

Stadt Sankt Augustin

64. Änderung des Flächennutzungsplanes

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belang gem. § 4, Abs. 1 BauGB

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess	Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5	6
1	RWE Westfalen-Weser-Ems Netzwerke 44044 Dortmund	08.05.07	Es bestehen keine Bedenken		
2	PLE`doc GmbH 45029 Essen	10.05.07	Es bestehen keine Bedenken		
3	Katholische Kirchengemeinde St. Augustinus Menden mit St. Maria Rosenkranzkönigin, Meindorf Kirchstraße 5 53757 St. Augustin Menden	14.05.07	Es bestehen keine Bedenken		
4	Landesbetrieb Wald und Holz NRW 53783 Eitorf	15.05.07	Es bestehen keine Bedenken		
5	Straßen.NRW Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Autobahnniederlassung Krefeld 47713 Krefeld	21.05.07	Es bestehen keine Bedenken		
6	Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Bonn 53002 Bonn	21.05.07	Es bestehen keine Bedenken		

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess	Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5	6
7	Bezirksregierung Köln 50606 Köln	21.05.07	Es bestehen keine Bedenken		
8	rhenag Rheinische Energie Aktiengesellschaft 53721 Siegburg	21.05.07	Es bestehen keine Bedenken		
9	SSB OhG Elektrische Bahnen der Stadt Bonn u.d. Rhein-Sieg-Kreises – SSB – 53022 Bonn	22.05.07	Es bestehen keine Bedenken		
10	Deutsche Telekom AG T-Com 53098 Bonn	25.05.07	Es bestehen keine Bedenken		
11	Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf	15.05.07	Es bestehen keine Bedenken, die das FNP-Änderungsverfahren betreffen.	Hinweise werden im Parallelverfahren zum B-Plan 413/1 behandelt.	
12	Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigung 40408 Düsseldorf	15.06.07	Es bestehen keine Bedenken, die das FNP-Änderungsverfahren betreffen.	Hinweise werden im Parallelverfahren zum B-Plan 413/1 behandelt.	
13	Straßen NRW Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen Regionalniederlassung Rhein – Berg 53060 Bonn	29.05.07	Es bestehen keine Bedenken, die das FNP-Änderungsverfahren betreffen.	Hinweise werden im Parallelverfahren zum B-Plan 413/1 behandelt.	

lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess	Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5	6
14	RWE Rhein-Ruhr Netzservice 53721 Siegburg	30.05.07	Es bestehen keine Bedenken, die das FNP-Änderungsverfahren betreffen.	Hinweise werden im Parallelverfahren zum B-Plan 413/1 behandelt.	
15	Geologischer Dienst NRW	24.05.07	<p>Es wurden nachfolgend aufgeführte Hinweise bzw. Anregungen vorgebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> Hinweis auf die Erdbebenzone 1“ für das Plangebiet. Aufnahme in die textlichen Festsetzungen unter Hinweis und mögliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten. Wasserwirtschaftlicher Vorsorgegrundschutz. Berücksichtigung einer Zielaussage im Umweltbericht für Umweltgut Wasser Versiegelungsproblematik und Ausgleichsbilanzierung gemäß Gesetzgebung. Auswirkung auf Grundwasser Verzicht auf Ausschüttung für das GEe – und SO – Gebiet, die um und bis zu 2,0 m angegeben ist 	<ol style="list-style-type: none"> Der Hinweis erübrigt sich, da das gesamte Stadtgebiet in dieser Erdbebenzone liegt. Darüber hinaus ist es Stand der Technik, die Vorschriften der entsprechenden DIN4149 bei der Berechnung des Standsicherheitsnachweises zu berücksichtigen. Dies ist analog zu der Einteilung der Bundesrepublik in Schneelastzonen zur Berechnung der Verkehrslasten von Dächern zu betrachten, die ebenfalls ohne Hinweise in Bauleitplänen zu beachten sind. Wird im Umweltbericht berücksichtigt Eine Anschüttung der Grundstücke ist für Teilflächen im GEe- und SO – Gebiet in einer Höhe von ca. 1,00 m vorgesehen. Die Auffüllung der Teilgrundstücksflächen begründet sich durch die Anbindung an die Erschließungsstraße mit möglichen nicht vertretbaren Neigungen von Straßen und Angleichung des Baugebietes im Übergang an den Bestand der Wohnbebauung und der Straße Am Bauhof. Die Auffüllung wird zum Wohngebiet geringer durch das Gefälle vom Gebäude ausgehend und der Anpassung an bestehende Höhen. 	<ol style="list-style-type: none"> Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt. Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt. Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess	Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5	6
			<p>4. Versickerung Versickerung von Niederschlagswasser ist im Plangebiet aufgrund der Durchlässigkeit möglich, aber durch den Grundwasserstand mit einem geforderten Mindestabstand von 1,00 m nicht zulässig. Auf eine Anhebung des Grundstückes für die Möglichkeit soll aus Bodenschutzgründen verzichtet werden.</p> <p>5. Bewertung landwirtschaftliche genutzter Flächen und Kompensation: In der Mitte des Plangebietes besteht gemäß vorliegender Grundlagen eine Grünfläche. Im Geologischen Gutachten wurde diese Fläche nicht untersucht. Hinweis auf evtl. Nachbesserung in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Umgang mit den Flächen.</p> <p>6. Schutz des Mutterbodens Hinweis auf die DIN zum Schutz von Mutterboden sowie mögliche Information und Kartensysteme.</p> <p>7. Stellungnahme zum Umweltgut Boden - keine Bedenken - In der Bestandsanalyse Boden (Begründung mit Umweltbericht) ist eine differenzierte Einstufung vorzunehmen im Bereich landwirtschaftlicher Nutzung und Böden unter Wegeflächenversiegelung.</p> <p>Gemäß Bodengutachten handelt es sich im Plangebiet um Böden mit guten Bodenfunktionen, die einer angemessenen Kompensation entsprechen.</p>	<p>Die Auffüllung findet vorwiegend für die Gebäude und befestigten Parkplatzflächen statt, wo keine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen ist. Die Auswirkungen werden im Umweltbericht und in der Eingriffs- und Ausgleichsbewertung berücksichtigt.</p> <p>4. Für das Wohngebiet wird das Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet. Eine Auffüllung des Wohngebietes ist aus Gründen der Angleichung an bestehende Wohngrundstücke nicht geplant.</p> <p>5. Nach Vermessungsgrundlage und Bestandsaufnahme vor Ort durch den Landschaftsplaner befindet sich keine Grünfläche im Plangebiet. Eine geänderte Bewertung ist somit nicht erforderlich.</p> <p>6. Zum Schutz des Mutterbodens bestehen klare Vorgaben nach LBO NW, die keiner besonderen Festsetzung bedürfen.</p> <p>7. Eine angemessene Bewertung und Behandlung der Böden wurden in der Bewertung der Landschaftsplaner nach den Vorgaben berücksichtigt.</p>	<p>4. Die Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p> <p>5. Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.</p> <p>6. Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.</p> <p>7. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess	Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5	6
			<p>8. Kompensations- Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen Hinweis auf mögliche Änderungen der Eingriff- und Ausgleichsbewertung durch vorgenannte Anregungen. Der externe Ausgleich ist durch Festsetzung zu regeln.</p> <p>9. Bohrdaten, Schichtenverzeichnisse und Erdwärme Es wird auf Literatur und Daten verwiesen.</p>	<p>8. Eine Veränderung der Eingriffs- und Ausgleichsberechnung findet nach Bewertung der Anregung nicht statt. Die benannte Grünfläche im Plangebiet ist nicht existent. Die abiotischen Schutzgüter sind in der Bilanzierung berücksichtigt.</p> <p>9. Literaturquelle wird zur Kenntnis genommen</p>	<p>8. Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.</p> <p>9. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
16 und 17	<p>Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis 50765 Köln</p> <p>Rheinischer Landwirtschaftsverband e V Kreisbauernschaft Bonn-Rhein-Sieg e V 53721 Siegburg</p>	<p>23.05.07</p> <p>23.05.07</p>	<p>1. Es wird auf einen deutlichen Verlust von intensiv genutzten Ackerflächen durch die beachtete Planung hingewiesen.</p> <p>2. Um den Verlust weiterer Ackerflächen zu vermeiden, sollten erforderliche Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes vermieden werden und die Stiftung Rheinischer Kulturlandschaften ins Verfahren einbezogen werden. Der Bewirtschafter der externen Ausgleichsfläche wurde nicht über die geplante Maßnahme informiert</p>	<p>1. Im Regionalplan ist das Gebiet als ASB dargestellt. Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt den in Rede stehenden Bereich als Wohnbaufläche und gewerbliche Baufläche, getrennt durch einen kleinen Streifen – Fläche für die Landwirtschaft – dar. Damit sieht der Flächennutzungsplan eine fast komplette bauliche Nutzung dieses Bereiches vor. Die Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich lediglich auf eine andere Nutzungsausweisung. Die Trennung der unterschiedlichen Nutzung bleibt durch die Darstellung eines Grünstreifens erhalten. Die grundsätzliche Entscheidung zur baulichen Entwicklung des Bereiches wurde also bereits im Vorfeld zur jetzt vorbereiteten Flächennutzungsplanänderung und Bebauungsplanaufstellung getroffen und steht nicht erstmalig zur Diskussion. Das Gebiet gehört zu den wenigen im Stadtgebiet noch befindlichen Entwicklungsflächen.</p> <p>2. Da der Einwand nicht die Belange der Flächennutzungsplan berührt, erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Punkt im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 413/1</p>	<p>1. Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.</p>

lfd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalt der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess	Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5	6
18	Rhein-Sieg-Kreis Der Landrat 53705 Siegburg	31.05.07	<p>1. Es wird auf die Beteiligung der Bezirksregierung gemäß § 32 LPIG hingewiesen</p> <p>2. Der Rhein-Sieg-Kreis weist auf die Versicherungspflicht gem.§ 51a LWG hin.</p>	<p>1. Die landesplanerische Anfrage gemäß § 32 LPIG erfolgte mit Schreiben vom 2.4.2007. Eine schriftliche Stellungnahme der Bezirksregierung liegt bislang noch nicht vor. Eine abschließende Beurteilung durch die Bezirksregierung ist für den anstehenden Beschluss (Auslegung) noch nicht erforderlich.</p> <p>2. Da der Einwand nicht die Belange der Flächennutzungsplanänderung berührt, erfolgt die Stellungnahme der Verwaltung zu diesem Punkt im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan Nr. 413/1 (siehe Drucksachen Nr. 07/ 0437).</p>	<p>1. Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung gefolgt.</p>
19	Stadt Troisdorf Der Bürgermeister 53827 Troisdorf	24.05.07	<p>Die Stadt Troisdorf äußert Bedenken zur Ausweisung eines Sondergebietes für die Verlagerung und Erweiterung des Gartencenters und zur Ausweisung von Gewerbeflächen für nicht zentrenrelevante Einzelhandelssortimente. Es wird auf die fehlende Verträglichkeitsprüfung und die hoch ausstehende Klärung der Nachnutzung des „Altstandortes“ hingewiesen. Des Weiteren bestehen Bedenken hinsichtlich der Entwicklung des Bereiches Einsteinstr./Marie-Courie-Str.. Es wird eine Entwicklung in Richtung Einzelhandel mit tendenziell zentrenrelevanten Sortimenten befürchtet, die Auswirkungen auf zentrale Bereiche der Stadt Troisdorf haben könnte.</p>	<p>Das Vorhaben wurde in einer gutachterlichen Stellungnahme hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen und der landesplanerischen Tragfähigkeit gemäß den Vorgaben des LEPro 24a untersucht.</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme wurde den betroffenen Nachbarkommunen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum regionalen Einzelhandelskonzept zur Verfügung gestellt. Demnach sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Sankt Augustin und den Umlandkommunen durch die Verlagerung und Erweiterung zu erwarten.</p> <p>Angesichts der sehr geringen Flächenerweiterungen je Einzelsortiment bewegen sich die zu erwartenden Umsatzsteigerungen in den zentrenrelevanten Randsortimenten mit in der Summe rd. 1,4 Mio. EUR (Gartenmarkt rd. 0,9 Mio. EUR / Baumarkt rd. 0,5 Mio. EUR) auf einem insgesamt sehr geringen Niveau. Umverteilungswirkungen werden sich sehr diffus auf eine Vielzahl an relevanten Betrieben verteilen. Aufgrund des insgesamt sehr geringen Umverteilungsvolumens werden sich Umverteilungswirkungen unterhalb der Nachweisbarkeits-</p>	
20	Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg 53113 Bonn	01.06.07	<p>Aufgrund der Großflächigkeit des Gartencenters und dem überörtlichen Einzugsgebiet des Vorhabens sind Kaufkraftumverteilungen nicht auszuschließen. Nach jetzigem Kenntnisstand sind sowohl zum Umfang und zu den Folgen der möglichen Umverteilung keine abschließenden Aussagen möglich. Es könnte zu einer Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben unterhalb der Großflächig-</p>		

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess	Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5	6
21	Bundesstadt Bonn Die Oberbürgermeisterin Bonn	04.06.07	<p>keit kommen. Regelung des Altstandortes und Nachfolgenutzung für das Gartencenter. Ein Leerstand sollte vermieden werden.</p> <p>Die Stadt Bonn äußert Bedenken zur Flächen-nutzungsplanänderung, da aus Sicht der Stadt die vorhandenen Flächen im Bereich Einsteinstr./ Marie-Curie-Str. weit über dem Bedarf der Eigenbedarfsdeckung der Stadt Sankt Augustin liegen. Die bestehende Sondergebietsfläche (Bau- u. Gartenmarkt) im Bereich der Marie-Curie-Str. ist bereits mehr als ausreichend. Eine zusätzliche Fläche würde die Chancen der Stadt Bonn in Beuel einen Gartenmarkt anzusiedeln erheblich erschweren.</p>	<p>grenze bewegen und bei keinem betroffenen Betrieb zu einer existenziellen Gefährdung führen. Städtebaulich relevante Umverlagerungswirkungen zu Lasten zentraler Versorgungsbereiche können sowohl für die Stadt Sankt Augustin als auch die Umlandkommunen ausgeschlossen werden.</p> <p>Die landesplanerische Tragfähigkeit sowohl des Gesamtvorhabens als auch der beiden Einzelvorhaben ist gegeben. Das in der Stadt Sankt Augustin zur Verfügung stehende Nachfragepotenzial in den nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten wird durch die zu erwartende Umsatzleistung nicht überschritten.</p> <p>Auf den westlich benachbarten Flächen werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig sind demnach lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Angeboten und i.d.R. städtebaulich verträglichen Wirkungen.</p> <p>Nicht zulässige zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente werden mit der Erarbeitung eines Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Sankt Augustin in Übereinstimmung mit den Zielvorgaben des LEPro 24 definitorisch exakt erfasst werden. Diese speziell angepasste „Sankt Augustiner Sortimentsliste“ wird dem Bebauungsplan zu Grunde gelegt.</p> <p>Der bestehende Standort an der Marie-Curie-Straße soll zu Gunsten des neuen Standortes im Plangebiet aufgegeben werden. Zugleich soll die Verkaufsfläche des Gartencenters von derzeit rd. 5.600qm (zulässig nach BP 406/4A 7.000qm) auf 8.000qm erweitert werden. Hiermit ist eine Überschreitung der Verkaufsfläche von rd. 1.000qm zum Altstandort zu verzeichnen. Der Großteil der Erweiterungsfläche entfällt jedoch auf nichtzentrenrelevante Kernsortimente. Die Obergrenze für das Randsortiment beträgt</p>	

Ifd. Nr.	Eingabensteller/in	Datum	Kurzinhalte der Anregungen	Stellungnahme der Verwaltung Abwägungsprozess	Beschlussvorschlag
1	2	3	4	5	6
				<p>750qm davon dürfen 200qm je Hauptwarengruppe nicht überschritten werden.</p> <p>Verkaufsflächen für zentrenrelevante Randsortimente werden gegenüber dem Bestandsstandort marginal um lediglich rd. 50 qm erhöht. Die derzeit am Altstandort geltende Verkaufsflächenhöchstgrenze von 200 qm je Einzelsortiment wird auch am Neustandort eingehalten.</p> <p>Es wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches den Nachweis der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs zur Erschließung des Gebiets erbringt. Im eingeschränkten Gewerbegebiet wurde der Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher ausgeschlossen.</p> <p>Für den Altstandort wird ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet, um die Sondergebietsnutzung – Gartencenter – durch eine Gewerbegebietsfestsetzung (Ausschluss von nah- u. zentrenrelevanten Einzelhandelssortimenten) zu ersetzen.</p> <p>Mit der Einleitung dieses Bebauungsplanänderungsverfahrens erhält die Stadt eine Steuermöglichkeit die Entwicklung des Gewerbebestandes Einsteinstraße im Hinblick auf nahversorgungs- u. zentrenrelevante Sortimente zu lenken. Einzelvorhaben im Bereich der Einsteinstraße werden auf Grundlage der Vorgaben zum regionalen Einzelhandelskonzept beurteilt (Beteiligung der Nachbarkommunen). Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.: 406/3 bleibt bzgl. der Festsetzungen zum Einzelhandel weiterhin gültig.</p>	<p>Den Anregungen wird laut Stellungnahme der Verwaltung teilweise gefolgt und teilweise nicht gefolgt.</p>