

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

## Sitzungsvorlage

Datum: 10.07.2007

Drucksache Nr.: **07/0261**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	14.08.2007	öffentlich / Vorberatung
Rat	19.09.2007	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**Bebauungsplan Nr. 406/5 "Friedrich-Gauß-Straße" für den Bereich Gemarkung Obermenden, Flur 1 und 8, südlich der Einsteinstraße und westlich der Friedrich-Gauß-Straße; 1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange; 2. Auslegungsbeschluss**

### Beschlussvorschlag:

Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin nimmt den Bericht der Verwaltung über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die jeweiligen Verfahrensvorschläge der Verwaltung zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den vorliegenden Entwurf sowie die Begründung einschl. der wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen des Bebauungsplanes Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ für das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 1 und 8, südlich der Einsteinstraße und westlich der Friedrich-Gauß-Straße gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

## **Problembeschreibung/Begründung:**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Bebauungsplanverfahren Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ fand parallel zum Beteiligungsverfahren zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 24.05.07 bis 12.06.07 (einschließlich) statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.05.07 um Stellungnahme zu den beiden Verfahren gebeten.

## **Abwägung der eingegangenen Anregungen im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens**

### **A. Beteiligung der Nachbargemeinden**

#### **A.1 Stadt Troisdorf**

Die Stadt Troisdorf verweist neben Ihrem Schreiben vom 24.05.07 zum vorliegenden Verfahrensschritt auf zwei zurückliegende Schreiben vom 29.03.06 und 29.06.06, die ebenfalls im Rahmen der Abwägung behandelt werden:

#### *Schreiben vom 29.03.06*

- a) Es wird die Auffassung vertreten, dass der Betrieb Torino in Troisdorf entgegen der Einschätzung der Verträglichkeitsanalyse des Büros BBE aus Köln in einem zentralen Versorgungsbereich liegt.
- b) Es werden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, da in der Verträglichkeitsanalyse nur geringe Auswirkungen auf die Stadt Troisdorf prognostiziert werden.
- c) Es wird bedauert, dass keine Verlagerung des Betriebes in eine zentrale Lage der Stadt Sankt Augustin (z.B. Zentrum) erfolgt.
- d) Es wird die Gefahr gesehen, dass sich die Attraktivität des Gewerbegebietes Einsteinstraße für den Einzelhandel weiter erhöht und der Standort auch für andere Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten noch attraktiver wird.

#### *Schreiben vom 29.06.06*

- e) Es wird angeregt, zur regelmäßigen Kontrolle der Verkaufsfläche eine Bedingung in die Baugenehmigung aufzunehmen.

#### *Schreiben vom 24.05.07*

- f) Es besteht die Sorge, dass sich der Bereich Einsteinstraße/ Marie- Curie- Straße immer mehr in Richtung Einzelhandel z.T. mit zentrenrelevanten Sortimenten entwickelt und damit Auswirkungen auf zentrale Bereiche der Stadt Troisdorf befürchten lassen.

- g) Die Stadt Troisdorf geht davon aus, dass das Fahrradsortiment mit seinen Nebensortimenten gemäß Einzelhandelserlass den zentrenrelevanten Sortimenten zuzuordnen ist.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Auf Seite 17 des Gutachtens von BBE ist festgestellt worden, dass der o.g. Betrieb außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches etwa 250 Meter von der Fußgängerzone Troisdorfs entfernt liegt. Dieser Umstand ist insgesamt aber nicht von Relevanz, da das o.g. Gutachten generell feststellt, dass die Auswirkungen auf die Stadt Troisdorf nicht erheblich sind.
- Zu b) Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
- Zu c) Die Firma Zweirad Feld ist bereits seit Jahren am Standort Einsteinstraße ansässig und wurde bereits aus dem Ortsteil Hangelar der Stadt Sankt Augustin dorthin verlagert. Die Firma Feld hat erhebliche Anstrengungen zur Marktetablierung und demnach entsprechende Investitionen in das Betriebsgebäude und -gelände am Standort Einsteinstraße unternommen. Vor diesen Hintergrund erscheint es nicht realistisch, den etablierten Standort in Frage zu stellen.
- Zu d) Die Stadt Sankt Augustin wird zukünftige Einzelvorhaben im Bereich Einsteinstraße im Rahmen des regionalen Einzelhandelskonzeptes beurteilen. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 406/ 3 bleibt bzgl. der Festsetzungen zum Einzelhandel weiterhin gültig.
- Zu e) Eine entsprechende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag in Ergänzung zum vorliegenden Bebauungsplan getroffen.
- Zu f) siehe Stellungnahme der Verwaltung zu Punkt d)
- Zu g) Auf Grundlage einer gutachterlichen Stellungnahme zur Zentrenrelevanz des Sortimentes Fahrräder und Fahrradzubehör hat der Rat der Stadt Sankt Augustin am 13.10.2004 durch einen Grundsatzbeschluss festgestellt, dass die benannten Sortimente in Sankt Augustin keine Zentrenrelevanz nach Einzelhandelserlass haben. Dadurch waren die Voraussetzungen gegeben, das regionale Mediationsverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Die Anregung b) wird zur Kenntnis genommen.
- Der Anregung c) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Der Anregung d) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung e) wird laut Stellungnahme der Verwaltung erfolgt.
- Der Anregung f) wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt.
- Der Anregung g) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

## **B. Bürgerbeteiligung**

Während der Auslegungsfrist des Bebauungsplanes sind keine Anregungen von Bürgern eingegangen oder zur Niederschrift aufgenommen worden.

## **C. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

### **C.1 Landwirtschaftskammer mit Schreiben vom 23.05.07**

- a) Der Flächenverbrauch führt zu einem deutlichen Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen eines betroffenen Landwirtes.
- b) Bei der Bepflanzung der Randflächen soll darauf geachtet werden, dass die verbleibenden, landwirtschaftlichen Flächen nicht zu stark durch Schattenwurf und Laubfall beeinträchtigt werden.

#### Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

- Zu a) Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan ist die durch den vorliegenden Bebauungsplan betroffene Fläche generell für eine bauliche Nutzung vorgesehen. Demnach war die bauliche Entwicklungsabsicht bereits seit langer Zeit bekannt. Die grundsätzliche planerische Entscheidung ist daher bereits im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens getroffen worden. Die Flächen stellen insgesamt eine der wenigen im Stadtgebiet noch vorhandenen Gewerbe- Ergänzungsflächen dar.
- Zu b) Die randliche Eingrünung soll in Anlehnung an den bereits existierenden Gehölzbestand westlich des eigentlichen Firmengeländes erfolgen. Er besteht aus Sträuchern und kleinkronigen Bäumen. Demnach kann davon ausgegangen werden, dass der Schattenwurf -zumal aus östlicher Richtung- nicht übermäßig störend wirken wird. Zudem wird das geplante Gebäude die bestehende und geplante Baumkulisse -wie bereits heute vorhanden- überragen. Bzgl. der Artenzusammensetzung der Pflanzung werden standortgerechte Laubgehölze vorgesehen. Nadelgehölze, die keinen Laubfall verursachen würden, sind nicht standortgerecht und werden daher nicht vorgesehen.

#### Beschlussvorschläge:

- Der Anregung a) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.
- Der Anregung b) wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

### **C.2 Wehrbereichsverwaltung West mit Schreiben vom 24.05.07**

Es wird auf das Beteiligungsverfahren für bauliche Anlagen über 20 Meter über Grund hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Der Bebauungsplan setzt eine maximale Gebäudehöhe von 70 Metern üNHN fest. Bei einer mittleren Geländehöhe von etwa 54 Metern üNHN ergeben sich demnach keine Konflikte mit der vorgesehenen Bebauung. Sonstige bauliche Anlagen, die über das o.g. Maß hinausgehen, werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beurteilt.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.3 Deutsche Telekom mit Schreiben vom 25.05.07**

Es wird auf das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Die Bedingungen zur Bepflanzung sind bei der Auswahl der Pflanzenarten im Rahmen der Festsetzungen berücksichtigt worden.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.4 Rhein- Sieg- Kreis mit Schreiben vom 06.06.07**

Der Kreis weist auf die Wasserschutzzone IIIb, die Bestimmungen der entsprechenden Verordnung und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gemäß § 51a LWG hin.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Auf die Wasserschutzgebietsverordnung wird nachrichtlich hingewiesen. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Rahmen eines hydrogeologischen Gutachtens untersucht und festgestellt.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.5 Kampfmittelbeseitigungsdienst mit Schreiben vom 13.06.07 und Telefonat vom 18.06.07**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst kann eine Kampfmittelfreiheit im Plangebiet derzeit nicht bescheinigen. Mindestens 3 Monate vor Beginn der Erdarbeiten auf dem Gelände, ist die weitere Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung angebracht.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.6 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege mit Schreiben vom 03.07.2007**

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege kann auf Grundlage der für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen keine konkreten Aussagen zu den Belangen des Bodendenkmal-schutzes treffen und verweist auf die gesetzlichen Vorgaben der §§ 15 und 16 DSchG NW. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde ist das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Stellungnahme der Verwaltung hierzu:

Es wird ein entsprechender Hinweis auf der Planzeichnung aufgenommen.

Beschlussvorschlag:

- Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.

**C.7 Sonstiges**

Die folgenden Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden ha-ben keine oder keine bebauungsplan- bzw. abwägungsrelevanten Anregungen vorgetragen (Sortierung nach Absendedatum):

- RWE Westfalen, Weser, Ems, Netzservice, Hoch- und Höchstspannungsnetz mit Schreiben vom 10.05.07
- RWE Westfalen, Weser, Ems, Netzservice, Transportnetz Gas mit Schreiben vom 10.05.07
- Bezirksregierung Köln, Landeskultur mit Schreiben vom 21.05.07
- Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 21.05.07
- PLEDOC mit Schreiben vom 21.05.07
- Rhenag mit Schreiben vom 21.05.07
- Wahnachtalsperrenverband mit Schreiben vom 23.05.07
- Geologischer Dienst NRW mit Schreiben vom 24.05.07
- Rhein- Sieg- Abfallwirtschaftsgesellschaft mit Schreiben vom 31.05.07
- Wasserversorgungs- Gesellschaft Sankt Augustin mit Schreiben vom 31.05.07
- Katholische Kirchengemeinde St. Augustinus Menden mit Schreiben vom 02.06.07
- Kreisstadt Siegburg mit Schreiben vom 14.06.07

Die übrigen, beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellung-nahme abgegeben.

Entsprechend dem vorangegangenen Bericht schlägt die Verwaltung vor, die Auslegung des Bebauungsplanes Nr.: 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch zu beschließen.

Parallel zu dem Bauleitplanverfahren wird ein Städtebaulicher Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vereinbart, der u. a. die planungsrechtlichen Ziele zur Verkaufsflächenbegrenzung und die Kostentragung beinhaltet.

In Vertretung

Rainer Gleß  
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat keine finanziellen Auswirkungen  
 hat finanzielle Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf €.

- Sie stehen im  Verw. Haushalt  Verm. Haushalt unter der Haushaltsstelle zur Verfügung.

- Der Haushaltsansatz reicht nicht aus. Die Bewilligung über- oder außerplanmäßiger Ausgaben ist erforderlich

Für die Finanzierung wurden bereits veranschlagt € , insgesamt sind €  
bereitstellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.