STADT SANKT AUGUSTIN
DER BÜRGERMEISTER
Dienststelle/Aktenzeichen: Fachbereich 6 Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 03.05.2002
Drucksache Nr.: **02/180**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsausschuss	Sitzungstermin:	28.05.02
	Rat		03.07.02

Betreff:

50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin für den Bereich Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Autobahnauffahrt (A 560) und nördlich der Marie-Curie-Straße

1. Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung
2. Auslegungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Verkehrsausschuss nimmt den Bericht über die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung sowie den Verfahrensvorschlag der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Entwurf sowie die Erläuterung der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin für den Bereich Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Autobahnauffahrt (A 560) und nördlich der Marie-Curie-Straße gem. § 3 Abs. 2 BauGB auf die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom November 2001 zu entnehmen. Der Plan ist Bestandteil des Beschlusses.

Problembeschreibung/Begründung:

Die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 406/4A „Marie-Curie-Straße“. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird gegenüber dem Bebauungsplan vorgezogen, um das gesamte Planverfahren zu beschleunigen. Der Bebauungsplan kann erst in Kraft gesetzt werden, wenn die 50. Änderung des Flächennutzungsplanes von der Bezirksregierung genehmigt wurde.

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger an der 50. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte in der Zeit vom 15.04.2002 - 22.04.2002 (einschl.). Die Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig in die Entwurfsplanung einbezogen und mit Schreiben vom 14.03.2002 um Stellungnahme zur vorliegenden Planung innerhalb eines Monats gebeten.

Im Rahmen der Beteiligung der Bezirksregierung gem. § 20 Landesplanungsgesetz zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes wird mit Schreiben vom 18.02.2002 bestätigt, dass gegen die 50. Flächennutzungsplanänderung und die mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen zur Regelung der Verkaufssortimente der Betriebe keine Bedenken bestehen.

Anregungen der Bürger:
Seitens der Bürger wurden keine Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung geäußert.

Anregungen der Träger öffentlicher Belange:
Von den folgenden Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Schreiben zur Flächennutzungsplanänderung eingegangen:

1. rhenag (Rheinische Energie AG, Siegburg)
   (Schreiben vom 18.03.2002)
2. Wahnbachtalsperrenverband
   (Schreiben vom 19.03.2002)
3. Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW, Niederlassung Bonn
   (Schreiben vom 20.03.2002)
4. Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8 Bergbau und Energie in NRW
   (Schreiben vom 20.03.2002)
5. PLEdoc
   (Schreiben vom 25.03.2002)
6. Wasserversorgungsgesellschaft GmbH
   (Schreiben vom 03.04.2002)
7. Deutsche Telekom AG
   (Schreiben vom 04.04.2002)
8. Wehrbereichsverwaltung West
   (Schreiben vom 09.04.2002)
9. Amt für Agrarordnung Siegburg
   (Schreiben vom 10.04.2002)
10. Stadtwerke Bonn GmbH
    (Schreiben vom 15.04.2002)
11. Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH
    (Schreiben vom 21.03.2002)
12. Straßen. NRW. Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Köln,
    (Schreiben vom 25.03.2002)
13. Bezirksregierung Köln, Kampfmittelbeseitigung
    (Schreiben vom 09.04.2002)
14. Rhein-Sieg-Kreis, Abtl. 61.2 - Planung
    (Schreiben vom 10.04.2002)
15. Straßen. NRW. Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Bonn
    (Schreiben vom 15.04.2002)
16. Stadt Troisdorf, Der Bürgermeister
    (Schreiben vom 19.04.2002)

In den Schreiben 1 – 10 wurden keine Anregungen geäußert. Die Schreiben 11 – 15 enthalten im Wesentlichen Hinweise zum parallelen Bebauungsplanverfahren.

- Schreiben Nr. 11 (Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH)
  Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH erhebt grundsätzlich keine Bedenken zum Planverfahren. Der Träger weist darauf hin, dass die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr – auch mit Dreiachser-Großraumwagen – gewährleisten muss. Hierzu werden detaillierte Vorgaben aufgeführt.

  Stellungnahme der Verwaltung:
  Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen das Planverfahren keine grundsätzlichen Bedenken bestehen. Die Hinweise zur Sicherung der Müll- und Sperrmüllabfuhr sind nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung und werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt. Mit der Bebauungsplankonzeption werden jedoch keine Veränderungen an den Ausbauquerschnitten der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen vorgenommen. Die Anbindung des Plangebietes an die Einsteinstraße erfolgt wie bisher über die Marie-Curie-Straße.

- Schreiben Nr. 12 (Straßen. NRW. Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Köln)
  Seitens des Landesbetriebs Straßenbau NRW wird auf die zu beachtenden Anbauverbotszonen der BAB von 40m (§9 Nr.1 Bundesfernstraßengesetz FStrG) verwiesen. Diese sind als Hinweis in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen (§9 Nr. 1+2 FStrG) und als Eintrag im Plan empfohlen.

  Stellungnahme der Verwaltung:
  Die Anbauverbotszone von 40,0 m zur Bundesautobahn (BAB) einschließlich der zugehörigen Auffahrt soll als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ aufgenommen werden. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan. Eine Aufnahme der Anbauverbotszone in die Planzeichnung der vorliegenden Flächennutzungsplanteiländerung soll aus Gründen einer durchgehenden Plansystematik nicht erfolgen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gesamtstadtgebiet werden die Anbauverbotszonen insgesamt nicht dargestellt, da den hiermit verbundenen Belangen der Straßenbaulastträger durch entsprechende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen werden kann.

- Schreiben Nr. 13 (Bezirksregierung Köln, Kampfmittelräumdienst)
  Seitens der Bezirksregierung Köln / Kampfmittelbeseitigung wird bei der Konkretisierung der in Rede stehenden Maßnahme eine Kampfmittelüberprüfung empfohlen, da das Vorhandensein von Kampfmitteln aufgrund der zur Verfügung stehenden Luftbilder nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

  Stellungnahme der Verwaltung:
  Die Anregung ist nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanteiländerung. In den Bebauungsplan Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

- Schreiben Nr. 14 (Rhein-Sieg-Kreis, Abtl. 61.2 – Planung)

  Der Träger weist auf die Lage des Vorhabenbereichs in der Wasserschutzzone IIIB hin. „Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten."

  Im Weiteren ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wie bisher der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

  Zudem wird auf die im Vorhabengebiet vorzufindende, aus mehreren Teilflächen bestehende Altablagerung 5209/112 verwiesen. Die Altablagerung wird durch beigefügte Pläne verortet. Für den Fall des Antreffens verunreinigter Bodenhorizonte wird verwiesen auf Informationspflicht, ggf. Beauftragung eines sachverständigen Gutachters und Beachtung der einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen bei Verwertung bzw. Entsorgung der Aushubmaterialien.

  Stellungnahme der Verwaltung:

  Die Anregungen zur Wasserschutzzone IIIB sowie zur Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers sind nicht Gegenstand der vorliegenden Flächennutzungsplanteiländerung. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplanentwurf Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße" aufgenommen.

  Die aus mehreren Teilflächen bestehende Altablagerung 5209/112 ist im Altlastenkataster der Stadt Sankt Augustin unter der Nummer 89 enthalten. Die Bodenbelastung ist jedoch nicht so gravierend, dass eine nachrichtliche Darstellung im Flächennutzungsplan erforderlich ist.

- Schreiben Nr. 15 (Straßen. NRW. Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Bonn.)

  Der Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Bonn weist auf die Lage des Vorhabenbereichs in unmittelbarer Nachbarschaft zum Knoten A 560/B 56/L 143 sowie zur Anschlussstellenrampe zur A 560 und zur A 560 hin. Er empfiehlt daher, die Niederlassung Köln am Verfahren zu beteiligen.

  Die Niederlassung Bonn erhebt keine Bedenken gegen die vorgesehene Ausweisung unter der Voraussetzung, dass im Rahmen der 50. Flächennutzungsplanänderung sowie bei der nachfolgenden Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 406 / 4 A
  - die Ausbauplanung für die Einsteinstraße sowie die gemeinsam abgestimmte Planung für den o.a. Knotenpunkt bei der Festsetzung der Verkehrsflächen und der Bauflächen berücksichtigt werden
  - die Erschließung des Plangebietes ausschließlich rückwärtig über die Marie-Curie-Straße ohne direkte Anbindung an die Einsteinstraße erfolgt

  Darüber hinaus wird empfohlen, textlich auf die Anbaubestimmungen von FStrG und StrWG NW hinzuweisen und Werbeanlagen mit Wirkung zu den angrenzenden klassifizierten Straßen auszuschließen. Der Träger weist darauf hin, dass Ausnahmen innerhalb der gesetzlich vorgegebenen Grenzabstände grundsätzlich der Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen. Im weiteren weist der Träger darauf hin, dass Beleuchtungsanlagen innerhalb des Plangebietes so aufzustellen und abzuschirmen sind, dass der übergeordnete Verkehr weder behindert noch geblendet wird.

Stellungnahme der Verwaltung:
Der Landesbetrieb Straßenbau, Niederlassung Köln ist mit Schreiben vom 14.03.2002 am Verfahren zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange beteiligt worden. Der Landesbetrieb hat mit Schreiben vom 25.03.2002 geantwortet (vgl. Schreiben Nr. 12 / Stellungnahme der Verwaltung).

Die abgestimmte Ausbauplanung für die Einsteinstraße einschließlich des Knotenpunktes A 560 / B 56 / L143 bilden die Rahmenbedingungen sowohl für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung als auch für den Bebauungsplanentwurf Nr. 406 / 4 A „Marie-Curie-Straße“ und werden in den Planverfahren berücksichtigt.

Die Anbauverbotszone von 40,0 m zur Bundesautobahn (BAB) einschließlich der zugehörigen Auffahrt soll als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ aufgenommen werden. Zusätzlich erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan. Eine Aufnahme der Anbauverbotszone in die Planzeichnung der vorliegenden Flächennutzungsplanteiländerung soll aus Gründen einer durchgehenden Plansystematik nicht erfolgen. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für das Gesamtstadtgebiet werden die Anbauverbotszonen insgesamt nicht dargestellt, da den hiermit verbundenen Belangen der Straßenbaulastträger durch entsprechende nachrichtliche Übernahmen und Hinweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausreichend Rechnung getragen werden kann.

- Schreiben Nr. 16 (Stadt Troisdorf, der Bürgermeister)
Im Rahmen der gesetzlichen Beteiligung der Nachbargemeinden werden von der Stadt Troisdorf grundsätzlich Bedenken zur Erweiterung des bestehenden Baumarktes vorgetragen und auf folgende Punkte hingewiesen:

  - Es wird eine Erweiterung der Verkaufsflächen angestrebt, obwohl der Standort des Baumarktes nicht in einen Siedlungsschwerpunkt integriert bzw. in Bezug zu einem Siedlungsschwerpunkt steht.
  - Es sind weitere Kaufkraftabflüsse aus den Zentren zu erwarten, weil eine Einhaltung der vorgesehenen Sortiments- und Flächenbeschränkung z. B. durch Aktionswaren nicht gesichert werden kann.
  - Es werden nachteilige Auswirkungen insbesondere auf den Verkehrsablauf im Bereich B 56n/A560 befürchtet.

Stellungnahme der Verwaltung:
Mit dem bestehenden Hellweg-Baumarkt und dem Gartenfachmarkt hat sich dem Gewerbegebiet an der Marie-Curie-Straße eine großflächige, nicht zentrenrelevante Einzelhandelsnutzung etabliert und in der Vergangenheit verfestigt, die der planungsrechtlichen Prägung einer gewerblichen Baufläche widerspricht. Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes vollzieht mit der neuen Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für einen Bau- und Heimwerkermarkt sowie Gartenfachmarkt zunächst die tatsächliche Entwicklung und Bestandssituation im Plangebiet nach und trägt damit auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zur Rechtssicherheit der Betriebe in ihrer bestehenden Größenordnung bei.

Der unmittelbare Anstoß zur jetzigen Einleitung der planungsrechtlichen Verfahren (50. FNP-Änderung und Bebauungsplan Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“) erfolgte darüber hinaus durch die Erweiterungsabsichten des ansässigen Baumarktes. In

diesem Zusammenhang wurde von dem Betreiber des Baumarktes dargelegt, dass die angestrebte Erweiterung der Verkaufsflächen hauptsächlich erforderlich ist, um die Kaufkraftverlagerung auf den neu entstandenen Baumarkt im Stadtgebiet Siegburg aufzufangen und die eigene Konkurrenzfähigkeit zu erhalten. Dies steht in Übereinstimmung mit den Planungszielen der Stadt Sankt Augustin, bestehende Betriebe und Einzelhandelsnutzungen in ihrer Funktionsfähigkeit langfristig zu erhalten und zu sichern. Dieses Planungsziel darf jedoch wiederum nicht mit erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und deren Funktionsfähigkeit durch Kaufkraftabflüsse verbunden sein. Nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand werden solche erheblich nachteilig zu bewertenden Auswirkungen auch nicht vorbereitet, da mit dem Planverfahren im Wesentlichen die bestehende Situation im Plangebiet nachvollzogen und damit zunächst dem Gebot der Planehrlichkeit gefolgt wird. Aus der Flächennutzungsplanänderung kann ein planungsrechtlicher Anspruch auf Erweiterung des bestehenden Baumarktes nicht abgeleitet werden. Hierzu wird auf das nachfolgende Bebauungsplanverfahren Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ verwiesen. Entsprechend des Einzelhandelserlasses Nordrhein-Westfalen sollen in dem Bebauungsplanverfahren die möglichen Auswirkungen der Erweiterung des Bau- und Heimwerkermarktes gutachterlich bewertet und die Ergebnisse als Grundlage der anstehenden Abwägung herangezogen werden.

Die Frage nach der Einhaltung den vorgesehenen Festsetzungen zu Sortiments- und Flächenbeschränkungen für die Einzelhandelsnutzungen stellt in diesem Zusammenhang keine planungsrechtliche, sondern eine ordnungsrechtliche Frage dar, die wiederum nicht Gegenstand der planungsrechtlichen Verfahrens ein kann. Verstöße gegen planungsrechtliche Regelungen, die die Grundlage für die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Verfahren bilden, können sowohl kontrolliert als auch gegebenenfalls mit ordnungsrechtlichen Verfügungen belegt werden. Die hiermit möglicherweise verbundenen verwaltungsrechtlichen und verwaltungstechnischen Schwierigkeiten können keine Grundlage bilden, zulässige und nicht mit nachteiligen Auswirkungen verbundene planungsrechtliche Regelungen einzuschränken.

Im Vorfeld zur Einleitung der planungsrechtlichen Verfahren wurde die verkehrliche Leistungsfähigkeit der angrenzenden, klassifizierten Hauptverkehrsstraßen gutachterlich bewertet (Vertec, Erweiterung des Hellweg-Baumarktes – Verkehrstechnische Begleitung Marie-Curie-Straße in Sankt Augustin vom Juli 2001). Danach bestehen relevante Verkehrsprobleme für den Knoten Einsteinstraße/Marie-Curie-Straße, die mit dem Ausbau der Einsteinstraße jedoch wesentlich verbessert werden. Nachteilige Auswirkungen für den Knoten B 56/A 560 wurden in Folge der angestrebten Erweiterung des Baumarktes nicht festgestellt.

Die Verwaltung schlägt vor, den Entwurf zur 50. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

[ ] Hat finanzielle Auswirkungen
[X] Hat keine finanziellen Auswirkungen

Die Gesamtkosten belaufen sich auf EURO

[ ] Sie stehen im [ ] Verw. Haushalt [ ] Vermög. 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	EURO
Insgesamt sind bereitzustellen	EURO
Davon im laufenden Haushaltsjahr	EURO

Anlagen:

Geltungsbereichsplan (M 1 : 5.000)
Erläuterungsbericht
Zustimmung der Bezirksplanungsbehörde (Bez.-Reg. Köln)
Wendekreis und Wendehämmer für Müllgroßraumfahrzeuge
(Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH)