

Sitzungsvorlage

Datum: 02.06.2004
Drucksache Nr.: **04/0226**
öffentlich

Beratungsfolge:	Planungs- und Verkehrsaus- schuss Rat	Sitzungstermin: 06.07.2004 14.07.2004
------------------------	---	--

Betreff:

45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin, Gemarkung Birlinghoven, Flur 7 + 9 westlich des Lauterbaches bis zur Louis-Hagen-Straße;
1. Beratung und Beschluss über die während der erneuten Auslegung der 45. Änderung des FNP vorgebrachten Anregungen
 2. Beschluss über die 45. Änderung des FNP der Stadt Sankt Augustin

Beschlussvorschlag:

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

1. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt im Bericht über die Prüfung der Anregungen, die während der erneuten Auslegungen des Flächennutzungsplanentwurfes bei der Verwaltung eingegangen sind.“
2. „Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich der Gemarkung Birlinghoven, Flur 7 und 9, westlich des Lauterbaches bis zur Louis-Hagen-Straße einschließlich des Erläuterungsberichtes hierzu.“

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches sind dem Geltungsbereichsplan vom 11.12.2000 zu entnehmen.

Problembeschreibung/Begründung:

Erläuterungen der Verwaltung:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 24.3.2004 beschlossen, den Entwurf der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich des Erläuterungsberichtes gemäß § 3 Abs. 3 BauGB erneut auf die Dauer von nunmehr 2 Wochen öffentlich auszulegen. Diese Auslegung ist am 24.4.2004 öffentlich bekannt gemacht worden, sie erfolgte im Rathaus der Stadt Sankt Augustin in der Zeit vom 21.4.2004 bis 25.5.2004 (einschließlich). Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.4.2004 um Stellungnahme zur vorliegenden Planung innerhalb eines Monats gebeten.

Von folgenden Bürgern und Trägern öffentlicher Belange sind im Rahmen der Auslegung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB Anregungen vorgebracht worden. Zu den einzelnen Anregungen wird im anschließenden Bericht Stellung genommen.

1. Achim Baumgartner, Sankt Augustin/Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e. V./Lebenswerte Siebengebirgsregion e. V.
2. Christoph Klinge, Sankt Augustin
3. Bezirksregierung Köln
4. RHENAG, Siegburg
5. RWE, Dortmund
6. Amt für Agrarordnung, Siegburg
7. Wahnachtalsperrenverband, Siegburg
8. Landesbetrieb Straßenbau NRW, Bonn
9. Rhein-Sieg-Kreis
10. Forstamt Eitorf/Untere Forstbehörde
11. Rhein-Sieg-Kreis

In den Schreiben 4 bis 7 wurden keine Anregungen geäußert.

Zu 1. Schreiben von Achim Baugartner

- Es wird bezweifelt, dass die Planung mit dem rechtskräftigen Gebietsentwicklungsplan und der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie konform geht.

Ein Widerspruch zum Gebietsentwicklungsplan ist nicht gegeben, da die Planung lediglich eine bestandssichernde, beschränkte Erweiterung der heute bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung zulässt. Tatsächlich kommt es durch die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer Verringerung der zurzeit dargestellten gewerblichen Bauflächen. Im Übrigen liegt die Bestätigung seitens der Bezirksregierung vor, dass die FNP-Änderung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

- Die Größe des Planausschnitts wird für nicht ausreichend gehalten. Es wird keine dauerhafte Begrenzung/Lösung des Konflikts gesehen.

Die Größe des Geltungsbereiches der 45. FNP-Änderung resultiert aus der legitimen Absicht die städtebauliche Entwicklung über die vorbereitende Bauleitplanung zu sichern. Der hierzu gegebene Anlass ist die Zielvorstellung einer Neu-

ordnung der gewerblichen Bauflächen im Übergang zur freien Landschaft. So beinhaltet der Änderungsbereich sowohl das heutige Mischgebiet als auch die gewerblichen Bauflächen, welche auf Grund der geänderten Zielvorstellungen einer anderen Darstellung zugeführt werden sollen. Selbstverständlich sind die Flächen, für die dies nicht zutrifft – für die also eine unveränderte Zielvorstellung besteht – nicht mit in den Änderungsbereich aufgenommen worden. Gleichwohl wird mit Hilfe der schalltechnischen Untersuchung der Nachweis geführt, dass bei der aufgezeigten Konfliktlösung auch die angrenzenden Flächen berücksichtigt worden sind.

- Alternative Platzierung der gewerblichen Bauflächen im Bereich des ehemaligen Baustoffhandels Bender

Der im derzeit gültigen FNP als Mischgebiet dargestellten Bereich verbietet sich aus zwei Gründen:

- Der heute schon vorhandene Konflikt zwischen den zwischenzeitlich etablierten Folgebetrieben des Autohandels und den angrenzenden Wohngebäuden würde sich bei einer Nutzung durch die Firma Hennecke verschärfen.
 - Der Bereich befindet sich zu 100 % innerhalb des Überschwemmungsgebietes. Schließlich wurde die erneute Auslegung der 45. Änderung gerade deshalb erforderlich, weil einzelne Teilbereiche der gewerblichen Bauflächen jenseits der Hochwasserlinie lagen. Die nunmehr dargestellten G-Flächen befinden sich dagegen in Gänze außerhalb des Überschwemmungsbereiches.
- Verlagerung der Grünfläche (Im Plan: Nr. 4) bis an die Straße „Am Pleistalwerk“ zugunsten von gewerblichen Bauflächen (bei gleichzeitigem Verzicht auf die G-Flächen in Lauterbachnähe).

Es wird bezweifelt, dass sich der Konflikt zwischen der Wohnbebauung „Am Pleistalwerk“ und der Nähe zu gewerblichen Nutzungen durch eine solche Konstruktion entschärfen würde. Vielmehr wird befürchtet, dass ein weiteres Heranrücken der Firma Hennecke den Konflikt auch weiter verschärfen würde. Im Übrigen wären die so „gewonnenen“ zusätzlichen Gewerbeflächen kein wirklicher Ersatz für die Flächen im Nordosten des Plangebietes, da diese aus Schallschutzgründen nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (also: Lager, Sozialräume, Büro etc.) zulassen würden. Dieser Sachzwang und nicht der Eigentumsaspekt sind Hintergrund für die getroffene Planungsentscheidung.

- Es werden Widersprüche zum Planungsziel „Hochwasserschutz“ gesehen

Die erneute Auslegung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde eigens durchgeführt, um den Belangen des Hochwasserschutzes bereits auf der FNP-Ebene gerecht zu werden. So befinden sich alle dargestellten G-Flächen außerhalb der Überschwemmungszonen. Gleichwohl werden die geäußerten Bedenken hinsichtlich der Problematik des beschleunigten Abflusses des Niederschlagswassers in Folge versiegelter Bodenflächen ernst genommen. Eine Lösung dessen, kann jedoch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (BP 801 A 1, 2. f. Ä) - nach der Erarbeitung entsprechender Gutachten – durchgeführt werden.

Ein Verstoß gegen die Europäische Wasserrahmenrichtlinie liegt nicht vor, da diese auf der nationalen Ebene noch keine Umsetzung erfahren hat und somit auch nicht anwendbar ist. Vielmehr befindet sich das Verfahren zur Abgleichung mit dem Landeswasserrecht derzeit in einer Bestandserfassungsphase. D.h., dass konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der Europäischen Richtlinie gerade erst diskutiert werden und noch keinesfalls beschlossen sind. Daher sind Rückschlüsse auf mögliche Verstöße zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich.

- Es werden Widersprüche zum Planungsziel „Sicherung und Weiterentwicklung des Landschaftsraumes“ gesehen.

Das Planungsziel der FNP-Änderung lautet – „Schaffung einer grünen Abstandszone zwischen Ortsrand und Gewerbe unter Einbeziehung des Landschaftspflegerischen Planungsausgleichs“. Diesem Anspruch wird die 45. Änderung Flächennutzungsplanes durch die Darstellung entsprechender Flächen gerecht. Darüber hinaus bleibt zu beachten, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens zwangsläufig nur ein Interessenausgleich zwischen den einzelnen Belangen und keine einseitigen Maximallösungen erwartet werden können. Dennoch werden die derzeit dargestellten Gewerblichen Bauflächen insgesamt reduziert. Außerdem werden zusätzliche Grünflächen für die Integration des landschaftspflegerischen Planungsausgleich geschaffen. Alle sensiblen/geschützten Landschaftsbestandteile werden von der gewerblichen Entwicklung ausgeklammert. Darüber hinaus werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 801 A 1, 2. f. Ä. – nach der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages – weitere Ausgleichsmaßnahmen im Bereich der gewerblichen Bauflächen fixiert oder Schutzausweisungen ausgesprochen. Die Erläuterung dessen, kann selbstverständlich erst auf Bebauungsplanebene erfolgen.

- Umsiedlung oder Auslagerung von Teilbereichen der Produktion/abschließende Grenzziehung für die gewerbliche Entwicklung

Die jetzige Fixierung der gewerblichen Bauflächen versteht sich entgegen der geäußerten Bedenken als abschließende Grenzziehung für die gewerbliche Entwicklung. Die Anregung diese Grenze durch die unter Schutzstellung weiterer weiterer Landschaftselemente zu manifestieren bzw. glaubwürdiger zu gestalten, wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens (BP 801 A 1, 2. f. Ä.) geprüft.

Eine Umsiedlung des Gewerbegebietes muss auf Grund der derzeitigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als unrealistisch angesehen werden. Auch kommt eine Auslagerung neuer Produktionszweige zum jetzigen Zeitpunkt nicht in Betracht, da der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan und die Darstellungen des derzeit gültigen FNP dem Gewerbebestandort Erweiterungsmöglichkeiten einem deutlich größeren Umfang suggerieren, als dies nach vollzogener Änderung der Bauleitpläne möglich sein wird. Erst nach diesem Schritt (45. FNP-Änderung/BP 801 A 1, 2. f. Ä.) erhält die Firma Hennecke eine Planungssicherheit hinsichtlich der begrenzten Erweiterungsmöglichkeiten und kann ihre innerbetriebliche Planung entsprechend darauf einstellen.

- Es werden strengere Maßstäbe für den Immissionsschutz angeregt.

Es ist zwar zutreffend, dass sich die Maßstäbe für den Immissionsschutz „nur“ an den derzeit vorhandenen Richtlinien orientieren. Dennoch muss berücksichtigt werden, dass die Darstellungen und Festsetzungen, die aus dem Gutachten abgeleitet wurden, den möglichen Rahmen nicht in allen Bereichen vollständig ausgeschöpft haben. Insofern wird im Immissionsschutz bereits ein höherer Stellenwert eingeräumt, als dies der rechtliche Rahmen vorgibt.

- Berücksichtigung der FFH-Richtlinie

Die FFH-Richtlinie wird im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 801 A 1, 2. f. Ä. berücksichtigt.

- Die neue Bekanntmachungspraxis der Stadt Sankt Augustin wird für nicht verfassungskonform gehalten.

Die seitens der Stadt Sankt Augustin angewendete Praxis der öffentlichen Bekanntmachung entspricht in vollem Umfang den gesetzlichen Vorgaben. Außerdem geht die hier angewendete Praxis sogar über die Mindestfestsetzungen der zitierten Bekanntmachungsverordnung des Landes NW hinaus. Die Meinung, dass diese nicht Verfassungskonform sei, kann zwar vertreten werden, aber nicht belegt werden.

Zu 2. Schreiben von Christoph Klinge

- Die Rechtmäßigkeit der im Bereich der Firma Hennecke ausgesprochenen Baugenehmigung und der positiv beschiedenen Bauvoranfrage wird angezweifelt/Ermöglichung weiterer Hallenbauten durch die Bauleitplanungsverfahren.

Es ist nicht zutreffend, dass es sich bei der betreffenden Baugenehmigung um einen rechtswidrigen Verstoß gegen § 35 BauGB handelt. Die Grundlage der Baugenehmigung war der Bebauungsplan-Nr. 801 A 1, 1. f. Ä. und damit § 30 BauGB.

Bei der positiv beschiedenen Bauvoranfrage ist zu berücksichtigen, dass damit verbundene Bauvorhaben nur dann in die Tat umgesetzt werden kann, wenn zwei Bedingungen erfüllt sind:

- Die Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 801 A 1, 2. f. Ä.
- Der gutachterliche Nachweis, dass sich das geplante Vorhaben im Rahmen der im o. g. Bebauungsplan noch zu fixierenden Lärmkontingentierung (s. schalltechnische Untersuchung) bewegt.

Somit ist die positive Bescheidung der Bauvoranfrage ebenfalls legal. Richtig ist die grundsätzliche Feststellung das die Bauleitplanverfahren bei einer entsprechenden Rechtskraft und Umsetzung der Firma Hennecke weitere Hallenbauten ermöglichen werden. Schließlich gehört die Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten für das bestehende Gewerbegebiet zu den erklärten Zielen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin.

- Fehlende Konfliktbewältigung/“Patchwork-Planungsmethode“

Die 45. Änderung des Flächennutzungsplanes und der darauf aufbauende Bebauungsplan Nr. 801 A 1, 2. f. Ä. werden gerade mit dem überörtlichen Ziel der Konfliktlösung betrieben (s. Erläuterungsbericht der FNP-Änderung). Dies wird nicht zuletzt auch mit dem umfangreichen schalltechnischen Gutachten belegt. In diesem Zusammenhang hat bereits auf Flächennutzungsplanebene eine grundlegende Überprüfung und Auseinandersetzung mit den einzelnen Nutzungen, den entsprechenden Darstellungen und den zukünftigen Gebietskategorien stattgefunden. Das bei der Flächennutzungsplanänderung nur jene Flächen „beleuchtet“ – d.h. geändert werden, für die tatsächlich eine Änderungsabsicht besteht, liegt in der Natur der Sache. Ebenso ist es legitim, einen mit Rechtsunsicherheiten behafteten Bebauungsplan (BP 801 A 1, 1. f. Ä.; nicht mehr anwendbare Emissionsreglementierung) durch entsprechende Änderung zu heilen.

- Das praktizierte Verfahren der öffentlichen Bekanntmachung

Das Verfahren entspricht in vollem Umfang den gesetzlichen Vorgaben. Außerdem geht die hier angewendete Praxis sogar über die Mindestforderungen der zitierten Bekanntmachungsverordnung des Landes NW hinaus. Die Meinung, dass diese nicht verfassungskonform sei, kann zwar vertreten werden, nicht aber belegt werden.

- Anregung zur Wiederaufnahme des 1976 zurückgestellten Bebauungsplanverfahrens Nr. 801 A/Historie des B-Planverfahrens „An der Burg“

In der Vergangenheit (Mitte der 70er Jahre) getroffenen Aussagen und Planungsentscheidungen müssen nicht zwangsläufig Grundlage des heutigen Handelns sein. Es obliegt der Planungshoheit der Kommune einmal getroffene Planungsentscheidungen zu revidieren, wenn damalige städtebauliche Ziele nicht mehr den heutigen entsprechen und somit einer Anpassung bedürfen. Ebenso besteht keine Pflicht zur „Beendigung einmal begonnener Verfahren und der Beibehaltung der Gesamtfläche eines einmal beschlossenen Geltungsbereiches.“

Mit Hilfe der schalltechnischen Untersuchung wurde bereits auf FNP-Ebene der Nachweis geführt, dass es sich bezogen auf den angesprochenen Bereich der Birlinghovener Straße um keinen Konfliktbereich handelt. So wurde belegt, dass dort selbst die Schutzansprüche eines Allgemeinen Wohngebietes eingehalten werden. Daher trifft die Einschätzung einer bewussten Abtrennung konfliktträchtiger Bereiche zu. Der Hintergrund ist hier vielmehr, dass eine Weiterentwicklung der punktuellen vorhandenen Bebauung im Bereich der nordwestlichen Birlinghovener Straße hin zu einem Allgemeinen Wohngebiet, unter anderem aus Gründen des Landschaftsschutzes, nicht mehr beabsichtigt ist.

- Widerspruch zum Gebietsentwicklungsplanung (GEP)

Die 45. Änderung des FNP der Stadt Sankt Augustin steht mit ihrem Ziel der Neuordnung der gewerblichen Bauflächen nicht im Widerspruch zum Gebietsentwicklungsplan. Schließlich werden die eingeleiteten Bauleitpläne mit der Mo-

tivation betrieben, die im GEP fixierten Ziele (Bestandssicherung, Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und Wohnbedingungen etc.) umzusetzen.

- Abwägungsfehler durch die Neuordnung der gewerblichen Bauflächen

Die Neuordnung der gewerblichen Bauflächen wurde mit folgenden Zielsetzungen betrieben:

- Neuregelung der Immissionsreglementierung sowie Sicherung der GE-Erweiterungsmöglichkeiten.
- Situationsgerechte Darstellung der Ortsrandzone unter Beibehaltung des Abstufungskonzeptes (G/M/W).
- Schaffung einer „grünen“ Abstandszone zwischen Ortsrand und Gewerbe und der Einbeziehung des landschaftspflegerischen Planungsausgleichs.
- Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes.

Hierin sind gleichzeitig die rechtfertigenden Gründe für die Planänderung zu sehen. Bezogen auf das angesprochene Grundstück in der Birlinghovener Straße 56 muss festgestellt werden, dass sich dieses im Außenbereich (Bestandteil einer Splittersiedlung) befindet. Hieraus resultiert nicht der gleiche Schutzanspruch wie aus einem Wohngebiet im Innenbereich eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils.

Dennoch bewegen sich die dort zu erwartenden Schallemissionen im Rahmen dessen, was für ein Allgemeines Wohngebiet zulässig wäre. Darüber hinaus wurde die erneute Auslegung der 45. Änderung des FNP gerade aus dem Grunde des Hochwasserschutzes durchgeführt. Diese Belange haben nunmehr bereits auf der FNP-Ebene durch die Darstellung von Grünflächen im Bereich des Überschwemmungsgebietes Berücksichtigung gefunden. Die damit einhergehende Rücknahme der gewerblichen Bauflächen im nördlichen Uferbereich basiert auf einer im Rahmen der ersten Auslegung geäußerten Anregung von Herrn Klinge. Sie dient der Entlastung der Anwohner der Birlinghovener Straße 50 bis 58. Daher kann ein Abwägungsfehler in diesem Zusammenhang nicht erkannt werden.

- Lärmschutzgutachten und Realisierung von baulichen Erweiterungen

Es ist rein spekulativ in wie vielen Bauabschnitten und in welcher zeitlicher Abfolge eine mögliche Erweiterung des Aareals erfolgen wird. Eine Steuerung/Reglementierung dessen, entzieht sich ohnehin den Möglichkeiten der Bauleitplanung. Gleiches gilt für zeitlich befristete Lärmbeeinträchtigungen in Folge von Baumaßnahmen, welche naturgemäß immer mit Störungen verbunden sind. Auch können mit Hilfe der Bauleitplanungen spätere Leerstände/Betriebsaufgaben nicht verhindert werden. Dies kann aber nicht zu dem Schluss führen, keine Gewerbegebiete mehr auszuweisen.

- Zufriedenheit der betroffenen Bürgerschaft/der expandierenden Firma Hennecke

Die Darstellungen der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes spiegeln den innerhalb des Planverfahrens vollzogen Interessenausgleich zwischen den Belangen der betroffenen Bürgerschaft und dem betroffenen Gewerbebetrieb wieder. In Abwägung dieser völlig unterschiedlichen Wünsche kann das nunmehr

vorliegende Ergebnis keine Maximallösungen für die einzelnen Interessengruppen zutage fördern. So ist unter den heutigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen weder eine Umsiedlung von den Wohnbauten noch von den Gewerbebauten als realistisch einzustufen.

Richtig ist jedoch, dass eine weitere, wesentlich über die im Rahmen der 45. FNP-Änderung hinausgehende Erweiterung der gewerblichen Bauflächen nicht mehr mit dem Gebietsentwicklungsplan zu vereinbaren wäre. Somit sind den Erweiterungsmöglichkeiten des Gewerbestandortes klare Grenzen gesetzt, welche im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 801 A 1, 2. f. Ä. entsprechend fixiert werden. Das gewünschte Ziel einer langfristigen Planungssicherheit – für beide Seiten (Belange) – kann mit Rechtskraft des o. g. B-Planes erreicht werden.

- Städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten im Bereich des Dambroicher Weges (Punkt 5)

Die Aussage zum Vorhandensein wesentlich besser geeigneter Flächen für Gewerbeansiedlungen steht nicht im Widerspruch zu der Feststellung dass eine Umsiedlung der Firma Hennecke als unrealistisch einzustufen ist (s. o.). Außerdem stehen die zitierten Aussagen nicht im Zusammenhang mit dem Geltungsbereich der 45. Änderung des FNP der Stadt Sankt Augustin. Die Rede ist hier vielmehr von dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 809 („An der Kleinbahn“) und der damit in Verbindung stehenden Gewerbegebietszufahrt.

- Beigefügtes Schreiben von Achim Baumgartner (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland LV NW e. V./Lebenswerte Siebengebirgsregion e. V.)

Zu den Anregungen wurde bereits unter Nr. 1 Stellung genommen.

Zu 3. Schreiben der Bezirksregierung Köln

- Hinweis bezüglich der Lage innerhalb eines Bombenabwurfs-/Kampfgebietes.

In dem Bebauungsplan Nr. 801 A 1, 2. f. Ä. welcher mit der 45. FNP-Änderung in Verbindung steht, wird ein entsprechender Hinweis im Hinblick auf die Konkretisierung/Umsetzung der Maßnahme aufgenommen.

Da darüber hinaus keine weiteren Anregungen während der erneuten Auslegung der 45. Änderung des Flächennutzungsplanes vorgetragen wurden, schlägt die Verwaltung nunmehr vor, die 45. Änderung des FNP der Stadt Sankt Augustin zu beschließen. Gleichzeitig kann der Erläuterungsbericht hierzu beschlossen werden.

In Vertretung

Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- hat finanzielle Auswirkungen
 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 Euro bereitzustellen. Davon im laufenden Haushaltsjahr Euro.