STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle: FB 6/10 / Fachbereich 6/10 - Planung und Liegenschaften

Sitzungsvorlage

Datum: 14.04.2008
Drucksache Nr.: **08/0145**

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

Betreff

1. Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) in der Fassung vom 06.05.2008, 2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

1. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss beschließt die Änderungen, die über die in der Sondersitzung des Umwelt- Planungs- und Verkehrsausschuss am 23.1.2008 beschlossenen Änderungen hinausgehen, im Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) zu berücksichtigen.
   Die Änderungen sind im Einzelnen näher beschriebenen.

2. Der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

   „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.05.2008 einschließlich der Begründung hierzu, sowie der wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Problembeschreibung/Begründung:

In seiner Sondersitzung am 23.1.2008 hat der Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschuss die zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes während der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Anregungen beraten und die Verwaltung beauftragt, auf der Grundlage der in dieser Sitzung gefassten Beschlüsse den Entwurf des FNP zu erarbeiten. Im Rahmen dieser Bearbeitung hat sich weiterer Änderungsbedarf ergeben, der im Folgenden näher erläutert wird.

1. <u>Friedhofserweiterungsflächen in Hangelar, Menden und Niederpleis</u>

Friedhofserweiterungsflächen waren bisher an den drei Standorten Hangelar, Menden und Niederpleis dargestellt, wo diese auch siedlungsstrukturell möglich sind. Nach den nun vorliegenden Erkenntnissen ist ein Bedarf an Friedhofserweiterungsflächen im bisher dargestellten Umfang nicht erforderlich. Die Erkenntnisse beruhen auf einer Auswertung der Erfahrungen der letzten 20 Jahre die zeigen, dass ein wesentlicher Teil des Flächenbedarfs dadurch gedeckt wird, dass Nutzungsrechte an Grabstellen nicht in dem Maße verlängert werden wie dies früher der Fall war. Die Flächen stehen somit innerhalb der bestehenden Friedhöfe früher wieder zur Verfügung. Dies wurde bisher, zumindest in diesem Ausmaß nicht ausreichend berücksichtigt. Zusätzlich hierzu ist auch ein Rückgang des Flächenbedarfs auf Grund des langfristig zu erwartenden Bevölkerungsrückgangs und des Trends zur alternativen Bestattungsform zu beachten. Dies alles führt dazu, dass nur in Hangelar eine Erweiterungsfläche für den Friedhof, allerdings auch in reduzierter Form im FNP dargestellt werden muss. Die Friedhöfe in Niederpleis und Menden beinhalten in ihren bestehenden Abgrenzungen noch ausreichend freie Flächen. Die Grube „Am Kirchenberg“ in Niederpleis, die im Vorentwurf des FNP als Grünfläche mit der Zweckbindung „Friedhof“ dargestellt war und für die auch eine entsprechende Rekultivierungsverpflichtung bestand, kann und wird dadurch als Grünfläche ohne Zweckbindung dargestellt. Sie steht somit der Eigentümerin (RSAG) für die Einbindung in ein ökologisches Gesamtkonzept im Rahmen des Artenschutzes uneingeschränkt zur Verfügung.

2. Altenwohnheim Sankt Monika, Sankt Augustin-Ort

   Der Betreiber des Altenwohnheimes Sankt Monika beabsichtigt eine Erweiterung des Standortes um seniorengerechte Wohnbauprojekte realisieren zu können. Dies entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes die Folgen des demografischen Wandels aufzufangen und ist von daher zu befürworten. Aus diesem Grund wird die Wohnbauflächendarstellung am Standort geringfügig in nordwestlicher Richtung erweitert.

3. Wohnbauprojekt Klostergarten, Sankt Augustin-Ort

   Der im Vorentwurf des FNP für ein solches Projekt noch als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „Altenwohnanlage“ dargestellte Bereich an der Husarenstraße/Klosterstraße in Sankt Augustin-Ort wird als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung eröffnet für ein Wohnbauprojekt „Generationenübergreifendes Wohnen“ größere Gestaltungsfreiräume.

4. Kloster Sankt Augustin-Ort

   Die Darstellung der Sonderbaufläche Bildung, Kultur, Religion (Kloster) wird im Süden geringfügig erweitert, um die bereits fertig gestellte Bibliothek des Klosters mit in diese Darstellung einzubeziehen.

5. Alte Heerstraße/Waldstraße, Hangelar/Ort

   In Anpassung an das zurzeit laufende Verfahren zur 63. Änderung des Flächennutzungsplanes in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 630 „An der Waldstraße“ muss hier die Darstellung Gemischte Baufläche in Wohnbaufläche umgewandelt werden.

6 Waldstraße, östlich Kindergarten, Hangelar/ Ort

In den rechtskräftigen Bebauungspläne Nr.109 „An der Kaisermaar“ und Nr.212 „Nachbarbusch ist diese Fläche als Mischgebiet und nicht überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt. Von daher ist im FNP diese Fläche auch als Gemischte Baufläche darzustellen.

7. Bonner Straße/Südstraße, Mülldorf

In Anpassung an die 65. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 516 „Bonner Straße“ darstellt, muss hier die Grenze zwischen Wohnbaufläche und Gemischter Baufläche geändert werden.

8. Rathausallee/Im Spichelsfeld, Mülldorf

Ein geringfügiger Teil der dargestellten Wohnbaufläche zwischen Rathausallee und der Bebauung an der Straße „Im Spichelsfeld“ wird als Grünfläche dargestellt, um hierauf Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ vorbereitet werden, zu ermöglichen.

9. Am Bauhof, Menden

Hier muss die Darstellung an das zurzeit laufende Verfahren der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes angepasst werden, die die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 413/1 „Im Werthchen“ darstellt. Die Anpassung besteht in der Korrektur der Grenze zwischen Sondergebiet und gewerblicher Baufläche.

10. Am Bauhof/Siegstraße, Menden

In Anpassung an die Darstellungen der 56. Änderung des Flächennutzungsplanes, die die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 419 „Siegstraße, muss hier die Darstellung „Gemischte Baufläche“ in „Gewerbliche Baufläche“ umgewandelt werden.

11. Marie-Curie-Straße, Menden

Die Darstellung für ein Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ wird in Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ in Vorbereitung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 406/4a, 1. Änderung „Marie-Curie-Straße“ umgewandelt.
Die Darstellung des Sondergebietes ist nicht mehr notwendig, da der Gartenfachmarkt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 413/1 „Im Werthchen“ verlagert wird.

12. Menden-Süd

Die Darstellung gewerblicher Baufläche im südlichen Bereich des Gewerbegebietes Menden-Süd wird den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 408/1 „Gewerbegebiet „Menden Süd“, 1. Entwicklungsstufe, angepasst. Darüber hinaus wird die Darstellung gewerblicher Bauflächen, der Trassenführung der L 16n und der damit verbundenen Ausdehnung der gewerblichen Bauflächen, an die konkretisierte Darstellung in der Machbarkeitsstudie „Menden-Süd“ angepasst.

13. Meindorfer Straße/Ladestraße, Menden

In Anpassung an die geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 408/1 „Gewerbegebiet Menden-Süd“ muss hier in der Darstellung die Grenze zwischen Wohnbaufläche und Gemischter Baufläche verschoben werden.

14. Meindorfer Straße/Fasanenweg, Menden

    Im Bebauungsplan Nr. 408/1 Gewerbegebiet Menden-Süd ist wegen der hohen, auf den Bereich der gewerblichen Bauten zwischen Fasanenweg und Bahntrasse einwirkenden Emissionen von Eisenbahn und Autobahn die Festsetzung Gewerbegebiet geplant. Entsprechend ist im Flächennutzungsplan die Darstellung Gemischte Baufläche in Gewerbliche Baufläche zu ändern.

15. Alte Auffahrt A 3, Buisdorf

    Entsprechend der derzeitigen Nutzung wird die Darstellung von Grünfläche in Fläche für die Landwirtschaft geändert.

16. Alte Heerstraße, Niederpleis

    In Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 628 „Alte Heerstraße Nord“ muss hier die Darstellung gewerbliche Baufläche in die Darstellung Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, SB-Warenhaus“ geändert werden. Der Bebauungsplan dient zur planungsrechtlichen Begrenzung und Absicherung des dort bestehenden SB-Warenhauses.

17. Zur Kleinbahn, Birlinghoven

    In Anpassung an die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes zur Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens Nr. 821 „Hofstelle Höldersteg“ ist für ein Teilbereich die Umwandlung der Darstellung Fläche für die Landwirtschaft in Wohnbaufläche notwendig.

Die geänderten Darstellungen sind als Ausschnitte des FNP-Entwurfs in der Anlage beigefügt.

Über diese Änderungen hinaus müssen im Flächennutzungsplan auch die Aussagen des in der Aktualisierung befindlichen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept übernommen werden soweit diese einen räumlichen Bezug haben.

In Verfolgung der aus dem Stadtentwicklungskonzept resultierenden Planungsziele (STEK S. 75)

- Sicherung der Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in allen Stadtteilen (räumlich funktionale Zuordnung)
- Ausbau und Stärkung des Stadtzentrums (hier insbesondere in seiner Versorgungsfunktion)
- Sicherung und Entwicklung der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen Sankt Augustin-Ort, Menden und Hangelar einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten
- Weiterer Ausbau und Stärkung des im Aufbau befindlichen zentralen Versorgungsbereiches Niederpleis,

bedarf es einer mittel- bis langfristigen gesamtstädtischen Konzeption. Aus diesem Grund wird zurzeit das von der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept von 1998 in Abstim-

mung mit den aus dem Stadtentwicklungskonzept resultierenden Planungszielen auf neuer Datengrundlage ergänzt und durch die Thematik der zentralen Versorgungsbereiche überarbeitet und fortgeschrieben. Sobald die Fortschreibung abgeschlossen ist, wird den zuständigen Beschlussgremien das Gutachten in Gänze vorgestellt und zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt. Auf der Grundlage des Gutachten werden u. a. die zentralen Versorgungsbereiche in Sankt Augustin dargestellt und die für Sankt Augustin spezifischen zentrenrelevanten Sortimente (Sankt Augustiner Liste) festgelegt. Darüber hinaus dient es als Grundlage zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels, insbesondere unter dem Aspekt des Schutzes dieser zentralen Versorgungsbereiche.

Nach der Rechtssprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen ist die bisherige Kernregelung zur Steuerung des Einzelhandels überarbeitet und in ihrer neuen Fassung als § 24a in das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) übernommen worden. Hierin sind die Städte aufgefordert ihre zentralen Versorgungsbereiche darzustellen und damit auch Regelungen für den großflächigen Einzelhandel (größer 800 qm Verkaufsfläche) mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zu treffen. Gemäß den Neuregelungen in der Landesplanung unterscheidet § 24a LEPro Haupt-, Neben- (Stadtteil-) und Nahversorgungszentren. Großflächige Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach § 24a LEPro nur in Haupt- und Stadtteilzentren möglich. Zentrenrelevante Sortimente werden von den Kommunen unter Beachtung der in der Anlage zu § 24a LEPro aufgeführten Leitsortimenten festgelegt. Wie bereits im vorangegangenen Abschnitt ausgeführt ist die Ausarbeitung einer solchen Sortimentsliste („Sankt Augustiner Liste“) eine der Aufgaben des Gutachtens.
Die in den zentralen Versorgungsbereichen zulässigen Nutzungen sollen sich nach der angestrebten Funktion des jeweiligen Zentrums richten. Die zulässige Maximalgröße bestimmt sich dabei nach der erwarteten Umsatzleistung des Vorhabens. So bemisst sich der Maximalumsatz in Hauptzentren nach der vorhabenrelevanten Kaufkraft im gesamten Gemeindegebiet, während in Neben- (Stadtteil)- und Nahversorgungszentren die Kaufkraft in den funktional zugeordneten Stadtteilen entscheidend ist.

Dem Gutachten entsprechend werden gemäß § 24 a LEPro im FNP das Stadtzentrum als Hauptzentrum, das Hangelarer Zentrum als Nebenzentrum (Stadtteilzentrum) sowie die Ortskerne Menden und Niederpleis als Nahversorgungszentren dargestellt. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich unter den Abschnitten der Begründung zum Flächennutzungsplan „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept“, „Zentrale Versorgungsbereiche“ und den Abschnitten für die entsprechenden Flächendarstellungen Gemischte Baufläche, Gewerbliche Baufläche und Sondergebiete.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

<Name des Unterzeichnenden>

Die Maßnahme

☒ hat keine finanzielle 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 € bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr €.