als ein typischer Nahversorger für umliegende Wohnquartiere ohne größere räumliche Ausstrahlung zu sehen. Allerdings ist zu beachten, dass der Standortbereich umstrukturiert werden und hier perspektivisch ein moderner Lebensmittelvollsortimenter und / oder Drogeriemarkt angesiedelt werden soll (siehe Ausführungen in diesem Gutachten). Unter der Voraussetzung, dass die Umstrukturierung im Karree zwischen Siegstraße / Burgstraße / Wilhelm-Mittelmeier-Straße / Marktstraße realisiert wird, kommt dem Standortbereich zukünftig eine **wichtige Versorgungsfunktion** für den gesamten Stadtteil zu.

Nach den derzeit vorliegenden Informationen weist Menden innerhalb der Stadt Sankt Augustin grundsätzlich eine starke Eigenidentifikation auf, die sich insbesondere in der **Burgstraße als Treffpunkt** widerspiegelt. Daher wird im Folgenden dieser Bereich als **faktischer zentraler Versorgungsbereich definiert**, jedoch ohne den räumlich abgesetzten Fachmarktstandort um Lidl im Norden des Stadtteils. Eine aktuelle Abgrenzung des faktischen zentralen Versorgungsbereichs ist in der nachfolgenden Karte dargestellt.

Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei den vorliegenden Aussagen nur um eine erste Einschätzung der aktuellen Situation handeln kann. Eine genauere Analyse und Bewertung ist im Zuge der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes durchzuführen.

104

KARTE 3: EMPFEHLUNG ZUR NEUABGRENZUNG DES FAKTISCHEN ZENTRALEN VERSORGBEREICHES NAHVERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE MENDEN



Quelle: Kartengrundlage © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2021

V. MIKROSTANDORT BURGSTRASSE / ECKE SIEGSTRASSE

ANALYSE DES MIKROSTANDORTES BURGSTRASSE / ECKE SIEGSTRASSE (I)

Standortfaktoren	Beschreibung	Bewertung
	Kurzcharakteristik: Das Planareal (nördlicher Teil des Karrees zwischen Siegstraße / Burgstraße / Wilhelm-Mittelmeyer-Straße / Marktstraße) befindet sich im Kernbereich des Nahversorgungszentrums Ortsmitte Menden und grenzt in nördlicher Richtung an die Haupteinkaufsstraße Burgstraße an. Gegenüberliegend befindet sich das Gesundheitszentrum Menden.	1
	Grundstücksgröße: Die Grundstücksgröße des Planareals (vgl. Karte 4) beträgt rd. 2.200 – 2.300 m².	4
	Aktuelle Nutzungen: Gegenwärtig sind innerhalb des Planareals an der Burgstraße ein nahkauf Supermarkt, ein/e Kiosk/Postannahmestelle, ein Eiscafé sowie ein/e Gold-Silber-Barankauf/Handyreparatur ansässig. An der Ecke Burgstraße / Siegstraße ist ein Leerstand (ehemals Fahrradfachgeschäft) sowie - diesem vorgelagert - eine kleine Brachfläche zu verzeichnen. In den Obergeschossen sowie den dahinterliegenden Gebäuden befinden sich Wohnungen. Standortumfeld: Das unmittelbare Standortumfeld des Planareals ist überwiegend durch weitere kleinteilige Einzelhandelsnutzungen (u.a. Hörakustiker, Bäckerei, Apotheke, Optiker), Komplementärnutzungen (Dienstleistungen, Gesundheitseinrichtungen, gastronomische Einrichtungen) sowie Wohnnutzungen in den Obergeschossen geprägt. In den westlich angrenzenden Nebenstraßen (u.a. Wilhelm-Mittelmeyer-Straße, Marktstraße) überwiegen reine Wohngebäude. Gleiches gilt für die östlich angrenzende Siegstraße. Im südlichen Teil des Karrees schließen weitere kleinteilige Nutzungen (Pizzeria, Spielhalle, An- und Verkauf) sowie die Bushaltestelle Menden Marktplatz an. Insgesamt handelt es sich somit um einen städtebaulich voll integrierten Standort.	2
	Erreichbarkeit PKW: Das Planareal ist großräumig über die Siegstraße zur Erreichen, welche eine der Hauptverkehrsachsen (Nord-Süd-Verbindung) in Sankt Augustin-Menden darstellt. Mit Abstrichen ist der Standort kleinräumig auch über die Burgstraße sowie die angrenzenden Nebenstraßen erreichbar, wenngleich es sich hierbei um verkehrsberuhigte Seitenstraßen handelt. Hinsichtlich der Bedingungen für die Zu-/Ausfahrt eines möglichen Super- bzw. Drogeriemarktes sowie dessen Anlieferungsmöglichkeiten ist auf die Empfehlungen in Kapitel VII zu verweisen.	2
	Parkmöglichkeiten: Aktuell verfügt der Magnetbetrieb nahkauf über keine eigene Stellplatzanlage; es existieren lediglich einige straßenbegleitende Parkplätze entlang der Burgstraße. Eine größere öffentliche Parkplatzanlage (Parkplatz Marktplatz Menden) liegt nur wenige hundert Meter südlich des Planareals. Aufgrund des eingeschränkten Flächenpotenzials des Planareals ist im Zuge der Projektrealisierung - unter Berücksichtigung der angestrebten Nutzung/en – voraussichtlich auf eine Tiefgaragenlösung auszuweichen (siehe Kapitel VII).	3
	PKW Frequenz: Erhöhte Pkw-Frequenz entlang der Siegstraße. Niedrige Frequenz in der Burgstraße (hier überwiegend Fußgänger) und den daran angrenzenden Nebenstraßen.	2

ANALYSE DES MIKROSTANDORTES BURGSTRASSE / ECKE SIEGSTASSE (II)

Standortfaktoren	Beschreibung	Bewertung
	Erreichbarkeit Fußgänger / Radfahrer / ÖPNV: Fußgänger und Radfahrer können den Planstandort sehr gut über die Burgstraße (verkehrsberuhigt) und Wilhelm-Mittelmeyer-Straße (Sackgasse für Autofahrer) erreichen. Die zentrale Bushaltestelle (Menden Markt) liegt unmittelbar südlich des Planareals (max. 100 m entfernt), sodass dieses auch über einen guten ÖPNV-Anschluss verfügt.	1
	Sichtbarkeit: Das Planareal ist sowohl von der Siegstraße als auch von der Burgstraße (jeweils aus beiden Fahrt-/ Laufrichtungen) gut einsehbar.	2

GMA-Bewertung: noch gut

108

MIKROSTANDORT BURGSTRASSE / ECKE SIEGSTRASSE

Foto 5: Nahkauf und benachbarter Kiosk / Post (Burgstraße)



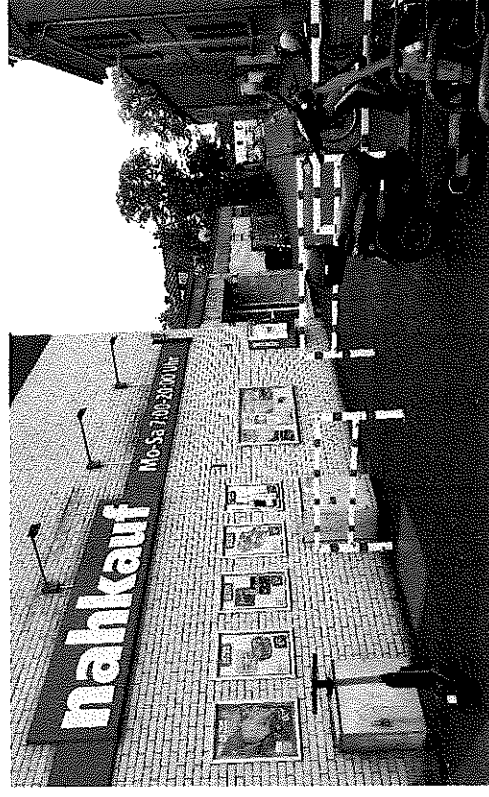
Foto 7: Burgstraße / Ecke Siegstraße



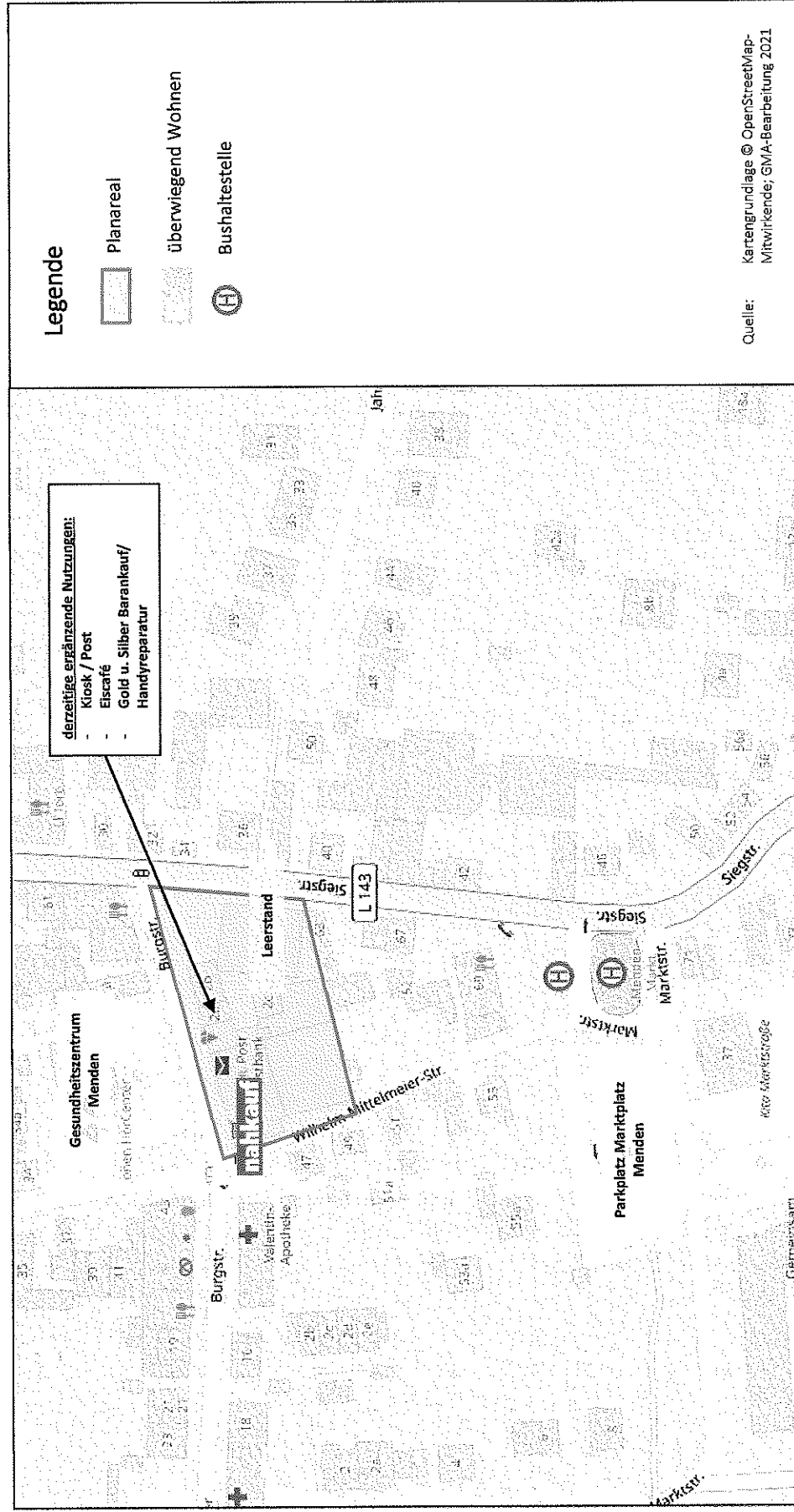
Foto 6: Eiscafé und Juwelier / Handyreparatur (Burgstraße)



Foto 8: Wilhelm-Mittelman-Straße / Ecke Burgstraße



KARTE 4: MIKROSTANDORT BURGSTRASSE / ECKE SIEGSTRASSE



VI. ANGEBOTS- UND NACHFRAGESITUATION

ANGEBOTSSITUATION IM UNTERSUCHUNGSRAUM EINES POTENZIELLEN LEBENSMITTELMARKTES

Zone EZG*	Stadt/ Stadtteil	Lage	Wettbewerber	Adresse	Verkaufsfläche in m²	Betriebstyp	Leistungsfähigkeit
Zone I	Sankt Augustin / Menden	NVZ Ortsmitte Menden	nahkauf**	Burgstraße 4	470	SM	-
Zone I	Sankt Augustin / Menden	NVZ Ortsmitte Menden	Vier Jahreszeiten	Siegstraße 22 A	480	BM	+
Zone I	Sankt Augustin / Menden	NVZ Ortsmitte Menden	Lidl	Siegstraße 2 B	940	DC	+
Zone I	Sankt Augustin / Menden	NVZ Ortsmitte Menden	Getränkemarkt Theisen	Siegstraße 2	270	GM	o
Zone I	Sankt Augustin / Menden	Streulage (integriert)	Netto	Gutenbergstraße 1	690	DC	-
Zone I	Sankt Augustin / Menden	Streulage (dezentral)	Aldi	Einsteinstraße 14 - 16	840	DC	+
Zone I	Sankt Augustin / Menden	Streulage (teilintegriert)	Getränkcenter St. Augustin	Fasanenweg 81	300	GM	o
Zone II	Sankt Augustin / Meindorf	Streulage (teilintegriert)	Penny	Johann-Quadt-Straße 3	800	DC	+
außerhalb	Sankt Augustin / Sankt Augustin-Ort	HZ St. Augustin (HUMA)	real	Rathausallee 16	9.500 (davon ca. 5.000 NuG)	SBW	o
außerhalb	Sankt Augustin / Sankt Augustin-Ort	HZ St. Augustin	Netto	Südstraße 27-35	550	DC	-
außerhalb	Sankt Augustin / Sankt Augustin-Ort	HZ St. Augustin	Lidl	Bonner Straße 137	1.300	DC	++
außerhalb	Troisdorf / Troisdorf-West	NVZ Friedrich-Wilhelms-Hütte	Aldi	Mendener Straße 29	980	DC	+
außerhalb	Troisdorf / Troisdorf-West	NVZ Friedrich-Wilhelms-Hütte	Penny	Mendener Straße 21	990	DC	+

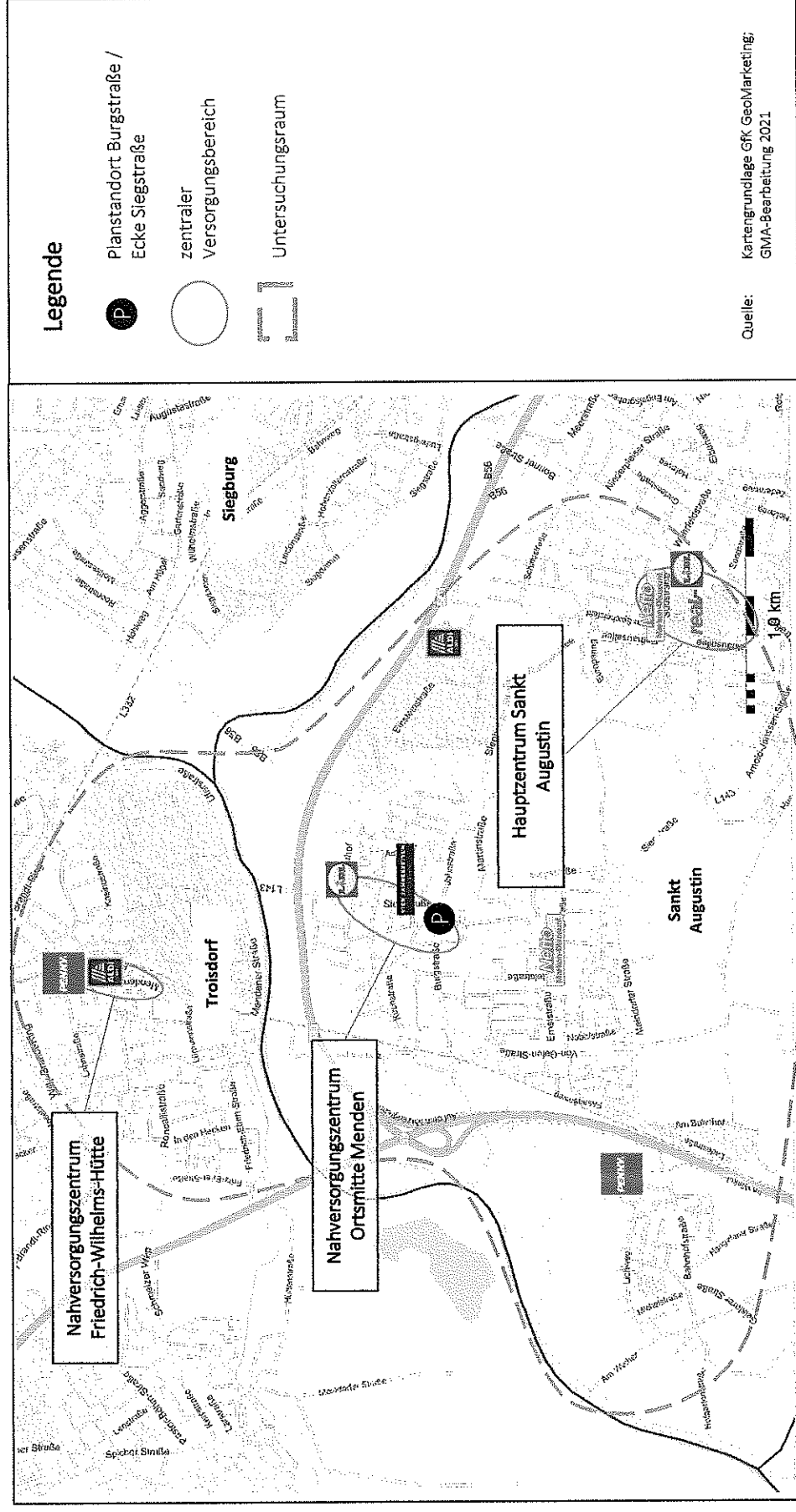
* siehe Karte 7 / ** Der Anbieter nahkauf wird hier nur zur vervollständigten Darstellung des aktuellen Angebotes im Untersuchungsraum aufgelistet. Faktisch gehört der Anbieter jedoch nicht zu den Wettbewerbern des Vorhabens, da dieser im Zuge einer möglichen Umstrukturierung des Standortbereiches wegrfallen würde.

Betriebstyp: DC = Discounter, SBW = SB-Warenhaus, BM = Blomarkt, GM = Getränkemarkt

Leistungsfähigkeit: -- (schlecht), - (leher schlecht), o (mäßig), + (gut), ++ (sehr gut)

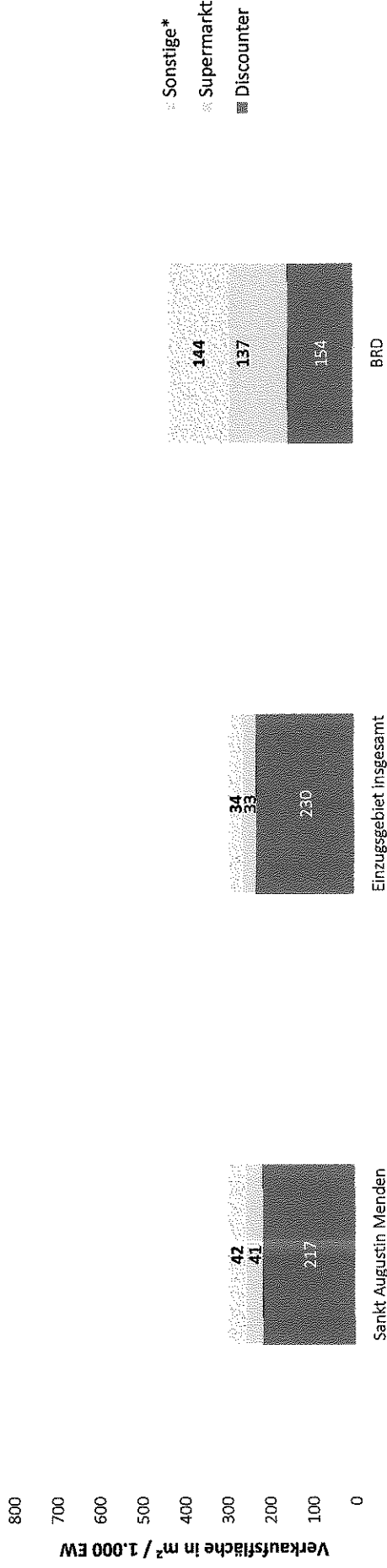
GMA-Erhebung 2021

KARTE 5: WESENTLICHE WETTBEWERBER IM UNTERSUCHUNGSRAUM EINES POTENZIELLEN LEBENSMITTELMARKTES



113

BEWERTUNG DER WETTBEWERBSITUATION IM BEREICH NAHRUNGS- UND GENUSSMITTEL



Quelle: EHI Retail Institute, Stand: 2020, GMA-Erhebung und Berechnungen 2021; * Sonstige: SB-Warenhäuser, Große Supermärkte, Übrige Lebensmittelgeschäfte (z.B. Biomärkte)

Insgesamt weisen die projektrelevanten Lebensmittelanbieter im **Untersuchungsraum** eine Verkaufsfläche von **rd. 13.310 m²** mit einer Umsatzleistung von **ca. 62,1 Mio. €** bei Nahrungs- und Genussmitteln auf. Im Stadtteil **Sankt Augustin-Menden** beträgt die projektrelevante Verkaufsfläche bei Nahrungs- und Genussmitteln gegenwärtig **3.690 m²**, bei einer Umsatzleistung von schätzungsweise **18,5 Mio. €**. Aus gutachterlicher Sicht werden die Wettbewerbsstandorte in den weiter entfernten Stadtteilen Sankt Augustins (z.B. Niederpleis, Hangelar) und Troisdorfs (z.B. Troisdorf-Mitte, Sieglar) sowie in der Nachbarstadt Siegburg aufgrund der räumlichen Entfernung und den dortigen Angebotsstrukturen durch die potenzielle Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in St. Augustin-Menden, Burgstraße allenfalls marginal betroffen sein.

Es fällt auf, dass aktuell im gesamten Untersuchungsraum **kein moderner Lebensmittellivsorientierter** ansässig ist.¹ Dies spiegelt sich auch in den Verkaufsflächenausstattungen in Sankt Augustin-Menden und im projektierten Einzugsgebiet (Sankt Augustin-Menden und -Meindorf, zur Herleitung des Einzugsgebietes siehe Seite 41) wider. Der Stadtteil Menden weist mit rd. 300 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner ebenso wie das gesamte Einzugsgebiet (rd. 297 m² Verkaufsfläche / 1.000 Einwohner) eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln auf.² Insbesondere im Segment „Supermärkte“ liegt der Wert für Menden respektive das Einzugsgebiet mit rd. 41 m² / 1.000 Einwohner bzw. 33 m² / 1.000 Einwohner weit unter dem Bundesdurchschnitt; hier besteht eindeutig Potenzial für die Ansiedlung eines entsprechenden Anbieters.

GMA-Bewertung: sehr gut

¹ Der Edeka-Markt in der Roncallistraße in Troisdorf-West ist seit Juli 2021 dauerhaft geschlossen. Im Frühjahr 2022 ist eine Neueröffnung des Edeka-Marktes im ca. 400 – 500 m westlich vom Altstandort gelegenen Neubaugebiet geplant (vgl. hierzu Presseartikel des Rhein-Sieg-Anzeigers vom 29.06.2021).

² Der bundesdeutschen Durchschnitt liegt bei rd. 435 m² Verkaufsfläche je 1.000 Einwohner. In die Berechnung des Durchschnittswertes fließen lediglich Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsflächengröße von 400 m² mit ein.

Quelle: EHI Retail Institute, Stand: 2020, GMA-Berechnungen 2021.

ANGEBOTSSITUATION IM UNTERSUCHUNGSRAUM EINES POTENZIELLEN DROGERIEMARKTES (I)

Zone EZG	Stadt / Stadtteil	Lage	Wettbewerber	Adresse	Verkaufsfläche* in m²	Betriebs- typ	Leistungs- fähigkeit
Zone I	Sankt Augustin / Menden	NVZ Ortsmitte Menden	nahkauf**	Burgstraße 4	30	SM	-
Zone I	Sankt Augustin / Menden	NVZ Ortsmitte Menden	Vier Jahreszeiten	Siegstraße 22 A	40	BM	+
Zone I	Sankt Augustin / Menden	NVZ Ortsmitte Menden	Lidl	Siegstraße 2 B	40	DC	+
Zone I	Sankt Augustin / Menden	Streulage (integriert)	Netto	Gutenbergstraße 1	20	DC	-
Zone I	Sankt Augustin / Menden	Streulage (dezentral)	Aldi	Einsteinstraße 14 - 16	40	DC	+
Zone II	Sankt Augustin / Meindorf	Streulage (integriert)	Penny	Johann-Quadt-Straße 3	20	DC	+
außerhalb	Sankt Augustin / Sankt Augustin-Ort	HZ St. Augustin (HUMA)	real	Rathausallee 16	750	SBW	o
außerhalb	Sankt Augustin / Sankt Augustin-Ort	HZ St. Augustin (HUMA)	Müller	Rathausallee 16	1.000	DM	++
außerhalb	Sankt Augustin / Sankt Augustin-Ort	HZ St. Augustin (HUMA)	dm	Rathausallee 16	660	DM	++
außerhalb	Sankt Augustin / Niederpleis	NVZ Ortsmitte Niederpleis	dm	Schulstraße 7	700	DM	+
außerhalb	Sankt Augustin / Sankt Augustin-Ort	Ergänzungsstandort Alte Heerstraße	dm	Alte Heerstraße 56	530	DM	o
außerhalb	Troisdorf / Troisdorf-Mitte	HZ Troisdorf	dm	Kölher Straße 9-11	620	DM	++

* Die hier dargestellte Verkaufsflächen bei Lebensmittelmärkten (einschließl. des real SB-Warenhauses) und den Kaufhäusern von Müller beziehen sich lediglich auf das Drogeriewarensegment, sodass die Gesamtverkaufsfläche dieser Märkte teils deutlich davon abweichen. Bei den reinen Drogeriemärkten (dm und Rossmann) wird die Gesamtverkaufsfläche dargestellt, welche überwiegend dem Drogeriewarensegment zuzuordnen ist.

** Der Anbieter nahkauf wird hier nur zur vervollständigten Darstellung des aktuellen Angebotes im Untersuchungsraum aufgelistet. Faktisch gehört der Anbieter jedoch nicht zu den Wettbewerbern des Vorhabens, da dieser im Zuge einer möglichen Umstrukturierung des Standortbereiches wegfallen würde.

Betriebstyp: DC = Discounter, SM = Supermarkt, SBW = SB-Warenhaus, BM = Biomarkt, DM = Drogeriemarkt

Leistungsfähigkeit: - (schlecht), - (eher schlecht), o (mäßig), + (gut), ++ (sehr gut)

GMA-Erhebung 2021

ANGEBOTSSITUATION IM UNTERSUCHUNGSRAUM EINES POTENZIELLEN DROGERIEMARKTES (II)

Zone EZG	Stadt	Lage	Wettbewerber	Adresse	Verkaufsfläche* in m ²	Betriebs- typ	Leistungs- fähigkeit
außerhalb	Troisdorf / Troisdorf-Mitte	HZ Troisdorf	Rossmann	Kölner Straße 56	410	DM	o
außerhalb	Troisdorf / Troisdorf-Mitte	HZ Troisdorf	Müller	Wilhelm-Hamacher-Platz 22	850	DM	o
außerhalb	Siegburg	HZ Siegburg	Müller	Holzgasse 1	1.140	DM	o
außerhalb	Siegburg	HZ Siegburg	dm	Bahnhofstraße 1	370	DM	-
außerhalb	Siegburg	HZ Siegburg	dm	Kaiserstraße 38	300	DM	-
außerhalb	Siegburg	Fachmarktstandort (dezentral)	dm	Zum hohen Ufer 6	820	DM	++
außerhalb	Siegburg	Streulage (integriert)	Rossmann	Luisenstraße 97	800	DM	+

* Die hier dargestellte Verkaufsflächen bei Lebensmittelmärkten (einschließl. des real SB-Warenhauses) und den Kaufhäusern von Müller beziehen sich lediglich auf das Drogeriewarensegment, sodass die Gesamtverkaufsfläche dieser Märkte teils deutlich davon abweichen. Bei den reinen Drogeriemärkten (dm und Rossmann) wird die Gesamtverkaufsfläche dargestellt, welche überwiegend dem Drogeriewarensegment zuzuordnen ist.

** Der Anbieter nahkauf wird hier nur zur vervollständigten Darstellung des aktuellen Angebotes im Untersuchungsraum aufgelistet. Faktisch gehört der Anbieter jedoch nicht zu den Wettbewerbern des Vorhabens, da dieser im Zuge einer möglichen Umstrukturierung des Standortbereiches wegfallen würde.

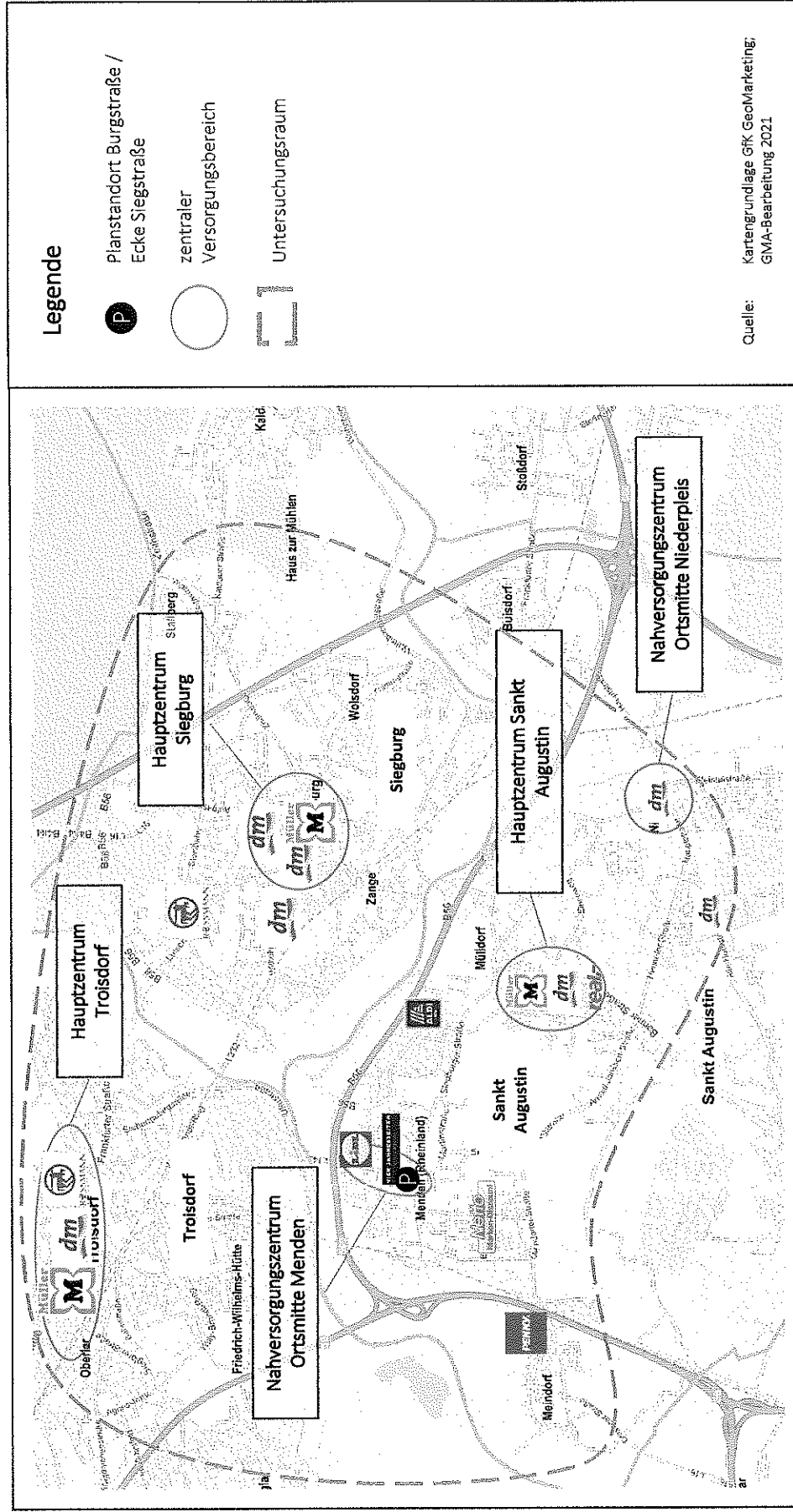
Betriebstyp: DC = Discounter, SM = Supermarkt, SBW = SB-Warenhaus, BM = Biomarkt, DM = Drogeriemarkt

Leistungsfähigkeit: -- (schlecht), - (eher schlecht), o (mäßig), + (gut), ++ (sehr gut)

GMA-Erhebung 2021

116

KARTE 6: WESENTLICHE WETTBEWERBER IM UNTERSUCHUNGSRAUM EINES POTENZIELLEN DROGERIEMARKTES



117

BEWERTUNG DER WETTBEWERBSITUATION IM BEREICH DROGERIEWAREN



Quelle: Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020, Seite 33, Stand: 2019; GMA-Erhebung und -Berechnung 2021
In die Berechnung der beiden Vergleichswerte fließen die Verkaufsflächen der Drogeriemärkte der Anbieter dm, Rossmann, Möller und Budnikowsky (nur BRD) ein.

118

Bei der Betrachtung der untersuchungsrelevanten Wettbewerber wurden alle Drogeriemärkte im Untersuchungsraum (Sankt-Augustin, Siegburg, Troisdorf-West und Troisdorf-Mitte) sowie die Randsortimente der Lebensmittelanbieter in Sankt-Augustin-Menden berücksichtigt. Summiert beträgt die Verkaufsfläche im **Untersuchungsraum** des Vorhabens (Ansiedlung eines Drogeriemarktes) bei Drogeriewaren **ca. 9.140 m²** bei einer geschätzten Umsatzleistung von **rd. 48 - 49 Mio. €** im Drogeriewarensegment. In **Sankt Augustin-Menden** beschränkt sich die Angebotsituation bei Drogeriewaren auf die Randsortimente der Lebensmittelmärkte.

Insgesamt ist das Wettbewerbsumfeld im Untersuchungsraum aufgrund der hohen Anzahl an Drogeriemärkten als intensiv einzuschätzen. Auffällig ist, dass der Anbieter dm sehr viel stärker als Rossmann vertreten ist. Mit Bezug auf die Gesamtstadt Sankt Augustin beträgt die Verkaufsflächenausstattung bei Drogeriemärkten ca. 50 m² / 1.000 Einwohner. Diese liegt somit über dem bundesdeutschen Durchschnittswert in Höhe von 40 m² / 1.000 Einwohner. Rein **quantitativ** betrachtet liegt somit bereits eine gute Ausstattung bei Drogeriewaren in Sankt Augustin vor.

Unter **räumlichen Gesichtspunkten** ist jedoch zu konstatieren, dass es in Sankt Augustin-Menden bzw. dem Einzugsgebiet des Vorhabens (siehe Karte 7) bislang noch keinen Drogeriemarkt gibt. Auch in dem nördlich gelegenen Troisdorf-West existiert aktuell kein spezialisierter Anbieter, sodass das Drogeriewarenangebot in diesen Bereichen allein durch die Randsortimente der ansässigen Lebensmitteldiscounter abgedeckt wird. Die vom Planstandort nächst gelegenen Drogeriemärkte befinden sich im Hauptzentrum Sankt Augustin (ca. 2,1 - 2,2 km Luftlinienentfernung) und im Hauptzentrum Troisdorf (ca. 2,7 - 2,8 km Luftlinienentfernung). Durch die Realisierung eines Drogeriemarktes am Vorhabenstandort könnte somit eine räumliche Versorgungslücke im Netz der bestehenden Drogeriemärkte im Untersuchungsraum geschlossen und die Nahversorgungssituation in Menden deutlich verbessert werden.

GMA-Bewertung: noch gut

EINWOHNER UND KAUFKRAFT IM EINZUGSGEBIET DES PLANSTANDORTES BURGSTRASSE / ECKE SIEGSTRASSE

Zone	Stadtteile	Einwohner*	Kaufkraft-niveau**	Kaufkraft Lebensmittel in Mio. €	Kaufkraft Drogeriewaren in Mio. €
I	Sankt Augustin-Menden	11.530	104,6	29,5	5,3
II	Sankt-Augustin-Meindorf	2.760	104,6	7,1	1,3
I - II	Einzugsgebiet gesamt	14.290		36,5	6,6

GMA-Berechnung 2021

* Quelle: Stadt Sankt Augustin, Stand: 31.12.2020, nur Hauptwohnsitze

** Quelle: Michael Bauer Research 2020.

Vor dem Hintergrund der Angebotsstrukturen in den oben dargestellten Untersuchungsräumen für die potenzielle Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (=Vollsortimenter) bzw. eines Drogeriemarktes und den jeweils aufgezeigten Versorgungslücken (fehlender Lebensmittelvollsortimenter bzw. Drogeriemarkt im Nordwesten von Sankt Augustin) ist davon auszugehen, dass das Einzugsgebiet des Vorhabens, unabhängig der anzunehmenden Betriebsform, **identisch** ist.

Unter Berücksichtigung der guten Verkehrlichen Erreichbarkeit des Planstandortes und der Wettbewerbssituation umfasst das projektrelevante Einzugsgebiet den gesamten **Stadtteil Menden (Zone I)**. Der **Stadtteil Meindorf** ist aufgrund der räumlichen Nähe dem erweiterten Einzugsgebiet (**Zone II**) zuzuordnen. Mit Blick auf die Angebotsituation in Sankt Augustin und die gute Verkehrsverbindung in die Innenstadt ist für die Bevölkerung in Meindorf bereits von einer Mehrfachorientierung an verschiedene Angebotsstandorte, insbesondere in den huma-Park auszugehen. Insgesamt leben im abgegrenzten Einzugsgebiet gegenwärtig ca. **14.290 Einwohner**, davon ca. 11.530 Einwohner bzw. 80 % in der Zone I. Das erweiterte Einzugsgebiet (Zone II) umfasst ein Bevölkerungspotenzial von ca. 2.760 Einwohnern (ca. 20 %).

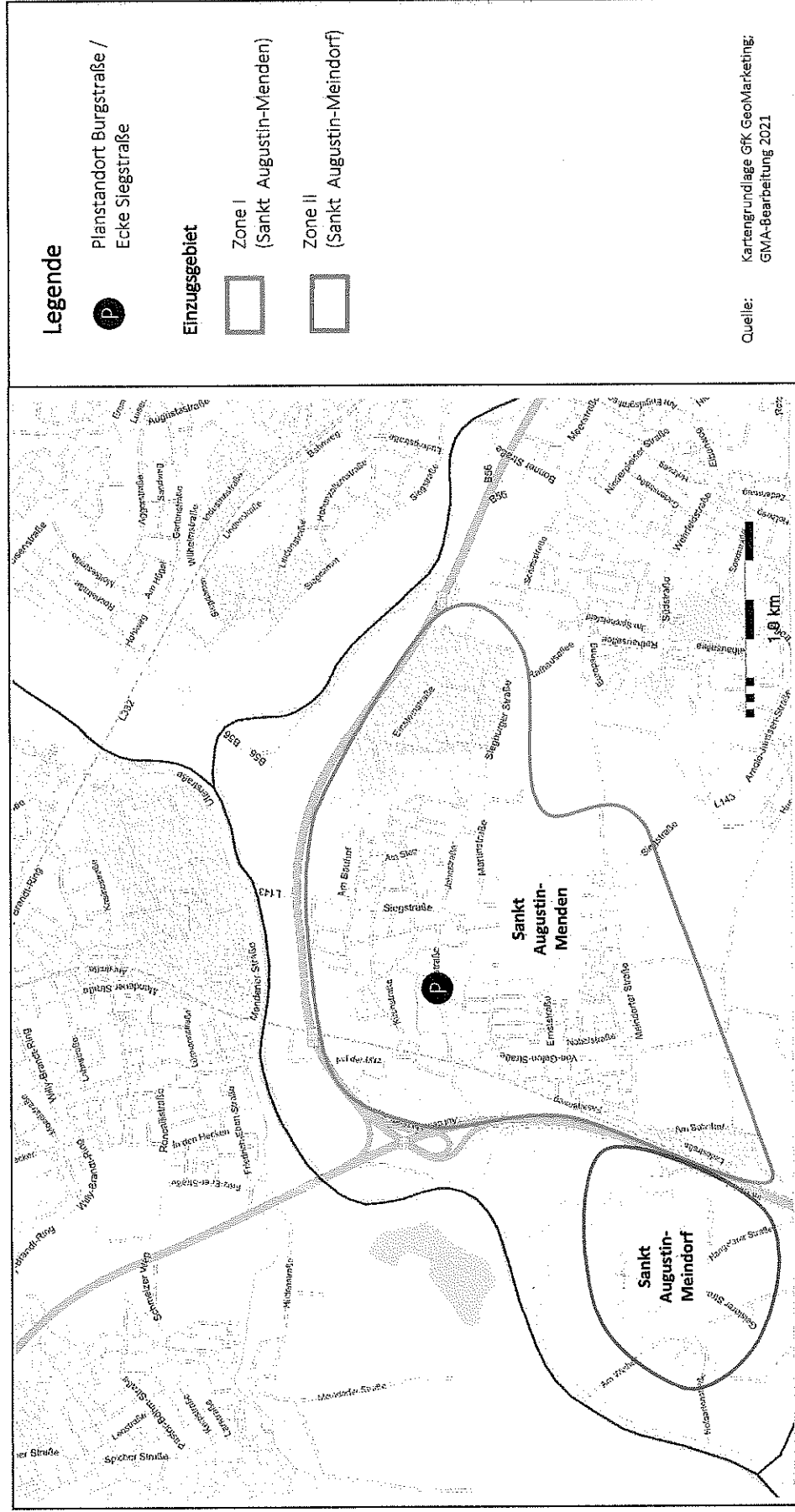
Eine weitere Ausdehnung des Einzugsgebietes ist aufgrund der Wettbewerbssituation sowie der räumlichen Gegebenheiten nicht anzunehmen. Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben in gewissem Umfang auch mit Umsätzen mit Kunden von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes erwirtschaften wird (z. B. durch Pendlerverflechtungen). Diese werden in den nachfolgenden Berechnungen als sog. Streuumsätze berücksichtigt.

Die Berechnung der im abgegrenzten Einzugsgebiet vorhandenen Kaufkraft wird für einen Lebensmittel- und Drogeriemarkt vorgenommen. Dabei werden aktuelle Daten des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-Kaufkraftwerte zugrunde gelegt. Demnach betragen die jährlichen Pro-Kopf-Ausgaben für **Nahrungs- und Genussmittel ca. 2.445 €**. Für die Kernsortimente eines **Drogeriemarktes** wird ein jährlicher projektrelevanter **Pro-Kopf-Ausgabebetrag von ca. 441 €** angesetzt.

Unter Beachtung des lokalen Kaufkraftniveaus im abgegrenzten Einzugsgebiet¹ (Kaufkraftkennziffer in Sankt Augustin: 104,6) stehen für die betrachteten Szenarien innerhalb des Einzugsgebietes Kaufkraftpotenziale in Höhe von insgesamt **rd. 36,5 Mio. €** (Nahrungs- und Genussmittel) respektive **6,6 Mio. €** (Drogeriewaren) zur Verfügung.

GMA-Bewertung: gut

KARTE 7: EINZUGSGEBIET FÜR EINEN LEBENSMITTEL UND/ODER DROGERIEMARKT



120

VII. EMPFEHLUNGEN ZUR MACHBARKEIT

METHODISCHER ANSATZ

Die möglichen Einzelhandelsnutzungen sowie die dazugehörigen tragfähigen Verkaufsflächen am Planstandort Burgstraße / Ecke Siegstraße werden im Folgenden vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Kaufkraftvolumina und der dargelegten Angebotsstrukturen ermittelt.

Die Potenzialanalyse untersucht in den nachfolgenden Ausführungen die Tragfähigkeit für die nahversorgungsrelevanten Sortimente **Nahrungs- und Genussmittel und Drogeriewaren**. Dabei werden die folgenden Betriebstypen zugrunde gelegt:

- Für das Nahrungs- und Genussmittelsegment wird als Betriebstyp ein **Supermarkt (=Lebensmittelvollsortimenter)** geprüft. Als einziger Supermarkt in Sankt Augustin-Menden bzw. dem oben dargelegten Einzugsgebiet wäre dieser in der Lage das nahversorgungsrelevante Angebot, welches derzeit nahezu ausschließlich durch Lebensmitteldiscounter abgedeckt wird, sinnvoll zu ergänzen. Als realistische Betreiber des Supermarktes kommen die Anbieter Rewe und Edeka in Betracht.
- Bei Drogeriewaren wird ein **Drogeriemarkt** unterstellt, da Fachanbieter von Drogeriewaren im Allgemeinen Fachmarktfomate realisieren. Von den deutschlandweit expandierenden Unternehmen kommen für den Standort Menden, Burgstraße vor allem die Anbieter dm und Rossmann in Frage.

Das **Marktanteilkonzept** stellt die voraussichtliche Kaufkraftabschöpfung (= Marktanteile) aus dem Einzugsgebiet dar und verdeutlicht, aus welchen Teilräumen die Kaufkraft der Endverbraucher für die einzelnen Sortimente bzw. Betriebstypen an den Standort fließt. Dabei geht es für jedes der beiden nahversorgungsrelevanten Kernsortimente von einer Gegenüberstellung des relevanten Angebotes mit dem für das Einzugsgebiet ermittelten Nachfragevolumen (= Kaufkraft) aus. Als wesentliche Kriterien bei der Ermittlung der Marktanteile werden die Wettbewerbssituation im Einzugsgebiet sowie im übrigen Untersuchungsraum, ausgewählte Zeit-Distanz-Werte, die Art der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung, die Lage und das Standortumfeld (u. a. andere Einzelhandelsnutzungen) berücksichtigt.

In einem nächsten Schritt wird aus den ermittelten Umsätzen das **mögliche Flächenkonzept** abgeleitet. Unter Zugrundelegung betriebstypen-spezifischer Flächenleistungen zeigt sich, inwiefern die beiden Betriebstypen am Standort darstellbar sind.

122

MARKTANTEILE UND UMSÄTZE FÜR EINEN SUPERMARKT UND EINEN DROGERIEMARKT

Betriebstypen (Kernsortiment)	Einzugsgebiet						Umsatz Rand- sortimente in Mio. €	Streuumsätze (Kernsortiment) in Mio. €	Gesamt- umsatz in Mio. €
	Zone I (Menden)			Zone II (Meindorf)					
	Kaufkraft Kernsortiment in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Kernsortiment in Mio. €	Kaufkraft Kernsortiment in Mio. €	Marktanteil in %	Umsatz Kernsortiment in Mio. €			
Supermarkt NN (Nahrungs- und Genussmittel)	29,5	21 – 22	6,3 – 6,4	7,1	8 – 9	0,6	1,3	0,4	8,6 – 8,7
Drogeriemarkt NN (Drogeriewaren)	5,3	35	1,8 – 1,9	1,3	17 – 18	0,2 – 0,3	0,7 – 0,8	0,2 – 0,3	3,1

GMA-Berechnungen 2021

Aus gutachterlicher Sicht kann für den Betriebstyp **Supermarkt** am Standort Burgstraße / Siegfriedstraße ein Marktanteil von 21 – 22 % in Zone I und 8 – 9 % in Zone II des Einzugsgebietes abgeleitet werden. Unter Berücksichtigung der zu erwartenden Streumuätze in Höhe von 5 – 6 % sowie den Randsortimenten des Vollsortimenters ist damit ein Umsatzpotenzial von insgesamt **ca. 8,6 – 8,7 Mio. €** zu erwarten. Die wesentliche Kaufkraftabschöpfung bei Lebensmitteln erfolgt mit ca. 6,3 – 6,4 Mio. € (ca. 86 %) aus Sankt Augustin-Menden (Zone I). Daneben werden etwa 0,6 Mio. € durch Kunden aus Sankt Augustin-Meindorf (Zone II) sowie etwa 0,4 Mio. € durch Streukunden generiert. Der projektierte Gesamtumsatz des Supermarktes ist somit um etwa 54 % bzw. 44 % höher als der eines durchschnittlichen Edeka- bzw. Rewe-Marktes.¹ Damit wird dem Umstand Folge geleistet, dass sich im gesamten Untersuchungsraum (vgl. Karte 5) aktuell noch kein Lebensmittelvollsortimenter befindet.

Für einen projektierten **Drogeriemarkt** kann für das Vorhaben im Drogeriewarensegment mit Kunden aus dem Einzugsgebiet insgesamt ein Umsatz von ca. 1,8 – 1,9 Mio. € prognostiziert werden. Inklusive Streumuätze (ca. 0,2 – 0,3 Mio. €) und der Randsortimente, die Drogeriemärkte – je nach Betreiber – führen (z.B. Zeitschriften, Haushaltswaren, Babybekleidung, Spielwaren) beläuft sich die Umsatzerwartung für das Vorhaben auf insgesamt **ca. 3,1 Mio. €**. Damit würde der Markt den durchschnittlichen Umsatz einer Rossmann-Filiale erreichen, jedoch unter dem durchschnittlichen Umsatz einer dm-Filiale liegen². Dies ist vor allem mit der überwiegenden Nahversorgungsbedeutung des Marktes in Sankt Augustin-Menden und der Angebotsituation im Untersuchungsraum zu begründen, in dem insbesondere der Anbieter dm sehr stark vertreten ist.

GMA-Bewertung: gut

¹ Laut Hahn Retail Real Estate Report Germany 2020 / 2021 liegt die durchschnittliche Flächenleistung von Edeka aktuell bei ca. 4.450 €/je m² bei einer durchschnittlichen Verkaufsflächenlänge von ca. 1.258 m². Dies entspricht einem durchschnittlichen Filialumsatz von rd. 5,6 Mio. €. Bei einer durchschnittlichen Rewe-Filiale beträgt die Verkaufsflächenlänge 1.511 m², die Flächenleistung ca. 3.970 €/je m² und der Filialumsatz rd. 6,0 Mio. €.

² Der durchschnittliche Umsatz einer Rossmann-Filiale beträgt laut Hahn Retail Real Estate Report 2020 / 2021 bei rd. 3,1 Mio. €. Dm-Filialen erzielen im Schnitt eine Umsatzleistung in Höhe von 4,2 Mio. €.

ABLEITUNG MÖGLICHER VERKAUFSFLÄCHENGROSSEN

Betriebstypen (Kernsortiment)	Gesamtumsatz in Mio. €	Umsatzspanne pro m ² Verkaufsfläche in €	Verkaufsflächenspanne in m ²	Mietflächenspanne in m ²
Supermarkt NN (Nahrungs- und Genussmittel)	8,6 – 8,7	4.000 – 4.500	1.920 – 2.160	2.750 – 3.090
Drogeriemarkt NN (Drogeriewaren)	3,1	5.000 – 6.500	480 – 620	680 – 880

GMA-Berechnungen 2021

Bei einer Verkaufsflächenspanne von ca. 1.920 – 2.160 m² wäre ein moderner **Vollsortimenter** darstellbar. Dies entspräche einer Mietfläche von rd. 2.750 – 3.090 m², womit das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial am Planstandort bereits überstiegen wird. Hinzu kämen benötigte Flächen für Parkplatzanlage (geht nur als Tiefgarage), Anlieferung, Zufahrt, etc., sodass die Verkaufsfläche mit Hinblick auf das verfügbare Flächenpotenzial nicht ausgeschöpft werden kann.

Mit Bezug auf das Drogeriewarenssegment lässt sich ein **Drogeriemarkt** mit einer Verkaufsfläche zwischen 480 und 620 m² ableiten. Damit wird in etwa die durchschnittliche Verkaufsfläche eines Rossmann Drogeriemarktes erreicht (vgl. Seite 12). Die Mietflächenspanne beträgt etwa 680 bis 880 m². Bei alleiniger Ansiedlung eines Drogeriemarktes ist das zur Verfügung stehende Flächenpotenzial des Planareals damit ausreichend und bietet noch Spielraum für die Ansiedlung weiterer kleinteiliger Einzelhandelsbetriebe (z. B. Blumengeschäft, Schreibwarengeschäft, Kiosk).

Die **kombinierte Ansiedlung** eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes am Planstandort ist aufgrund des limitierten Flächenpotenzials nicht realistisch darstellbar (siehe hierzu auch Ausführungen auf nachfolgender Seite).

GMA-Bewertung: noch gut

EMPFEHLUNGEN ZUR MACHBARKEIT (I)

Aus wirtschaftlicher Sicht wäre am Planstandort Menden, Burgstraße ein Supermarkt mit ca. 1.920 – 2.160 m² Verkaufsfläche sowie ein Drogeriemarkt mit ca. 480 – 620 m² Verkaufsfläche darstellbar. Bei gleichzeitiger Betrachtung der städtebaulichen Rahmenbedingungen und insbesondere der Grundstücksmöglichkeiten wird jedoch deutlich, dass die kombinierte Ansiedlung eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes am Planstandort nicht realisierbar ist. Demnach ist zu prüfen, welche der beiden Nutzungen eine sinnvollere Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebotes im Einzugsgebiet darstellen würde. Hierzu werden nachfolgend die Vor- und Nachteile der beiden Betriebstypen gegenübergestellt, welche sich aus den Ausführungen des vorliegenden Gutachtens ergeben.

Vor und Nachteile eines Supermarktes am Planstandort:

- + bislang kein moderner Supermarkt im Einzugsgebiet vertreten und somit großes Potenzial für die Ansiedlung gegeben
- + breites Warenangebot eines Supermarktes deckt sowohl Lebensmittel als auch Drogeriewaren ab
- + Supermarkt kann perspektivisch die Magnetfunktion für das Nahversorgungszentrum Menden Ortsmitte übernehmen und trägt maßgeblich zu einer Stabilisierung der Burgstraße als Haupteinkaufsstraße in Menden bei
- Flächenpotenzial des Planstandortes muss komplett ausgeschöpft werden und ist mit Bezug auf die oben dargestellte, aus wirtschaftlicher Sicht mögliche, Fläche nicht ausreichend; somit keine größeren ergänzenden Nutzungen neben dem Supermarkt realisierbar (Ausnahme: kleinere Konzessionäre im Vorkassenbereich) und Verkaufsflächenreduzierung ggü. den wirtschaftlich tragfähigen Verkaufsflächenanspannen notwendig
- komplexe bauliche Maßnahmen notwendig (u.a. Tiefgaragenlösung)

Vor und Nachteile eines Drogeriemarktes am Planstandort:

- + bislang kein Drogeriemarkt im Einzugsgebiet vertreten
- + Drogeriemarkt kann am Planstandort durch sinnvolle Einzelhandelsnutzungen (z. B. Blumengeschäft, Schreibwarengeschäft) ergänzt werden
- + Drogeriemarkt stellt grundsätzlich sinnvolle Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in Menden dar
- Drogeriemarkt deckt überwiegend Drogeriewarensegment ab und kann somit nicht zu einer Verbesserung des Angebotes bei Lebensmitteln (hier quantitativ und qualitativ unterdurchschnittliche Ausstattung in Menden) beitragen
- mit der alleinigen Ansiedlung eines Drogeriemarktes fehlt in Zukunft ein wesentlicher Magnetbetrieb (=Lebensmittelmarkt) im Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden

EMPFEHLUNGEN ZUR MACHBARKEIT (II)

Im Ergebnis stellt ein Supermarkt die sinnvollere Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebotes in Menden dar. Gleichzeitig trägt dieser perspektivisch dazu bei, die Burgstraße als Einzelhandelsstandort und zentralen Versorgungsbereich zu stärken und weiterzuentwickeln. **Somit ist aus GMA-Sicht die Ansiedlung eines Supermarktes zu empfehlen.**

Da die Grundstücksvoraussetzungen des Planareals nicht ideal sind und das Flächenpotenzial nach derzeitigem Stand eingeschränkt ist, ist auf folgende **Hinweise und Empfehlungen** weitergehend zu achten.

- Die oben ermittelte wirtschaftlich maximal tragfähige Verkaufsfläche von bis zu 2.160 m² kann vor dem Hintergrund der beschränkten Flächenreserven nicht gänzlich ausgeschöpft werden. Vielmehr ist eine Verkaufsfläche von **1.200 bis 1.400 m²** empfehlenswert. Sollte hierfür die Grundstücksfläche des Projektstandortes weiterhin nicht ausreichend sein, ist eine Verkaufsflächenreduzierung auf die Mindestgröße eines tragfähigen Supermarktes (ca. 1.000 bis 1.200 m² Verkaufsfläche) zu empfehlen und eine erneute Prüfung vorzunehmen. In diesem Zusammenhang ist zudem zu klären, ob die Möglichkeit besteht, das Gesamtgrundstück zu erweitern (beispielsweise durch Hinzunahme der südlich angrenzenden Grundstücke).
- Die Erschließung (Zu-/Abfahrt für Pkw-Fahrer sowie Lkw-Anlieferung) sollte über die stärker frequentierte **Siegstraße** erfolgen, zumal die Burgstraße weiter verkehrsberuhigt bleiben sollte. Hier ist ein **Verkehrsgutachten** einzuholen, um zu klären ob der induzierte Mehrverkehr in der Siegstraße als verträglich eingestuft werden kann und ob bspw. die Einrichtung einer Linksabbiegerspur realisierbar ist.
- Um die verfügbare Fläche optimal zu nutzen, muss auf **platzsparende Parkmöglichkeiten** zurückgegriffen werden. Dies kann beispielsweise in Form einer Tiefgaragenlösung realisiert werden.
- Für **Fußgänger** sollte weiterhin ein direkter Zutritt des projektierten Supermarktes über die Burgstraße möglich sein, um die fußläufigen Austauschbeziehungen zwischen dem Projektstandort und der Burgstraße zu stärken.
- Sinnvolle **Nutzungsergänzungen** stellen – sofern es das Flächenpotenzial zulässt – kleinere Koncessionäre (z. B. Bäckerei, Metzgerei, Post / Lottoannahmestelle) im Vorkassenbereich des Supermarktes dar. In den Obergeschossen des Marktgebäudes könnten beispielsweise Wohn- und / oder Büronutzungen ergänzt werden. Angesichts der geringen Gesamtfläche ist jedoch lediglich eine Bäckerei mit Café realistisch. Außengastronomie ist angesichts des geringen Bürgersteigtiefe problematisch.
- Im Rahmen einer **Verträglichkeitsprüfung** sind darüber hinaus die möglichen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Auswirkungen des Vorhabens auf bestehende Einzelhandelsangebote im Einzugsgebiet und im Umfeld zu untersuchen.

126

VIII. ZUSAMMENFASSUNG

ZUSAMMENFASSUNG

Teilbereiche	Bewertung
Makrostandort	sehr gut
Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden (Altabgrenzung 2008)	mäßig
Mikrostandort	noch gut
Wettbewerbssituation (Nahrungs- und Genussmittel)	sehr gut
Wettbewerbssituation (Drogeriewaren)	noch gut
Einzugsgebiet	gut
Umsatzprognose	gut
mögliche Verkaufsflächengrößen	noch gut
Gesamtbewertung	gut

128

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass ein moderner Supermarkt die sinnvollste Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Angebotes am Standort Sankt Augustin-Menden, Burgstraße darstellt. Hier ist insbesondere auf die gegenwärtige Versorgungslücke bei Lebensmittelvollsortimenten im gesamten Untersuchungsraum sowie die quantitativ unterdurchschnittliche Ausstattung bei Nahrungs- und Genussmitteln in Sankt Augustin-Menden zu verweisen.

Perspektivisch kann ein Supermarkt die Magnetfunktion des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Ortsmitte Menden übernehmen und so zu einer nachhaltigen Stärkung des Einzelhandelsstandortes Burgstraße beitragen. Vor dem Hintergrund der fehlenden Austauschbeziehungen zwischen der Burgstraße und dem Fachmarktstandort an der Siegstraße ist hier außerdem eine Neuabgrenzung und Kompaktierung des Nahversorgungszentrums Ortsmitte Menden zu empfehlen.

Hinsichtlich des begrenzten Flächenpotenzials am Planstandort ist eine Verkaufsflächendimensionierung (ca. 1.200 – 1.400 m² für den Supermarkt) anzupeilen, die unter der maximalen wirtschaftlichen Tragfähigkeit des projektierten Supermarktes liegt. Ferner sollte auf eine flächensparende Bauweise – bspw. bei der Parkierung (Tiefgarage) oder Nutzungsergänzungen (Wohn-/ und / oder Büronutzungen in den Obergeschossen) – geachtet werden.

ANHANG / LEGENDENERKLÄRUNG

	1	2	3	4	5
GMA-Bewertung	sehr gut	gut	mäßig	eher schlecht	schlecht

Zur besseren Einordnung und Interpretation der GMA-Bewertung in den einzelnen Teilbereichen wurde eine einfache Bewertungs-Skala entwickelt. Die Zahlen und Bewertungen können i. W. wie Schulnoten interpretiert werden.

GMA-Bewertung: sehr gut (alternativ: noch sehr gut)

GMA-Bewertung: gut (alternativ: noch gut)

GMA-Bewertung: mäßig (alternativ: noch mäßig)

GMA-Bewertung: eher schlecht

GMA-Bewertung: schlecht

129

Sitzungsvorlage

Datum: 03.11.2022

Drucksache Nr.: 22/0523

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungstermin

29.11.2022

Behandlung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Stellungnahme zum 2. Deckblattverfahren zum 8-streifigen Ausbau der A 59 in Sankt Augustin.

Beschlussvorschlag:

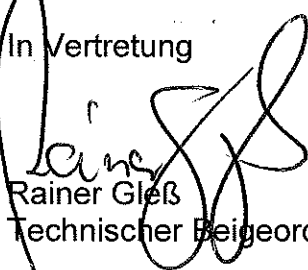
Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung beschließt die anliegende Stellungnahme zum 2. Deckblattverfahren zum 8-streifigen Ausbau der A 59 in Sankt Augustin.

Sachverhalt / Begründung:

Im Rahmen des aktuellen 2. Deckblattverfahrens zum 8-streifigen Ausbau der A 59 in Sankt Augustin wurde der Stadt die Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Im Hinblick auf die Beschlussfassung im hierfür zuständigen Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung konnte bei der Bezirksregierung Köln für die Stellungnahme eine Fristverlängerung bis zum 04.12.2022 erwirkt werden.

Die anliegende Stellungnahme der Verwaltung ist das Ergebnis einer Abfrage bei den betroffenen Dienststellen. Es muss dabei darauf hingewiesen werden, dass es im aktuellen Beteiligungsverfahren ausschließlich um die Änderungen im 2. Deckblatt geht. Weitergehende Punkte, wie die Erneuerung der Forderung nach einer Landschaftsbrücke (wurde im ersten Beteiligungsverfahren 2016 angeregt) können nicht in das formale Verfahren zum 2. Deckblatt einfließen und sind insoweit als allgemeine Forderungen/Anregungen an den Vorhabenträger zu verstehen.

In Vertretung



Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

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

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von

☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.

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

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

☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.

☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlage:

- Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin zum 2. Deckblatt des Planfeststellungsverfahrens für den 8-streifigen Ausbau der A 59 zwischen dem Autobahndreieck Sankt Augustin-West und dem Autobahndreieck Bonn-Nordost

Der Bürgermeister



Postanschrift: Stadtverwaltung 53754 Sankt Augustin

Bezirksregierung Köln
Dezernat 25
Zeughausstraße 2-10
50667 Köln

Dienststelle Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung Planung und Liegenschaften, An der Post 19	
Auskunft erteilt: Herr Kalle	Zimmer: 1.24
Telefon (0 22 41) 243-0	Durchwahl: 726
Telefax (0 22 41) 243-430	Durchwahl: 77726
E-Mail-Adresse: ulrich.kalle@sankt-augustin.de	
Internet-Adresse: http://www.sankt-augustin.de	
Besuchszeiten	
Rathaus montags bis freitags: 8.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr	Bürgerservice montags bis freitags: 7.30 Uhr - 12.00 Uhr, montags und donnerstags: 14.00 Uhr - 18.00 Uhr

Ihr Schreiben vom
16.08.2022

Ihr Zeichen

Mein Zeichen
6/10-UK

Datum
10.11.2022

Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin zum 2. Deckblatt des Planfeststellungsverfahrens für den 8-streifigen Ausbau der A 59 zwischen dem Autobahndreieck Sankt Augustin-West und dem Autobahndreieck Bonn-Nordost

Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst bedanke ich mich für die gewährte Fristverlängerung, ohne die eine Behandlung im zuständigen Ratsausschuss nicht möglich gewesen wäre. Nachfolgend erhalten Sie die Stellungnahme der Stadt Sankt Augustin zum im Betreff bezeichneten Verfahren:

Zum Erläuterungsbericht

Ziffer 4.3.1. Änderung an klassifizierten Straßen:

Die Beibehaltung der heutigen Durchfahrtshöhe der Unterführung der L 16 (Johann-Quadt-Straße) reicht für den zukünftigen Linienbusverkehr mit Elektrobussen nicht aus, so dass nach bisheriger Rücksprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis eine Vergrößerung der Durchfahrtshöhe anzustreben ist. Zukünftige Linienbusse benötigen eine lichte Durchfahrtshöhe von 3,80 m.

Laut Rücksprache mit Straßen.NRW als Baulastträger der L 16 sind für die L 16 die RAL maßgebend, die den Verkehrsraum mit einer Höhe von 4,25 m definieren. Auf diesen kommt zusätzlich noch ein Sicherheitsraum von 0,25 m, so dass sich eine Durchfahrtshöhe von 4,50 m ergibt. Die Stadt Sankt Augustin wird die Umsetzbarkeit zur Erhöhung der lichten Durchfahrtshöhe zwischen 3,80 m und 4,50 m noch prüfen und beabsichtigt die Beauftragung einer entsprechenden Machbarkeitsstudie. Das Ergebnis soll anschließend mit Straßen.NRW und der Autobahn GmbH abgestimmt

132

Bankverbindungen

Kreissparkasse Köln
VR-Bank Rhein-Sieg eG
Postbank Köln
Steyler Bank GmbH

IBAN DE11 3705 0299 0033 0016 52 Swift BIC: COKSDE33XXX
IBAN DE53 3706 9520 5000 4590 13 Swift BIC: GENODED1RST
IBAN DE39 3701 0050 0023 1085 03 Swift BIC: PBNKDEFF370
IBAN DE14 3862 1500 0000 0119 49 Swift BIC: GENODED1STB

Öffentliche Verkehrsmittel

Haltestelle: Sankt Augustin Zentrum/Hochschule
Bonn-Rhein-Sieg
Straßenbahn: 66, 67
Busse: 508, 517, 518, 529, 535, 540, 599

werden, so dass eine Vergrößerung der lichten Durchfahrtshöhe zwischen 3,80 m und 4,50 m erreicht werden kann.

Ziffer 4.3.3. Änderung an sonstigen Wegen:

Die Erreichbarkeit der ZABA (Zentrale Abwasserbehandlungsanlage) mit LKW-Verkehr der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ist sicherzustellen.

Ziffer 4.6.1.1. Unterführung Wirtschaftsweg/Zufahrt ZABA bei km 23+980:

Das Bauwerk BW 5208 630 (Wirtschaftsweg-Unterführung/ZABA) dient als Zufahrt zur ZABA, so dass die bisher bestehende lichte Weite und Aufteilung der Verkehrsflächen der Unterführung mindestens beibehalten bleiben sollte. Da die lichte Höhe gem. Erläuterungsbericht mind. 4,50 m betragen soll, ist die Durchfahrtshöhe somit für alle Fahrzeuge zur ZABA ausreichend gewährleistet. Aus Sicht der Stadt Sankt Augustin sollte in Erwägung gezogen werden, die Unterführung bei dem geplanten Neubau des Brückenbauwerkes verkehrsgerecht aufzuweiten.

Des Weiteren sollte die Überflutungsgefahr durch das Hochwasser der Sieg bzw. des Rheins beachtet werden, so dass sich keine Verschlechterung gegenüber der heutigen Überflutungssituation ergibt. Es sollte zusätzlich geprüft werden, ob die derzeit bestehende Überflutungsgefahr bei Hochwasser der Sieg/des Rheins dauerhaft beseitigt werden kann.

Ziffer 4.6.1.2. Unterführung L 16 (Johann-Quadt-Straße) bei km 24+646:

Siehe hierzu obige Stellungnahme bei Ziffer 4.3.1

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Stadt Sankt Augustin östlich der Unterführung den Einmündungsbereich L 16/Am Bahnhof zur besseren Anbindung des dortigen Gewerbegebietes in Abstimmung mit Straßen.NRW verkehrsgerecht umbauen möchte und des Weiteren gemäß Bebauungsplan Nr. 408/1N „Gewerbegebiet Menden-Süd“ die Errichtung einer Park+Ride-Anlage neben dem Bahnhof Menden beabsichtigt.

Aufgrund der Nähe zu dem geplanten Brückenneubau der Autobahn GmbH ist eine Abstimmung und Koordinierung der verschiedenen Baumaßnahmen im Bereich der Unterführung zu empfehlen. Die Tieferlegung der Unterführung und Umgestaltung des Einmündungsbereichs L 16/Am Bahnhof soll aus bisheriger Sicht der Stadt Sankt Augustin erfolgen, sobald die Autobahn GmbH die gem. Ziffer 4.10.- Leitungen - geplanten Entfernung der Ferngasleitung DN 150 (Leitung 3/5) durchgeführt hat.

Verkehrsbeschränkungen außerhalb der Bundesautobahn

Bei Inanspruchnahme des öffentlichen Verkehrsraums außerhalb der Bundesautobahn im Stadtgebiet Sankt Augustin bedarf es einer vorübergehenden Verkehrsbeschränkung, die mit ausreichendem Zeitvorlauf unter Beifügung eines qualifizierten Verkehrszeichenplans (soweit erforderlich mit Umleitungsbeschilderung) bei der Straßenverkehrsbehörde der Stadt Sankt Augustin zu beantragen ist. Auf die bislang

133

erfolgten Abstimmungen zwischen Stadtverwaltung und Autobahn GmbH wird Bezug genommen.

Weiteres

Landschaftsbrücke:

Es wird ausdrücklich daran erinnert, dass die Stadt Sankt Augustin bereits in der ersten Stellungnahme vom 14.06.2016 den Ausbau der bestehenden Landwirtschaftsbrücke zur Landschaftsbrücke angeregt hat. Eine solche „Grünbrücke“ erscheint gerade in der dicht besiedelten und an zusammenhängenden Freiflächen armen Stadt Sankt Augustin geboten, um die massive Trennwirkung einer 8-streifigen Bundesautobahn wenigstens punktuell zu mindern. Eine erneute Bewertung wird unter Berücksichtigung der aktuell immer deutlicher werdenden Belastung unserer Umwelt erbeten.

Radweg auf A 59-Brücke über Sieg mit Anschluss an L 16:

Bezugnehmend auf § 3 Abs. 1 Satz 3 des Bundesfernstraßengesetzes („*Betriebswege auf Brücken im Zuge von Bundesautobahnen [...] sind bedarfsabhängig durch den Träger der Straßenbaulast so zu bauen und zu unterhalten, dass auf ihnen auch öffentlicher Radverkehr abgewickelt werden kann.*“) haben die Bürgermeister der Städte Sankt Augustin und Troisdorf die Autobahn GmbH mit gemeinsamen Schreiben vom 24.03.2022 aufgefordert, beim geplanten weiteren Ausbau der A 59 auf der Brücke der A 59 über die Sieg einen Radweg zu errichten.

Im Vorgriff auf einen solchen Radweg auf der Brücke wird angeregt, im Zuge des aktuell in Rede stehenden 8-streifigen Ausbaus der A 59 eine Radwegeverbindung entlang der A 59 zwischen Siegbrücke und L 16 zu errichten und damit langfristig einen wertvollen Netzschluss für den zunehmenden Radverkehr zu schaffen. Die Errichtung eines solchen Weges im Zuge des 8-streifigen Ausbaus der A 59 ist nur mit einem vergleichsweise geringen zusätzlichen Landschaftseingriff verbunden. Die spätere Schaffung einer solchen Verbindung wäre hingegen aufgrund der naturschutzrechtlichen Vorschriften in diesem Bereich äußerst schwierig und langwierig oder möglicherweise auch gänzlich unmöglich.

Die Änderung der Rechtslage, auf die sich die o. a. Forderung nach einem Radweg auf der Siegbrücke der A 59 stützt, ist jüngeren Datums, so dass die Anregung zur Schaffung der genannten Radwegeverbindung nicht in die Stellungnahme von 2016 einfließen konnte. Daher wird darum gebeten, sie nunmehr zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Ulrich Kalle)

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 07.11.2022

Drucksache Nr.: 22/0528

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	29.11.2022	öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Aktueller Sachstand zum Bebauungsplanverfahren Nr. 709/2 „Im Mittelfeld,,

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt den Sachstandsbericht zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Hintergrund und Zielsetzung

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 02.09.2020 die Verwaltung beauftragt, innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 709/2 „Im Mittelfeld“ in der Gemarkung Buisdorf, neben der Entwicklung von Gewerbeflächen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Gefahrenabwehrzentrums (GAZ) des Rhein-Sieg-Kreises zu schaffen (DS-Nr. 20/0323). Auf einer Fläche von rund 20.000 qm (Gemarkung Buisdorf, Flur 10, Flurstücke 7, 57) im östlichen Bereich des Geltungsbereichs umfasst die Planung des GAZ Ausbildungsbereiche für den Bevölkerungsschutz (Feuerwehr und Rettungsdienst), das Amt für Bevölkerungsschutz (inkl. der Kreisleitstelle), Gerätewerkstätten, Logistikbereiche sowie einen Stabsbereich (Einsatzleitung und Krisenstab).

Im Flächennutzungsplan der Stadt wird das Gebiet „Im Mittelfeld“ als Gewerbefläche dargestellt. Heute handelt es sich dabei um eine der letzten großen Gewerbeflächen auf Sankt Augustiner Stadtgebiet. Die sich im westlichen Bereich des Gebietes befindliche Fläche der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH (WFG) mit insgesamt rund 15.000 qm (Gemarkung Buisdorf, Flur 10, Flurstücke 2, 3, 4, 5, 56) soll demnach weiterhin an produzierendes und/oder verarbeitendes Gewerbe vermarktet werden.

Idealerweise sind dort mittlere bis große Gewerbebetriebe mit moderaten Zulieferverkehren und einer hohen Anzahl an Arbeitsplätzen unterzubringen.

Zusätzlich soll die Option eines im Stadtentwicklungskonzept und Flächennutzungsplan vorgesehenen S-Bahn-Haltepunktes an der nördlich angrenzenden Bahntrasse (Düren-Köln-Troisdorf-Hennef-Au) und einer damit einhergehenden Mobilitätsstation (Park & Ride, E-Mobilität, Car-Sharing, Fahrradabstellplätze etc.) innerhalb des Geltungsbereiches berücksichtigt werden.

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über den Verkehrsknotenpunkt A560/ L121/ Im Mittelfeld und die Öffnung bzw. den Umbau der am Ende der Straße „Im Mittelfeld“ gelegenen Wendeanlage in eine Kreisverkehrsanlage. Die innere Erschließung ist über den Ausbau des vorhandenen Wirtschaftsweges geplant. Im südlichen Parallelverlauf des auszubauenden Wirtschaftsweges ist die Herstellung einer Radpendlerroute zwischen Siegburg und Hennef vorgesehen.

Die Zielsetzungen der Planung sind damit sowohl die Schaffung und Nutzbarmachung gewerblicher Flächen mit günstigen Zuschnitten zugunsten der WFG, die Schaffung und Nutzbarmachung einer ausreichend dimensionierten Gemeinbedarfs- oder Sondergebietsfläche zugunsten des RSK, als auch die Sicherung von Reserveflächen für eine S-Bahn-Haltestelle inklusive Mobilitätsstation sowie von Verkehrsflächen zugunsten der Stadt Sankt Augustin.

Übertragung von Flächen an die Stadt

Neben den, für die Erschließung des Gebietes erforderlichen, Verkehrsflächen sind die notwendigen Reserveflächen für den S-Bahn-Haltepunkt und die Mobilitätsstation auf Teilflächen der WFG bzw. des RSK vorzusehen. Die vorzuhaltenden Reserveflächen sollen im möglichen Bedarfsfall durch die Nahverkehr Rheinland GmbH der beschriebenen Nutzung zugeführt werden. Eine sinnvolle Zwischennutzung durch die Vorhabenträger bzw. Pächter durch ausschließlich baurechtlich nicht notwendige Anlagen (z.B. zur Lagernutzung oder für bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze) wird angestrebt. Voraussetzung für die Realisierung dieser städtebaulichen Ziele ist ein vollumfänglicher Zugriff auf die betreffenden Flächen durch die Stadt (Flächenerwerb).

Kostenübernahme

Das anstehende Bauleitplanverfahren wird aktuell vorbereitet. Für die Eruiierung der Umsetzbarkeit und Abwägung der vollumfänglichen Interessen aller Projektbeteiligten (WFG, RSK, Stadt) sowie für die Erarbeitung eines abgestimmten Städtebaulichen Entwurfs, der Flächennutzungsplanänderung und des Bebauungsplanes wurde das Planungsbüro *plan-lokal* aus Dortmund beauftragt. Die Projektbeteiligten haben sich darauf verständigt, die mit dem Bauleitplanverfahren zusammenhängenden Planungs- und Gutachterkosten anteilig – entsprechend der Flächenanteile bezogen auf die Grundstücksgrößen in Quadratmetern nach Realisierung der Planung – zu übernehmen. Die Regelungen dazu werden in einem Städtebaulichen Vertrag getroffen.

Gutachten

Im August 2021 wurde ein Verkehrsgutachten in Auftrag gegeben, in welchem die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes A560/ L121/ Im Mittelfeld u.a. anhand von Verkehrszählungen, Prognosen und Berechnungen untersucht wurde. Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass nach den Berechnungen auf Basis der Festzeitprogramme der Signalanlage an dem o.g. Knotenpunkt, die Erschließung aller geplanten Vorhaben bzw. Infrastrukturmaßnahmen mit ausreichenden Verkehrsqualitäten sowohl in der Morgenspitze als auch in der Nachmittagsspitze möglich ist. Voraussetzung dazu ist eine signifikante Anpassung der Grünzeiten innerhalb der Festzeitprogramme, insbesondere eine Reduzierung der Grünzeiten in der südlichen Zufahrt L 121.

Im Zuge einer Artenschutzvorprüfung (ASP I) wurde u.a. geprüft, ob der Ausbau des Wirtschaftsweges und die Herstellung der Radpendlerroute auf einer Teilfläche (ca. 10 m breiter Korridor) der südlich an das Plangebiet angrenzenden und im Eigentum der Rhein-Sieg-Abfallgesellschaft (RSAG) befindlichen Grünfläche (Flurstück 49, Flur 10, Gemarkung Buisdorf) möglich ist. Durch die Erweiterung des Plangebietes sollten die notwendigen Flächengrößen für die Planvorhaben (insb. GAZ) sichergestellt werden. Gutachterlich ist man jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass die Grünfläche aufgrund der langjährigen naturschutzfachlichen Pflege durch die RSAG als Kompensationsfläche eine hohe ökologische Wertigkeit aufweist. Eine bauliche Inanspruchnahme würde die bisherigen Pflegemaßnahmen und Zielsetzungen konterkarieren. Zudem ist nicht auszuschließen, dass dort planungsrelevante Arten vorkommen und es im Zuge der Vorhabenplanung bzw. -umsetzung zum Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG kommen kann. Aus naturschutz- und artenschutzrechtlicher Sicht zeichnet sich für ein solches Vorhaben eine hohe Konfliktrichtigkeit ab. Die Projektbeteiligten haben sich daher darauf verständigt, von der Inanspruchnahme des südlichen Grünstreifens abzusehen. Für das nördlich des Wirtschaftsweges gelegene Plangebiet kommt der Gutachter zu der Einschätzung, dass eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten nicht zu erwarten ist.

Dementsprechend bildet die heutige Flurstücksgrenze entlang des Wirtschaftsweges die Plangebietsgrenze. Aufgrund der damit einhergehenden Flächenreduzierung für die Planvorhaben sollen die notwendigen Verkehrs- und Reserveflächen noch einmal untersucht werden. Aktuell wird dazu eine „Machbarkeitsstudie zur Straßen- und Wegeplanung“ durch ein externes Planungsbüro erarbeitet. Neben der Ausarbeitung und Konkretisierung der Straßen-, Rad- und Gehwegeplanung sowie der Konzeption einer Kreisverkehrsanlage, werden die notwendigen Größen und Zuschnitte der Reserveflächen für die potenzielle Errichtung eines S-Bahn-Haltepunktes sowie einer Mobilitätsstation noch einmal hinsichtlich möglicher Einsparpotenziale geprüft. Ferner wird zur Gewährleistung der Umsetzung der geplanten Bauvorhaben zum Katastrophenschutz (GAZ) im Rahmen des anstehenden Bauleitplanverfahrens, die Möglichkeit einer höheren Verdichtung z.B. durch Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Firsthöhe geprüft.

Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) sieht, entgegen den gutachterlichen Einschätzungen, die Notwendigkeit zur Durchführung faunistischer Kartierungen von Brutvögeln auch auf der nördlich des Wirtschaftsweges gelegenen und zum Großteil landwirtschaftlich genutzten Planfläche. Um das Bauleitplanverfahren im Einvernehmen mit der UNB durchzuführen, sind die Kartierungen in dem Zeitraum März bis Juni 2023 sowie eine daran anschließende vertiefende Artenschutzprüfung (ASP II) vorgesehen. Die Betrachtung eines „worst-case“-Szenarios für die nördliche Planfläche mit vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) kommt aus Zeit- und Kostengründen nicht in Frage.

Weiteres Vorgehen

Bei Vorliegen der Ergebnisse aus der „Machbarkeitsstudie zur Straßen- und Wegeplanung“ ist eine Festlegung der genauen zukünftigen Grundstücksgrenzen möglich. Auf dieser Grundlage können die Planung der Gewerbeflächen der WFG sowie die Fachplanung des GAZ fortgeführt und konkretisiert werden. Auf Basis eines daraus resultierenden Städtebaulichen Entwurfs ist der Bebauungsplanvorentwurf zu erarbeiten. Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB ist für das erste Quartal in 2023 vorgesehen.

In Vertretung


 Rainer Glei
 Erster Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

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

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

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

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.



AUFBRUCH!

SANKT AUGUSTIN Freie Wähler



Ihr/e Gesprächspartner/in: Wolfgang Köhler, Edmung Heikaus

Verteiler: Vorsitzende(r), I, III, IV, BRB, FB 7, BNU,

Federführung: BNU

Termin f. Stellungnahme: 21.11.2022

erledigt am: 02.11.2022/BG

Antrag

Datum: 02.11.2022

Drucksachen-Nr.: 22/0520

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	29.11.2022	öffentlich / Entscheidung

Neu-Bewertung und ggf. Erschließung und Nutzung einer alternativen Energiequelle

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird auf Grund der veränderten Lage in der Energieversorgung und den Fortschritten in den Techniken der Energiegewinnung aus erneuerbaren Quellen beauftragt zu eruieren, ob die Möglichkeit der Nutzung der Quelle zum gegenwärtigen Zeitpunkt neu zu bewerten ist und auszuloten, welche konkreten Schritte zur Energiegewinnung aus dieser Quelle ggf. zu unternehmen wären?

Begründung:

In den 1970er (?) Jahren wurde mit einer probeweisen Tiefenbohrung eine Thermalquelle auf "Beckers Weiden" erschlossen. Ihre mäßige Schüttung und Wassertemperatur führte damals dazu, dass weder die Idee der Nutzung des geförderten Wassers zu Thermalbad-Zwecken weiter verfolgt noch eine Nutzung der im Wasser enthaltenen Energie zum Zweck der Energiegewinnung noch eine Bohrung in größere Tiefe in Erwägung gezogen wurde.

Eine weitere Begründung erfolgt mündlich in der Sitzung.

gez. Wolfgang Köhler

gez. Edmund Heikaus

139

