

# STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

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

## Sitzungsvorlage

Datum: 31.03.2008

Drucksache Nr.: **08/0117**

---

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzungstermin</b>	<b>Behandlung</b>
Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss	06.05.2008	öffentlich / Vorberatung
Rat	11.06.2008	öffentlich / Entscheidung

---

### Betreff

**64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Sankt Augustin, Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Straße Am Bauhof, westlich der Einsteinstraße und nord-westlich der Bebauung Johannesstraße**

- 1. Beratung und Beschluss über die während der Auslegung der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes abgegebenen Stellungnahmen**
- 2. Beschluss über die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes**

### Beschlussvorschlag:

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

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt, die während der Auslegung der Flächen-nutzungsplanänderung abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung ent-sprechend den folgenden Erläuterungen zu den einzelnen Punkten in der Planung zu be-rücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die 64. Änderung des Flächennutzungspla-nes für das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Straße Am Bauhof, westlich der Einsteinstraße und nord-westlich der Bebauung Johannesstraße, einschließ-lich der Begründung und dem Umweltbericht hierzu.“

Rechtsgrundlagen – in der zum Zeitpunkt des Beschlusses geltenden Fassung:

Gemeindeordnung (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666); Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufas-sung vom 23.09.2004 (BGBl. I 2004, Nr. 52, S. 2414).

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan zu entneh-men.

## **Problembeschreibung/Begründung:**

### **Zu 1.:**

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 12.12.2007 beschlossen, die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.01.2008 bis 19.02.2008 (einschließlich) im Rathaus der Stadt Sankt Augustin statt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2008 um Stellungnahme zur vorliegenden Planung innerhalb eines Monats gebeten.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Auslegung:**

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben sich im Rahmen der Auslegung zum Verfahren geäußert.

1. Rhenag, Schreiben vom 21.01.08
2. Bezirksregierung Köln (Landeskultur), Schreiben vom 25.01.08
3. Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Schreiben vom 15.01.08
4. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Schreiben vom 16.01.08
5. Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Schreiben vom 16.01.08
6. Wehrbereichsverwaltung West, Schreiben vom 22.01.08
7. Rheinisches Amt f. Bodendenkmalpflege, Schreiben vom 23.01.08
8. Wahnbachtalsperrenverband, Schreiben vom 24.01.08
9. Geologischer Dienst NRW, Schreiben vom 28.01.08
10. Stadt Troisdorf, Schreiben vom 30.01.08
11. RSAG, Schreiben vom 07.02.08
12. PLE doc GmbH, Schreiben vom 08.02.08
13. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 14.02.08
14. Stadt Bonn, Schreiben vom 19.02.08

In den Schreiben 1 bis 13 werden keine Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung geäußert. Diese Anregungen beziehen sich ausschließlich auf das Bebauungsplanverfahren Nr. 413/1 „Im Werthchen“, welches im Parallelverfahren zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt wird. Die Abwägung dieser Stellungnahmen erfolgt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens (siehe hierzu die Vorlage unter der Drucksachennr.: 08/0118).

### **Schreiben der Stadt Bonn:**

Seitens der Stadt Bonn bestehen nach wie vor Bedenken zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes in Verbindung mit dem Bebauungsplanaufstellungsverfahren Nr. 413/1.

Der vorgesehene Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im eingeschränkten Gewerbegebiet stellt nur einen geringen Schutz für angrenzende Gemeinden dar. Die Sortimentsliste zum Beispiel unterscheidet sich von der Sankt Augustiner zur Bonner Liste in einigen Sortimenten. Dies gilt zudem für den Altstandort.

Die Häufung von Einzelhandel im weiteren Bereich der Einsteinstraße hat einen Agglomerationseffekt, der gemäß § 24 LePro negative Auswirkungen auf die Nachbarstadt Bonn hat.

### **Stellungnahme der Verwaltung:**

Die Planung wurde durch eine gutachterliche Stellungnahme hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen und der landesplanerischen Tragfähigkeit nach den Vorgaben des LE Pro 24 a untersucht.

Die Stellungnahme wurde den Nachbarkommunen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zum regionalen Einzelhandelskonzept zugeleitet. Gemäß Auswertung und Bearbeitung sind keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt Sankt Augustin und den angrenzenden Kommunen zu erwarten.

Die landesplanerische Tragfähigkeit, sowohl des Gesamtvorhabens als auch der beiden Einzelvorhaben im eingeschränkten Gewerbegebiet ist gewährleistet. Das in der Stadt Sankt Augustin zur Verfügung stehende Nachfragepotential in den nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten wird durch die zu erwartende Umsatzleistung nicht überschritten. Auf den Flächen des eingeschränkten Ge-Gebietes werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausgeschlossen. Zulässig sind demnach lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Angeboten und in der Regel städtebaulich verträglichen Wirkungen.

Unter Beachtung der Zielvorgaben des LE Pro 24 wird zurzeit eine angepasste „Sankt Augustiner Sortimentsliste“ erstellt, die dem B-Plan zugrunde gelegt wird.

Von einem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im eingeschränkten Ge-Gebiet wird abgesehen, da das Gebiet eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und direkt an den zentralen Versorgungsbereich des Nahversorgungszentrums Menden angrenzt. Vor diesem Hintergrund sind Nutzungen mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unterhalb der Großflächigkeitsgrenze innerhalb des Gebietes verträglich und stehen nicht im Widerspruch zu den Zielen des kommunalen Einzelhandelskonzepts.

Durch den Ausschluss von Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im eingeschränkten Ge-Gebiet werden die Ziele der Planung angemessen definiert.

Für den Altstandort wird ein Bebauungsplanänderungsverfahren eingeleitet, um die Sondergebietsnutzung – Gartencenter – durch eine GE-Gebietsfestsetzung mit Ausschluss von nah- und zentrumsrelevanten Einzelhandelssortimenten zu ersetzen. Der in Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin wird diesen neuen Aspekt durch die Darstellung einer gewerblichen Baufläche ebenfalls berücksichtigen.

Mit der Einleitung des Bebauungsplanänderungsverfahrens Nr. 406/4A 1. Ä. (Aufstellungsbeschluss vom 12.12.07) erhält die Stadt eine Steuerungsmöglichkeit, die Entwicklung des Gewerbestandortes Einsteinstraße/Marie-Curie-Straße im Hinblick auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zu lenken. Einzelvorhaben im Bereich der Einsteinstraße werden auf Grundlage der Vorgaben zum regionalen Einzelhandelskonzept unter Beteiligung der Nachbarkommunen beurteilt. Eine Verträglichkeit der hier in Rede stehenden Planung wurde mit Vorlage der gutachterlichen Stellungnahme unter Berücksichtigung des Standortes Einsteinstraße nachgewiesen.

#### Beschlussvorschlag:

Die Anregungen werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung nicht berücksichtigt.

#### Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen der Auslegung:

Im Rahmen der Auslegung ist lediglich ein Schreiben seitens der Bürger als Anregung zum Flächennutzungsplanänderungsverfahren eingegangen (Schreiben vom 18.01.08). Dieses bezieht sich jedoch im Wesentlichen auf das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfah-

ren Nr. 413/1 „Im Werthchen“. Daher werden die diesbezüglichen Anregungen auch in diesem Verfahren behandelt (siehe hierzu die Vorlage unter der Drucksachennummer 08/0118).

Die die Flächennutzungsplanänderung betreffenden Anregungen beziehen sich auf die Versiegelung von Freiflächen zur Naherholung durch die Ausweisung eines Sondergebietes, durch die Ausweisung von gewerblichen Bauflächen und Wohnbauflächen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Im Regionalplan ist das in Rede stehende Gebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin stellt dementsprechend in diesem Areal Wohnbauflächen und gewerbliche Bauflächen getrennt durch einen schmalen Streifen - Fläche für die Landwirtschaft - dar. Damit sieht der Flächennutzungsplan eine fast komplette bauliche Nutzung dieses Gebietes vor. Die hier zur Diskussion stehende Änderung des Flächennutzungsplanes beschränkt sich lediglich auf eine andere Nutzungsausweisung als die bisherige Darstellung. Die grundsätzliche Entscheidung zur baulichen Entwicklung am Ortsrand von Menden zwischen zwei Erschließungsstraßen wurde bereits im Vorfeld dieses Verfahrens geführt und entschieden. Das in Rede stehende Gebiet gehört zu den wenigen noch im Stadtgebiet befindlichen Entwicklungsflächen.

Im Sinne einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung ist der Nachverdichtung im Anschluss an den Ortsrand zwischen den Straßen Am Bauhof und der Einsteinstraße Vorrang gegenüber der Versiegelung von Flächen außerhalb des Siedlungszusammenhanges zu geben.

Durch die Anknüpfung dieses Areals an die Straße Am Bauhof und die damit verbundene Querungsmöglichkeit dieser Trasse wird Fußgängern und Radfahrern aus dem Umfeld die Möglichkeit geboten über den bereits vorhandenen Rad- und Fußweg nördlich der Straße Am Bauhof den Naherholungsraum Siegaue wesentlich leichter zu erreichen.

#### Beschlussvorschlag:

Der Anregung wird laut Stellungnahme der Verwaltung nicht gefolgt.

Im Hinblick auf das OVG-Urteil Düsseldorf (10 D 31/04.NE) vom 14.02.2007 hat der Rat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses eine vollständige Erfassung, Bewertung und Abwägung aller von der Planung betroffenen Belange, einschließlich der Belange aus der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorzunehmen. Unter diesem Gesichtspunkt wird auf die Ausführungen der Verwaltung und die Entscheidung des Rates (Auslegungsbeschluss) aus der Sitzung am 12.12.2007, DS-Nr. 07/0436 verwiesen.

#### **Zu 2.:**

Nach Abwägung aller Belange schlägt die Verwaltung vor, die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin zu beschließen, sowie die Begründung mit dem Umweltbericht hierzu.

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 €.