

# **Flächennutzungsplan**

## **Begründung**

07.11.2008

## INHALTSVERZEICHNIS:

Seite

<b>I. Aufstellung des Flächennutzungsplanes</b>	
1. Rechtsgrundlage .....	3
2. Aufgabe sowie räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes.....	3
3. Rechtlicher Charakter .....	4
<b>II. Geographische Bezüge.....</b>	<b>5</b>
<b>III. Siedlungs-, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur.....</b>	<b>6</b>
<b>IV. Planungsgeschichte und Veranlassung .....</b>	<b>8</b>
<b>V. Bestandsaufnahme und Analyse .....</b>	<b>10</b>
1. Formelle Planungsgrundlagen.....	10
1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	10
1.2 Landschaftspläne .....	12
1.3 Der bisher gültige Flächennutzungsplan .....	13
1.4 Die rechtsgültigen Bebauungspläne.....	13
2. Informelle Planungsgrundlagen .....	13
2.1 Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK)....	13
2.2 Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP) .....	15
2.3 Stadtökologischer Fachbeitrag (SÖFB).....	16
2.4 Bevölkerungsprognose .....	16
2.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept.....	18
<b>VI. Planungsleitbild und Planungsziele.....</b>	<b>22</b>
1. Entwicklung des Planungsleitbildes.....	22
1.1 Stärken und Schwächen .....	22
1.2 Szenarien .....	24
2. Planungsleitbild .....	26
3. Planungsziele .....	26

<b>VII. Inhalt des Flächennutzungsplanes</b> .....	29
1. Wohnbauflächen.....	29
2. Gemischte Bauflächen .....	35
3. Gewerbliche Bauflächen.....	38
4. Sonstige Sondergebiete .....	41
5. Zentrale Versorgungsbereiche .....	50
6. Flächen für Gemeindebedarf .....	53
7. Freiflächen.....	57
7.1 Grünflächen.....	57
7.2 Flächen für Landwirtschaft und Wald .....	60
8. Wasserflächen .....	61
9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	61
10. Verkehrsflächen.....	62
11. Technische Infrastruktur .....	63
12. Vorrangflächen für Windenergieanlagen .....	64
13. Vorrangflächen für die „Unterglas- Betriebsweise bei gartenbaulicher Erzeugung“ (Gewächshäuser) .....	67
14. Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies- und Tonabbau).....	73
15. Kennzeichnung von, für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind .....	74
16. Kennzeichnung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht.....	83
17. Nachrichtliche Übernahmen .....	84
18. Allgemeine Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung.....	91
19. Gegenüberstellung der Flächenbilanzen FNP Alt / FNP Neu .....	92

Anlage: Umweltbericht gem. § 2a BauGB zum Flächennutzungsplan

## **I. Aufstellung des Flächennutzungsplanes**

### **1. Rechtsgrundlage**

Die Rechtsgrundlage zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) findet sich in der Vorschrift des § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB), in der es heißt: „Die Bauleitpläne“ – von denen der FNP auch als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet wird – „sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.“

Die Planungshoheit der Kommune wird nach § 1 Abs. 3 BauGB zur Planungspflicht, sobald und soweit die Aufstellung von Bauleitplänen für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

### **2. Aufgabe sowie räumlicher und zeitlicher Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan (FNP), im zweistufigen Planungssystem des Baugesetzbuches auch als vorbereitender Bauleitplan bezeichnet, stellt in Form einer vorgegebenen städtebaulichen Zielvorstellung für das gesamte Gemeindegebiet die Grundzüge der Bodennutzung nach den vorhersehbaren Bedürfnissen der Gemeinde dar. Er stellt nach Abwägung aller Belange, insbesondere die zukünftige Nutzung der bebauten und bebaubaren sowie der nicht bebauten und auch künftig von der Bebauung freizuhaltenden Flächen dar und ordnet sie im Sinne einer städtebaulichen Gesamtkonzeption einander zu. Die Flächennutzungsplanung ist dabei nicht nur Verfahrens- und Regelwerk neuer und künftiger Änderungen der Grundstücksnutzungen, sondern baut im Wesentlichen auf der vorhandenen Nutzung der Grundstücke auf. Sie trifft somit Entscheidungen über den Erhalt eines bewährten Zustandes und über die Sicherung wesentlicher Potentiale. Der FNP steuert die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungsplanung) im Sinne dieses Gesamtkonzeptes. Er ist gleichzeitig das Bindeglied zwischen kommunaler Bauleitplanung und den übergeordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung, indem er die Vorgaben aus dem Regionalplan im entsprechenden Maßstab auf kommunaler Ebene umsetzt bzw. im Gegenstromprinzip auch eine Änderung des Regionalplans anstoßen kann.

Ziel des FNP und der nachfolgenden Bebauungspläne ist es, gemäß § 1 BauGB eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Zur Konkretisierung dieser allgemein gehaltenen Zielsetzung werden in § 1 Abs. 5 BauGB bei der Planung zu beachtende Leitsätze vorgegeben. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass sich im Laufe der Zeit die Schwerpunkte in diesem Katalog der Belange aufgrund neuerer Erkenntnisse oder geänderter gesellschaftlicher Betrachtungsweisen und damit einhergehender gewandelter Wertvorstellungen verlagern können. Beispiele hierfür sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

(Immissionsschutz) oder die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima, die seit Ende der 80er Jahre immer mehr in den Blickpunkt des öffentlichen Interesses gerückt sind.

Darüber hinaus ist der FNP aufgrund seiner Zielvorgaben die Grundlage für Bedarfsanalysen der Wohnfolgeeinrichtungen, wie Kindergärten, Schulen, Sport- und Spielflächen, sozialer und kultureller Einrichtungen usw., die im Gesamtkonzept räumlich zugeordnet werden.

Eine weitere wichtige Aufgabe des FNP ist es, für das gesamte Gemeindegebiet in einer Übersicht sämtliche überörtlichen Infrastruktureinrichtungen (wie z. B. Leitungen, Kabeltrassen, Fernstraßen, etc.) in Planung und Bestand sowie sämtliche Restriktionen in Form überörtlicher Fachplanungen und Festsetzungen bzw. Darstellungen (wie z. B. Wasserschutzzonen, Lärmschutzzonen, Natur- und Landschaftsschutzgebietes etc.) nachrichtlich abzubilden und die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen darauf abzustimmen bzw. damit in Einklang zu bringen. Der FNP kann als reine Flächenplanung, im Gegensatz zu informellen Planungen wie z. B. einem Stadtentwicklungskonzept, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Stadt in Text und Plan nur insoweit abbilden, wie sie in Bezug zu Grund und Boden steht.

Der Flächennutzungsplan überdeckt das gesamte Gemeindegebiet.

Er stellt die Entwicklung der Bodennutzung der Stadt Sankt Augustin für die kommenden 10 bis 15 Jahre dar. Für einen längeren Zeitraum sind in der Regel die Bedürfnisse der Gemeinde als Grundlage des FNP nicht mit ausreichender Sicherheit vorherzusehen. Diesem Umstand hatte der Gesetzgeber in der vorletzten Novellierung des BauGB 2004 Rechnung getragen, indem er im § 5 Abs.1 die Pflicht zur Überprüfung der Planung nach spätestens 15 Jahren eingeführt hat. Diese Überprüfungspflicht wurde mit der letzten BauGB-Novelle 2007 jedoch wieder mit der Begründung aufgehoben „die Streichung diene der verwaltungsmäßigen Entlastung der Gemeinden und trage dem Umstand Rechnung, dass es ohnehin der kommunalen Praxis entspreche, Flächennutzungspläne bei städtebaulichem Bedarf einer Überprüfung zu unterziehen.“ Legt man eine Laufzeit des FNP von 15 Jahren zugrunde, so hat er einen ähnlichen Zeithorizont wie das ihm teilweise zugrundeliegende Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“. Dieses Konzept wird im Kapitel Informelle Plangrundlagen noch näher erläutert. Das Stadtentwicklungskonzept sieht eine Ziel- und Wirkungskontrolle (Monitoring) vor, die eine kontinuierliche Überprüfung der Zielvorgaben und Flächendarstellungen des FNP ermöglicht und somit die Gründe, die zur Streichung der gesetzlichen Überprüfungspflicht führten, bestätigt.

### **3. Rechtlicher Charakter des FNP**

Seine Wirkung entfaltet der Flächennutzungsplan als Selbstbindung der Gemeinde, die ihre verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne) aus dem FNP zu entwickeln hat. Er ist im Außenbereich (§ 35 BauGB) der maßgebliche Anhalt für die Bodennutzung, soweit kein Bebauungsplan besteht. Er regelt

direkt die privilegierten Nutzungen nach § 35 Abs.1 Nr. 2 – 6, soweit er Flächen hierfür (sogenannte Konzentrationszonen) darstellt. Die an der Planung beteiligten öffentlichen Planungsträger haben ihre Planungen dem FNP anzupassen, sofern sie dem Plan nicht widersprochen haben.

Mit Ausnahme der Darstellung von Konzentrationszonen und zentraler Versorgungsbereiche entfaltet der FNP keine Rechtswirkung gegenüber Dritten.

## **II. Geographische Bezüge**

Sankt Augustin liegt als kreisangehörige Stadt im rechtsrheinischen Teil des Rhein-Sieg-Kreises. Die Gebietskörperschaft entstand 1969, zunächst als Gemeinde, im Rahmen der kommunalen Neugliederung des Raumes Bonn durch den Zusammenschluss der ehemaligen Gemeinden des Amtes Menden: Buisdorf, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und des Ortsteils Birlinghoven der Gemeinde Stieldorf aus dem Amt Oberpleis sowie aus Teilen der ehemaligen Stadt Beuel.

Die Gemeinde, die 1977 aufgrund ihres rapiden Bevölkerungswachstums zur Stadt erhoben wurde, erhielt ihren Namen „Sankt Augustin“ von der nach dem Schutzpatron der Steyler Missionare benannten Siedlung an der Kreuzung der Straßen Bonn-Siegburg/Niederpleis-Menden.

Die Gesamtgröße des Stadtgebietes beträgt 34,22 km<sup>2</sup>, wobei die größte Ausdehnung in Ost-West-Richtung ca. 11 km und in Nord-Süd-Richtung ca. 5 km beträgt.

Nach der naturräumlichen Gliederung Deutschlands liegt Sankt Augustin im Übergangsbereich zwischen niederrheinischer Bucht und Mittelrheingebiet. Das Siedlungsgebiet erstreckt sich rechtsrheinisch im engeren Betrachtungsraum von den Siegniederungen im Norden bis zum Pleiser Hügelland als Ausläufer des Siebengebirges im Süden. Die Höhenunterschiede betragen ca. 100 m, von 50 m über NN in den Siegniederungen bis 150 m über NN im Pleiser Hügelland (südlich Schloss Birlinghoven).

Die geographischen Koordinaten der Stadt (Zentrum/Rathaus) liegen bei 50 Grad 48 Minuten nördliche Breite und 7 Grad 11 Minuten östliche Länge.

Unmittelbar im Westen grenzt die Bundesstadt Bonn an Sankt Augustin, deren Zentrum vom Sankt Augustiner Stadtzentrum ca. 8 km entfernt liegt. Zu ihr bestehen eine Vielzahl funktionaler wie wirtschaftlicher Verflechtungen, die schon aus der Zeit der Hauptstadtfunktion Bonns stammen. Heute basieren die Verflechtungen auf der Bundesstadtfunktion Bonns und seiner Bedeutung als Oberzentrum der Region.

Die Stadt Siegburg u. a. als Sitz der Verwaltung des Rhein-Sieg-Kreises schließt sich im Norden jenseits der die Stadtgrenze bildenden Siegaue unmittelbar an. Die Stadtgrenze bedarf hier in einem kleineren Bereich einer Korrektur. I. R. der durch die ICE-Neubaustrecke notwendigen Flurbereinigungsverfahren haben die Städte Siegburg und Sankt Augustin mit Beschlüssen von 2000 und 2001 vereinbart, die Grenze zwischen beiden Städten im Bereich der Querung der Sieg durch die B 56 in die Flussmitte zu verlegen. Diese Grenzregulierung wurde zwischenzeitlich durch das Katasteramt in die Automatisierte Liegenschaftskarte

(ALK) und die Deutsche Grundkarte (DGK) übernommen, so dass die korrekte Darstellung der Stadtgrenze in diesem Bereich trotz der lange zurück liegenden Beschlüsse erst jetzt im FNP übernommen werden kann.

Mit Troisdorf, die einwohnermäßig die größte Stadt des Rhein-Sieg-Kreises ist, hat Sankt Augustin im Nordwesten ebenfalls eine gemeinsame Grenze entlang der Sieg. Weitere Nachbarstädte sind Hennef und Königswinter, die in östlicher Richtung angrenzen.

Auch zur Rheinmetropole Köln, die in ca. 30 km Luftlinie entfernt liegt und in ca. 35 Minuten per Auto und in nur wenigen Minuten mehr mit der Bahn erreicht werden kann, bestehen intensive Verflechtungen.

### **III. Siedlungs-, Bevölkerungs- und Wirtschaftsstruktur**

Mit drei Anbindungen an die Autobahnen A 560 als Querverbindung zwischen A 3 (Köln - Frankfurt a.M.) und A 59 (Köln – Bonn rechtsrheinisch) ist Sankt Augustin hervorragend an das übergeordnete und regionale Straßennetz angebunden. Die B 56 (Bonn - Siegburg) bildet zusammen mit der L 143 (Hennef - Troisdorf) das als Achsenkreuz wirkende Hauptstraßennetz der Stadt.

Der ICE-Bahnhof Siegburg an der Neubaustrecke Köln – Frankfurt a. M., der in wenigen Minuten mit der Stadtbahnlinie 66/67 zu erreichen ist, hat die ohnehin sehr gute übergeordnete Lagegunst der Stadt in den letzten Jahren weiter verbessert.

Der internationale Flughafen Köln/Bonn ist über die A 59 mit dem Pkw in ca. 20 Minuten zu erreichen. Über die geplante S 13-Verbindung (Düren – Köln – Bonn) wird der Flughafen mit dem schienengebundenen ÖPNV (öffentlicher Personennahverkehr) -Netz deutlich günstiger verknüpft sein. Mit dem Verkehrslandeplatz im Stadtteil Hangelar besitzt die Stadt darüber hinaus eine in die Region wirkende Anbindung zum Luftverkehr. Es bestehen regionale ÖPNV-Anbindungen durch den Haltepunkt Menden, von dem aus DB-Regionalzüge in Richtung Köln und Koblenz verkehren. Der Haltepunkt wird im Zuge des Baues der S 13 an Bedeutung für die Stadtentwicklung gewinnen. Die Stadtbahnlinie 66/67 der Stadtwerke Bonn zwischen Bonn und Siegburg bildet mit ihren 7 Haltestellen innerhalb der Stadt das Rückgrat des schienengebundenen ÖPNV.

Sankt Augustin mit seinen 8 Stadtteilen: Sankt Augustin-Ort, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis, Buisdorf und Birlinghoven hat eine flächenmäßige Ausdehnung von 34,22 Quadratkilometern.

Die Stadtteile Sankt Augustin-Ort, Niederpleis und Mülldorf bilden einen zusammenhängenden Siedlungskörper, an den sich die durch die B 56 geteilte Ortslage Hangelar (alte Ortslage und Niederberg) anschließt. Eine Trennung der Siedlungsbereiche ist hier durch einen Grünzug noch wahrnehmbar. Die Stadtteile Menden, Meindorf, Buisdorf und Birlinghoven liegen noch völlig getrennt von diesen Siedlungsbereichen.

In Meindorf, Buisdorf und Birlinghoven hat sich noch überwiegend die kleinteilige dörfliche Baustruktur erhalten, ohne dass diese Stadtteile im traditionellen Sinne als Dorf zu bezeichnen wären. Die größeren Verdichtungsgebiete auch im Geschosswohnungsbau findet man überwiegend in den Stadtteilen Mülldorf und Niederpleis, während in Hangelar und Menden (hier mit den beiden Ausnahmen „Kaiserbau“ und Johannesstraße) die klassische Einfamilienhausbebauung in

ihren verschiedenen Formen sowie der niedrigere Geschosswohnungsbau (bis vier Geschosse) dominieren. Die bestehenden Gewerbegebiete sind dezentral den einzelnen Stadtteilen angegliedert. Die großflächigen Sondernutzungen der Bundespolizei und des Landeplatzes befinden sich nordwestlich der Ortslage Hangelar.

Hinsichtlich der Freiflächen im Außenbereich bildet der Auenbereich der Sieg entlang der westlichen und nördlichen Stadtgrenze ein durchgehendes Band. Er ist in den Landschaftsplänen 6 und 7 des Rhein-Sieg-Kreises als Folge der Meldung als FFH-Gebiet (Fauna- Flora-Habitat) mittlerweile durchgehend als Naturschutzgebiet festgesetzt. Zu beiden Seiten des Siedlungsverbundes von Mülldorf, Niederpleis, Sankt Augustin-Ort und Hangelar erstrecken sich zwei große Freiraumflügel, welche die Siedlungsgebiete von Menden, Buisdorf, Birlinghoven und Meindorf umfassen.

Allerdings unterscheiden sich diese beiden Bereiche in ihrer Nutzungsstruktur. Im Westen herrscht landwirtschaftliche Nutzung in Form von Ackerbau vor, während im östlichen Teil Wald etwa die Hälfte der ansonsten bis auf einen großen Golfplatz landwirtschaftlich (Weidenutzung) genutzten Fläche ausmacht. Von den 34,22 Quadratkilometern des Stadtgebietes sind bis heute bereits 50 % besiedelt (ca. 34 % Gebäude und zugehörige Freiflächen und 16 % Verkehrsflächen). Von den restlichen 50 % sind 35 % landwirtschaftliche Nutzflächen und 13 % naturnahe Flächen (Wald 10%, Wasserflächen, Ödland und Abbauland zusammen 3 %) sowie 2% Erholungsflächen (öffentliche und private Parks, Sportanlagen etc.).

Aufgrund seines immensen Bevölkerungswachstums in den 70er, 80er und teilweise 90er Jahren hat die Stadt Sankt Augustin mit über 1.600 Einwohnern/km<sup>2</sup> die höchste Siedlungsdichte im gesamten Rhein-Sieg-Kreis erreicht. Zum Vergleich: Die durchschnittliche Siedlungsdichte im Rhein-Sieg-Kreis beträgt 500 Einwohner/km<sup>2</sup>, die Nordrhein-Westfalens 520 Einwohner/km<sup>2</sup> und die der Bundesrepublik Deutschland 245 Einwohner/km<sup>2</sup>.

Zum derzeitigen Stand (November 2008) hat Sankt Augustin ca. 57.295 Einwohner, wobei hiervon ca. 1.833 Einwohner mit ihrem Zweitwohnsitz gemeldet sind. Die Zahl der Haushalte beträgt ca. 29.000.

Der Anteil der Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (18 – 64) beträgt ca. 68 % und der Ausländeranteil liegt bei ca. 8,6 %.

Die Wirtschaftsstruktur Sankt Augustins ist durch einen sehr stark ausgeprägten tertiären Sektor gekennzeichnet. Vorherrschend sind neben Handelsbetrieben überwiegend Dienstleistungseinrichtungen aus den Bereichen Verwaltung, Bildung, Forschung, Lehre und Technologie, dem Gesundheitswesen sowie aus dem sozialen Bereich. Von den ca. 14.000 sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen in der Stadt entfallen über 80 % auf diesen tertiären Sektor und nur ca. 17 % auf das produzierende Gewerbe und Handwerksbetriebe. Das neue Zentrum der Stadt beherbergt in der Hauptsache solche Dienstleistungseinrichtungen. Wobei es mit der Ansiedlung eines Standortes der Fachhochschule Bonn/Rhein-Sieg im Zentrum gelungen ist, das an sich schon gute Infrastrukturprofil der Stadt weiter auszubauen. Mit zwischenzeitlich ca. 3200 Studierenden in 6 der in Sankt Augustin angebotenen Studiengängen, stellt

die Fachhochschule inzwischen neben ihrer wissenschaftlichen Bedeutung auch einen überaus wichtigen wirtschaftlichen Faktor dar.

Die Lage Sankt Augustins zwischen dem Oberzentrum Bonn und den Mittelzentren Troisdorf und Siegburg sowie die oben geschilderte Wirtschaftsstruktur führen zu erheblichen Aus- und Einpendlerströmen, wobei von den ca. 14.000 Auspendlern, die nach Bonn mit ca. 9.000 eine zahlenmäßig überragende Bedeutung einnehmen. Die Restlichen verteilen sich hauptsächlich auf Siegburg und Troisdorf, weniger auf Hennef und Königswinter.

Der Einpendlerstrom von ca. 9.900 nach Sankt Augustin setzt sich hauptsächlich aus Pendlern der Städte Bonn, Troisdorf, Siegburg, Hennef und Königswinter zusammen.

Der nach dem Hauptstadtbeschluss des Deutschen Bundestages 1992 nach dem 5-Säulenmodell eingeleitete Strukturwandel in der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler gilt heute als erfolgreich bewältigt. Er hat dazu beigetragen, dass es nicht nur zu Arbeitsplatz- und damit einhergehenden Bevölkerungsverlusten gekommen ist, sondern zu weiterem Wachstum in beiden Bereichen.

Die Land- und Forstwirtschaft spielt im Stadtgebiet unter wirtschaftlichen Aspekten eine untergeordnete Rolle, hat aber nach wie vor eine herausragende Bedeutung in der Pflege, Erhaltung und Entwicklung der Landschaft und des Naturhaushaltes.

#### **IV. Planungsgeschichte und Veranlassung**

Mit der kommunalen Neugliederung für den Raum Bonn trat der Flächennutzungsplan des Amtes Menden am 01.08.1969 außer Kraft. Für die neu entstandene Gemeinde Sankt Augustin wurde am 18.09.1969 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes beschlossen, der mit der Veröffentlichung seiner Genehmigung durch den Regierungspräsidenten Köln am 13.08.1970 wirksam wurde. Der Plan besteht in der Hauptsache aus den unverändert übernommenen Teilbereichen der Flächennutzungspläne des Amtes Oberpleis und der Stadt Beuel sowie dem gesamten Flächennutzungsplan des Amtes Menden, die zusammengenommen nunmehr das gesamte Gebiet der nach der kommunalen Neugliederung entstandenen Gemeinde Sankt Augustin überdecken. 1974 wurde das 1. Änderungsverfahren eingeleitet und 1975 abgeschlossen. In ihm wurden lediglich zwölf Bereiche den zwischenzeitlich veränderten örtlichen Gegebenheiten angepasst. Eine Änderung oder Anpassung an zeitgemäße oder neu entwickelte Planungsziele wurde nicht durchgeführt.

Die dem FNP zugrundeliegenden Entwicklungsperspektiven waren zum Teil auf politisch motivierte Wachstumsvorstellungen zurückzuführen, die methodisch auf einfachen Trendfortschreibungen beruhten. Im Ergebnis führte dies zur Darstellung von Erweiterungsflächen für die Siedlungsentwicklung weit über den, wie man heute sieht, eingetretenen Bedarf hinaus. Der derzeitige Flächennutzungsplan beinhaltet eine Aufnahmekapazität von bis zu 90.000 Einwohnern. Hiermit wurde ein, alle Entwicklungsmöglichkeiten offen lassender Rahmen gesetzt, auf dessen Grundlage eine effektive und geordnete Steuerung der Siedlungsentwicklung nicht möglich war.

In der Folgezeit kam es nicht zuletzt auch aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Bonn zu einer rasanten Siedlungsentwicklung mit einem entsprechenden Freiflächenverbrauch. Allein in den Jahren 1975 bis 1991 stieg die Siedlungsfläche von 13 km<sup>2</sup> auf 17 km<sup>2</sup> und liegt nunmehr bei über 50 % des Stadtgebietes. Ähnlich starke Zuwächse haben im Rhein-Sieg-Kreis nur noch die Städte Siegburg und Troisdorf. Hierbei ist jedoch auch zu berücksichtigen, dass ca. 2 km<sup>2</sup> Freifläche den Sondernutzungen der Bundespolizei und dem Landeplatz Hangelar zuzuordnen sind, die der Allgemeinheit allerdings nicht zugänglich sind.

Aufgrund der Eingangs bereits erwähnten Aufgaben des Flächennutzungsplanes wird deutlich, dass der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin wegen seines Alters und seiner Entstehungsgeschichte in weiten Bereichen nicht mehr in der Lage ist, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Berücksichtigt man, dass die städtebaulichen Rahmenbedingungen einem steten Wandel unterliegen und durch die zunehmend ins öffentliche Bewusstsein gelangte Ressourcenverantwortung gegenüber nachfolgenden Generationen auch ein Wandel der Werte- und Zielvorstellungen eingetreten ist, so muss dies allein schon zu einer Überprüfung der Planungsziele führen. Hinzu kommt jedoch noch, dass sich die Städte und Gemeinden der Bundesrepublik Deutschland, so auch Sankt Augustin, seit geraumer Zeit großen Herausforderungen gegenüber sehen, die sich mit den Stichworten demografischer Wandel, wirtschaftlicher Wandel, zunehmender Konkurrenzdruck der Kommunen untereinander sowie tiefgreifende und anhaltende Finanzkrise der öffentlichen Haushalte beschreiben lassen. Dies hat die Stadt Sankt Augustin dazu veranlasst, ein Stadtentwicklungskonzept mit dem Zeithorizont 2025 zu erarbeiten, um einen langfristigen aber immer wieder überprüfbareren Orientierungsrahmen für das Handeln der Stadt in all ihren Aufgabenbereichen zu erhalten. Dieses Konzept bildet u. a. auch die Grundlage für den FNP, geht aber weit über dessen Flächendarstellungen hinaus. Im weiteren Verlauf der Begründung wird auf das Stadtentwicklungskonzept als Grundlage des FNP noch näher eingegangen.

Abgesehen von den Planungszielen müssen auch die Darstellungen der Wohnfolgeeinrichtungen in Bezug auf ihre Anzahl und räumliche Zuordnung sowie die überörtlichen Infrastruktureinrichtungen (z. B. Bundesautobahnen, Fernleitungen Gleistrassen etc., die zwischenzeitlich fertig gestellt sind) und überörtliche Planungen - die zum Teil aufgehoben und/oder durch andere ersetzt wurden (z. B. Landschaftsplan Nr. 6 und 7, Regionalplan etc) - überprüft werden.

## V. Bestandsaufnahme und Analyse

### 1. Formelle Planungsgrundlagen

#### 1.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

##### Landesentwicklungsplan (LEP)

Im Landesentwicklungsplan vom Mai 1995 ist Sankt Augustin aufgrund seines Bevölkerungswachstums im zentralörtlichen Gliederungssystem als eines der vier Mittelzentren im Rhein-Sieg-Kreis mit 50.000 bis 100 000 Einwohnern neben Siegburg, Troisdorf und Rheinbach dargestellt. Diese Darstellung bedeutet gleichzeitig, dass Sankt Augustin einen Entwicklungsschwerpunkt darstellt, bei dem die Standortvoraussetzungen für eine bevorzugte Förderung der Konzentration von Wohnungen und Arbeitsstätten in Verbindung mit zentralörtlichen Einrichtungen gegeben sind.

Die allgemein gehaltenen Ziele des Landesentwicklungsplanes werden weiter im Regionalplan konkretisiert. Hierauf wird noch näher eingegangen.

Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg von 06.02.2004 (früher Gebietsentwicklungsplan GEP)

Im Regionalplan sind im Gegensatz zu seinen Vorläufern in Bezug auf die Bevölkerung keine Zielvorgaben bzw. Richtwerte für die Aufnahmekapazität mehr enthalten. Indirekt erfolgt dies jedoch über die auf den Prognosedaten für das gesamte Plangebiet aufbauenden Darstellungen der Siedlungsbereiche.

Als allgemeine Ziele formuliert der Regionalplan hierzu.

*„Im Sinne der Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung und zur Verwirklichung der landesplanerisch angestrebten Schwerpunktbildung soll sich die Siedlungsentwicklung der Gemeinden auf den Flächen vollziehen, die im Regionalplan als Siedlungsbereiche dargestellt sind. Innerhalb der Siedlungsbereiche soll sich die gemeindliche Siedlungstätigkeit vorrangig auf Siedlungsschwerpunkte ausrichten.*

*Neue Bauflächen sind, soweit nicht siedlungsstrukturelle oder ökologische Belange entgegenstehen, an vorhandene Siedlungen anzuschließen.*

*Die erneute Nutzung ehemals bebauter Bereiche sowie die Schließung von Baulücken hat Vorrang vor der Inanspruchnahme neuer Flächen.*

*Außerhalb der Siedlungsbereiche dürfen neue Siedlungsansätze und bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen nicht geplant werden. Streu- und Splittersiedlungen dürfen nicht erweitert werden.“*

Unter dieser Zielsetzung sind die Ortslagen Sankt Augustin-Ort, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf, Niederpleis und Buisdorf im Regionalplan als Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) dargestellt. Auf die zeichnerische Darstellung von Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2.000 Einwohnern als ASB wurde im Regionalplan verzichtet. Das betrifft in Sankt Augustin nur den Stadtteil Birlinghoven. Dies bedeutet nach den Erläuterungen zu den entsprechenden Zielen des Regionalplans jedoch

nicht, dass für diesen Stadtteil ein Entwicklungsstopp besteht. Sie beschränken die Bauleitplanung lediglich auf eine angemessene, örtlich bedingte Entwicklung. Dies beinhaltet die Bestandssicherung, die Verbesserung der städtebaulichen Verhältnisse und Wohnbedingungen sowie die sinnvolle Abrundung des Stadtteils. Dabei soll der Umfang der Baugebietsausweisung an dem Bedarf der in den Stadtteilen wohnenden Bevölkerung orientiert werden.

Die durch die 9. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes vom Dezember 1995 für das Gebiet der Stadt Sankt Augustin hinzugekommenen umfangreichen Gewerbe- und Industriesiedlungsbereichsdarstellungen (GIB) Buisdorf/Mittelfeld und Hangelar/Wohn- und Technologiepark (WTP) wurden im neuen Regionalplan übernommen. Der Bereich des WTP wird im Regionalplan als ASB dargestellt, weil die hier vorgesehene Nutzung der regionalplanerischen Neudefinition des ASB entspricht.

Der bestehende FNP stimmt in Teilbereichen, insbesondere um den Stadtteil Menden herum nicht mehr mit den Darstellungen des Regionalplanes überein. Diese Bereiche müssen gem. § 32 Landesplanungsgesetz (LPIG) den Zielen der Raumordnung und Landesplanung angepasst werden.

Neben den Siedlungsflächen stellt der Regionalplan den Freiraum und seine verschiedenen Funktionen (z. B. Erholungsbereiche, Landschaftsschutz, Grünzüge etc.) sowie die überörtliche Verkehrsinfrastruktur dar.

Für den Bereich der Freiflächen hat der Regionalplan die Funktion eines forstlichen Rahmenplanes sowie eines Landschaftsrahmenplanes. Für Letzteres finden die allgemeinen Ziele für das Gebiet der Stadt Sankt Augustin ihren konkreten Niederschlag in den Landschaftsplänen Nr. 6 und 7 des Rhein-Sieg-Kreises. Auf sie wird im weiteren Verlauf noch eingegangen.

Aufgrund seines geringen Waldflächenanteils von ca. 11,5 % an der Gesamtfläche gilt Sankt Augustin als waldarm (nach dem Landesentwicklungsplan gelten Gemeinden in Verdichtungsgebieten mit weniger als 15 % Waldanteil als waldarm). Im Sinne der Landesplanung ist hier auf eine Vermehrung der Waldflächen hinzuwirken.

Seit dem 02.08.2006 ist der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, sachlicher Teilabschnitt „Vorbeugender Hochwasserschutz“ gültig.

Es handelt sich hierbei um die inhaltliche Ergänzung des Kapitels 2.4.1 Oberflächengewässer, Hochwasserschutz des Regionalplanes, der sich bei seiner Aufstellung mit der Thematik - aufgrund fehlender Datengrundlagen - noch nicht beschäftigen konnte. Die Ergänzung stellt die regionalplanerische Umsetzung der Ziele aus den Handlungsempfehlungen der Ministerkonferenz für Raumordnung zum vorbeugenden Hochwasserschutz dar, die unter dem Eindruck der zum Teil verheerenden Hochwasserereignisse der letzten 15 Jahre entstanden sind.

Vorrangiges Ziel der Planung ist,

1. die Sicherung und Rückgewinnung von natürlichen Überschwemmungsflächen,
2. die Risikovorsorge in potentiell überflutungsgefährdeten Bereichen (hinter Deichen),
3. der Rückhalt des Wassers in der Fläche des gesamten Einzugsgebietes.

Zur Erreichung der Ziele werden in dem sachlichen Teilabschnitt Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz festgesetzt. In Bezug auf die kommunale Bauleitplanung gelten in diesen Gebieten unterschiedlich starke Restriktionen für die Siedlungsentwicklung. Diese Restriktionen sind als Ziele im Textteil des Planes festgehalten. Die Vorgaben sind zu berücksichtigen. Die Grenzen der festgesetzten Überschwemmungsgebiete sowie das des Extremhochwassers des Rheins (HQ 500) sind im FNP nachrichtlich dargestellt

## 1.2 Landschaftspläne

Die Landschaftspläne (LP) des Rhein-Sieg-Kreises Nr. 6 „Siegmundung“ und Nr. 7 „Siegburg-Troisdorf-Sankt Augustin“ überdecken das gesamte Stadtgebiet. Die beiden Landschaftspläne mussten wegen der Fauna, Flora, Habitat-Richtlinie der EG (FFH-Richtlinie) überarbeitet werden. Die aufgrund dieser Richtlinie gemeldeten Gebiete - für den Bereich der Stadt Sankt Augustin sind hiervon die gesamte Siegaue sowie die Tongrube Niederpleis betroffen – müssen hiernach unter Schutz gestellt werden. Der Rhein-Sieg-Kreis hat aus diesem Grund den Landschaftsplan Nr. 6 neu aufgestellt und den Landschaftsplan Nr. 7 für den Bereich Siegaue und Tongrube Niederpleis geändert und die betroffenen Bereiche unter Naturschutz gestellt. Beide Pläne sind seit dem 05.07.2005 rechtswirksam.

Festsetzungen und Entwicklungsziele werden in den Landschaftsplänen für den nicht besiedelten Teil des Stadtgebietes festgesetzt bzw. formuliert. Sie haben dabei die Darstellungen des Flächennutzungsplanes - soweit sie mit den Darstellungen des Regionalplanes übereinstimmen - zu berücksichtigen. Das heißt, Schutzfestsetzungen für Freiflächen, die im FNP als Siedlungsfläche dargestellt sind, haben, wenn sie überhaupt getroffen wurden, lediglich temporäre Bedeutung. Insoweit finden die Festsetzungen bzw. Entwicklungsziele der Landschaftspläne ihren Niederschlag überwiegend auf Flächen, die im FNP als Flächen für Wald bzw. für die Landwirtschaft dargestellt sind. Die geplanten Siedlungsflächendarstellungen gehen mit wenigen Ausnahmen nicht über die des bestehenden FNP hinaus, so dass hier von einer weitgehenden Übereinstimmung ausgegangen werden kann. Die Schutzgebietsfestsetzungen der beiden Landschaftspläne (Landschafts- Und Naturschutzgebiete) sind im FNP nachrichtlich dargestellt.

### 1.3 Der bisher gültige Flächennutzungsplan

Der derzeitige FNP mit seinen 60 Änderungsverfahren, von denen bisher 37 zu Ende geführt wurden, bildet bei der Bearbeitung des neuen FNP das Grundgerüst. Er beschreibt eine vorgefundene und in weiten Teilen erhaltenswerte Nutzungsstruktur und die darüber hinausgehende, den damaligen Zielen entsprechende Weiterentwicklung der vorgefundene Strukturen, die nunmehr den geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen und den daraus resultierenden Planungszielen anzupassen sind.

### 1.4 Die rechtsgültigen Bebauungspläne

Bis auf 5 Bereiche stimmen die Darstellungen des FNP i.S. des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) mit den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungsplänen überein. Die Ausnahmen beziehen sich auf Flächen in den Stadtteilen Ort (B-Plan 109 „An der Kaisermaar“), Niederpleis (B-Plan 609 „Jeuchel“ und B-Plan 612 B „Schmerbroich“ sowie B-Plan 621 „Am Rehsprung“) und Birlinghoven (B-Plan 805 „Gänsepütz“). Unter Berücksichtigung der Entschädigungsfrage, die an verschiedene Bedingungen geknüpft ist, wird eine entsprechende Änderung der vier betroffenen Bebauungspläne in diesen Bereichen angestrebt. Nähere Erläuterungen hierzu finden sich in dem Kapitel „Inhalt des Flächennutzungsplanes“ unter dem Abschnitt „Wohnbauflächen“.

## 2. Informelle Plangrundlagen

### 2.1 Das Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ (STEK)

Die Städte und Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland stehen vor den größten Herausforderungen seit der Wiederaufbauphase der 50er Jahre des vorigen Jahrhunderts:

- Bevölkerungsstrukturelle Umwälzungen, die sich mit dem langfristigen Schrumpfen und der Überalterung der Gesellschaft beschreiben lassen,
- der wirtschaftliche Strukturwandel von der Industrie- über die Dienstleistungs- zur Wissensgesellschaft,
- der weiter zunehmende Wettbewerb der Städte und Gemeinden um die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben und auch
- der Wettbewerb um die Bindung von Einwohnern am Wohnstandort,
- der nach wie vor hohe Landschaftsverbrauch sowie
- tiefgreifende Finanzprobleme der öffentlichen Hände.

Es wird deutlich, dass auch die Stadt Sankt Augustin langfristig und dauerhaft in allen Bereichen kommunalen Handels einem enormen Veränderungsdruck ausgesetzt ist, der auf der strategischen Ebene und auch im „Tagesgeschäft“ unverzügliches Handeln erforderlich macht, um auf die Entwicklungen positiv Einfluss nehmen zu können. Daher hat die Stadt Sankt Augustin beschlossen, ein Stadtentwicklungskonzept als strategische Zielplanung zu erarbeiten, bei der die Bürgerschaft aktiv eingebunden war.

Das Konzept lenkt den Blick auf die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt bis zum Jahr 2025. Dabei wurde ein Leitbild erarbeitet, an dem sich die Stadt in all ihren Facetten langfristig orientieren kann.

Im Mittelpunkt des Stadtentwicklungskonzeptes steht die Frage, wie es unter den gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen möglich ist, die Stadt Sankt Augustin in die Lage zu versetzen, vorausschauend und aktiv die anstehenden Herausforderungen und Aufgaben anzugehen.

Der Prozess zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes war eingebettet in eine längerfristig angelegte Strategie, auf deren Grundlage darüber hinaus die folgenden Ziele erreicht werden sollen:

- Schaffen von Diskussionsgrundlagen für die öffentliche Debatte und Sensibilisierung aller Akteure (Politik, Bürger, Wirtschaft etc.) für die weitere Entwicklung der Stadt,
- Etablieren eines Instruments zur Akzeptanzförderung von Standort- und Investitionsentscheidungen,
- Vorbereiten einer grundsätzlichen Selbstbindung aller Akteure und Bearbeiten des Flächennutzungsplanes (Darstellung der Maßnahmen aufgrund der Erkenntnisse aus dem Stadtentwicklungskonzept die einen Flächenbezug haben).

Eine der Hauptinformationsquellen zur Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes war die in der Prozessgestaltung breit angelegte Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der einschlägigen Fachwelt. Sie bestand aus Interviews mit Schlüsselpersonen, Werkstattgesprächen mit Verwaltungsmitarbeitern, Werkstattgesprächen mit Repräsentanten aller Gesellschaftsgruppen, Themenkonferenzen mit einschlägigen Fachleuten sowie Stadtforen, in denen die Ergebnisse mit der interessierten Öffentlichkeit diskutiert wurden. Aus diesem Prozess heraus kamen wichtige Impulse und Erkenntnisse für die Planung. Inhaltlich wurden über eine Bestandsaufnahme die Stärken und Schwächen der Stadt analysiert und über daraus resultierenden Entwicklungsszenarien ein Leitbild entwickelt. Aus diesem wiederum wurden Planungsziele abgeleitet. Im darauf aufbauenden Handlungs- und Maßnahmenkonzept finden sich auch die Maßnahmen wieder, die einen räumlichen Bezug haben und ihren Niederschlag im FNP finden.

Während des gesamten Planungsprozess wurden die Ergebnisse immer wieder in den verschiedenen, Eingangs bereits erwähnten Veranstaltungen anhand der Äußerungen der Öffentlichkeit und des Fachpublikums verifiziert. Dem Stadtentwicklungskonzept liegen folgende, das gesamte Stadtgebiet betreffende Gutachten zu Grunde, die im Anschluss näher erläutert werden:

- Verkehrsentwicklungsplan (von 1992, Überarbeitung Stand 12.2008)
- Stadtökologischer Fachbeitrag (von 1995, Überarbeitung Stand 12.2002)
- Bevölkerungsprognose (Stand 2002)
- Einzelhandelskonzept (Stand 05.2008)

Darüber hinaus standen neben den Daten des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) noch Rahmenpläne, regionale Gutachten und Konzepte, Altenhilfeplan, Jugendhilfeplan, Schulentwicklungsplan sowie etliche Gutachten zu Einzelvorhaben und Bebauungsplänen zur Verfügung.

## 2.2 Der Verkehrsentwicklungsplan (VEP)

Der VEP von 1992 wurde in den Jahren 2007, 2008 überarbeitet und fortgeschrieben und am 21.10.2008 vom Planungs- und Verkehrsausschuss, allerdings ohne Priorisierung der Maßnahmen, beschlossen. Der Planungsansatz des VEP, basiert auf der gestiegenen Sensibilität gegenüber den Problemen des immens gewachsenen Kfz-Verkehrs und den damit einhergehenden massiven Eingriffen in städtebauliche und landschaftliche Strukturen. Im Gegensatz zur klassischen Bedarfsdeckungsplanung der Generalverkehrspläne (GVP), deren Ziel es war, über umfangreiche Netzmodell- und Bedarfsprognoseberechnungen die jeweilige Straßennetzstruktur der künftig zu erwartenden Verkehrsbelastung anzupassen, ohne die gravierenden Folgewirkungen zu benennen, geschweige denn zu berücksichtigen, geht der VEP von einem anderen Ansatz aus.

Die bestandsorientierte Planung des VEP beruht auf der letztendlich politischen Entscheidung, wie viel Raum dem Kfz-Verkehr am Gesamtverkehrsgeschehen eingeräumt werden soll und ist im Wesentlichen davon abhängig, wie viel Gewicht auf die Förderung des Umweltverbundes und die Interessen der weniger privilegierten Nutzer öffentlichen Straßenraums gelegt wird. Der VEP stellt unter Berücksichtigung der derzeitigen Belastung, der derzeitigen Netztypologie, der Verträglichkeit mit anderen Nutzungen des Straßenraumes, der Motorisierung, der Mobilität und des Modal Split sowie bestehender Planungen ein zukünftiges Netz dar, das den unterschiedlichen Nutzerinteressen weitgehend gerecht wird und flexibel auf Veränderungen eingehend weiterentwickelt werden kann.

Der weitaus größte Teil der Maßnahmen des VEP (z. B. Tempo-30-Zonen, Verkehrsberuhigung, ÖPNV-Linienführung, Fahrrad- und Fußgängerverkehr etc.) liegt unterhalb der Darstellungsebene des FNP. Insofern werden im FNP nur die Autobahnen, Bundes-, Land- und Kreisstraßen sowie die gemeindlichen Hauptverkehrsstraßen und die Linien des schienengebundenen ÖPNV mit den vorhandenen und geplanten Haltepunkten dargestellt. Dies stellt zusammengenommen das städtische Hauptverkehrsnetz dar. Wobei es sich hier mit Ausnahme der städtischen Hauptverkehrsstraßen um nachrichtliche Darstellungen handelt. Das Grundgerüst und die Ziele des VEP wurden im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) auf ihre Aktualität und Plausibilität hin überprüft und punktuell ergänzt. Auf tiefgreifende neue Untersuchungen wurde hierbei verzichtet. Die Ergänzungen des Straßennetzes beschränken sich auf die Darstellung der L 16 n im Bereich Menden/Meindorf im Zusammenhang mit dem Gewerbegebiet „Menden Süd“ und die Darstellung der Querspange zwischen der L 143 und der L 121 in der Ortslage Niederpleis zur Entlastung des Ortskerns (STEK-Maßnahme Nr. 140 „Straßenutzerweiterung durch Querspange L 121/L 143 mit Pleisbachquerung“) sowie des P&R-Platzes an der Haltestelle Hangelar-Ost. Die aus dem STEK resultierenden Netzergänzungen wurden bei der Überarbeitung und Fortschreibung des FNP überprüft und bestätigt (s. auch Abschnitt 10 Verkehrsflächen und 17 Nachrichtliche Übernahmen der Begründung).

## 2.3 Stadtökologischer Fachbeitrag (SÖFB)

Der stadtökologische Fachbeitrag bildet die Grundlage zur Beurteilung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB. Er wurde 1995 erarbeitet und Ende 2002 aktualisiert. Er hat diese Belange in übersichtlicher, systematischer und nachvollziehbarer Form für die Flächennutzungsplanung aufbereitet und bildet in seiner durch das Stadtentwicklungskonzept modifizierten Form die Entscheidungsgrundlage dafür, welche Räume bzw. Standorte im Untersuchungsgebiet aus ökologischer Sicht gut, beschränkt oder gar nicht für bestimmte Raumnutzungen geeignet sind, und ob bestimmte Restriktionen oder Gestaltungsmaßnahmen bei der künftigen Entwicklung der Standorte beachtet werden müssen.

Da für den Außenbereich das hauptsächliche umweltrelevante Planwerk der Landschaftsplan ist, beschränkt sich der stadtökologische Fachbeitrag schwerpunktmäßig auf den Innenbereich und die daran angrenzenden Freiräume, die als potentielle Baulandflächen in Frage kommen. Er macht somit in diesem Bereich das umweltrelevante Konfliktpotential von Standorten bei vergleichender Betrachtung sichtbar und zeigt mögliche Auswirkungen von geplanten Vorhaben auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft auf.

Auf der Ebene des Flächenutzungsplanes erlangt er somit seine fachliche Bedeutung als Grundlage für die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und den Umweltbericht nach § 2 a BauGB sowie für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Flächenutzungsplanebene.

Der stadtökologische Fachbeitrag stellt mit Stand Dezember 2002 - über den Untersuchungsrahmen hinaus - für das gesamte Stadtgebiet flächendeckend alle Biotop- und Nutzungstypen dar. Er stellt damit für weite Bereiche des Stadtgebietes die einzige und aktuellste Kartierung dar. Die zu einzelnen Projekten (z. B. Weltjugendtag) vorliegenden aktuelleren Daten wurden selbstverständlich zur Erarbeitung der Umweltprüfung und des Umweltberichtes herangezogen. Dem Umweltbericht ist eine ausführliche Quellenangabe beigelegt.

Darüber hinaus wurde die Landschaft auch unter Berücksichtigung sonstiger Nutzungsansprüche auf ihre Eignung als Naherholungsraum untersucht.

## 2.4 Bevölkerungsprognose

Zur quantitativen Abschätzung des Siedlungsflächenbedarfs für Wohnbauflächen ist die Bevölkerungsprognose eine der unerlässlichen Grundlagen. Das Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik hat 2002 für die Stadt eine Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2015 in drei Varianten gerechnet. Basis ist die sogenannte Nullvariante, die ausschließlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung ohne Wanderungssalden wiedergibt. Die Varianten basieren auf angenommenen Wanderungssalden. Die lineare Fortschreibung der positiven Salden der vergangenen Jahre führt zur sogenannten positiven, die Annahme von Bevölkerungsverlusten in Anlehnung an den Landestrend zur negativen und der sich am regionalen Trend orientierende moderate Bevöl-

kerungszuwachs zur sogenannten realistischen Variante. Grundlage der Flächennutzungsplanung ist die letztgenannte Variante.

Die Betrachtung der Bevölkerungszahlen (anhand der Erstwohnsitze) berücksichtigt sowohl die natürliche Veränderung durch Geburten und Sterbefälle als auch durch Zu- und Fortzüge.

Gemessen an den Vergleichseinheiten weist Sankt Augustin im großräumigen Bezug eine unauffällige Entwicklung der Bevölkerung auf. Fast deckungsgleich mit der Kurve des Regierungsbezirks Köln, ist der Wert seit 1987 insgesamt auf 113 % gestiegen, was einem Anstieg um ca. 6.300 auf ca. 56.100 Personen (2005) entspricht. Der Rhein-Sieg-Kreis zeigt bei recht gleichmäßigem Anstieg einen noch stärkeren Bevölkerungszuwachs auf 124 % des Ausgangswertes auf ca. 597.000 Personen, ein knappes Viertel also in 16 Jahren.

Charakteristisch für Sankt Augustin ist der im Vergleich zu den Vorjahren in den letzten Jahren stark zurückgegangene Bevölkerungszuwachs. Während der genannte Zuwachs fast vollständig durch stetigen Anstieg um 1 – 2 % im Zeitraum 1987 bis 1995 entstand, bewegte sich die Zunahme von 1995 bis 2005 nur noch von ca. 55.000 bis auf ca. 56.000 Personen.

Um die zukünftige Entwicklung der Einwohnerzahl Sankt Augustins zu prognostizieren, werden neben den natürlichen Faktoren auch die Wanderungen in die Rechnung mit einbezogen.

Es zeigt sich, dass die Einwohnerzahl langfristig absinken würde, wenn nur die natürliche Bevölkerungsentwicklung stattfinden würde. Konkret stellt dies für den relevanten Zeitraum eine leichte Verringerung um ca. 2 % dar. Mit Wanderungssaldo steigt die Einwohnerzahl hingegen um 1.000 Einwohner (ca. 2 %) in 10 Jahren leicht an. Dies entspricht auch dem tatsächlichen und durchschnittlichen Wachstum der Stadt in den letzten 9 Jahren (+ 100 Einwohner pro Jahr), so dass sich die Prognose bisher bestätigt hat. Diese Entwicklung wird daher als Grundlage für die über den Prognosezeitraum von 2015 hinausgehende Laufzeit des FNP herangezogen und aufgrund der positiven, längerfristigen Prognosen zum Rhein-Sieg-Kreis bis 2025 auf moderaterem Niveau (+ 75 Einwohner pro Jahr) fortgeschrieben. Im Rahmen des im Stadtentwicklungskonzept implementierten Monitoringsystems wird die tatsächlich eintretende Bevölkerungsentwicklung kontinuierlich beobachtet.

Vor dem Hintergrund der allgemein zu erwartenden demografischen Umwälzungen der Gesellschaft erscheint es auch sinnvoll, einen Blick auf die prognostizierten Zahlen der einzelnen Altersgruppen zu werfen. Wenngleich die Erkenntnisse hieraus keine, zumindest zum jetzigen Zeitpunkt nicht direkt erkennbare Auswirkungen auf die Darstellungen des FNP haben werden.

Bei der Gruppe der Kinder und Jugendlichen (bis 18 Jahre) zeichnet sich eine allgemeine Abnahme ab. Bei der natürlichen Entwicklung sinkt der Wert von ca. 10.200 auf 8.900 Personen bis 2015 ab. Trotz angenommenem positiven Wanderungssaldo kommt es auch hier zu einer Abnahme von ca. 10.500 auf 9.700 Kinder und Jugendliche bis 2015.

Auch bei der Bevölkerungsgruppe im erwerbsfähigen Alter (16 – 65 Jahre) zeigt die Prognose eine Abnahme. Diese fällt beim natürlichen Wachstum mit einer Veränderung um 1.800 Personen auf ca. 33.300 Personen (2015) stär-

ker aus als mit dem kalkulierten Wanderungsüberschuss. Hier fällt die Zahl der Berufstätigen im gleichen Zeitraum immer noch um ca. 750 Personen.

Der Anteil der älteren Menschen (über 65 Jahre) ist in Sankt Augustin seit 1987 bereits deutlich gestiegen und betrug 2004 17,8 %. Auch für den Zeitraum bis 2015 ist ein ausgeprägter Anstieg der relevanten Altersgruppe zu erkennen. Hier unterscheiden sich die Zahlen zwischen natürlicher Entwicklung und Entwicklung mit Wanderungsgewinnen nicht sonderlich, weil Wanderungsbewegungen in dieser Altersgruppe eher die Ausnahme sind.

Bei der natürlichen Bevölkerungsentwicklung steigt der Wert von ca. 10.300 auf 12.200 Personen (2015). Relativ ausgedrückt ist das ein Anstieg um 28,9 %. Für das Szenario mit Wanderungsüberschuss zeigt sich ein Zuwachs von ca. 10.400 auf 12.500 ältere Einwohner (2015). Was einen Anstieg um ca. 29,8 % bedeutet. Diese Altersgruppe wird also innerhalb der nächsten 10 Jahre um ein Drittel anwachsen, während im gleichen Zeitraum die Gruppe der Kinder und Jugendlichen um ca. 10 % und die der Erwachsenen im erwerbsfähigen Alter um ca. 2,5 % fällt. Nur unter der Annahme positiver Wanderungssalden fällt der Bevölkerungsrückgang in den beiden letztgenannten Gruppen nicht so gravierend aus. Auch wenn - wie eingangs erwähnt - diese demografischen Verschiebungen zurzeit keinen direkten Raumbezug in dem Sinne haben, dass bestimmte Flächendarstellungen im FNP notwendig werden, so wirken sie doch mittelbar, indem eine alternde Bevölkerung eine geänderte Infrastruktur im sozialen und gesundheitlichen Bereich sowie im Bereich der Freizeit und der Nahversorgung braucht.

Unter der Annahme positiver Wanderungssalden wird die Bevölkerungszahl nach der Prognose des LDS von zurzeit ca. 55.700 (Erstwohnsitze) um ca. 1.000 Einwohner bis zum Jahr 2015 und unter den geschilderten Rahmenbedingungen bis Ende 2025 um weiter ca. 750 Einwohner auf dann ca. 57.450 Einwohner steigen. Eine der Rahmenbedingungen zur Erreichung positiver Wanderungssalden ist die ausreichende Versorgung mit Wohnbauland.

## 2.5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Im Städtebau und der Stadtentwicklung nimmt der Einzelhandel eine herausgehobene Stellung ein. Er wirkt sich maßgeblich auf die Stadtgestalt (Maßstäblichkeit), den Flächenverbrauch (besonders in peripheren Lagen), den Verkehr (motorisierter Einkaufsverkehr, öffentlicher Personennahverkehr, Wirtschaftsverkehr), die Vitalität des Zentrums und der Stadtteilzentren sowie auf die soziale Integration (Nahversorgung, öffentlicher Raum, Kommunikation) aus.

Der in den letzten Jahren stattgefunden und zurzeit sich weiter vollziehende Strukturwandel im Bereich des Einzelhandels ist gekennzeichnet durch Konzentration, Filialisierung, dem Trend zur Zusammenlegung der Funktionen Einkaufen, Freizeit, Kultur, Gastronomie (Stichwort Urban-Entertainment-Center) sowie dem Direktverkauf unter Ausschaltung des Einzelhandels (Stichwort Factory-Outlet-Center). Diese Entwicklung führt, zumal sie meist an der Peripherie der Städte stattfindet (Stichwort „Die Stadt braucht den Einzelhandel, der Einzelhandel braucht jedoch nicht mehr die

Stadt), zur unmittelbaren Gefährdung der Zentren und Subzentren. Der Abzug der Kaufkraft von den Zentren an die Peripherie zwingt den Einzelhandel von seinen hergebrachten Standorten abzuwandern. Die städtebaulichen Folgen sind eine durch Verlust an Multifunktionalität herbeigeführte Verödung der Zentren, die in den letzten Jahren mit erheblichen finanziellen Mitteln baulich aufgewertet wurden, vermehrte Umwelt- und Verkehrsbelastungen durch nicht integrierte Einzelhandelsstandorte (unter städtebaulich integrierten Standorten versteht man solche in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage), erhöhter Flächenverbrauch sowie die Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung (immer größere Gruppen der Bevölkerung können sich ohne Pkw nicht mehr versorgen).

Dieser Entwicklung entgegenzusteuern ist Aufgabe und Verpflichtung der Bauleitplanung. Hierbei geht es wohlgemerkt ausschließlich um die Vermeidung der eingangs geschilderten negativen städtebaulichen Auswirkungen dieser Entwicklung, nicht um einen Eingriff in den Wettbewerb der verschiedenen Formen des Einzelhandels.

Aus § 1 Abs. 5 Nr. 4 BauGB ergibt sich insbesondere die Verpflichtung zur Auseinandersetzung mit dieser Thematik in der Bauleitplanung. Es heißt hierin: „Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen ... die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ...“ und im gleichen Absatz unter Nr. 8 „... die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung ...“. Bei der Novellierung des BauGB 2004 wurde der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche auch in § 34 Abs. 3 BauGB verankert, indem als weitere Zulassungsvoraussetzung für Vorhaben eingeführt wurde, dass von ihnen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche ausgehen dürfen. Die Zentren als Wohn- und Handelsstandorte zu stärken ist auch Ziel der Raumordnungs- und Landesplanung. Nach der Rechtssprechung des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen ist die bisherige Kernregelung zur Steuerung des Einzelhandels überarbeitet und in seiner neuen Fassung als § 24 a in das Landesentwicklungsprogramms (LEPro) übernommen worden. Hierin sind die Städte aufgefordert, ihre zentralen Versorgungsbereiche darzustellen und damit auch Regelungen für den großflächigen Einzelhandel (>800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment zu treffen.

Vor diesem Hintergrund und der Verfolgung der auf dem Stadtentwicklungskonzept fußenden Planungsziele:

- 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 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 Versorgungsbereichs Niederpleis

bedarf es einer mittel- bis langfristigen gesamtstädtischen Konzeption. Aus diesem Grund wurde das von der Stadt beschlossene Einzelhandelskonzept von 1998 in Abstimmung mit den aus dem Stadtentwicklungskonzept resultierenden Planungszielen auf neuer Datengrundlage und ergänzt durch die Thematik der zentralen Versorgungsbereiche im Frühjahr 2008 überarbeitet und fortgeschrieben.

Im Runderlass „Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben“ vom 07.05.1996 (Einzelhandelserlass NRW) wird zu diesem Thema ausgeführt:

„Bei der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung kommt den Gemeinden eine entscheidende Rolle zu. Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Absicherung dieser Konzepte durch Bauleitpläne können die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren unterstützen und für eine ausgewogene Versorgungsstruktur sorgen. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben wie auch andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für den Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.“

Der Erlass wurde überarbeitet und zwischenzeitlich veröffentlicht. Er ist seit September 2008 in Kraft.

Die Ergebnisse der Konzeption schlagen sich - soweit sie einen Raumbezug haben - in den Darstellungen des FNP nieder, aus denen entsprechende Festsetzungen in Bebauungsplänen zu entwickeln sind. Das Konzept beinhaltet jedoch darüber hinaus auch Empfehlungen zu einzelnen Nahversorgungsstandorten, die eine wichtige Rolle in der verbrauchernahen Versorgung im Stadtgefüge spielen. Hier wird auf das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in Gänze verwiesen.

Das vorliegende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept vom Mai 2008 kommt nach einer eingehenden Bestandsanalyse des Einzelhandels in Sankt Augustin sowie einer Prognose der zukünftigen Entwicklung vor dem Hintergrund der eingangs genannten Zielsetzung zu folgenden Empfehlungen, die im FNP umgesetzt werden können:

- Darstellung von zentralen Versorgungsbereichen entsprechend § 24 a LEPro als Hauptzentrum im Stadtzentrum, als Nebenzentrum (Stadtteilzentrum) in Hangelar und jeweils als Nahversorgungszentrum in Menden und Niederpleis (siehe hierzu auch den entsprechenden Abschnitt 2 „Zentrale Versorgungsbereiche“).
- Beschränkung der Entwicklung des großflächigen Einzelhandels (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) - soweit er zentren- und/oder

nahversorgungsrelevante Sortimente beinhaltet - im Rahmen der empfohlenen Verkaufsflächenerweiterung auf das Kerngebiet im Zentrum. Dies gilt nicht für sogenannte Vollsortimenter (zentrenrelevantes Kernsortiment mit eng begrenztem Non-Food-Sortiment) innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, die die Großflächigkeit überschreiten, sich aber hinsichtlich ihrer Umsatzleistung in die funktional zugeordneten Einzugsbereiche der Versorgungsbereiche einfügen. Darüber hinaus werden dementsprechend keine weiteren Kerngebiete dargestellt. Sonstige Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für den großflächigen Einzelhandel werden in drei Bereichen dargestellt. In Menden für die Verlagerung eines Gartenfachmarktes (der Altstandort wird zukünftig als gewerbliche Baufläche dargestellt), eines bestehenden Baumarktes und eines bestehenden, aber zur Erweiterung anstehenden Fahrradfachmarktes und in Sankt Augustin-Ort für ein bestehendes SB- Warenhaus (s. hierzu auch den entsprechenden Abschnitt „Sonstige Sondergebiete“)

Die dargestellten gewerblichen Bauflächen erhalten die für die nachfolgenden Bebauungspläne verbindliche Zielsetzung, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO auszuschließen. Entsprechende Erläuterungen hierzu finden sich unter dem Abschnitt „Gewerbliche Bauflächen“.

- Die gemischten Bauflächen, sofern diese außerhalb der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche liegen, erhalten ebenfalls die Zielsetzung den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten weitgehend zu beschränken. Dies gilt nicht für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment unterhalb der Großflächigkeit. Entsprechende Erläuterungen hierzu finden sich unter dem Abschnitt „Gemischte Bauflächen“
- In den Bereichen außerhalb des Kerngebietes, in denen aufgrund bestehender Nutzungen die Gefahr besteht, großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 34 Abs. 1 BauGB genehmigen zu müssen, ist dies durch das Aufstellen von Bebauungsplänen zu verhindern.

Das Einzelhandelskonzept dient darüber hinaus im planungsrechtlichen Sinne der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung als Begründung für die angesprochenen Einschränkungen des Einzelhandels im Stadtgebiet. Darüber hinaus wurde in der Konzeption eine sogenannte „Sankt Augustiner Liste“ entwickelt, die auf die spezifischen Verhältnisse der Stadt zugeschnitten definiert, welche Sortimente zentren- und nahversorgungsrelevant sind. Hiermit lassen sich Sortimentsausschlüsse und Verkaufsflächenbegrenzungen in Bebauungsplänen begründen. Ohne die Analyse des Konzeptes wären solche Festsetzungen in Bebauungsplänen mit dieser eigentumsrechtlichen Eingriffswirkung rechtssicher nicht zu begründen.

## **VI. Planungsleitbild und Planungsziele**

### **1. Entwicklung des Planungsleitbildes**

Über eine detaillierte Bestandserhebung und den bereits beschriebenen Beteiligungsprozess wurden im Stadtentwicklungskonzept die Stärken und Schwächen der Stadt auch vor dem Hintergrund ihrer Rolle in der Region analysiert, um dann über den Entwurf von Entwicklungsszenarien zu einem in sich widerspruchsfreien, selbstbewussten Leitbild für die Stadtentwicklung zu gelangen. Im Folgenden wird dieser Prozess in konzentrierter Form wiedergegeben. Weitergehende Einzelheiten können darüber hinaus dem Erläuterungsbericht zum Stadtentwicklungskonzept entnommen werden.

#### **1.1 Stärken und Schwächen**

Neben den im Stadtentwicklungskonzept benannten Quellen wurde auch der Bericht der Enquetekommission des Landtages NRW „Zukunft der Städte in NRW“ im STEK ausgewertet, der Ende 2004 vorgelegt wurde und ein sehr aktuelles Bild der Entwicklungen in NRW wiedergibt. Dieser Bericht charakterisiert die Stadt Sankt Augustin als:

„Attraktive Wohnstadt in der Nachbarschaft größerer Zentren ... und Stadt mit dynamischem Dienstleistungsprofil.“

Dies sind wesentliche Stärken der Stadt. Kennzeichnend für Sankt Augustin ist dabei generell eine stabile, sozial ausgewogene Wohnbevölkerung bei der die Mittelschicht dominiert. Die Stadt besitzt eine hohe Attraktivität als Wohnort vor allem für Familien mit Kindern. Die enge räumliche Lage zu Bonn und eingeschränkt auch zu Köln mit ihren oberzentralen Funktionen ist u. a. eine der Rahmenbedingungen für berufliche Entwicklungsmöglichkeiten. Insgesamt besitzt die Stadt eine hohe Lebensqualität. Es gibt nur wenige problematische Wohnbereiche. Bezüglich der wirtschaftlichen Anziehungskraft führt der erwähnte Enquete-Bericht Folgendes aus:

„Es besteht ein deutliches Dienstleistungsprofil aus unternehmensbezogenen und wissensbasierten Dienstleistungen mit hohem Zukunftspotenzial, ergänzt um eine industrielle Basis. (...) Dieses eigenständige Profil sichert (...) eine relative Unabhängigkeit trotz (...) großer räumlicher Nähe und engen Verflechtungen zu einzelnen Metropolen“.

Durch eine ganze Anzahl auch überregional bekannter Einrichtungen, wie den Fraunhofer Instituten, dem Deutschen Herzzentrum und der Fachhochschule Bonn/Rhein-Sieg mit dem benachbarten Gründerzentrum - um nur einige zu nennen - besitzt die Stadt ein außerordentliches Potenzial. Die umgebenden Großstädte spielen in wirtschaftlicher Hinsicht eine wichtige Rolle für die Stadt. Von deren Anziehungskraft kann die Stadt profitieren, wenn es ihr gelingt, ihre Kompetenzen im regionalen Zusammenhang noch besser darzustellen.

Daneben besteht aber auch im gewerblichen Bereich ein beträchtliches Potenzial an kleinen und mittleren Betrieben, die einen beachtlichen Teil

des wirtschaftlichen Fundaments der Stadt darstellen. Die Bedeutung erschließt sich aus der Tatsache, dass in etwa 450 Betrieben fast 3.000 Menschen arbeiten.

Die weiteren Stärken der Stadt liegen in der guten Ausstattung mit Einrichtungen der sozialen, kulturellen und technischen Infrastruktur sowie der bereits erwähnten überaus hervorragenden verkehrlichen Anbindung.

Die Schwächen der Stadt bestehen lt. STEK hingegen aus: Defiziten in der regionalen Kooperation, der Tatsache, dass es kein ausgeprägtes Image/Profil bzw. keine ausgeprägte Stadtidentität gibt, dem Zentrum „aus der Retorte“ sowie aus den Gefahren der Zersiedlung.

Nach wie vor besteht interkommunale Konkurrenz obwohl schon lange erkennbar ist, dass viele kommunalpolitische Probleme nur regional zu lösen sind. Hier gilt es die positiven Ansätze in der Region seit dem Bonn-Berlin-Beschluss weiterzuentwickeln und neue Themenfelder zu erschließen.

Die realen Qualitäten des metropolnahen, suburbanen Raums der Köln-Bonner Bucht, in der sich die Stadt Sankt Augustin befindet, sind höher als dies die hier lebende Bevölkerung wahrnimmt.

Das Problem ist allgemeiner Natur trifft aber auf Sankt Augustin wegen der noch jungen historischen Entwicklung der Gesamtstadt in besonderer Weise zu. Allgemein hohe Wohnzufriedenheit und ein inzwischen gut entwickeltes urbanes Dienstleistungsprofil werden selektiv als Qualitäten wahrgenommen. Das Image ist aber eher die „Stadt ohne Gesicht“. D. h., es mangelt offenbar an einem prägnanten Image und den dazu notwendigen Identifikationspunkten. Wesentlicher ist daher ein solch positiv besetztes und selbstbewusstes Leitbild zu entwickeln, das auch im Sinne eines Stadtmarketings die beschriebenen Schwächen mildert und der Stadt eine positive, öffentliche Ausstrahlung verleiht.

Die Problematik des Zentrums ist ursächlich verbunden mit der fehlenden Stadtidentität und dem vorgenannten Imageproblem. Das geplante (im Gegensatz zu gewachsenem) Zentrum der 70er Jahre wird in seiner Funktion angenommen. Speziell der autogerechte Einkauf wird als Qualität angesehen. Dem stehen aber die objektiven städtebaulich-gestalterischen Probleme durch Monostrukturen, fehlende Räume mit urbaner Wirkung und die daraus resultierenden Imageprobleme gegenüber. Der Kaufkraftabfluss in den höherwertigen Segmenten kann nicht aufgefangen werden, auch weil ein entsprechendes Ansiedlungsumfeld und Ambiente im Zentrum fehlt. Die Stärkung des Zentrums, in ausgewogener Balance zur Entwicklung der Stadtteilzentren als Mittelpunkte des sozialen Lebens der Stadt muss daher vorrangiges Ziel sein.

Aufgrund der eingangs geschilderten Siedlungsentwicklung haben die siedlungsräumlichen und landschaftsräumlichen Qualitäten teilweise stark gelitten. Durch bauliche Verdichtung und Infrastruktureinrichtungen sowie Verkehrswege ist der Landschaftsraum flächenhaft überformt. Gerade hochwertige Landschaftsräume stehen unter Entwicklungs- und Nutzungsdruck, weil sie gleichzeitig auch hoch attraktive Wohnstandorte dar-

stellen und weil die Flächenreserven der Stadt insgesamt gering sind. Aufwertungen bestehender Defiziträume und Vernetzungen der Landschaftsteile sind teilweise nur mit sehr hohem Aufwand umsetzbar (zum Beispiel Landschaftsbrücken).

Die Attraktivität der Stadt als Wohnort wird langfristig darunter leiden, wenn es nicht gelingt, die attraktiven Landschaftsräume zu schützen und den Flächenverbrauch insgesamt auf ein maßvolles Niveau zu bringen. Es gilt insbesondere, die noch in größerem Umfang vorhandenen Potenziale im Innenbereich (Baulücken, bestehende Baurechte etc.) zu mobilisieren.

## 1.2 Szenarien

Unter Entwicklungsszenarien wird die Diskussion von Strategien und ihren Auswirkungen verstanden, aufgrund derer sich die Stadt unter Zugrundelegung der beschriebenen Herausforderungen und des Stärken-/Schwächenprofils unterschiedlich weiterentwickeln könnte.

Dabei sind die Stärken der Stadt von besonderem Interesse. Sie gilt es, im Sinne einer zukünftigen Stadtentwicklung zu nutzen, auszubauen und nach außen zu tragen. Die Schwächen sollen zumindest soweit gemildert werden, dass eine verträgliche Entwicklung möglich ist.

Zugleich wird mit den Szenarien von 1 - 3 ein jeweils stärkerer Grad von Veränderungen der bisherigen Handlungsansätze (und im Szenario 3 auch der Rahmenbedingungen) von Stadtentwicklung angenommen und in seinen denkbaren Auswirkungen dargestellt. Das Szenario 3 geht dabei noch einen Schritt weiter und richtet den Blick auf die Region. Hierbei wird dargestellt, welche Potenziale die Stadt im regionalen Verbund mit anderen Städten im Sinne einer arbeitsteiligen Herangehensweise einbringen könnte.

Das Szenario 0 „Passivität“ beschreibt die erwartbaren Entwicklungen ohne aktive Stadtentwicklungspolitik. Die bestehenden Entwicklungstrends werden fortgeschrieben. Eingriffe der Kommune werden nur als Reaktion auf unmittelbaren Handlungsdruck angenommen.

Positiv ergeben sich kurzfristig geringere Belastungen des Haushalts durch Investitionen. Langfristig werden jedoch die beschriebenen Schwächen der Stadt gravierende Auswirkungen haben. Das liegt darin begründet, dass sich der zurzeit noch aus der Region wirkende positive Entwicklungstrend für die Stadt abschwächen wird, weil sie nicht vorausschauend auf erkennbare Probleme reagiert und keine eigenen Impulse setzt.

Das Szenario 1 „Qualitätsoffensive der Wohnstadt“ geht davon aus, den insgesamt positiven Ist-Zustand aktiv zu erhalten und behutsam an die zukünftigen Entwicklungen anzupassen.

Im Wesentlichen beschränkt man sich bei dieser Strategie zunächst auf Flächenausweisungen und Infrastrukturmaßnahmen.

Positiv wirkt sich das auf die Wanderungssalden und damit auf ein stabiles wenn auch geringes Bevölkerungswachstum aus. Negativ schlagen die zunächst höheren Aufwendungen für Infrastruktur und Flächenentwicklung

zu Buche. Darüber hinaus werden auch hier keine eigenen wirtschaftlichen Impulse gesetzt.

Das Szenario 2 „Transformation zur Wissensstadt“ beschreibt die Herausbildung eines für Sankt Augustin spezifischen Entwicklungsprofils durch Reservieren von Ansiedlungsflächen für wissensbasierte Dienstleistungen, dazu die erforderliche ständige Akquisition. Auch Stadtumbaumaßnahmen zielen darauf ab, die „Campusqualitäten“ der Stadt und vor allem des Zentrums weiterzuentwickeln. Als Identität wirkt mittelfristig die Wissensstadt Sankt Augustin und löst die suburbane Wohnstadt allmählich im öffentlichen Bewusstsein als grundlegendes Image ab. Sankt Augustiner identifizieren sich mit ihrer Stadt insgesamt, dem „Campus-Zentrum“ in der Stadtmitte und danach mit dem Wohnumfeld ihres Stadtteils.

Positive Auswirkungen sind der Ausbau der wirtschaftlichen Stärken der Stadt, das eigenständige wirtschaftliche Profil und das neue Image sowie die Neudefinition und Urbanisierung des Zentrums. Dies kann im Zusammenspiel mit den Maßnahmen der Strategie 1 zu einer langfristig prosperierenden Entwicklung führen. Negativ wird sich die hohe Bindung von Investitionsmitteln und Personal für Flächenentwicklung und Stadtbau sowie die Gefahr der tendenziell sich verstärkenden interkommunalen Konkurrenz in der Region auswirken.

Das Szenario 2 setzt auf ein eigenständiges Profil Sankt Augustins in der Region und versucht dafür auf den besten Zukunftspotenzialen aufzubauen.

Das Szenario 3 „Stadt im regionalen Verbund“ geht zusätzlich von regionalen Rahmenbedingungen aus, die stärker die vorhandenen Ansätze einer Regionalstadt im Köln-Bonner Raum berücksichtigen. Nach den Ergebnissen der Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ muss eine Kommune im suburbanen Verdichtungsraum nicht unbedingt alle Funktionen ihrer zentralörtlichen Einstufung gem. Landesplanung erfüllen. Wichtig werden demnach immer mehr regionale Netzwerke, die diese Funktionen arbeitsteilig wahrnehmen. Das bedeutet Spezialisierung/Profilierung auf der einen Seite, auf der anderen Seite auch Verzicht auf Eigenständigkeit. Für die Einwohner ist die Regionalstadt längst Realität. Stadtgrenzen werden von ihnen bei ihren täglichen Aktivitäten nicht wahrgenommen.

Positiv führt dies zu einer Entlastung der Kommune von Einzelaufgaben sowie zur Teilhabe an den positiven Effekten der regionalen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung.

Als negativ wäre die Verringerung der Entscheidungskompetenzen auf kommunaler Ebene zu benennen.

## 2. Planungsleitbild

Im Stadtentwicklungskonzept haben die Analysen vor allem aber auch die Diskussion der daraus entwickelten Szenarien gezeigt, dass Sankt Augustin urbane Qualitäten entwickelt hat. Diese eigenen Qualitäten bestehen in der Infrastrukturausstattung, im wirtschaftlichen Profil der Stadt und als Hochschulstandort. Dies ist für ein Mittelzentrum nicht selbstverständlich, sondern war bis vor zwei Jahrzehnten noch ein „Großstadtprivileg“. Dabei sind aber gerade in der Wohnqualität die Nachteile urbaner Strukturen, wie fehlender Freiraumbezug oder hohe Immissionsbelastung nicht so stark ausgeprägt wie in der Großstadt. Es ist eine neue, eigene Art von Urbanität, die im ursprünglich vorstädtischen Raum entsteht und die entscheidende Chancen für die künftige Stadtentwicklung bietet. Hieraus entstand das planerische Leitbild der

### **WissensStadt<sup>PLUS</sup>**

Es ist ein Leitbild neuen Typs, das nicht nur städtebauliche Aspekte umfasst, sondern den integrativen Ansatz der Stadtentwicklungsplanung über die Grenzen der jeweiligen Fachdisziplinen hinaus berücksichtigt. In der Flächennutzungsplanung wird das Leitbild in seiner räumlich umsetzbaren Komponente übernommen.

In den Werkstätten des Stadtentwicklungskonzeptes wurde das Leitbild intensiv diskutiert. Es wurde die Auffassung vertreten, dass sich die Stadt Sankt Augustin damit ein positiv besetztes Profil und ein neues Image geben kann, und dass seine planerische Umsetzung die größten Potenziale für die weitere Entwicklung der Stadt sowohl in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht bietet.

Neben dem Handlungsfeld „Entwickeln zur Wissensstadt“ symbolisiert das PLUS die beiden zusätzlichen Handlungsfelder „Optimieren der Wohnqualität“ - die Wohnstadt gilt als gut entwickelt aber noch ausbaufähig – sowie die „Verstärkung der regionalen Kooperation“ – die in Zukunft über die bisherigen Ansätze hinweg eine noch wichtigere Rolle spielen soll. Insbesondere die bestehenden Einrichtungen der Wissensstadt aus dem Hochschul- und Forschungsbereich leisten einen erheblichen Beitrag zur regionalen Kooperation und sind ohne Einbettung in die Wissenschaftsregion Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler nicht denkbar.

## 3. Planungsziele

Die Ausdifferenzierung des Leitbildes führt zu den folgenden Planungszielen, deren flächennutzungsplanrelevante Komponenten im Folgenden erläutert und im Flächennutzungsplan umgesetzt werden. Der darüber hinausgehende vollständige Katalog der Planungsziele und Maßnahmen ist dem Erläuterungsbericht des Stadtentwicklungskonzeptes zu entnehmen.

### Wirtschaftliche Entwicklung

Die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt soll vorrangig auf die Sicherung der bestehenden und die Ansiedlung von neuen wissensbasierten Unternehmen,

insbesondere aus dem Bereich Mittelstand/Handwerk und dem Dienstleistungssektor abzielen. Hierfür müssen die „Filetgrundstücke“ der Stadt auch langfristig gesichert werden.

Der Einzelhandel profitiert von der hohen Kaufkraft der Bevölkerung. Es soll Ziel sein, das Zentrum als zentralen Versorgungsbereich auch für den gehobenen Bedarf zu stärken und dabei die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels in anderen Bereichen der Stadt zu regeln. Daneben erscheint es geboten, die Entwicklung der wohnungsnahen Versorgung in den Stadtteilzentren zu fördern.

#### Ziele

- Bauleitplanerische Sicherung bestehender Gewerbestandorte
- Vorhalten von Flächen für Mittelstand und Handwerk durch Ergänzung sowie Nachverdichtung der bestehenden Gewerbegebiete
- Aufwertung und Ausbau des Gewerbegebietes Menden-Süd am S 13-Haltepunkt in Bauabschnitten
- Bauleitplanerische Sicherung insbesondere der Standorte Fachhochschule, Fraunhofer Gesellschaft, Deutsche Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV) früher HVBG, Deutsches Herzzentrum, Steyler Mission, RAL-Institut sowie der Standorte des Bundes (Bundespolizei, Logistikamt und Medienzentrale der Bundeswehr)
- Ergänzung und Entwicklung von Dienstleistungsstandorten im Bereich Zentrum-West (z. B. Gründerzentren) und im Wohn- und Technologiepark (entlang der A 59 zwischen Menden und Hangelar)
- Ausbau des Stadtzentrums als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ i. S. des § 24 a des Landesentwicklungsprogramms.
- Ausbau des großflächigen, zentrenverträglichen Einzelhandels im Bereich Einsteinstraße (Fachmärkte) in regionaler Abstimmung
- Sehr behutsame Entwicklung des Bereiches Alte Heerstraße ohne größere Flächenerweiterungen
- Sichern der Stadtteilzentren Niederpleis, Menden und Hangelar für den kurz- bis mittelfristigen Bedarf und Weiterentwickeln der vorhandenen Ansätze
- Sichern der Versorgung für den täglichen Bedarf in den Stadtteilen Birlinghoven, Buisdorf, Meindorf, Mülldorf, Ort sowie den verdichteten Wohnbereichen Niederpleis und Menden.

#### Wohnen

Wohnungsbau sollte in Zukunft sehr viel stärker qualitativ definiert werden als dies während der rasanten Entwicklungsphasen der Stadt möglich war. Dies bezieht sich zum einen auf den weiteren Umgang mit dem baulichen Erbe (insbesondere den Großsiedlungen, wie zum Beispiel der Ankerstraße) und zum anderen werden auch die noch möglichen Neubauf Flächen sowohl im Innen- als auch im derzeitigen Außenbereich mit einer größeren Intensität planerisch bearbeitet werden müssen.

Dabei scheint eine weitere, wenn auch maßvolle Inanspruchnahme des Außenbereichs für bauliche Nutzungen unvermeidlich zu sein. Die Erfahrung zeigt, dass eine Strategie, die auf Baulandentwicklung ausschließlich im In-

nenbereich setzt, aufgrund der zum Teil sehr unterschiedlichen Vorstellungen der Eigentümer nicht realistisch ist. Die hier vorhandenen Baulandreserven lassen sich dadurch meist nicht in dem gewünschten Umfang mobilisieren. Bei der Auswahl neuer Bauflächen ist jedoch größte Sorgfalt geboten, um Umwelt- aber vor allem auch Wohnumfeldqualitäten nicht zu gefährden.

#### Ziele

- Sichern von homogenen Siedlungsbereichen und Begrenzung der Nachverdichtung (z. B. alter Niederberg)
- Nutzen aller Flächenpotenziale im Innenbereich, zum Beispiel Baulücken, bestehende Baurechte
- Maßvolle Erweiterung von Neubauf Flächen in mehreren Prioritätsstufen
- Verstärken der qualitativen Aspekte durch:
  - räumliche Nähe zur sozialen Infrastruktur (vor allem Kindergärten, Grundschulen)
  - räumliche Nähe zur Nahversorgung in den Stadtteilen
  - optimale Anbindung an ÖPNV (mindestens Busnetz)
  - ökologisch weitestgehend unkritische Flächen nutzen.

#### Verkehr

Die übergeordnete Verkehrserschließung der Stadt stellt eine ausgesprochene Stärke dar. Die zugleich vorhandenen verkehrlichen Probleme der Stadt mit dem hohen Anteil an Quell- und Zielverkehren erscheinen durch die kompakte Baustruktur und die Lage in der Ballungszone nur regional lösbar.

Wichtige Themen sind die Erschließung des Zentrums, das - wie dargestellt - eine höhere Bedeutung bekommen soll sowie die Maßnahmen, die sich aus den städtebaulichen Entwicklungen im westlichen Teil der Stadt „Menden-Süd“ (entlang der A 59 zwischen Menden und Hangelar) ergeben.

#### Ziele

- Weiterentwicklung des Straßennetzes weitestgehend im Sinne des „bestandsnahen Konzeptes“ des Verkehrsentwicklungsplanes
- Erweiterung des Straßennetzes insbesondere im Bereich der westlichen Gewerbeflächenentwicklung („Menden-Süd“ zwischen Menden und Hangelar)
- Vernetzung Richtung Menden/Meindorf und Hangelar (Bundesgrenzschutzstraße), auch alternativ zur o. g. Autobahnanbindung
- Verbindung zwischen L 143 und L 121 zur Entlastung des Ortskerns Niederpleis (i.R. der Aktualisierung des VEP wird hier auch eine Alternative gutachterlich untersucht).

#### Freiraum und Landschaft

Auch dieses Thema wird vorrangig regional zu bearbeiten sein. Mit dem Regionale 2010 Projekt „Grünes C“ ist ein Anfang gemacht, der weiter qualifiziert und ergänzt werden wird.

Innerhalb der Stadt sollte die Entwicklung des Raums zwischen dem Zentrum und Menden („Grüne Mitte“) mit Priorität verfolgt werden, da sich dieser bisher

eher vernachlässigte Raum für Aufwertungsmaßnahmen anbietet und einen hohen Beitrag für die Naherholung liefern kann, um andere Räume, insbesondere auch die Siegaue, zu entlasten.

#### Ziele

- Freiraumvernetzung zur Verbesserung der Erreichbarkeit von Natur und Landschaft (u. a. durch Landschaftsbrücken und Flächenfreihaltung)
- Qualitätsverbesserung und Ergänzung der Naherholungsangebote in Natur und Landschaft
- Einrichten eines Ökokontos und Ausgleichsflächenpools
- Landschaftliche Einbindung von Siedlungsrändern durch Begrünungsmaßnahmen
- Aufrechterhaltung der noch vorhandenen Trennung der Stadtteile durch Freiräume
- Einbeziehen der Landwirtschaft in Überlegungen zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bereits in der Planungsphase (bei der Flächenfestlegung und bei Maßnahmen des Vertragsnaturschutzes)
- Vernetzen der bestehenden Freiräume und Anbindung an die umgebenden Naherholungsräume, z. B. Einrichtung bzw. Verbesserung eines durchgängigen, begrünten Fuß- und Radwegesystems.

## **VII. Inhalt des Flächenutzungsplanes**

Im Flächennutzungsplan werden die im Stadtentwicklungskonzept erarbeiteten bodenbezogenen Planungsziele durch entsprechende Flächendarstellungen umgesetzt.

### **1. Wohnbauflächen**

Aus der Darstellung lassen sich in der verbindlichen Bauleitplanung folgende Baugebiete entwickeln:

- reine Wohngebiete, sie dienen ausschließlich dem Wohnen,
- allgemeine Wohngebiete, sie dienen vorwiegend dem Wohnen, zulässig sind allerdings auch der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaft sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Kleinsiedlungsgebiete, sie dienen vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen einschl. Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen,
- besondere Wohngebiete, sie dienen vorwiegend der Erhaltung bereits überwiegend bebauter Gebiete mit gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung sowie deren Fortentwicklung.

Aufgrund des bereits vorhandenen Siedlungsflächenanteils von 50 % und der in der Schwächenanalyse festgestellten Gefahr der weiteren Zersiedlung ist mit der Inanspruchnahme des Außenbereichs für Siedlungszwecke sehr zurückhaltend umzugehen. Entscheidend ist hier eine möglichst genaue und plausible Bedarfsprognose. Die statistischen Daten belegen, dass die durch-

schnittliche Wohnflächenversorgung pro Einwohner (40,8 m<sup>2</sup>) höher ist als die auf Kreisebene (39,9 m<sup>2</sup>). Die durchschnittliche Haushaltsgröße (2,30 Personen) ist jedoch kleiner als die auf Kreisebene (2,41 Personen). Aus diesen Komponenten ist, unter Berücksichtigung der volkswirtschaftlichen Situation stagnierender Realeinkommen, mit keinem nennenswerten Nachholbedarf bei der Wohnflächenversorgung zu rechnen. Die Betrachtung spiegelt die momentane Situation wieder. Die weitere Entwicklung muss daher im Rahmen des Monitorings des Stadtentwicklungskonzeptes beobachtet werden. Insbesondere ist dabei von Interesse, wie sich der Wohnflächenbedarf pro Kopf entwickelt.

Zusätzlicher Bedarf an Wohnbauflächen ist aus den oben genannten Gründen derzeit allein aus der prognostizierten Zuwanderung zu erwarten. Folgende Prognosen und Annahmen wurden dabei zugrunde gelegt: Die Bevölkerungsprognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS), die die Stadt hat anfertigen lassen, geht von einem Bevölkerungswachstum von 1.000 Einwohnern in den Jahren 2005 bis 2015 aus, also durchschnittlich ca. 100 Einwohner pro Jahr. Dies erscheint auch vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung realistisch, da dies dem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum der letzten 9 Jahre entspricht. Der positive Trend der Bevölkerungsprognose des LDS wird im Stadtentwicklungskonzept - auch auf Grundlage der längerfristigen Bevölkerungsprognosen für den Rhein-Sieg-Kreis - mit leicht abgeschwächter Steigerung fortgeschrieben. Als Szenario geht das Stadtentwicklungskonzept davon aus, dass die Stadt zwischen 2015 und 2025 noch einmal im Mittel um ca. 75 Einwohner pro Jahr wachsen kann. Aufgrund der o. g. Zahlen ergibt sich daher ein Zielwert für das reale Bevölkerungswachstum von rund 1.750 Einwohnern. Die o. g. Annahmen sowie die Prognose des LDS werden im Rahmen des Monitorings weiter beobachtet. Sollten sich gravierende Änderungen zeigen, können die Flächendarstellungen angepasst werden.

Die Verteilung des Zuwachses (rd. 1.750 Einwohner) erfolgt nach dem Anteil der vorhandenen Hauptwohnsitze in den einzelnen Stadtteilen. Durch die prozentuale Zuordnung des Einwohnerzuwachs und des damit einhergehenden Flächenbedarfs auf die Stadtteile soll erreicht werden, dass kein Stadtteil überfordert, aber auch kein Stadtteil vernachlässigt wird. Zusätzlich berücksichtigt diese Herangehensweise die Ausstattung der Stadtteile mit den Einrichtungen der sozialen Infrastruktur insbesondere mit Kindergärten und Grundschulen. Aufgrund der Planungsziele erfahren die Baulandpotentiale und Baulücken im Innenbereich eine besondere Bedeutung, so dass Wohnbauland im Außenbereich nur im absolut notwendigen Umfang dargestellt werden muss. Aus der Innenentwicklung ergeben sich erhebliche Potenziale, die mit sehr geringem Erschließungs- und Kostenaufwand aktiviert werden können. Als Zielgröße wird angenommen, dass bis 2025 etwa 50 % der im Baulückenkataster enthaltenen Baulücken aktiviert werden können. Als Baulücken gelten Flächen die kleiner sind als 5.000 m<sup>2</sup>, ab dieser Grenze spricht man von Baulandpotentialen. Zusammengefasst ergibt sich folgendes Bild bis 2025 (in Einwohnern):

Stadtteil	Anteil Hauptwohnsitze	Baulückenpotenzial	Bedarf für Neuausweisungen	Zielwert bis 2025
Birlinghoven	3,6 %	60	5	65
Buisdorf	5,7 %	60	40	100
Hangelar	16,4 %	85	205	290
Meindorf	5,2 %	30	60	90
Menden	18,5 %	80	245	325
Mülldorf	16,4 %	50	240	290
Niederpleis	22,3 %	70	320	390
Ort	11,9 %	45	165	210
<b>Summe</b>	<b>100,0 %</b>	<b>480</b>	<b>1.280</b>	<b>1.760</b>

Die Bereiche für die der Prognose nach notwendigen Wohnbauflächendarstellungen im Freiraum wurden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche (dies stellt auch eine landesplanerische Vorgabe dar)
- Räumliche Nähe zur sozialen Infrastruktur (vor allem Kindergärten, Grundschulen)
- Räumliche Nähe zur Nahversorgung in den Stadtteilen
- Optimale Anbindung an ÖPNV (mindestens Busnetz)
- Ökologisch weitestgehend unkritische Flächen nutzen
- Aufrechterhaltung der noch vorhandenen Trennung der Stadtteile durch Freiräume.

Es handelt sich hierbei lediglich um zwei größere Flächen im Anschluss an die Siedlungsbereiche Menden (südöstlich von Menden) und Niederpleis (östlich des Pleisbaches). Ein Blick auf den Plan zeigt, dass unter Beachtung dieser Auswahlkriterien sowie der vorhandenen Restriktionen durch:

- die Siedlungsflächendarstellung des Regionalplanes,
- der Darstellungen und Festsetzungen der Landschaftspläne 6 und 7,
- die Lärmschutzzonen sowie den Bauschutzbereich des Landeplatzes Hangelar und durch
- die Verkehrsstrassen der Bundesfernstrassen und Eisenbahnlinien,

diese Flächendarstellungen mit Ausnahme der Nullvariante (Verzicht auf die Darstellung als Wohnbaufläche) ohne Alternativen sind.

Ein dritter zunächst für die Darstellung als Wohnbaufläche vorgesehener Bereich in Niederpleis, nördlich des Golfplatzes zwischen Gemeindewald und Niederberg entspricht nicht in vollem Umfang den Auswahlkriterien und hat daher die Priorität C (siehe unten). Die Restriktionen durch Vorgaben der Regionalplanung sowie durch die Platzrunde des Landeplatzes (Lärmbelastung) und die ökologische Wertigkeit des Bereiches wurden in ihrer richtigen Gewichtung erst während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden an der Aufstellung des FNP nach den §§ 3 (1) und 4 (1) Bau GB

erkannt. Beides zusammen führte dazu, dass auf die Darstellung dieses Bereiches als Wohnbaufläche verzichtet wurde.

Bezüglich der konkreten Darstellung von unbebauten Wohnbauflächen werden den Planungszielen folgend drei Prioritäten gebildet.

- A Potenzial mit Priorität (höchste Eignung)
- B langfristiges Potenzial (längerfristige Eignung)
- C Option (Einzelfallprüfung).

Durch Neuausweisungen, die mit der höchsten Eignung (Kategorie A) belegt sind, kann Wohnraum für ca. 1.280 Einwohner geschaffen werden. Zusammen mit dem Wohnraum für ca. 480 Einwohner, der in den bestehenden Baulücken untergebracht werden kann, wäre der im Rahmen des Stadtentwicklungskonzepts zugrunde gelegte Wohnraumbedarf für etwa 1.760 Einwohner bereits gedeckt. Diese Flächenpotenziale haben aufgrund der vorhandenen, fußläufig erreichbaren Infrastruktur in den Stadtteilen (Kindergärten, Grundschulen, Nahversorgung, ÖPNV), der abwassertechnischen Infrastruktur dem zum Teil bereits vorliegenden Planungsrecht sowie unter dem Aspekt der Stadtgestaltung und der sich aus dem stadtökologischen Fachbeitrag ergebenden ökologischen Unbedenklichkeit die höchste Eignung. Sie sollen vorrangig entwickelt werden. Dies garantiert auch, dass die in den Stadtteilen vorhandene Infrastruktur gleichmäßig ausgelastet wird.

Die Potenziale der Kategorie B sind als Sicherheitspuffer anzusehen. Sie sollen dann in Anspruch genommen werden, wenn sich die Baulücken nicht im angenommenen Maß füllen, sich die Flächen der Kategorie A nicht so realisieren lassen wie geplant oder wenn die durchschnittliche Wohnfläche zunimmt oder die durchschnittliche Haushaltsgröße abnimmt (siehe Nachholbedarf). Sollte wider Erwarten das reale Bevölkerungswachstum die Prognosewerte übersteigen, so ist auch dieses Risiko über die Flächenkategorie B abgesichert. Die Nutzung dieser Flächen für Siedlungszwecke ist gem. stadtökologischem Fachbeitrag im ökologischen Sinne unbedenklich. Für einen Teil der Flächen muss eine Überprüfung erfolgen, ob für die Nutzung die vorhandene Infrastruktur ausreicht. Einige Flächen der Kategorie B, die derzeit noch anderweitig genutzt werden (Konversionsflächen), können selbstverständlich erst dann entwickelt werden, wenn sich abzeichnet, dass die bisherige Nutzung aufgegeben wird. Die Möglichkeit der Aktivierung dieser Flächen kann über das Monitoring beobachtet und gesteuert werden.

Die Kategorie C stellt eine Option dar, die an bestimmte Bedingungen (Einzelfallprüfung) knüpft. Die einzig verbliebene Fläche dieser Kategorie ist ein Teilbereich der südöstlichen Stadteilerweiterung Mendens. Die Bedingung zielt hier auf die Verbesserung und den Ausbau der sozialen und technischen Infrastruktur. Das Abklären von Unbedenklichkeiten im Sinne der Ökologie und des Naturschutzes im Gebiet Kreuzeck hat u.a. dazu geführt, auf eine entsprechende Darstellung in diesem Bereich zu verzichten (siehe oben).

Die Zusammenfassung der quantitativen Aussagen ergibt folgende Aufstellung (in Einwohnern):

Stadtteil	Baulücken	A	B	C	Summe
Birlinghoven	60	15	-	-	75
Buisdorf	60	85	235	-	380
Hangelar	85	185	30	-	300
	30	15	50	-	95
Menden	80	290	575	540	1.485
Mülldorf	50	215	-	-	265
Niederpleis	70	320	170	-	560
Ort	45	125	75	-	245
Summe	480	1.250	1.135	540	3.405

Die dargestellten Wohnbauflächen entsprechen einer Aufnahmekapazität von ca. 3.405 Einwohnern. Wobei hier auf Baulücken eine Aufnahmekapazität von ca. 480 Einwohnern entfällt und eine von ca. 2.925 Einwohnern auf die Baulandpotentiale. Die Planung geht ersichtlich über die Prognosewerte hinaus, damit werden jedoch unvorhersehbare Änderungen der Parameter (die im Monitoring beobachtet werden) im Wohnbaulandbedarf abgesichert.

Im FNP wird auf eine weitergehende Differenzierung der Wohnbauflächen verzichtet. Darstellungen für z. B. Geschosswohnungsbau, Einfamilienhäuser oder für darüber hinausgehende besondere Wohnformen, wie sie unter der Überschrift „Qualitative Aspekte des Wohnungsbaues“ im Stadtentwicklungskonzept (S. 100) beschrieben werden, machen den Plan zu unflexibel und änderungsanfällig. All diese Wohnbauprojekte lassen sich planungsrechtlich aus der Wohnbauflächendarstellung des FNP entwickeln. Dies gilt insbesondere für den, in Zukunft vermehrt aus dem demografischen Wandel zu erwartenden speziellen Bedarf an Wohnformen für ältere Menschen. Auch wenn in den Wohnbauprojekten für „seniorengerechte Wohnformen“ die Begrifflichkeiten zum Teil sehr unbestimmt sind, so lassen sich doch Baurechte für alle bekannten Modelle, vom „Generationenübergreifenden Wohnen“ über das „Betreute Wohnen“ bis hin zum Altenpflegeheim einschließlich sämtlicher Mischformen aus der Darstellung Wohnbaufläche im FNP entwickeln. 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 dementsprechend als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung eröffnet größere Gestaltungsfreiräume für ein Wohnbauprojekt „Seniorengerechtes Wohnen“.

## Dargestellte Flächen

Im gesamten Stadtgebiet werden 925,39 ha Wohnbauflächen dargestellt. Hiervon sind ca. 71,73 ha noch nicht bebaut.

Die Verteilung der Flächen in den einzelnen Stadtteilen ist in der folgenden Tabelle „Wohnbauflächen“ dargestellt.

Stadtteile	Wohnbaufläche in ha		Summe
	bebaut	unbebaut	
Ort	110,71	6,31	117,02
Hangelar	185,38	3,67	189,05
Meindorf	41,29	4,77	46,06
Menden	148,24	28,41	176,65
Mülldorf	93,05	4,36	97,41
Niederpleis	174,04	13,52	187,56
Buisdorf	57,14	10,22	67,36
Birlinghoven	43,81	0,47	44,28
<b>Summe</b>	853,66	71,73	925,39

Der Bebauungsplan Nr.109 „An der Kaisermaar“ in Ort setzt eine Planungskonzeption von Anfang der 70er Jahre in Form einer Großraumsiedlung mit einer bis zu 9-geschossigen Bebauung um. Ein so ausgestaltetes Baurecht ist heute nicht mehr umsetzbar und aus gutem Grund auch nicht wünschenswert. Hinzu kommt eine Altlastenproblematik in diesem Bereich deren Sanierbarkeit bzw. Vereinbarkeit mit baulicher Nutzung nicht abschließend geklärt ist (s. hierzu auch den entsprechenden Abschnitt „Kennzeichnung von, für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“). Vor diesem Hintergrund und der Umsetzung der Planungsziele für Freiraum und Landschaft (s. Kapitel Planungsziele „Freiraum und Landschaft“, hier insbesondere „Aufrechterhaltung der noch vorhandenen Trennung der Stadtteile durch Freiräume“) soll in diesem Bereich auf die Wohnbauflächendarstellung zugunsten der Darstellung Grünfläche verzichtet werden.

Im Bereich der Bebauungspläne Nr. 609 und 612B in Niederpleis westlich der Bussardstraße stimmt die Wohnbauflächendarstellung des FNP nicht mit der Festsetzung der Bebauungspläne - die hier eine öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung festsetzen - überein. Aus folgenden Gründen wird für diesen Bereich eine Änderung der betreffenden Festsetzung angestrebt: Die hier festgesetzte öffentliche Grünfläche sollte ursprünglich für einen Kinderspielplatz genutzt werden. Eine entsprechende Anlage wurde jedoch zwischenzeitlich östlich der Bussardstraße fertig gestellt, so dass der Bedarf für einen Spielplatz dieser Größenordnung in diesem Bereich entfällt. Für die an dieser Stelle befindliche Altlasten wurde eine Erstbewertung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass unter bestimmten Vorkehrungen die Nutzungen des Geländes als Wohnbaufläche geeignet ist (siehe hierzu auch Abschnitt 15 „Kennzeichnung von, für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ Nr.07).

Im Bebauungsplan Nr. 609 „Jeuchel“ in Niederpleis wird ein Bereich zwischen der Pleistalstraße und dem Spielplatz, südlich der Straße „Am Jeuchel“ als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aus Gründen der Lärmbelastung - die von der viel befahrenen Pleistalstraße ausgeht - soll darauf verzichtet werden. Der FNP-Vorentwurf stellt diesen Bereich als Grünfläche dar.

Im Bebauungsplan Nr. 621 „Am Rehsprung“ in Niederpleis werden 3 Flurstücke westlich der Straße „Am Eichelkämpchen“ als Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt. Die faktische Nutzung ist jedoch Wiese. Zur Arrondierung des hier bestehenden Siedlungsrandes werden die 3 Flurstücke mit in die Wohnbauflächendarstellung einbezogen.

Im Bebauungsplan Nr. 805 „Gänsepütz“ in Birlinghoven ist am südlichen Ende des Hangweges ein Bereich als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbindung Altenwohnheim festgesetzt. Unter heutigen Gesichtspunkten und den Erkenntnissen des Stadtentwicklungskonzeptes ist dies, fern aller Infrastruktureinrichtungen, kein geeigneter Standort für eine solche Anlage. Die Fläche wird im FNP-Vorentwurf als Wohnbaufläche dargestellt.

In zwei Bereichen in Niederpleis (Schützenhaus) und Hangelar (Niederberg) werden Siedlungsflächen als Wohnbauflächen mit hohem Grünanteil dargestellt. Es handelt sich in Hangelar um einen locker bebauten Bereich, der im ökologischen Sinne aufgrund der Art und Größe der Freiflächen lt. stadtoökologischem Fachbeitrag eine Trittsteinfunktion übernimmt. Darüber hinaus ist die Erhaltung dieser Struktur am sogenannten „Alten Niederberg“ aus stadtgestalterischen Gründen wünschenswert. In Abwägung mit anderen Belangen ist es Ziel der Darstellung, diesen Bereich der möglichen Nachverdichtung zu entziehen. Bei dem Bereich in Niederpleis am Schützenhaus handelt es sich um große Hausgärten und Grabeland, die im Zusammenhang ein Baulandpotential darstellen. Aus den bereits erwähnten ökologischen Gründen (Trittsteinfunktion) soll der Bereich nur einer sehr offenen Bebauung (GRZ < 0,2) mit großen Freiflächen zur Verfügung stehen.

Die dargestellten Wohnbauflächen entsprechen den Darstellungen des Regionalplanes und bleiben zum Teil hinter diesen zurück.

## **2. Gemischte Bauflächen**

Aus der Darstellung lassen sich in der verbindlichen Bauleitplanung folgende Baugebiete entwickeln:

Mischgebiete: Sie dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Kerngebiete: Sie dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie können aber auch je nach Festsetzung des Bebauungsplanes eine nicht unerhebliche Rolle in der Unterbringung von Wohnungen spielen.

Dorfgebiete: Sie dienen vorwiegend der Unterbringung von Wirtschaftsstellen, land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben.

Die aus Gemischter Baufläche zu entwickelnden Mischgebiete dienen ihrer Definition nach dem wünschenswerten städtebaulichen Ziel der Funktionsmischung, sind jedoch innerhalb der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung als Neuplanung kaum umzusetzen. Die Schwierigkeit liegt in der Steuerung der Mischung der Funktionen, da Mischgebiete nicht oder nur bedingt zu gliedern bzw. die Anteile der verschiedenen Nutzungen festzusetzen sind. Im Allgemeinen führt das dazu - wie an einigen Beispielen der Vergangenheit gezeigt werden kann - dass sich eine Nutzung - zumeist die Wohnnutzung durchsetzt - und faktisch ein Reines oder Allgemeines Wohngebiet entsteht, was planungsrechtlich kaum zu verhindern ist, die gewerbliche Nutzung jedoch einschränkt. Hinzu kommt, dass Mischgebiete oft als Puffer zwischen Wohn- und Gewerbegebieten liegen und die beschriebene Entwicklung dann zu Konflikten mit den benachbarten Gewerbebetrieben führt. Ganz anders sieht die Situation bei bestehenden Mischgebieten aus. Der Erhalt einer Nutzungsmischung ist planungsrechtlich einfacher zu gewährleisten als deren Aufbau. Die Darstellung gemischter Bauflächen wird aus diesen Gründen auf die faktisch bestehenden Mischgebiete der Ortskerne, die gleichzeitig auch die zentralen Versorgungsbereiche gem. §24a LEPro in den Stadtteilen Hangelar, Menden und Niederpleis darstellen sowie auf die bestehenden Mischgebiete zwischen Wohn- und Gewerbegebiete beschränkt.

Entsprechend den Ergebnissen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den dargestellten Gemischten Bauflächen, soweit sie außerhalb der dargestellten zentralen Versorgungsbereiche liegen, unter Beachtung der Anforderungen des Bestandsschutzes Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO (z. B. werkstattgebundener Verkauf) ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment unterhalb der Großflächigkeit. In den zentralen Versorgungsbereichen ist bei gegebener Tragfähigkeit gem. § 24 LEPro davon auszugehen, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und einem eng begrenzten Anteil an Non-Food-Sortimenten (Vollsortimenter) oberhalb der Großflächigkeit im Einzelfall auch in einem festgesetzten Mischgebiet und somit außerhalb eines Sondergebietes oder Kerngebietes zulässig ist, soweit er sich hinsichtlich seiner Umsatzleistung in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des zentralen Versorgungsbereiches einfügt. Die, von der Vermutungsregel des §11 Abs. 3 BauNVO abweichende, Fallgestaltung ist im konkreten Planungsfall im Rahmen des bauplanungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Der Schwerpunkt der Darstellung gemischter Bauflächen liegt entsprechend dem Planungsziel – Urbanisierung des Stadtzentrums durch Funktionsmischung mit Entwicklungsschwerpunkt Wohnnutzung – im Zentrum der

Stadt (Stadtteil Mülldorf). Hier wird auch zur Unterstreichung der Aufgabe als zentraler Versorgungsbereich „Hauptzentrum“ ausnahmsweise von der Darstellung eines Baugebietes - nämlich dem Kerngebiet - Gebrauch gemacht. Die Darstellung unterstreicht das Ziel, die spezifischen Nutzungen eines Hauptzentrums i.S. des §24a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro), das sich auszeichnet durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur der Gesundheit der Freizeit und des Einzelhandels, dem Zentrum der Stadt vorzubehalten (siehe hierzu auch Abschnitt 6 „Zentrale Versorgungsbereiche“).

Dementsprechend ist, mit der weiter oben beschriebenen Ausnahme, die Entwicklung des großflächigen Einzelhandels (> 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) - soweit er zentren- und/oder nahversorgungsrelevante Sortimente beinhaltet - im Rahmen der empfohlenen Verkaufsflächenerweiterung auf das Kerngebiet im Zentrum zu beschränken.

Die Darstellung Gemischte Baufläche ermöglicht bei einem entsprechenden Erfordernis auch die Entwicklung von Dorfgebieten in Bebauungsplänen. Aufgrund der derzeitigen Nutzung kommt hierfür jedoch nur noch ein kleinerer Bereich in Meindorf in Frage. Für neue oder erweiterte Nutzungen in diesem Sinne bieten die Ortskerne ohnehin keinen Raum mehr.

### Dargestellte Flächen

Im gesamten Stadtgebiet werden 71,73 ha gemischte Bauflächen dargestellt. Hiervon sind ca. 7,98 ha noch nicht bebaut. Hinzu kommen ca. 9,88 ha Kerngebiet im Zentrum, von dem 5,93 ha noch unbebaut sind. Der größte Teil dieser unbebauten Fläche wird zurzeit allerdings als Parkplatz für ein Einkaufszentrum genutzt.

Die Verteilung der Flächen in den einzelnen Stadtteilen ist in der folgenden Tabelle „Gemischte Bauflächen“ dargestellt.

Stadtteile	Gemischte Baufläche in ha		Summe
	bebaut	unbebaut	
Ort	6,13	0,32	6,45
Hangelar	9,54	0,00	9,54
Meindorf	2,67	0,00	2,67
Menden	10,31	0,00	10,31
Mülldorf	7,51	5,61	13,12
Niederpleis	14,99	0,65	15,64
Buisdorf	8,55	0,96	9,51
Birlinghoven	2,04	0,00	2,04
<b>Summe</b>	61,74	7,54	69,28

### 3. Gewerbliche Bauflächen

Aus der Darstellung lassen sich in der verbindlichen Bauleitplanung folgende Baugebiete entwickeln:

- Gewerbegebiete, sie dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben,
- Industriegebieten, sie dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Bereits vier Jahre nach Verabschiedung des bisher geltenden Gebietsentwicklungsplans war in der Region Bonn/Rhein-Sieg ein gravierender Mangel an Gewerbe- und Industrieansiedlungsflächen festzustellen.

Die sich abzeichnende Flächenknappheit und die gleichzeitig anhaltende expansive Arbeitsplatzentwicklung hatte der Rhein-Sieg-Kreis zum Anlass genommen, um auf der Basis eines umfassenden Struktur- und Entwicklungskonzeptes zu der benötigten Neuausweisung von Industrie- und Gewerbegebieten zu kommen. Der ganzheitliche und interkommunale Ansatz ist das wesentliche Merkmal dieses Konzeptes, in dem neben den wirtschaftlichen auch ökologische, landschaftsplanerische und städtebauliche Aspekte Berücksichtigung fanden. Die diesem Strukturkonzept u. a. zugrundeliegende gutachterliche Stellungnahme – „Wirtschaftsstruktur und Gewerbeflächenangebot in der Region Bonn/Rhein-Sieg: Fortentwicklung“ - kommt für den Bereich der Stadt Sankt Augustin zu dem Ergebnis, dass die zahlreichen kleineren Gewerbegebiete in den einzelnen Stadtteilen überwiegend besetzt sind. Auch einzelne freie Parzellen innerhalb dieser Gebiete können nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine großflächige Gewerbeansiedlung – soweit es sich nicht um höherwertige Dienstleistungen handelt, die in Sondergebieten unterzubringen sind – derzeit nicht möglich ist. Aus der weiteren Analyse der Bestandsaufnahme ergaben sich sodann die Vorschläge für die Darstellung von zwei neuen Gewerbegebieten. Dieses Ergebnis floss im Wesentlichen in die 9. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes (GEP) ein und führte zur Darstellung von zwei neuen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen (GIB). Es handelt sich hier um gewerbliche Bauflächendarstellungen zwischen dem Gelände der Bundespolizei in Hangelar und der A 59 an der Stadtgrenze zu Bonn, für die gemeinsame, grenzübergreifende städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wohn- und Technologiepark der Städte Bonn und Sankt Augustin (WTP) sowie um die Darstellung der gewerblichen Baufläche „Mittelfeld“ südlich der Ortslage Buisdorf. Der jetzt gültige Regionalplan aus dem Jahr 2004 hat diese Darstellungen übernommen. Er stellt allerdings den Bereich für den WTP zwischen Hangelar und Menden als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Das hat mit der geänderten Begriffsbestimmung für diese Darstellung zu tun, die im Gegensatz zu früher die Bestandssicherung und Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe sowie die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe dem ASB zuordnet und die GIB den gewerblichen Betrieben vorbehält, die aufgrund ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in einen ASB integriert werden können. Der Bereich des Wohn- und Technologieparks

wird im FNP jedoch in reduzierter Form und aufgrund der dort vorgesehenen besonderen Nutzungsstruktur als Sondergebiet „WTP II“ dargestellt (siehe hierzu die entsprechenden Erläuterungen unter dem Abschnitt 4 „Sonstige Sondergebiete“).

Die Bestandsanalyse des Stadtentwicklungskonzeptes sowie die weitergehenden Untersuchungen zur Entwicklung des Gewerbegebietes „Menden Süd“ bestätigen im Wesentlichen die Ergebnisse der o. a. Untersuchung. Sie zeigen, dass Sankt Augustin nur noch über einen geringen Anteil an gewerblich nutzbaren Bauflächen für das mittelständische Gewerbe und das Handwerk verfügt. In der Mehrzahl handelt es sich um kleine, verstreut liegende Flächen. Zum großen Teil befinden sie sich in privatem Eigentum oder werden auch zur Erweiterung bestehender Betriebe vorgehalten. Die Stadt selbst hat kaum mehr Flächen im Besitz, die sie im Rahmen der Wirtschaftsförderung anbieten kann. Darüber hinaus sind inzwischen etliche der erwähnten Baulücken in den bestehenden Gewerbegebieten belegt. Im Gewerbegebiet „Mittelfeld“ werden bereits ca. 65,80 % der Flächen genutzt. Die Stadt ist daher darauf angewiesen, den engen Rahmen des GEP bezüglich der Entwicklungsmöglichkeiten für gewerbliche Bauflächen voll auszuschöpfen. Die Darstellung der gewerblichen Bauflächen unterliegt ähnlichen Kriterien wie die der Wohnbauflächen. Ergänzt werden ausschließlich bestehende Gewerbegebiete mit einem, sich aus der schon vorhandenen Nutzung ergebenden Themenschwerpunkt (STEK, S90 Abschnitt 12.1.4). Die Darstellung völlig neuer Gewerbebestände entspricht aufgrund der damit einhergehenden wesentlich empfindlicheren Einschränkung des Freiraumes nicht den Eingangs beschriebenen Planungszielen und ist somit städtebaulich nicht gewollt. Im Übrigen wäre dies aufgrund der Darstellungen des Regionalplanes auch nicht möglich. Insofern gibt es auch zu diesen Darstellungen keine Alternativen.

Die Darstellung der gewerblichen Baufläche „Menden Süd“ liegt in der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage Meindorf. Nach der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung ist die Darstellung neuer gewerblicher Bauflächen in dieser Zone im FNP nicht zulässig. Für den Bereich liegt jedoch eine Befreiung von der betreffenden Vorschrift der Verordnung für ca. 21ha Gewerbliche Baufläche vom 15.12.1989 vor. Die Befreiung wurde im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens welches allerdings nicht zu Ende geführt wurde erteilt. Das Verfahren wird zurzeit auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie „Menden Süd“ für die Entwicklungsstufe 1 neu aufgelegt. Die Befreiung deckt flächenmäßig die Entwicklungsstufe 1 und einen Teilbereich der Entwicklungsstufe 2A, die in der Machbarkeitsstudie beschrieben werden ab. Dieser Bereich hat allerdings bei gleichem Flächeninhalt, gegenüber der ursprünglichen eine leicht veränderte geografische Lage. Von daher muss die Befreiung angepasst werden. Die Darstellung der gewerblichen Baufläche im Vorentwurf des FNP in diesem Bereich entspricht den Entwicklungsstufen 1, 2A und 2B im Gesamten, so dass für den übrigen Teilbereich der Entwicklungsstufe 2A und den gesamten der Entwicklungsstufe 2B eine weitere Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung erforderlich wird. Die Befreiung wurde Anfang 2008 beim Rhein-Sieg-Kreis beantragt. Sie wird mit der, für die Stadt unabdingbaren Notwendigkeit dieser Darstellung (siehe oben) begründet. Die Darstellung wird darüber hinaus mehr als kompensiert, weil der Entwurf des

FNP in der Wasserschutzzone IIIA ca. 10,68 ha unbebaute Siedlungsfläche weniger darstellt als der derzeit gültige FNP und in der Wasserschutzzone IIIB sogar 29,49 ha weniger.

Entsprechend den Ergebnissen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den dargestellten gewerblichen Bauflächen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment bis auf eng begrenzte Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausgeschlossen werden. Ausnahmen sollen nur für Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk).

Darüber hinaus sollen zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente innerhalb von Gewerbegebieten nur noch als Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn deren Verkaufsflächen

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet wird,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

### Dargestellte Flächen

Im FNP werden insgesamt ca. 142,24 ha gewerblicher Baufläche dargestellt. Hiervon sind ca. 45,77 ha noch unbebaut. Größere zusammenhängende Flächen gibt es nur noch in Buisdorf mit 4,01 ha, 2,91 ha und 3,46 ha und in Menden mit 18,92 ha und 6,58 ha. 10,71 ha verteilen sich auf mehr oder weniger große Baulücken in den bestehenden Gewerbegebieten. Die Verteilung der Flächen in den einzelnen Stadtteilen ist in der folgenden Tabelle „Gewerbliche Bauflächen“ dargestellt.

Stadtteile	Gewerbliche Baufläche in ha		Summe
	bebaut	unbebaut	
Ort	6,30	0,42	6,72
Hangelar	9,93	1,39	11,32
Meindorf	0,00	0,00	0,00
Menden	43,51	30,05	73,56
Mülldorf	3,13	1,53	4,66
Niederpleis	12,59	0,00	12,59
Buisdorf	17,45	10,39	27,84
Birlinghoven	3,56	1,99	5,55
<b>Summe</b>	<b>96,47</b>	<b>45,77</b>	<b>142,24</b>

*Von der mit Verfügung vom 27.04.2009 durch die Bezirksregierung Köln erteilten Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von 8,53 ha unbebauter Gewerbliche Baufläche im „Bereich Menden“ Süd ausgenommen.*

#### 4. Sonstige Sondergebiete

Als sonstige Sondergebiete werden solche Gebiete dargestellt, die sich von den übrigen Baugebieten, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) beschrieben werden, wesentlich unterscheiden.

Das Leitbild WissensStadt<sup>PLUS</sup> geht davon aus, die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt schwerpunktmäßig durch die Sicherung der ansässigen Institutionen aus Forschung und Lehre und die weitere Ansiedlung wissensbasierter Unternehmen zu fördern, ohne den Bereich des produzierenden Gewerbes zu vernachlässigen. Insbesondere kleine und mittlere Gewerbe- und Handwerksbetriebe stellen das wirtschaftliche Fundament der Stadt dar. Sie leisten einen ganz wesentlichen Beitrag zur Weiterbildung der Mitarbeiter und zur Ausbildung von jungen Menschen. In diesen Betrieben erfolgt die konkrete Anwendung des erlernten Wissens, das aufgrund des hohen Ausbildungs- und Weiterbildungsgrades erforderlich ist. Wichtig ist es bei der Betrachtung aller Gebiete, die die Wirtschaft betreffen, ein jeweils auf den Standort ausgerichtetes Profil zu finden. Dies muss zum einen die Stärken und Branchen des jeweiligen Standortes aufgreifen und zum anderen die sinnvolle Anordnung zukünftiger Betriebe anhand des jeweiligen Standortprofils treffen, die dann zur Nutzung von Synergieeffekten gleichartiger Branchen beiträgt. Für das „produzierende Gewerbe“ werden die räumlichen Rahmenbedingungen durch die Darstellung gewerblicher Bauflächen - wie im vorangegangenen Kapitel beschrieben - geschaffen. Hinsichtlich der Institutionen aus Forschung und Lehre sowie der wissensbasierten Unternehmen unterscheiden sich die darzustellenden Flächen wesentlich von herkömmlichen Gewerbegebieten. Daher werden diese Flächen als Sondergebiete dargestellt. Im Gegensatz zu Gewerblichen Bauflächen kann ein Sondergebiet so beschrieben werden, dass entsprechend den Planungszielen ein bestimmtes Nutzungsprofil und die Eingangs näher beschriebene Zuordnung gewährleistet wird.

Darüber hinaus werden aufgrund der Entwicklung an der Einsteinstraße in Menden und den darauf aufbauenden Vorschlägen des Stadtentwicklungskonzeptes in Übereinstimmung mit dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, in geringem Umfang auch Sondergebiete für den großflächigen Einzelhandel nach § 11 Abs. 3 BauNVO dargestellt. Um die Rahmenbedingungen zur Sicherung der Nahversorgung in Birlinghoven und Meindorf zu schaffen, wird für jeden dieser beiden Stadtteile ein Sondergebiet für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Sortiment unterhalb der Großflächigkeit dargestellt.

Aufgrund der bereits beschriebenen Wirtschaftsstruktur sowie den vielfältigen Verflechtungen mit der Stadt Bonn, insbesondere hinsichtlich ihrer ehemaligen Hauptstadtfunktion, bestehen bereits mehrere große Sondergebiete in Sankt Augustin Ort, Hangelar, Mülldorf und Niederpleis.

Insgesamt werden 166,32 ha Sondergebiete dargestellt, das sind etwa 12 % der Bauflächen. Von diesen 166,32 ha sind 35,94 ha in den Stadtteilen Ort, Hangelar, Meindorf, Menden, Mülldorf und Niederpleis noch unbebaut.

## Dargestellte Flächen in den Stadtteilen

### Sankt Augustin-Ort, Mülldorf, Niederpleis:

Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel“

Größe: **2,52 ha**

Für das Grundstück eines an der Alten Heerstraße in Sankt Augustin-Ort, an der Gemarkungsgrenze zu Niederpleis ansässigen SB-Warenhauses, wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbindung „Großflächiger Einzelhandel SB-Warenhaus“ dargestellt. Gemäß § 24a Abs. 5 LEPro NRW wird zurzeit für diesen Standort das Verfahren für den bestandssichernde Bebauungsplan Nr. 628 „Alte Heerstraße Nord“ durchgeführt. Eine über den Bestand hinausgehende Einzelhandelsentwicklung ist an diesem Standort nicht vorgesehen. Zwar übernimmt das ansässige SB-Warenhaus auch eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete. Nach den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird jedoch von einer weiteren Entwicklung der Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Kernsortimente, die über den Bestand hinausgeht abgeraten, um die angestrebte Funktionssicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche von Hangelar (Stadtteilzentrum) und Niederpleis (Nahversorgung) nicht zu beeinträchtigen. Orientiert am Bestand wird die maximale Verkaufsfläche auf 6500m<sup>2</sup> festgelegt. Im o.a. Bebauungsplanverfahren muss die maximal zulässige Verkaufsfläche unter Berücksichtigung des Besitzstandes bis zu dieser Grenze genau festgesetzt werden.

Der Bereich ist bis auf die Parkplätze vollständig bebaut.

Sondergebiete „Bund“ –Logistikamt-

Größe: **7,41 ha**

Die Zweckbestimmung beinhaltet das Logistikamt der Bundeswehr. Die Darstellung Sondergebiet mit hohem Grünflächenanteil wurde gewählt, um den Schutz der stadtklimatischen Funktion, der ökologischen Funktion als Trittssteinbiotop sowie den Schutz des Entwicklungspotentials dieser stark durchgrüneten Fläche (alter Eichenbestand) als Ziel im FNP zu übernehmen. Bei Bauvorhaben des Bundes wird entsprechend § 37 Baugesetzbuch (BauGB) die Planungshoheit der Stadt bzw. die Möglichkeit des Vollzugs der Darstellung über die verbindliche Bauleitplanung eingeschränkt. Die Zielsetzung ist daher als Hinweis im Beteiligungsverfahren zu verstehen, bei eventuellen Erweiterungen des Logistikamtes den Charakter der Fläche weitestgehend zu erhalten.

Sondergebiet „Bund“ –Medienzentrale-

Größe: **2,44 ha**

Die Zweckbestimmung beinhaltet die Medienzentrale der Bundeswehr. Der Bereich war zunächst wegen der büro- und gewerbeartigen Nutzung der Liegenschaft sowie dem fehlenden militärischen Sicherheitsbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Die geänderte Darstellung erfolgte aufgrund einer Anregung der Wehrbereichsverwaltung West die darauf hinwies, dass

Liegenschaften der Bundeswehr nach Erlasslage als Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Bund“ in Flächennutzungsplänen darzustellen sind. Die Fläche ist bis auf 0,42 ha bebaut.

Sondergebiet „Bildung und Religion“

Größe: **9,09 ha**

Die Zweckbestimmung beinhaltet die kirchlichen Einrichtungen sowie die Bildungs- und Kultureinrichtungen der Steyler Missionare in diesem Klosterbereich. Die Darstellung Sondergebiet mit hohem Grünanteil (stark durchgrünter Bereich mit altem Baumbestand) erfolgt aus den gleichen Gründen, wie im Sondergebiet für Zwecke des Bundes. Hier können jedoch ggf. in der verbindlichen Bauleitplanung die Rahmenbedingungen für die Erreichung des Planungsziels in Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer genauer abgesteckt werden. Eine Grundflächenzahl von 0,2 sollte nicht überschritten werden. Der Bereich beinhaltet noch große zusammenhängende Freiflächen innerhalb der Bebauung.

Sondergebiet „Kliniken/Pflegeheim“

Größe: **5,91 ha**

Die Zweckbestimmung beinhaltet die Asklepios Kinderklinik mit dem Deutschen Herzzentrum und den dazugehörigen Einrichtungen (Schwesternheim, Elternhotel etc.) sowie das Sankt Franziskus Seniorenzentrum. Die Fläche ist weitestgehend bebaut.

Sondergebiet „Bäder und Freizeiteinrichtungen“

Größe: **5,86 ha**

Bei der Fläche handelt es sich um den Standort des Freibades der Stadt Sankt Augustin. Die Sondergebietsdarstellung soll die durch die geänderten Anforderungen an Bäder und Freizeiteinrichtungen nötigen Veränderungen in baulicher Hinsicht ermöglichen. Eine Darstellung als Grünfläche deckt die damit einhergehende höhere bauliche Ausnutzung der Freiraumbereiche solcher Standorte nicht mehr ab. Gleichwohl wurde die Darstellung Sondergebiet mit hohem Grünflächenanteil gewählt, um die Empfehlungen des stadökologischen Fachbeitrages in diesem Bereich als Planungsziel zu übernehmen (siehe auch SÖFB übergreifende Planungshinweise Stadtteil Menden 7.1). Eine Grundflächenzahl von 0,2 sollte nicht überschritten werden.

Sondergebiet „Gesundheit, Bildung, Forschung und Lehre“ Größe: **7,08 ha**

Entsprechend des räumlichen und funktionalen Planungsleitbildes ermöglicht die Zweckbindung des Sondergebietes die Aufnahme besonderer Betriebe und Einrichtungen aus den Nutzungsbereichen Forschung, Lehre, Bildung und Gesundheit in dem noch unbebauten Bereich. Der Bereich steht einer baulichen Nutzung noch vollkommen zur Verfügung.

Sondergebiet „Hochschule“

Größe: **4,99 ha**

Die Zweckbindung beinhaltet die Fachhochschule Bonn/Rhein-Sieg mit ihren dazugehörigen Einrichtungen. Die Fläche ist mittlerweile vollständig bebaut.

Sondergebiet „Sports“ (Tennis und Schießsport)

Größe: **1,92 ha**

Die Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Sport in Niederpreis vollzieht lediglich eine hier stattgefunden Entwicklung nach. Die bauliche Ausnutzung des Bereiches für Zwecke des Sports, hier insbesondere Tennis- und Schießsport, hat ein Ausmaß angenommen, die eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbindung Sport nicht mehr rechtfertigt. Südlich angrenzend enthält der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 621 „Am Rehsprung“ für einen Teilbereich eine Festsetzung als Grünfläche mit der Zweckbindung Freizeit und Sport. Unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Nr. 7 wird eine Erweiterung der bestehenden Sportanlage in südlicher Richtung als bedenklich angesehen und dieser Bereich als Waldfläche dargestellt. Bei Bedarf ist der Bebauungsplan dem Flächennutzungsplan anzupassen

## **Meindorf**

Sondergebiet „Einzelhandel Nahversorgung“

Größe: **0,62 ha**

Der Stadtteil Meindorf hat schon seit einigen Jahren keine eigene Nahversorgung mehr. Dies wird von den Bewohnern als Beeinträchtigung der Wohnqualität empfunden. Die dargestellte Sonderbaufläche soll hier über ein Bebauungsplanverfahren die Ansiedlung eines Nahversorgers unterhalb der Großflächigkeit mit max. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermöglichen, um die wohnungsnah Versorgung zu sichern. Innerhalb der Siedlungsfläche gibt es in Meindorf ansonsten keinen geeigneten Standort. Die Darstellung eines Sondergebietes schließt aus, dass die Fläche, die dem Landschaftsschutz entnommen werden muss, für andere bauliche Zwecke genutzt werden kann und ermöglicht im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren die rechtsverbindliche Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 800m<sup>2</sup> sowie die Festlegung des Sortiments.

## **Hangelar**

Sondergebiet „Bundespolizei“

Größe: **67,13 ha**

Die Zweckbindung beinhaltet die Kaserne, sowie eine Hubschrauberreparaturwerft der Bundespolizei. Das dazugehörige Flugbetriebsgelände wird nachrichtlich als Hubschrauberlandeplatz dargestellt. Der stark durchgrünte Bereich des Standortes erfüllt wichtige Funktionen in Bezug auf das Stadtklima sowie stellenweise als ökologischer Trittstein. Aus diesem Grunde wurde auch die Darstellung Sondergebiet mit hohem Grünanteil gewählt. Da es sich ebenfalls um Einrichtungen des Bundes

handelt, gelten auch hier die schon unter dem Abschnitt „Logistikamt“ gemachten Ausführungen. Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass auf dem Gelände, insbesondere im nord- westlichen Bereich mit Lärmemissionen verbundene (Diensthundewesen und Schießausbildung) Aus- und Fortbildungen durchgeführt werden.

Bei weiteren Planungen in diesem Bereich ist unbedingt auf die verkehrstechnische Anbindung des Standortes über die K8 zu achten. Insbesondere sind hierdurch verursachte zusätzliche Belastungen der K8 zu berücksichtigen.

Sondergebiet „Forschung und Verwaltung“

Größe: **10,65 ha**

Die Zweckbestimmung beinhaltet hier Verwaltungseinrichtungen der Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung (DGUV, früher Hauptverband der gewerblichen Berufsgenossenschaft HVBG) sowie das dazugehörige wissenschaftlich arbeitende Institut für Arbeitssicherheit. Von den angegebenen 10,65 ha sind 3,21 ha Erweiterungsfläche. Aufgrund der überaus wichtigen ökologischen Funktionen des Gesamtbereiches (siehe auch SÖFB, der sogar eine Rücknahme der Erweiterungsfläche vorschlägt) wurde die Darstellung mit hohem Grünanteil gewählt. In dem noch durchzuführenden Bebauungsplanverfahren sind die näheren Bedingungen hierfür auf der Grundlage des stadtoökologischen Fachbeitrages zu bestimmen.

Sondergebiet „Sport“

Größe: 2,19 ha

Die Fläche beinhaltet eine bauliche Nutzung sowie eine Bodenversiegelung durch Tennisplätze an der Konrad-Adenauer-Straße. Die Anlage liegt mitten in einem durch den Landschaftsplan Nr. 7 festgesetztem Landschaftsschutzgebiet und ist einer Siedlungsnutzung vom Grundsatz her entzogen. Die Nutzung soll jedoch mit einer eng begrenzten Entwicklungsmöglichkeit innerhalb des bereits jetzt genutzten Geländes bestehen bleiben. Eine Darstellung als Grünfläche mit der Zweckbindung Sport ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades nicht gerechtfertigt.

Sondergebiet „Reitsport“

Größe: **2,02 ha**

Die Zweckbestimmung beinhaltet den ehemaligen Reitstall mit entsprechenden Außenanlagen der berittenen Polizei Bonn an der Konrad-Adenauer-Straße. Der Standort wurde im Rahmen der Auflösung dieser Einheit aufgegeben und verkauft. Die Anlage liegt ebenfalls in dem, im vorigen Abschnitt bereits genannten Landschaftsschutzgebiet. Auch hier soll die bestehende und derzeit auch für reitsportliche Zwecke genutzte Anlage in einem eng begrenzten Entwicklungsrahmen weiter existieren können.

Sondergebiet „Reiten und Golfsport“

Größe: **3,86 ha**

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ermöglichte die Umwandlung einer ehemals privilegierten landwirtschaftlichen Hofstelle in eine Anlage für Reit- und Golfsport. Innerhalb dieser Fläche sind ausschließlich die für Golf- und Reitsport notwendigen Gebäude sowie deren Nebenanlagen (Clubhaus, Reithalle etc.) untergebracht. Für den gesamten Bereich besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.622 „In den Stöcken“

Sondergebiet „Flugplatzaffines Gewerbe“

Größe: **2,13 ha**

Der Verkehrslandeplatz Bonn- Hangelar stellt ein regionales Entwicklungspotenzial dar, das bisher noch nicht nachhaltig ausgeschöpft wurde. Durch die derzeit noch in Diskussion befindliche Verlängerung der Start- und Landebahn, die aufgrund eines Gutachten des Landes NRW hohe Priorität hat, können die technischen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Bedeutung des Flugplatzes zu erhalten.

Das äußere Erscheinungsbild des Flugplatzgeländes spiegelt seine regionale Bedeutung nicht wider. Die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind stark eingeschränkt. In einem eng begrenzten Rahmen sollen hier durch die Sondergebietsdarstellung geringfügige Erweiterungen für flugplatzaffines Gewerbe, also Gewerbe welches ausschließlich mit dem Betrieb des Verkehrslandeplatzes zu tun hat (Dienstleistungen, Wartung, Lagerung, etc.), ermöglicht werden. Die Fläche ist noch unbebaut.

Bei dieser Fläche kann sich bei vertiefender Betrachtung zumindest für Teilbereiche die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) ergeben. Auf der Ebene des FNP ist eine solche vertiefende Betrachtung auch im Hinblick auf den Zeithorizont bis zur Inanspruchnahme durch die verbindliche Bauleitplanung nicht möglich und muss daher dem folgenden Bebauungsplanverfahren überlassen bleiben. Es besteht allerdings das Risiko, dass soweit eine Befreiung erforderlich ist, Befreiungstatbestände aber nicht vorliegen die Befreiung versagt werden muss und Teilbereiche trotz entsprechender Darstellung im FNP nicht zweckentsprechend in Anspruch genommen werden können.

Sondergebiet „Wohn- und Technologiepark II“

Größe: **14.42 ha**

Bei dem Sondergebiet in Hangelar zwischen dem Gelände der Bundespolizei und der A 59 handelt es sich um die gemeinsam von den Städten Bonn und Sankt Augustin vorgesehene städtebauliche Entwicklungsmaßnahme Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin WTP II, deren erster Teil gerade realisiert wird. Die Fläche, die im Gebietsentwicklungsplan (GEP, jetzt Regionalplan) von 1986 noch nicht enthalten war, ist über die 9. Änderung des GEP als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich aufgenommen und im Regionalplan von 2004 als Allgemeiner Siedlungsbereich übernommen worden (siehe hierzu auch die Erläuterungen unter Abschnitt 3 „Gewerbliche Bauflächen“). In Bezug auf das Nutzungskonzept für diesen Bereich heißt es in den vorbereitenden Untersuchungen „Städtebauliches

Entwicklungsvorhaben Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin *“Die Entwicklung des Nutzungskonzeptes für den Technologiepark stellt auf die Realisierung der regionalen Entwicklungsstrategie ‚Profilierung der Region als Standort für Wissenschaft und Forschung in einer zukunftsorientierten Wirtschaftsstruktur‘ ab. Klare Zielvorgabe ist es, im Sinne der Zukunftsorientierung hochwertige Arbeitsstätten anzusiedeln, die dem Standort WTP ein im nationalen und evtl. auch internationalen Vergleich eigenständiges Image geben.“* Auf diese Darstellung kann nicht verzichtet werden, da es sich um den Sankt Augustiner Teil der geplanten Kommunalgrenzen überschreitenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Bonn/Sankt Augustin handelt. Auch wenn das Nutzungsprofil noch nicht abschließend festgelegt ist, so wird doch aus den Zielvorgaben deutlich, dass hier die Darstellung eines Sondergebietes notwendig ist, um ein solches Nutzungsprofil in der nachfolgenden Bauleitplanung genau festsetzen zu können. Darüber hinaus kann das Nutzungsprofil mittels dieser Darstellung auch genau auf die Schutzzwecke der Wasserschutzonenverordnung abgestimmt werden. Beides ist mit der Darstellung einer gewerblichen Baufläche nicht zu erreichen, weil ein hieraus zu entwickelndes Gewerbegebiet durch die vielfältig notwendig werdenden Nutzungsausschlüsse seinen allgemeinen Gebietscharakter verlieren würde und somit nicht den Vorschriften der Baunutzungsverordnung entspräche. Ein nach der obigen Zielsetzung strukturiertes Sondergebiet unter dem Themenschwerpunkt „Fach- und Kompetenzzentrum/ Wissensbasierte Dienstleistungen“ widerspricht nicht den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlage Meindorf. Die Darstellung wurde gegenüber der Darstellung im Vorentwurf aufgrund einer Anregung des Polizeipräsidiums West aus flugsicherheitstechnischen Gründen bereits um ein Drittel reduziert. Inwieweit bei einer weiteren Entwicklung im Zusammenhang mit den Flächen auf Bonner Stadtgebiet dieser Bereich für bauliche Nutzung oder ausschließlich für Ausgleichsflächen in Anspruch genommen werden kann, wird sich auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zeigen. Gleichwohl ist diese Darstellung vor dem Hintergrund regionaler Zusammenarbeit nicht verzichtbar. Nach der Rahmenplanung zur städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird der Wohn- und Technologiepark in ein umgebendes Landschaftskonzept eingebunden, so dass Teilbereiche der SO-Darstellung der Landschafts- und Grüngestaltung zur Verfügung stehen. Auf diese Zielsetzung wird mit der gewählten Darstellung „Sondergebiet mit hohem Grünflächenanteil“ im Flächennutzungsplan hingewiesen.

Bei dieser Fläche kann sich bei vertiefender Betrachtung zumindest für Teilbereiche die Notwendigkeit einer artenschutzrechtlichen Befreiung nach § 62 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ergeben. Auf der Ebene des FNP ist eine solche vertiefende Betrachtung auch im Hinblick auf den Zeithorizont bis zur Inanspruchnahme durch die verbindliche Bauleitplanung nicht möglich und muss daher dem folgenden Bebauungsplanverfahren überlassen bleiben. Es besteht allerdings das Risiko, dass soweit eine Befreiung erforderlich ist, Befreiungstatbestände aber nicht vorliegen, die Befreiung versagt werden muss und Teilbereiche trotz entsprechender Darstellung im FNP nicht zweckentsprechend in Anspruch genommen werden können.

Die Fläche ist noch unbebaut.

## **Menden**

Im Bereich der Einsteinstraße haben sich neben dem produzierenden Gewerbe auch Handelsbetriebe angesiedelt, die zur Versorgung der Bevölkerung beitragen. Sie sind der Zentrenentwicklung der Stadtmitte und der Stadtteile wenig abträglich, da sie aufgrund ihrer Betriebsformen und Größen andere Standorte nachfragen.

Den bereits hier ansässigen Betrieben sollen Erweiterungsmöglichkeiten bzw. in einem Fall die Verlagerung des Betriebs ermöglicht werden. In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind die für Sankt Augustin auf der Grundlage des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept festgelegten zentrenrelevanten Nebensortimente entsprechend § 24 a LEPro zu beschränken.

Sondergebiet Fachmarkt für Fahrräder und  
Fahrradzubehör

**Größe: 1,55 ha**

Die Zweckbestimmung beinhaltet einen bestehenden Fahrradfachmarkt mit einer geringfügigen Erweiterungsmöglichkeit. Von den 1,55 ha sind noch 0,65 ha unbebaut. Für diesen Fachmarkt wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 406/5 „Friedrich-Gauß-Straße“ durchgeführt. In diesem Bebauungsplan ist die maximale Verkaufsfläche auf 2.500 m<sup>2</sup> begrenzt. Das zentrenrelevante Nebensortiment wird hierin ebenfalls eingeschränkt.

Sondergebiet Bau- und Heimwerkermarkt

**Größe: 2,17 ha**

Die Zweckbestimmung beinhaltet die Fläche eines bestehenden Bau- und Heimwerkermarktes für den Baurecht im Bebauungsplan Nr. 406/4 A „Marie-Curie-Straße“ besteht. Der Bebauungsplan setzt die maximale Verkaufsfläche mit 11.500 m<sup>2</sup> fest und trifft Festsetzungen, die das zentren- und nahversorgungsrelevante Nebensortiment auf max. 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Die benachbarte Fläche ist ebenfalls als SO im derzeit gültigen FNP dargestellt und im gleichen Bebauungsplan als Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ festgesetzt. Der Gartenfachmarkt hat an dieser Stelle jedoch keine zu seiner Existenzsicherung notwendige Erweiterungsmöglichkeit. Es ist beabsichtigt, den Gartenfachmarkt zu verlagern (s. folgenden Abschnitt). Zurzeit wird daher das Bebauungsplanverfahren Nr.406/4 A 1. Änderung durchgeführt, um das frei werdende Sondergebiet „Gartenfachmarkt“ in die Festsetzung Gewerbegebiet zu ändern. Dem muss eine entsprechende Darstellung als gewerbliche Baufläche im FNP vorangehen.

Sondergebiet Gartenfachmarkt

**Größe: 3,44 ha**

Die Zweckbestimmung enthält die Fläche für die Verlagerung des im vorangegangenen Abschnitt erwähnten Gartenfachmarktes an der Marie-Curie-Straße.

U.a. für diesen Fachmarkt wurde das Bebauungsplanverfahren Nr. 413/1 „Im Werthchen“ durchgeführt. Mit dem Satzungsbeschluss ist in 2008 zu rechnen. Der Bebauungsplan setzt die maximale Verkaufsfläche mit 8.000 m<sup>2</sup> fest und trifft Festsetzungen, die das zentren- und nahversorgungsrelevante Nebensortiment auf max. 750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beschränkt. Die Fläche ist zurzeit noch unbebaut.

### **Birlinghoven**

Sondergebiet Einzelhandel Nahversorgung

Größe: **1,09 ha**

Die Zweckbindung beinhaltet das im Bebauungsplan Nr.807 „An der Kleinbahn“ bestehende Baurecht für einen Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment unterhalb der Großflächigkeit. Er setzt die maximale Verkaufsfläche mit 770 m<sup>2</sup> fest. Entsprechend der neueren Rechtsprechung wird die maximale Verkaufsfläche im FNP mit 800 m<sup>2</sup> dargestellt. Das Baurecht wurde bisher nicht in Anspruch genommen. Der Strukturwandel im Einzelhandel insbesondere im Lebensmitteleinzelhandel erschwert die Ansiedlung eines gewerblichen Betriebes in dieser Größenordnung ungemein. Für eine Sondergebietsdarstellung, die einen größeren Betrieb ermöglicht, würde jedoch aufgrund einer negativen Tragfähigkeitsberechnung das notwendige landesplanerische Einverständnis verweigert. Aus dieser Tragfähigkeitsberechnung (in Ergänzung zum Einzelhandelserlass NRW) geht hervor, dass ein größerer Betrieb in der Lage wäre, einen beträchtlichen Teil der für seine Existenz notwendigen Kaufkraft aus Stadtteilen der Nachbarstädte abzuziehen, was zur Gefährdung der dortigen Nahversorgung führen würde. Die Darstellung eines Sondergebietes wurde auch deshalb gewählt, um den dem Landschaftsschutz entzogenen Bereich ausschließlich der Nahversorgung des Stadtteils vorzubehalten. Die Fläche ist noch unbebaut.

Sondergebiet Forschung (Fraunhofergesellschaft)

Größe: **4,56 ha**

Die Zweckbindung dieses Sondergebietes beinhaltet Einrichtungen zum Zwecke der Forschung. Es handelt sich hierbei um die Institute der Fraunhofergesellschaft. Die zulässigen Anlagen sind im Bebauungsplan Nr. 804 „Schloss Birlinghoven“ genau festgesetzt.

Sondergebiet Klinik

Größe: **2,91 ha**

Die Zweckbindung ermöglicht hier die Realisierung einer Rehabilitationsklinik mit den entsprechenden dazugehörigen Einrichtungen (Personalwohnungen, Gästehaus, Parkhaus etc.).

Für diesen Standort besteht bereits seit geraumer Zeit Baurecht durch den Bebauungsplan Nr. 622/1 „In den Stöcken“, welches bisher noch nicht in Anspruch genommen wurde. Bei dem Gelände handelt es sich um eine Gewerbebrache mit zunehmend verfallenden Fabrikationsgebäuden (ehem. Tonröhrenwerk) und Freiflächen mit herausgehobener ökologischer und

landschaftlicher Bedeutung. Es liegt außerhalb des Siedlungszusammenhangs zwischen den Stadtteilen Niederpleis und Birlinghoven in der freien Landschaft. Sollte sich in Zukunft herausstellen, dass wegen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Realisierung des Baurechtes unabsehbar ist, sollen die Flächen aufgrund ihrer Bedeutung nur für eine herausgehobene Nutzung in Anspruch genommen werden. D. h., dass die Besonderheit des Ortes (Ruhe, Abgeschiedenheit, die herausgehobene Bedeutung für Ökologie und Landschaft) und die vorgesehene Nutzung einander entsprechen. Aufgrund der isolierten Lage kommt eine Wohnbebauung z. B. nicht in Betracht. Der Bereich ist bis auf ein Wohngebäude, einige Nebengebäude sowie die Ruine der Fabrikationsanlagen unbebaut.

## **5. Zentrale Versorgungsbereiche**

Gemäß den Neuregelungen in der Landesplanung unterscheidet § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) Haupt-, Neben- (Stadtteil-) und Nahversorgungszentren. Großflächige Vorhaben im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nach § 24 a LEPro nur in Haupt- und Stadtteilzentren möglich. Zentrenrelevante Sortimente werden von den Kommunen unter Beachtung der in der Anlage zu § 24 a LEPro aufgeführten Leitsortimente festgelegt.

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.

### Hauptzentrum Sankt Augustin-Ort/Mülldorf (Stadtzentrum)

Bei dem Stadtzentrum von Sankt Augustin handelt es sich nicht um einen gewachsenen Versorgungsbereich, wie für den Ortskernbereich einer Mittelstadt zu erwarten wäre. Kleinteilige Betriebsstrukturen fehlen ebenso wie eine Hauptgeschäftsstraße mit einem entsprechenden geschlossenen Einzelhandelsbesatz in Erdgeschossnutzung. Vielmehr handelt es sich beim Sankt Augustiner Stadtzentrum um ein künstlich errichtetes Einkaufszentrum, ergänzt durch vornehmlich größere Betriebseinheiten in direkt angrenzenden Bereichen. Das Einkaufszentrum (Huma-Einkaufspark) befindet sich östlich der Rathausallee in Sankt Augustin-Ort; es handelt sich um ein überdachtes Einkaufszentrum mit mehreren großflächigen Ankernutzern und einem Mall-Bereich, der sich über insgesamt drei Ebenen erstreckt. In südlicher Richtung schließen sich öffentliche Einrichtungen an, so etwa Rathaus und Stadtverwaltung. Zwischen dem Gebäudekomplex der Mall sowie den Verwaltungsgebäuden befindet sich der zentral gelegene Markt. Hauptmagnetbetriebe im Einkaufszentrum sind ein SB-Warenhaus und mehrere Fachmärkte mit zentrumstypischen Warengruppen (z.B. Elektronik,

Bekleidung und Schuhe). Das Einkaufszentrum wie auch die Stadtverwaltung befinden sich innerhalb des Kerngebietes östlich der Rathausallee und westlich der Bonner Straße (B 56). Westlich der Rathausallee schließen sich weitere kommunal wie auch regional bedeutsame öffentliche Einrichtungen an, so etwa die Fachhochschule Bonn/Rhein-Sieg, die Asklepios- Kinderklinik sowie ein Altenpflegeheim. Der zentrale Versorgungsbereich wird im Süden von der Arnold-Janssen-Straße begrenzt und im Norden bildet die Bebauung an der Südstraße die Grenze. Die westlich der Rathausallee in Mischgebietslage befindlichen Areale sind zu großen Teilen nicht genutzt, südlich des Bereiches Fachhochschule befinden sich Sportanlagen.

Ergänzend zum vorhandenen Einzelhandelsbesatz im Einkaufszentrum sind entlang der Südstraße, im nördlichen Bereich des hier definierten Stadtzentrums, weitere nicht großflächige Fachmärkte mit Verkaufsflächen zwischen 400 und knapp 800 m<sup>2</sup>.

Dem Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin folgend, soll das Stadtzentrum gem. § 24 a LEPro als Hauptzentrum für die Stadt Sankt Augustin dienen und somit insbesondere den zentrenrelevanten Einzelhandel mit gesamtstädtischen Versorgungsfunktionen aufnehmen. Neben dem Einkaufszentrum und dem angrenzenden Markt sind das nördlich gelegene Areal Südstraße sowie die westlich der Rathausallee zwischen Fachhochschule und den Sportanlagen des angrenzenden Gymnasiums im Westen und des Paketverteilzentrums der Post im Süden vorhandenen Freiflächen Bestandteil des Hauptzentrums.

Zwischen den Bereichen westlich der Rathausallee und dem Huma-Einkaufspark besteht kein baulicher Zusammenhang. Vor diesem Hintergrund sollen diese Areale primär für ergänzende Zentrumsfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Freizeitangebote usw.) vorgehalten werden, die aufgrund fehlender Flächenpotenziale nicht im zentral gelegenen Huma-Einkaufspark angesiedelt werden können. Der Bereich Südstraße soll ebenfalls Ergänzungsfunktionen übernehmen.

Die heute ungenutzten Areale westlich der Rathausallee an der Einmündung Grantham-Allee kommen aufgrund ihres Zentrenbezuges für die Aufnahme zentrenrelevanten Einzelhandelsnutzungen ebenfalls infrage.

Die Areale südlich des Karl-Gatzweiler-Platzes sollen auch in Zukunft primär durch Dienstleistungen und öffentliche Einrichtungen genutzt werden.

Das Hauptzentrum der Stadt Sankt Augustin soll nach den Vorstellungen der Stadt Sankt Augustin auch in Zukunft primär durch große, fachmarktorientierte Angebotsstrukturen getragen werden. Kleinteilige Fachgeschäftsstrukturen sollen auf den Mall-Bereich im Einkaufszentrum beschränkt bleiben, um städtebaulich unverträgliche Wettbewerbsbeziehungen zu den gewachsenen Einkaufs-Innenstädten der Nachbarkommunen zu vermeiden.

#### Nebenzentrum Sankt Augustin-Hangelar (Stadtteilzentrum)

Der Ortsteil Hangelar verfügt über eine Ortsmitte mit gewachsenen Strukturen. Neben Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten findet sich hier auch kleinteiliger Einzelhandelsbesatz, der durch haushaltsorientierte Dienstleistungen ergänzt wird. Städtebaulich ist dem Standortbereich der Charakter eines historisch gewachsenen Ortskernes zuzuschreiben.

Dem zentralen Versorgungsbereich von Hangelar wird die Funktion eines Stadtteilzentrums zugewiesen. Der Zentrenstandort soll insbesondere für die Wohnbevölkerung des Stadtteils Hangelar (ca. 9.700 Ew.) sowie die angrenzenden Wohngebiete von Sankt Augustin-Ort ergänzende Versorgungsfunktionen auf der Stadtteilebene übernehmen.

Gemäß § 24 a LEPro ist das Ortszentrum Hangelar somit neben dem Hauptzentrum als einziger Standort auch für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten vorgesehen. Aufgrund der Funktionszuweisung eines Nebenzentrums sollen diese Nutzungen sich in ihrer Versorgungsreichweite allerdings auf die Stadtteilebene beschränken. Die Einhaltung dieser Größenbeschränkung wird im konkreten Ansiedlungsfall eines großflächigen Betriebes mit zentrenrelevantem Kernsortiment durch Bebauungspläne mit Festsetzungen nach § 11 Abs. 3 BauNVO geregelt. Da dies eine SO-Darstellung im FNP voraussetzt, müsste der FNP für einen solchen Standort dann geändert werden. Dies gilt nicht für den Einzelhandel mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment. In den zentralen Versorgungsbereichen ist bei gegebener Tragfähigkeit gem. § 24 LEPro davon auszugehen, dass ein Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment und einem eng begrenzten Anteil an Non-Food-Sortimenten (Vollsortimenter) oberhalb der Großflächigkeit im Einzelfall auch in einem festgesetzten Mischgebiet und somit außerhalb eines Sondergebietes oder Kerngebietes zulässig ist. Die von der Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 BauNVO abweichende Fallgestaltung ist im konkreten Planungsfall im Rahmen des bauordnungs- und planungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

#### Nahversorgungszentrum Sankt Augustin-Menden

Die Ortsmitte von Menden im Bereich der Burgstraße und der nördlichen Siegstraße bis zur Einmündung der L 143 wird nach dem Zentrenkonzept der Stadt Sankt Augustin als Nahversorgungszentrum dargestellt. Verdichtete Besatzstrukturen mit einem Lebensmittelmarkt als Magnetbetrieb finden sich insbesondere im Bereich der Burgstraße. Ausgehend von der Burgstraße ist entlang der Siegstraße in Richtung Norden bis zum Kreisverkehr ein ergänzender Besatz mit verbrauchernahen Dienstleistungsbetrieben und Einzelhandel ansässig. Im Norden findet der zentrale Versorgungsbereich mit dem Grundstück eines Lebensmittel-Discountmarktes seinen Abschluss. Der zentrale Versorgungsbereich soll somit auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortimente und einem eng begrenzten Anteil an Non-Food-Sortimenten (Vollsortimenter) aufnehmen, die sich hinsichtlich ihrer Umsatzleistung in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums (Stadtteil Menden, ca. 10.500 Ew.) einfügen (siehe hierzu auch die Erläuterung im vorangegangenen Abschnitt).

### Nahversorgungszentrum Sankt Augustin-Niederpleis

In der Ortsmitte von Niederpleis findet sich im Bereich der Hauptstraße, der Schulstraße und der Paul-Gerhardt-Straße ein teilweise verdichteter Streubesatz von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben. Wichtigster Träger der Nahversorgung ist ein Lebensmittel-SB-Markt, dessen Grundstück sowohl von der Schulstraße als auch von der Paul-Gerhardt-Straße erschlossen wird. Ergänzt wird das Nahversorgungsangebot durch mehrere Ladenhandwerksbetriebe und einen Getränkehandel. Entsprechend den Planungszielen aus dem Stadtentwicklungskonzept (S. 70) wird neben der Ortsmitte Menden auch der Ortskern Niederpleis als zentraler Versorgungsbereich mit der Funktion eines Nahversorgungszentrums dargestellt. Dadurch wird auch der damit verbundene Entwicklungsansatz besonders betont. Der zentrale Versorgungsbereich soll somit auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und einem eng begrenzten Anteil an Non-Food-Sortimenten (Vollsortimenter) aufnehmen, die sich hinsichtlich ihrer Umsatzleistung in den funktional zugeordneten Einzugsbereich des Nahversorgungszentrums (Stadtteil Niederpleis ca. 12.800 Einwohner) einfügen. (siehe hierzu auch die Erläuterung in den vorangegangenen Abschnitten).

## **6. Flächen für Gemeindebedarf**

Die Flächen für Gemeindebedarf beinhalten die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen. Im Flächennutzungsplan werden dargestellt Schulen, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, Tageseinrichtungen für Kinder/Kindergärten, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sowie sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, soweit sie im Zusammenhang mit Schulanlagen bzw. öffentlichen Sportanlagen stehen und Anlagen der Feuerwehr.

Anlagen der Post werden seit ihrer Privatisierung nicht mehr in Flächen für den Gemeindebedarf dargestellt. Der Bereich des Paketverteilzentrums der Post im Zentrum ist als gemischte Baufläche dargestellt. Die übrigen Filialen, die nach der Privatisierung wie Ladengeschäfte geführt werden, sind je nach Größe in den übrigen Bauflächen bzw. den daraus zu entwickelnden Baugebieten zulässig. Das Gleich gilt für Anlagen der Telekommunikation.

Im gesamten Stadtgebiet werden, mit Ausnahme eines Kindergartenstandortes in Menden (Fasanenweg) und eines Sporthallenstandortes in Hangelar keine über den derzeitigen Bestand hinausgehenden Flächen für den Gemeindebedarf dargestellt. Sämtliche Einrichtungen ob Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder oder sonstigen kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen oder kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen oder bauliche Anlagen können in den nächsten Jahren aufgrund des begrenzten Bevölkerungswachstum auf den dargestellten Standorten bei Bedarf erweitert

werden. Auch der Flächenbedarf für Erweiterungen und Umbauten im Rahmen der Einführung der offenen Ganztagschule ist mit den Darstellungen abgedeckt. In Menden besteht der Bedarf für eine zweigruppige Kindertageseinrichtung, der zum einen aus dem Stadtteil selbst resultiert und zum anderen aus der geplanten baulichen Entwicklung im Bereich Fasanenweg. In diesem Baugebiet ist ein Standort für eine solche Einrichtung vorgesehen, die im FNP als Symbol innerhalb der Wohnbaufläche entsprechend dargestellt wird.

In Hangelar sieht der Sportentwicklungsplan längerfristig den Bau einer weiteren Sporthalle vor. Der hierfür vorgesehene Standort am Sportplatz wird im FNP dargestellt. Die Maßnahme steht jedoch in Abhängigkeit zu den zukünftigen Belegungszeiten, die für die Öffentlichkeit wie Sportvereinen oder sonstigen Gruppierungen in den Sporthallen der Bundespolizei zur Verfügung gestellt werden können.

Für den aufgrund des demografischen Wandels weiterhin zu erwartenden Bedarf an Wohnbauprojekten für „Seniorenrechtliches Wohnen“ war im Vorentwurf des FNP ein Standort im Klostergarten an der Husarenstraße in Sankt Augustin-Ort als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt. Aufgrund des größeren Gestaltungsfreiraumes für ein solches Projekt (die bisherige Darstellung lässt nur ein Altenpflegeheim zu) wird im Entwurf jedoch Wohnbaufläche dargestellt (siehe hierzu auch den entsprechenden Abschnitt „Wohnbaufläche“). Der Standort wird als sehr geeignet angesehen, da er eine große Wohnruhe gewährleistet, gleichzeitig aber die Nähe zum schienengebundenen ÖPNV aufweist und damit die gute Erreichbarkeit anderer Infrastruktureinrichtungen gegeben ist.

#### Schulangebot der Stadt Sankt Augustin, Schuljahr 2005/2006

	<b>Schüler</b>	<b>Klassen</b>
Primarstufe		
Grundschulen		
KGS Meindorf	263	10
GS Menden	431	17
Ev. GS Hangelar	155	6
KGS Hangelar	210	9
GS Sankt Augustin-Ort	211	8
KGS Mülldorf	425	16
GS Niederpleis	212	8
GS Niederpleis	384	16
KGS Buisdorf	121	6
Sekundarstufe I		
weiterführende Schulen		
HS Menden	455	20
HS Niederpleis	384	17

	<b>Schüler</b>	<b>Klassen</b>
RS Menden	544	20
RS Niederpleis	489	18
Gymnasium Rhein-Sieg	644	24
Gymnasium Albert Einstein	470	18
Sekundarstufe II		
weiterführende Schulen		
Gymnasium Rhein-Sieg	333	15
Gymnasium Albert Einstein	286	13
Sonderpädagogik		
Sonderschulen		
Gutenbergschule	284	19

Angebot der Kindertageseinrichtungen in Sankt Augustin gegliedert nach Stadtteilen

#### Sankt Augustin-Ort

Kath. Kindergarten Matthias-Claudius-Straße 70 Plätze  
 Ev. Kindergarten Pauluskirchenstraße 50 Plätze

#### Hangelar

Kath. Kindertageseinrichtung Sankt Anna 110 Plätze  
 Ev. Kindergarten Anton-Groß-Straße 70 Plätze  
 Städtischer Kindergarten Waldstraße 40 Plätze  
 integrative Kindertageseinrichtung Kölnstraße 30 Plätze  
 Waldorf Kinderhaus Parsevalstraße 45 Plätze

#### Meindorf

Kath. Kindergarten Liebfrauenstraße 70 Plätze  
 AWO Kita Auf dem Hohen Ufer 50 Plätze

#### Menden

Kath. Kindergarten Friedrich-Hegel-Straße 45 Plätze  
 Ev. Kindergarten Von-Galen-Straße 45 Plätze  
 Kath. Kindergarten Gutenbergstraße 75 Plätze

Städtischer Kindergarten Siegstraße	95 Plätze
Städt. Kita Marktstraße	50 Plätze

#### Mülldorf

Städtische Kindertageseinrichtung Im Spichelsfeld	105 Plätze
AWO Kita. Wellenstraße	115 Plätze
Katholischer Kindergarten Niederpleiser Straße	80 Plätze
Städtischer Kindergarten Bonner Straße	25 Plätze
Kindergarten Sonnenweg (privat)	20 Plätze

#### Niederpleis

Städtischer Kindertageseinrichtung Wacholderweg	100 Plätze
Ev. Kindergarten Schulstraße	65 Plätze
Städtischer Kindergarten Alter Bahnhof	65 Plätze
Haus Kunterbunt, In der Mersbach (privat)	15 Plätze
Kindertageseinrichtung Schatzinsel, Am Kreuzeck (privat)	30 Plätze
Städtischer Kindergarten Am Park	50 Plätze
Katholischer Kindergarten Alte Markstraße	70 Plätze

#### Buisdorf

Katholischer Kindergarten Zissendorfer Straße	70 Plätze
---	-----------

#### Birlinghoven

Kath. Kindergarten Birlinghovener Straße	45 Plätze
--	-----------

Als für kulturelle Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen wurden die Bürgerhäuser in Hangelar, Menden, Mülldorf, Niederpleis, Buisdorf sowie in Birlinghoven dargestellt. Darüber hinaus wurden die vorhandenen Aulen der Schulzentren Menden, Niederpleis und des Rhein-Sieg-Gymnasiums als kulturellen Zwecken dienende Einrichtungen dargestellt.

Als sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen wurden die Burg Menden, das Jugendheim Menden sowie das Jugendzentrum Mülldorf dargestellt.

Insgesamt sind im gesamten Stadtgebiet 46,90 ha Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. An den meisten Standorten sind Erweiterungen - falls notwendig – möglich. Von den 46,90 ha sind 0,88 ha unbebaut. Es handelt sich um den Standorte der gepl. Sporthalle in Hangelar. Der Standort des gepl. Kindergartens am Fasanenweg in Menden wird im Plan aufgrund seiner Größe nur mit dem entsprechenden Symbol gekennzeichnet. Die ca. 1.000 – 1.500m<sup>2</sup> große Fläche findet sich in der Bilanz unter Wohnbaufläche wieder. Die Verteilung der einzelnen Flächen für den Gemeinbedarf auf die Stadtteile ist in der nachfolgenden Tabelle – Flächen für den Gemeinbedarf – dargestellt.

## Dargestellte Flächen

Stadtteile	Fläche für Gemeinbedarf in ha		Summe
	bebaut	unbebaut	
Ort	8,64	0,00	8,64
Hangelar	3,85	0,88	4,73
Meindorf	1,42	0,00	1,42
Menden	11,20	0,00	11,20
Mülldorf	9,17	0,00	9,17
Niederpleis	9,50	0,00	9,50
Buisdorf	1,43	0,00	1,43
Birlinghoven	0,81	0,00	0,81
<b>Summe</b>	<b>46,02</b>	<b>0,88</b>	<b>46,90</b>

## 7. Freiflächen

Zwischen den Sankt Augustiner Siedlungsbereichen hat der Erhalt der verbleibenden Freiräume eine herausragende Bedeutung für die weitere Stadtentwicklung. Die zum Teil nur noch fragmentarisch vorhandenen Freiraumkorridore gliedern die einzelnen Ortslagen und sind somit in stadtgestalterischer Sicht besonders wichtig für die Wahrnehmung der einzelnen Stadtteile, ihrer historischen Entwicklung und ihrer damit verbundenen Identität. Sie sind elementar für die Biotopvernetzung und den Klimahaushalt sowie für die Naherholung. Die Grünflächen und Freiräume der Stadt haben einen unmittelbaren Einfluss auf die Wohnqualität. Spielplätze und Parkanlagen im unmittelbaren Wohnumfeld sowie einfache Erreichbarkeit freier Landschaftsräume tragen entschieden zur Verbesserung der Lebensqualität in der Stadt bei. Diese Aspekte werden bei der Wohnortwahl zunehmend an Bedeutung gewinnen und somit auch Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung haben.

Auch im regionalen Kontext sind die Freiraumbereiche unverzichtbarer Teil einer überregionalen Freiraumvernetzungsstruktur, die im Rahmen der „Regionalen 2010“ als regionales Projekt „Grünes C“ planerisch bearbeitet wird

### 7.1 Grünflächen

Die dargestellten Grünflächen innerhalb der Siedlungsstruktur erfüllen überwiegend städtebauliche Funktionen. Sie gliedern die Baumassen, verbessern das Stadtklima und dienen der Naherholung der Bevölkerung. Die am Rand der Siedlungsbereiche gelegenen großen zusammenhängenden Freiflächen erfüllen zwar auch diese Zwecke, dienen aber gleichzeitig in der Hauptsache der land und forstwirtschaftlichen Erzeugung und werden dort, wo der Zuschnitt und die Bodenbeschaffenheit dies zulassen, auch dementsprechend dargestellt.

Zunächst besteht für den Flächennutzungsplan nicht unmittelbar die Notwendigkeit, die dargestellten Grünflächen nach ihrem Nutzungszweck und ihrem öffentlichen und privaten Charakter zu unterscheiden. Im vorliegenden Plan wurden diese Unterscheidungen jedoch dort getroffen, wo entweder durch die verbindliche Bauleitplanung entsprechende Vorhaben vorgesehen sind oder die faktische Nutzung (z. B. Friedhof) eine solche Darstellung nahe legt. Darüber hinaus werden Planungsvorgaben, wie z. B. die geplanten Standorte von Kleingartenanlagen, Spielplätzen (> 1.000 m<sup>2</sup>) oder Friedhofserweiterungsflächen entsprechend dargestellt.

An öffentlichen Grünflächen werden somit dargestellt: Parkanlagen, Sportplätze, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Sporthallen und Schulanlagen in der Gemeinbedarfsfläche dargestellt sind, Spielplätze über 1.000 m<sup>2</sup> Größe, soweit sie nicht im Zusammenhang mit Schulen oder sonstigen Anlagen in der Gemeinbedarfsfläche dargestellt sind und Friedhöfe. Bei den zuerst genannten Flächen handelt es sich ausschließlich um den vorhandenen Bestand. Friedhofserweiterungsflächen waren bisher an drei Standorten in Niederpleis, Hangelar und Menden dargestellt, wo dies auch siedlungsstrukturell möglich ist. 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 zeigt, dass ein wesentlicher Teil des Flächenbedarfs dadurch gedeckt wird, dass Nutzungsrechte an Grabstellen nicht verlängert werden und die Flächen somit wieder zur Verfügung stehen. Dies wurde bisher, zumindest nicht im entsprechenden Umfang berücksichtigt. Zusätzlich hierzu ist auch ein Rückgang des Flächenbedarfs aufgrund des zukünftigen Bevölkerungsrückgangs und des Trends zu alternativen Bestattungsformen zu berücksichtigen. 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 ihrer bestehenden Abgrenzung 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 dem Eigentümer für die Einbindung in ein ökologisches Gesamtkonzept i. R. des Artenschutzes uneingeschränkt zur Verfügung.

Im Zusammenhang mit dem eingangs erwähnten Regionale 2010-Projekt „Grünes C“ ist im Bereich zwischen Mülldorf und Menden nördlich der K2 Mendener Straße ein Teilprojekt unter der Bezeichnung „Gärten der Nationen“ vorgesehen. Das Projekt stellt eine Kombination aus Kleingärten und öffentlichen Grünflächen dar, welches gleichzeitig die Verbindung zwischen „Grüner Mitte“ und Siegaue die durch die A 550 visuell unterbrochen ist, wieder stärker in den Mittelpunkt rücken soll. Aufgrund der Struktur des Projektes mit einem großen Anteil an öffentlichen Funktionen wird die Fläche nicht wie eine normale

Kleingartenanlagen als private Grünfläche sondern als öffentliche Grünfläche dargestellt.

Insgesamt werden **89,27 ha** dieser Grünflächen dargestellt.

An privaten Grünflächen werden dargestellt: tiefe Hausgärten am Siedlungsrand, deren hintere Bereiche für eine bauliche Nutzung nicht mehr zur Verfügung stehen sollen, Parkanlagen, Dauerkleingärten, private Sportanlagen mit hohem Grünanteil sowie der Golfplatz im Bereich des Gutes Großenbusch.

Insgesamt sind das ca. **109,19 ha**, wovon der Golfplatz mit **86,70 ha** den größten Anteil ausmacht.

Für die bestehende Dauerkleingartenanlage in Menden wird eine Erweiterungsmöglichkeit direkt südlich angrenzend dargestellt. In der entsprechenden Umsetzungsplanung ist das in der Erweiterungsfläche gelegene Biotop unbedingt zu erhalten und so in die Anlage zu integrieren, dass es seine Funktionsfähigkeit behält. Daneben wird ein weiterer Standort im Stadtteil Niederpleis dargestellt. Der Standort ist dem dort vorhandenen verdichteten Geschosswohnungsbau zugeordnet. Hier ist mit einem entsprechenden Bedarf zu rechnen. Auf die Darstellung eines zusätzlichen Standortes in Hangelar an der Beueler Straße wurde wegen regionalplanerischer Bedenken verzichtet. Im Regionalplan ist der Standort als Freiraum mit der besonderen Funktion „Schutz der Natur“ dargestellt.

Die übrigen Grünflächen, die ebenfalls die o. g. städtebaulichen Funktionen erfüllen - die der Naherholung allerdings nur in sehr eingeschränktem Maße - entziehen sich zunächst einer Zweckbestimmung. In der Hauptsache handelt es sich hierbei um Grünflächen zwischen Siedlungsbereichen und Immissionsquellen (Beispiel Menden zwischen Bahnlinie und Ortsrand), Brachen auf ehemaligen Auskiesungs- und Aufschüttungsflächen, die aufgrund ihrer Bodenstruktur (z. B. Deponiebereich in Niederpleis) ihrer ökologischen Entwicklung (z. B. Übungsflächen der Bundespolizei „Knochenberg“ in Hangelar) und in einem Fall aufgrund ihrer Bodenbelastung („Grube Anna“ in Hangelar) einer landwirtschaftlichen Nutzung nicht mehr zugänglich gemacht werden können bzw. sollen. Des Weiteren werden die Böschungen und Randbereiche der Autobahnen, ihrer Anschlussstellen und Knotenpunkte als Grünflächen dargestellt. Diese Darstellungen haben eine Gesamtgröße von ca. **184,58 ha**.

Darüber hinaus werden im Stadtteil Menden zwei Bereiche dargestellt, bei denen über die künftige verbindliche Bauleitplanung Grünzüge von ca. 50 m Breite aus stadtklimatischer und stadtgestalterischer Gründen festzusetzen sind (siehe auch stadtoökologischer Fachbeitrag). Der verbindlichen Bauleitplanung soll dabei die konkrete Lage, Ausformung, Gestaltung und Größenordnung der Grünzüge überlassen bleiben.

## 7.2 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Gemäß der Definition des Baugesetzbuches (§ 201) besteht die Landwirtschaft insbesondere aus Ackerbau, Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich der Pensionstierhaltung auf überwiegend eigener Futtergrundlage, der gartenbaulichen Erzeugung, dem Erwerbsobstbau, dem Weinbau, der berufsmäßigen Imkerei sowie der berufsmäßigen Fischerei.

Die vier zuletzt genannten Zweige der Landwirtschaft spielen in Sankt Augustin keine Rolle. Der Landwirtschaft wurden in den letzten Jahren viele Flächen durch Siedlungstätigkeit und Straßenbau entzogen. Das Projekt Golfplatz Gut Großenbusch war die letzte großflächige Umwandlung landwirtschaftlicher Nutzfläche zu anderen Zwecken. Der FNP stellt die im Stadtgebiet in Zukunft noch nutzbaren **Flächen für die Landwirtschaft in einer Größenordnung von ca. 953,37 ha** dar. Das entspricht in etwa 27,86 % des Stadtgebietes.

Der hohe Stellenwert der Landwirtschaft für die Freiflächen in und um Sankt Augustin wurde im Rahmen der Bestandsanalyse des Stadtentwicklungskonzepts belegt. Für die Existenzsicherung der Landwirtschaft im Stadtgebiet ist ein Erhalt der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen erforderlich. Dies wird sich aufgrund konkurrierender Flächeninanspruchnahme, insbesondere für die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und die Naherholung, nicht für alle Bereiche realisieren lassen. Um hier weitere Eingriffe in Betriebsflächen zu vermeiden, ist bei der naturschutzrechtlichen Ausgleichsregelung dem sogenannten Vertragsnaturschutz der Vorrang einzuräumen. In diesem Modell ist sowohl für die Landwirtschaft als auch den Naturschutz der meiste Nutzen enthalten. Für alle Planungen, die landwirtschaftliche Flächen in Anspruch nehmen oder berühren, ist darum eine enge Abstimmung mit den bewirtschaftenden Betrieben erforderlich.

Dass die Stadt Sankt Augustin als waldarme Gemeinde gilt, wurde bereits eingangs erwähnt. Nur etwa 11,81 % ungefähr **404,10 ha des Stadtgebietes sind bewaldet und als solche im Flächennutzungsplan als Waldflächen dargestellt**. Der geringe Waldbestand der Stadt ist primär historisch bedingt, da die Siegaue schon sehr früh gerodet und landwirtschaftlich genutzt wurde. So findet sich Wald im eigentlichen Sinne auch nur im Übergang von der Talaue ins Pleiser Hügelland südlich der Linie B 56, Alte Heerstraße, L 121. Alle Flächen die im Sinne des Bundeswaldgesetzes als Wald gelten, werden im Flächennutzungsplan entsprechend dargestellt. Hierbei spielt es im Gegensatz zu früher keine Rolle mehr, ob die Flächen forstwirtschaftlich genutzt werden oder nicht. In Anbetracht der herausragenden Bedeutung des Waldes für das Stadtklima, die Ökologie sowie das Landschaftsbild und die Naherholung müssen diese wenigen Waldflächen unbedingt erhalten bleiben.

## **8. Wasserflächen**

An Wasserflächen werden die auf der Maßstabsebene des FNP erkennbaren Oberflächengewässer dargestellt. Es handelt sich hierbei ausschließlich um stehende Gewässer, die im Biotopverbund jedoch eine wichtige Rolle spielen. Im Vorentwurf des FNP war noch beabsichtigt, die fließenden Gewässer - die nicht zu den Gewässern 1. und 2. Ordnung gehören und deren eventuelle Renaturierungserfordernisse - darzustellen. Es hat sich jedoch gezeigt, dass sie aufgrund ihrer Größenordnung nicht in der gebotenen Deutlichkeit in Erscheinung treten und eher zur Unlesbarkeit des Planes beitragen. Die übrigen Gewässer 1. und 2. Ordnung werden mit ihren festgesetzten Überschwemmungsgebieten nachrichtlich dargestellt, da sie nicht der gemeindlichen Planungshoheit unterliegen (siehe hierzu auch den Abschnitt „Nachrichtliche Übernahmen“).

## **9. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Auf der Grundlage des Stadtentwicklungskonzeptes wird ein Ausgleichsflächenkonzept entwickelt, das sich neben einem sogenannten Ökokonto auch auf einen Ausgleichsflächenpool stützen wird. Um hier den größtmöglichen Rahmen an Flexibilität in Bezug auf die Flächenverfügbarkeit zu gewährleisten, wurde auf eine umfassende Darstellung der Flächen, die i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung aufgrund eingriffsvorbereitender Siedlungsflächendarstellungen des FNP notwendig werden, verzichtet. Im Umweltbericht für den FNP wird jedoch nachgewiesen, dass die im Folgenden noch näher erläuterten Suchräume ein weit über das notwendige Maß hinausgehendes Ausgleichspotential beinhalten. Als Suchräume für Aufwertungsmaßnahmen werden Flächen ausgewählt, in denen die Durchführung von zusammenhängenden Maßnahmen sinnvoll möglich ist. Neben der herkömmlichen Art der Durchführung solcher Maßnahmen können sie auch im Rahmen des sogenannten „Vertragsnaturschutz“ von Landwirten auf ihren Betriebsflächen durchgeführt werden, was auch zur Milderung, der unter dem Kapitel Landwirtschaft beschriebenen Nutzungskonflikte beiträgt. In den Suchräumen geht es vor allem um die Sicherung und Aufwertung vorhandener Potenziale. Die Aufwertungsziele für die bestehenden Schutzgebiete entlang der Siegaue und im Pleisbachtal sollten sich an den für die Gebiete formulierten Entwicklungszielen und Maßnahmen orientieren und beinhalten vor allem die Anlage und Wiederherstellung naturnaher Lebensräume wie Waldsäume; artenreiches, extensiv genutztes Grünland; Anlage und Pflege von Wildkrautäckern; Entwicklung von Auenwald; Zulassung natürlicher Vegetationsentwicklung in Uferbereichen; Anlage, Erhaltung und Pflege von Streuobstwiesen usw.

Die Aufwertungsziele für die Suchräume des Dambroicher und Birlinghovener Waldes sind: Naturgemäße Waldwirtschaft; Waldumbau mit standortgerechter Baumauswahl; Anlage von Naturwaldparzellen im Bestand sowie Waldrandgestaltung und Pflege.

Aufwertungsziele für die „Grüne Mitte“ beziehen sich auf die Schaffung von Vernetzungsstrukturen, wie die Anlage von Wegrainen, Feldgehölzen und Weghecken und das Anpflanzen von Einzelbäumen, Baumreihen und Alleen. Im FNP werden nur die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dargestellt, die in Bebauungsplänen rechtsverbindlich festgesetzt bzw. bereits umgesetzt wurden oder aufgrund geplanter oder bereits vollzogener Eingriffe anderer Projektträger (z.B. Straßen- und Gleistrassen etc.) festgelegt oder vollzogen wurden.

Im Umkehrschluss heißt das, dass der übrige Freiraum mit geeigneten Darstellungen gem. § 1 a Abs. 3 BauGB, hierzu zählen insbesondere Grünflächen, Wasserflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Wald für diese Funktion zur Verfügung steht. Einer Überlagerung dieser Flächen mit dem Zeichen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bedarf es daher nicht.

## 10. Verkehrsflächen

### Straßenverkehr

In Bezug auf die Verkehrskonzeption wird hier nochmals auf den Verkehrsentwicklungsplan (VEP) vom 12.02.1992 verwiesen, der sich zurzeit in der Überarbeitung befindet. Der FNP trifft zu dieser Thematik keine eigene Aussage, sondern übernimmt das im Fachplan verabschiedete bestandsnahe Konzept der klassifizierten Straßen und der Hauptverkehrsstraßen in seiner durch das Stadtentwicklungskonzept modifizierten Fassung. Dieses findet sich in seiner räumlichen Komponente auf der Ebene des FNP mit der Darstellung der L 16 Neu im Bereich Menden/Meindorf zur Entlastung des Ortskerns von Meindorf sowie zur Aufnahme der zusätzlichen Verkehre aus dem geplanten Gewerbegebiet „Menden Süd“ (*Von der mit Verfügung vom 27.04.2009 durch die Bezirksregierung Köln erteilten Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung dieser Trasse ausgenommen*), der „Querspange“ zwischen L 121 und der L 143 zur Entlastung des Ortskerns von Niederpleis sowie einer größeren geplanten Park-and-ride-Anlage an der Bruno-Werntgen-Straße in Hangelar als neue Verkehrsflächen wieder. Die sogenannte „Querspange“ ist dem STEK als Maßnahme Nr. 140 „Straßenutzerweiterung durch Querspange L 121/ L 143 (mit Pleisbachquerung)“ entnommen. Sie wird zurzeit in den vertiefenden verkehrlichen Untersuchungen zur Aktualisierung des Verkehrsentwicklungsplans gutachterlich bewertet und als Alternative dazu eine Variante untersucht. Bis zum Abschluss der Arbeiten am Verkehrsentwicklungsplan ist die Darstellung nicht als endgültig zu betrachten. Sowohl bei der Darstellung der L 16 N als auch bei der „Querspange“ handelt es sich um Straßenbauprojekte die nicht der Planungshoheit der Stadt unterliegen. Sie stellen einen Vorschlag der Stadt zur Optimierung des Verkehrsnetzes dar. Der zuständige Straßenbaulastträger kann durch diese Darstellungen nicht verpflichtet werden, die Maßnahmen tatsächlich durchzuführen. Wenngleich diese Darstellungen nachrichtlicher Natur sind, sind sie vom Charakter her jedoch anders zu bewerten als nachrichtlich dargestellte Planungen des zuständigen Straßenbaulastträgers.

Die dem Hauptverkehrsnetz der Stadt zuzuordnenden Gemeindestraßen sind die Alte Heerstraße, Südstraße, Rathausallee und die Einsteinstraße bis zur Anschlussstelle an die A 59. Das übrige Hauptverkehrsnetz besteht aus klassifizierten Straßen und wird daher einschl. des Schienennetzes, des Landeplatzes Hangelar sowie der Hubschrauberlandeplätze der Bundespolizei und der Asklepiosklinik nachrichtlich dargestellt.

Die zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen aufgrund der FNP-Darstellungen werden von diesem Konzept abgedeckt bzw. kompensiert.

## 11. Technische Infrastruktur

### Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

In Bezug auf die Wasser- und Energieversorgung werden die von den Versorgungsträgern mitgeteilten Trassen der Fernleitungen sowie die dazugehörigen baulichen Anlagen (wie Umspann-, Pump- und Übernahmeanlagen) nachrichtlich dargestellt (siehe hierzu den Abschnitt „Nachrichtliche Übernahme“). Darüber hinausgehende Darstellungen von Versorgungsleitungen sind weder sinnvoll, noch können sie auf der Maßstabebene des Flächennutzungsplanes getroffen werden. In Bezug auf die durch den FNP vorgesehenen geringfügigen Siedlungserweiterungen wurden von den Versorgungsträgern während der Beteiligung an der Planung keine Bedenken vorgebracht, die die Versorgungssicherheit betreffen, so dass davon auszugehen ist, dass diese sichergestellt ist. Das Gleiche gilt für die Abwasserbeseitigung. Die Stadt besitzt ein genehmigtes Abwasserkonzept in Form der Kanalnetzgenehmigung und des darauf aufbauenden ebenfalls von der vorgesetzten Behörde genehmigten Abwasserbeseitigungskonzeptes als Maßnahmenplan. Aufgrund der komplexen Zusammenhänge der Stadtentwässerung (u.a. wegen sich ändernder gesetzlicher Vorgaben) unterliegen diese Pläne periodischen Änderungen, die es auch ermöglichen, flexibel auf die konkrete Inanspruchnahme von Bauflächen zu reagieren. Bei der Abwasserentsorgung werden die Regenrückhaltebauwerke, soweit sie nicht in einer öffentlichen Verkehrsfläche liegen und der gesamte Bereich der zurzeit im Umbau befindlichen Zentralen Abwasserbehandlungsanlage in Menden dargestellt.

Des Weiteren sind Anlagen der Wasserversorgung (Pump- und Übergabestation) und die Brunnenbereiche des Wasserwerkes Meindorf sowie das Wasserwerk selbst nachrichtlich dargestellt. In Bezug auf die Stromversorgung ist ein Umspannwerk des RWE in Niederpleis sowie eine geplante Station in Buisdorf dargestellt (siehe hierzu den Abschnitt „Nachrichtliche Übernahme“).

Derzeit wird noch überprüft, inwieweit die noch in Anspruch zu nehmenden neuen Siedlungsflächen mit der vorhandenen Netzgenehmigung sowie der hydraulischen Leistungsfähigkeit des städtischen Kanalsystems übereinstimmen.

## 12. Vorrangflächen für Windenergieanlagen

Die Darstellung von Vorrangflächen für Windenergieanlagen stehen diesen Vorhaben an anderer Stelle gem. § 35 Abs. 3 BauGB als öffentlicher Belang entgegen (sogenannter Planvorbehalt). D. h., an anderen als den dargestellten Standorten kann den ansonsten im Außenbereich privilegierten Windenergieanlagen die Darstellungen des FNP entgegengehalten und somit die Genehmigung versagt werden. Im Innenbereich, ob beplant oder unbeplant innerhalb von Bauflächen, die dem Wohnen dienen (Wohnbauflächen, gemischte Bauflächen), ist davon auszugehen, dass aufgrund des Nutzungskatalogs der Baunutzungsverordnung (BauNVO), aber auch aufgrund des vorbeugenden Immissionsschutzes, Windkraftanlagen nicht zulässig sind.

In den im FNP dargestellten Sondergebieten sind Windkraftanlagen aufgrund der beschriebenen Zweckbindung nicht zulässig. In dem im FNP dargestellten Kerngebiet sowie den gemischten und gewerblichen Bauflächen sollen keine Möglichkeiten geschaffen werden, soweit dies überhaupt aufgrund einzuhaltender Abstände und der zu erwartenden Immissionen möglich sein sollte, Windkraftanlagen zuzulassen. Dies vor allem aus stadtgestalterischen Aspekten, aber vor allem bei den gewerblichen Bauflächen, aber auch aus Gründen der Flächenknappheit (wurde in dem entsprechenden Kapitel bereits ausgeführt).

Anhand des Runderlass der Landesregierung NRW zu den „Grundsätzen für Planung und Genehmigung von Windkraftanlagen“ vom 21.10.2005 (WKA-Erl.) wurde das Stadtgebiet auf geeignete Flächen für Konzentrationszonen für Windkraftanlagen hin untersucht.

Die Stadt Sankt Augustin hat in der Agglomeration des Ballungsraumes Köln/Bonn eine der am dichtesten besiedelten Stadtgebiete. Auf einer Fläche von ca. 34 km<sup>2</sup>, die bereits heute durch Bauflächen unterschiedlicher Nutzung, Straßen und sonstige Infrastruktur zu ca. 50 % baulich genutzt ist, hat sie eine Einwohnerdichte von ca. 1.680 Einwohner pro km<sup>2</sup>.

Die noch vorhandenen Landschaftsräume haben also eine herausgehobene Bedeutung für die Landwirtschaft, den Natur- und Landschaftsschutz sowie die Naherholung und lassen sich grob in 5 Bereiche untergliedern:

- die Siegaue,
- das Pleisbachtal,
- die Bereiche im Einzugsgebiet des Birlinghovener Waldes,
- die Bereiche im Umgriff des Dambroicher Waldes und
- die „Grüne Mitte“ zwischen den Stadtteilen Menden, Mülldorf, Ort und Hangelar.

Auch von regional wichtiger Bedeutung ist die Siegaue, die als Naturschutzgebiet und in den Randbereichen als Landschaftsschutzgebiet gesichert ist. Neben naturschutzfachlichen Gesichtspunkten erfüllt sie in eingeschränktem Maße auch Funktionen für die Erholung und die Landwirtschaft.

Das Pleisbachtal hat für die Stadt Sankt Augustin eine ähnliche Bedeutung wie die Siegaue, obwohl seine regionale Bedeutung geringer ist. Durch die Ausweisung eines Naturschutzgebietes (ehemalige Tongrube), einiger großflächiger, geschützter Landschaftsbestandteile und weitläufiger § 62-

Biotope, die allesamt mit der Festsetzung Landschaftsschutz überlagert sind, verdeutlichen seine Bedeutung für die Stadt Sankt Augustin. Hier spielt die Landwirtschaft und die Erholungsfunktion auch noch eine bedeutendere Rolle als in der Siegaue. Die beiden o. g. Waldgebiete, die flächendeckend unter Landschaftsschutz stehen und in großen Teilbereichen als § 62-Biotope ausgewiesen sind, haben für das relativ waldarme Stadtgebiet ebenfalls eine wichtige Funktion im Bezug auf die Forstwirtschaft, die Erholung und den Naturschutz. In den Übergangsbereichen gehen die Waldstrukturen in offenere, Freiraumstrukturen über.

Die „Grüne Mitte“ wird im südlichen Teil wesentlich vom Flugplatz Hangelar bestimmt, dessen Nutzung jedoch die vorhandenen Biotopstrukturen, die auf magere Bodeneigenschaften und regelmäßige Mahd angewiesen sind, begünstigt. Diese Bereiche unterliegen - wie die umgebenden ehemaligen Kiesgruben - besonderem Schutz (§ 62-Biotope, geschützter Landschaftsbestandteile). Die „Grüne Mitte“ soll als Erholungsraum aufgewertet und dabei die Belange der Landwirtschaft und des Naturschutzes angemessen berücksichtigt werden. Die o. g. Erläuterungen machen deutlich, dass den in Sankt Augustin verfügbaren Freiflächen generell eine hohe Bedeutung zukommt und deswegen eine Darstellung von Konzentrationszonen nur sehr behutsam erfolgen kann.

Ein wesentlicher Faktor für die Erholungsfunktion sind naturnahe Landschaftsräume, die möglichst wenig baulich oder in sonstiger Form überprägt sind. Speziell in Sankt Augustin wirkt das Landschaftsbild bereits heute neben verschiedenen Bauflächen durch eine Reihe von technischen Anlagen ästhetisch vorbelastet:

- So wird die Stadt dreiseitig durch 4- bis 6-spurige Autobahnen mit drei großen Autobahnkreuzen und drei Anschlussstellen tangiert. Die A 59 soll zudem auf 8 Fahrspuren erweitert werden.
- Die besonders wertvolle, als FFH-Gebiet geschützte Siegaue wird durch 5 Straßenbrücken, 2 Brücken der DBAG und 1 Brücke für die Stadtbahn 66 gequert. Der südliche Teil der „Grünen Mitte“ wird durch den Flugplatz Hangelar und den Teil des Flugplatzes, der durch die Bundespolizei genutzt wird, bestimmt. Eine Verlängerung der Start- und Landebahn ist in Diskussion.
- Im westlichen Teil des Stadtgebietes wirkt die z. T. rekultivierte Mülldeponie negativ auf das Landschaftsbild.
- Die Siegaue wird ganz wesentlich durch ein Bündel an Hochspannungsfreileitungen von 110 bis 380 KV beeinträchtigt. Eine 110 KV-Leitung prägt den nördlichen Bereich der „Grünen Mitte“.

Diese Aufzählung macht deutlich, dass die noch verbleibenden Landschaftsräume von weiteren technischen Anlagen so weit wie möglich frei gehalten werden sollten.

Im Regionalplanplan sind keine sogenannten „Freiraumbereiche für sonstige Zweckbindungen - Windenergie“ aufgenommen worden, so dass es von der Landesplanung keine Vorgaben mit der Wirkung einer positiven Standortzuweisung gibt.

Bei der Darstellung der Vorrangflächen wurden darüber hinaus die Tabuflächen die für eine Darstellung nicht infrage kommen und die Abstände zu diesen, die in Kapitel 8 des Erlasses aufgeführt sind, zugrunde gelegt,

- FFH-Gebiete, 200 m
- Naturschutzgebiete 200 m,
- Landschaftsschutzgebiete (nur mit vorgesehener Ausnahme im LP) 200 m,
- Wasserschutzzonen I - IIIa (nur mit Ausnahme der Unteren Wasserbehörde),
- geschützte Landschaftsbestandteile 200 m
- Biotop nach § 62 LG 200 m
- Wald 35 m

Zu Freileitungen ist je nach Leistung ein 10 m, 20 m bzw. 40 m Abstand einzuhalten.

Bei Bundes- und Bundesfernstraßen ist die Anbauverbotszone von 40 m zu berücksichtigen.

Eine sehr umfangreiche Restriktion stellt der Bauschutzbereich des Flugplatzes Hangelar dar, der in einem Umring von 1.500 Metern den Flugplatz umgibt. Laut Kapitel 8.2.5 des Erlasses ist die Errichtung einer Windkraftanlage im Bauschutzbereich eines Flugplatzes in Abstimmung mit der zuständigen Luftfahrtbehörde denkbar. Die zuständige Bezirksregierung Düsseldorf hat aber bereits am 14.07.1997 ausgeführt, dass eine Anlage, die sich mehr als 25 Meter über das Niveau des Flugplatzes erhebt, nicht genehmigungsfähig ist. Die heute wirtschaftlich zu betreibenden Windkraftanlagen überschreiten diese Höhe bei weitem.

Der vorliegende Erlass der Landesregierung gibt keine zwingenden Abstände zwischen Windkraftanlagen und Wohngebieten vor. Ermutigt die Gemeinden jedoch im Sinne eines vorbeugenden Immissionsschutzes einen Abstand von 1.500 Meter zu wählen. Der Wert basiert auf einem Referenzbeispiel von 7 Windkraftanlagen der 2 MW-Klasse.

Ein Abstand von 1.500 Meter zwischen Wohnbebauung und Windkraftanlage wird bei der dichten Baustruktur der Stadt Sankt Augustin eher als unzulässige „Verhinderungsplanung“ wirken, da ersichtlich ist, dass in Sankt Augustin keine Windkraftanlagen errichtet werden sollen. Um einen angemessenen Abstand zwischen dem Wohnen dienenden Gebieten und Windkraftanlagen zu definieren, wird die Abstandsregelung der Länder Niedersachsen und Schleswig-Holstein herangezogen. Diese sehen zwischen Baugebieten, die sich für eine Wohnnutzung eignen (WS, WR, WA, WB, MD und MI) und Windkraftanlagen einen Abstand von 500 Metern vor.

Standorte für Windkraftanlagen werden unter Berücksichtigung der beschriebenen Abstände, Tabuflächen und unter Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen an die Landschaft dort dargestellt, wo bereits durch andere technische Anlagen eine Vorbelastung der Landschaft gegeben ist.

Es ergeben sich im Bereich des Autobahnkreuzes A 3/A 560 drei Standorte und im Bereich westlich der A 59 ein Standort, die sich für die Darstellung von Vorrangflächen für Windkraftanlagen im FNP grundsätzlich eignen. Die Eignung wird unterstrichen durch die technisch wirkende Vorprägung der o. g. Standorte im Umgriff der Deponie und der Autobahnkreuze sowie durch die Konzentration im Sinne der o. g. städtebaulichen Zielsetzung. Bei dem

Standort, der sich im Bereich der ehemaligen Mülldeponie befindet, ist jedoch davon auszugehen, dass die Baugrundeigenschaften den Anforderungen für die Gründung solcher Windkraftanlagen nicht genügen. Der Standort westlich der A 59 liegt noch im Einwirkungsbereich des Autobahnkreuzes Bonn-Beuel. Er gilt daher auch als technisch vorgeprägt. Dieser Standort kollidiert allerdings mit den Belangen der Bundespolizei, hier insbesondere mit deren hoheitlichem Flugbetrieb. Der Standort befindet sich in der Nähe des Haupt-An- und Abflugsektors des Hubschrauberlandeplatzes, der im Wesentlichen hindernisfrei bleiben muss.

Von den ursprünglich vier grundsätzlich geeigneten Standorten für Windenergieanlagen bleiben somit nur die beiden im Bereich des Autobahnkreuzes A 3/A 560 übrig. Diese beiden Flächen wurden dementsprechend auch im Vorentwurf des FNP als Vorrangzonen für Windenergieanlagen dargestellt. Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB wurden jedoch erhebliche Bedenken gegen die Darstellung vorgebracht. Sie beziehen sich auf den Artenschutz, hier insbesondere auf die Gefährdung und Vernichtung von Lebensraum für Vögel und Schmetterlinge durch Störung des Biotopverbundes. Darüber hinaus wird eine der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen aufgrund von Eingriffen in Natur und Landschaft genutzt, so dass sie auf absehbare Zeit nicht zur Verfügung stehen wird. Eine Darstellung als Vorrangflächen für Windenergieanlagen ist somit nicht mehr haltbar.

Es muss daher festgestellt werden, dass im gesamten Stadtgebiet keine geeigneten Bereiche für Vorrangflächen für Windenergieanlagen dargestellt werden können.

### **13. Vorrangflächen für die „Unterglas- Betriebsweise bei gartenbaulicher Erzeugung“ (Gewächshäuser)**

Nach § 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann ein Vorhaben im Außenbereich zulässig sein, wenn es einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient. Zur gartenbaulichen Erzeugung gehört auch die sogenannte „Unterglas-Betriebsweise“ (Battis/Krautzberger/Löhr: § 35 BauGB, RN 22), z. B. in Gewächshäusern, Frühbeeten auch mit Beregnungs- und Beheizungsanlagen. Die noch bis zur Novellierung des BauGB im Jahre 1998 gültige Beschränkung dieser baulichen Anlagen auf einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche ist entfallen, so dass grundsätzlich auch großflächige Strukturen aus Gewächshäusern, Frühbeeten im Außenbereich (Beispiele am Niederrhein) errichtet werden können, die auf das Landschafts- und Siedlungsbild erheblich negative Auswirkungen haben können. Im dicht besiedelten Stadtgebiet Sankt Augustins mit nur noch wenigen naturnahen Landschaftsräumen, die nicht durch bauliche oder zumindest technisch wirkende Anlagen geprägt sind, ergibt sich dadurch ein Regelungserfordernis, um die Unterglas-Betriebsweise im Außenbereich auf geeignete Standorte zu beschränken. Dem soll nicht entgegenstehen, dass sich landwirtschaftliche bzw. Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung dieser Anbaumethoden außerhalb der Vorrangflächen bedienen soweit sie i.S. des §35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

Ebenso bleibt eine spezialisierte und auch intensive gartenbauliche Erzeugung als Freilandnutzung - auch unter Folien - ohne sonstige bauliche Anlagen (z. B. der Spargelanbau in der Pleisbachaue) von dieser Regelung ausdrücklich unberührt.

Die unter dem Kapitel „Flächen für Windenergieanlagen“ beschriebenen Rahmenbedingungen und Planungsziele gelten auch für dieses Kapitel. Insofern wird auf das vorangegangene Kapitel verwiesen.

Im beplanten und unbeplanten Innenbereich spielt die Problematik allein schon aus Bodenpreisgründen keine Rolle. Darüber hinaus wird auch in der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten sein, dass allein aus Gründen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der generellen Flächenknappheit (wie bereits mehrfach erläutert) Gartenbaubetriebe dieses Typs nicht zulassungsfähig sind. Dies ist jedoch eher ein planungstheoretisches Problem, welches sich in der Praxis nicht stellen wird.

Im Regionalplan sind eine Reihe von „allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen“ dargestellt, die sich neben der landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Nutzung in Freilandkulturen auch für die Unterglas-Betriebsweise bei gartenbaulicher Erzeugung eignen würden.

Zusätzlich ist im nördlichen Teil der Pleisbachaue ein „Agrarbereich mit spezialisierter Intensivnutzung“ mit der Wirkung einer positiven Standortzuweisung dargestellt worden. Hier wird zumindest für den westlich des Pleisbaches gelegenen Teil in der Regel Spargel angebaut. Als regionalplanerisches Ziel ist in Kapitel 2.1.1 des Erläuterungstextes zum Regionalplan niedergelegt worden, dass die Inanspruchnahme der Flächen für andere Nutzungen auszuschließen ist. Aus der Erläuterung zu diesem Ziel wird deutlich, dass hier auch Gewächshäuser und Frühbeete denkbar wären. Gleichzeitig ist dieser Bereich auch mit den Signaturen für „regionale Grünzüge“ und den „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“ überlagert.

Aus dem Anpassungsgebot des FNP an die Ziele der Regionalplanung erscheint ein genereller Ausschluss von Gewächshäusern, Frühbeeten o. Ä. an dieser Stelle nicht möglich. Durch die Überlagerung mit den freiraumplanerischen Zielen erscheint die genaue Ausformung dieser baulichen Anlagen einer Abwägung nach Landschaftsrecht zugänglich zu sein. Diese wird an späterer Stelle noch eingehender erläutert. Eine entsprechende Konzentrationszone sollte aber an dieser Stelle im FNP nicht dargestellt werden.

Aufgrund der besonderen Schutzwürdigkeit der nachfolgenden Bereiche kommen Unterglas-Betriebsweisen hier nicht in Betracht:

- FFH- Gebiete,
- Naturschutzgebiete,
- geschützte Landschaftsbestandteile,
- Biotop nach § 62 LG,
- Naturdenkmale,
- Wald.

In Landschaftsschutzgebieten besteht grundsätzlich ein Bauverbot für bauliche Anlagen - zu denen Gewächshäuser, Frühbeete, o. Ä. gehören -, sofern nicht Ausnahmen davon in den Landschaftsplänen aufgenommen

wurden. Da dem so ist, sind entsprechende Anlagen nur als Ausnahmen möglich. Nach den Landschaftsplänen Nr. 6 und 7 wird dabei geprüft, ob die Vorhaben nach Standort und Gestaltung angepasst sind und dem Schutzzweck der Festsetzungen nicht entgegenstehen.

Eine ähnliche Regelung gilt für die Errichtung von entsprechenden Anlagen in Wasserschutzzonen. In der Wasserschutzzone IIIa ist das Erstellen von Gärtnereien genehmigungspflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde beim Rhein-Sieg-Kreis zu beantragen. In der Wasserschutzzone II ist die Errichtung entsprechender Anlagen verboten und nur über den Weg der Befreiung denkbar.

Nach Aussonderung der Bereiche, die sich aus naturschutzfachlichen Überlegungen ausschließen oder bewerten lassen (LSG, WSZ), ergeben sich die nachfolgend zu prüfenden Flächen für entsprechende Anlagen, die auch nicht durch geplante Bauflächen belegt werden sollen. Sie werden nach folgenden Kriterien bewertet:

- Entstehung, Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung
- unwirtschaftliche Aufwendungen für Straßen und Anlagen der Ver- und Entsorgung
- Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes
- Erholungswert der Landschaft.

#### Fläche 1

Die Freiflächen östlich der A 3 und südlich der B 8 in Buisdorf werden z. T. bereits von einer nicht mehr in Nutzung befindlichen Gärtnerei bestimmt. Mit der Autobahnmeisterei und der angrenzenden Wohnbebauung entsteht bereits heute der Eindruck einer Splittersiedlung. Die Erschließung der Flächen ist gegeben. Durch die Autobahnböschung und die südlich angrenzende DB AG-Trasse ist der Bereich z. T. abgeschirmt. In Richtung Hennef öffnet sich jedoch der Blick und lässt negative Auswirkungen auf das Landschaftsbild erwarten. Auch der östliche Stadteingang im Bereich der B 8 würde empfindlich gestört. Die Erholungseignung der Flächen ist durch fehlende Wegeverbindungen und die Lärmsituation eher begrenzt.

#### Fläche 2

Die Freiflächen zwischen der Ortslage, der Bahntrasse und der A 3 in Buisdorf werden nicht mehr für eine Wohnbebauung benötigt. Aufgrund der unrentierlichen Aufwendungen für Lärmschutzmaßnahmen wurde dieses Ziel im Stadtentwicklungskonzept aufgegeben. Andererseits würden sich die Flächen für eine entsprechende gartenbauliche Nutzung eignen, weil kein Splittersiedlungseffekt zu befürchten ist und die verkehrliche und technische Erschließung gegeben ist. Aufgrund der separierten Lage und der Böschungen der Verkehrstrassen ist die Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes als gering zu bewerten. Durch fehlende, vernetzende Fuß- und Radwege und die Lärmsituation ist der Erholungswert ebenfalls sehr eingeschränkt.

### Fläche 3

Die Freiflächen östlich der A 3 und südlich der A 560 grenzen nördlich an den Bereich des Dambroicher Waldes an. Da sie ansonsten unbebaut sind, würde sich hier ein neuer baulicher Effekt ergeben, der Splittercharakter hätte. Die Nutzung wäre bzgl. der Bauhöhe z. T. durch die vorhandenen Freileitungen eingeschränkt. Auch die verkehrliche und technische Erschließung ist als unzureichend zu bewerten und ließe sich nur mit unrentierlichem Aufwand herstellen. Das Landschaftsbild in Richtung Dambroicher Wald und der damit hohe Erholungswert der Flächen würden erheblich beeinträchtigt.

### Fläche 4

Die Flächen im Bereich der rekultivierten Mülldeponie, die für eine temporäre gewerbliche Nutzung vorgesehen waren, stehen nach Aufhebung des entsprechenden Bebauungsplanes wieder zur Disposition. Da kein natürlicher Boden zur Verfügung steht, müsste eine in der intensiven gartenbaulichen Erzeugung nicht unübliche Nutzung in Form von aufgeständerten Hochbeeten o. Ä. erfolgen. Die Nutzung wäre bzgl. der Bauhöhe auch hier z. T. durch die vorhandenen Freileitungen eingeschränkt. Die Erschließung ließe sich aus Richtung der L 143 vergleichsweise einfach herstellen, wobei für die technische Infrastruktur voraussichtlich nicht unerhebliche Aufwendungen zu tätigen wären. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind empfindlich, da der Bereich durch die ehemalige Deponienutzung und Rekultivierung nunmehr erhöht liegt und die Anlagen von weit her sichtbar wären. Die Erholungseignung ist zwar zurzeit unzureichend, da ein Wegenetz fehlt, dies ist aber nach abgeschlossener Rekultivierung vorgesehen. Darüber hinaus stünde diese Nutzungsoption unter dem Vorbehalt des Abfallrechtes und der Baugrundverhältnisse und erscheint daher als ungeeignet.

### Fläche 5

Die Freiflächen südlich der L 143 am nordöstlichen Rand von Niederpleis lassen bei einer entsprechenden Nutzung einen Splittersiedlungscharakter befürchten. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild am wichtigen Stadteingang von Niederpleis sind erheblich. Die Erholungseignung der Flächen ist durch den Lärm der L 143 gering. Die verkehrliche Erschließung ist denkbar, würde jedoch die Entlastungsstraße für das Niederpleiser Zentrum, die im Zuge des Stadtentwicklungskonzeptes vorgeschlagen wurde, negativ tangieren. Des Weiteren ist festzustellen, dass die ICE-Trasse diesen Bereich in Tunnellage unterquert.

### Fläche 6

Die Freiflächen nördlich der L 143 am östlichen Eingang von Niederpleis lassen den Effekt einer Splittersiedlung befürchten. Die Flächen sind verkehrlich erschlossen. Der Erholungseffekt der Flächen ist aufgrund der Verlärmung durch die L 143 gering. Negativ werden Gewächshäuser o. Ä. auf das Orts- und Landschaftsbild ausstrahlen, da dieser Straßenabschnitt einen wichtigen Stadteingang von der A 560 aus darstellt. Auch diese

Flächen werden durch die ICE-Trasse, die diesen Bereich in Tunnellage unterquert, tangiert.

#### Fläche 7

Die Freiflächen östlich des Gutes Friedrichstein sind aufgrund der Verlärmung der A 560 für eine Wohnbaulandentwicklung uninteressant. Eine gewerbliche Entwicklung schließt sich aus, da dies die nahe gelegene bestehende Wohnbebauung auch mit zusätzlichem (Schwerlast-)Verkehr und Gewerbeimmissionen tangieren würde.

Aufgrund der als Innenbereich wirkenden Lage zwischen der K 2 und der A 560 ist ein angemessenes, städtebauliches Einfügen gegeben. Die Erschließung ist ebenfalls umfassend vorhanden. Der Erholungswert der Flächen ist durch die Verlärmung der A 560 und fehlende, vernetzende Fuß- und Radwegeverbindungen gering, so dass die Fläche als geeignet erscheinen könnte, wären da nicht die Belange des Orts- und Landschaftsbildes. Trotz der Überformung der Landschaft in diesem Bereich, insbesondere durch die Autobahn, bietet sich dem Betrachter hier noch das überkommene Bild eines Gutshofes mit zugehörigen Freiflächen wie es in der Vergangenheit typisch für diesen Landschaftsraum war. Durch Gewächshausanlagen in großem Umfang würde dieses Orts- und Landschaftsbild nachhaltig gestört. Insofern scheidet die Fläche als Konzentrationszone aus.

#### Fläche 8

Die bestehenden Freiflächen südlich der B56 zwischen Ort und Hangelar sollen nur noch im vorgesehenen Umfang als Erweiterungsoption für die Deutsch Gesetzliche Unfallversicherung (DGUV) genutzt werden. Die Freiflächen sind die letzte Verbindung zwischen der „Grünen Mitte“ und dem Birlinghovener Wald und haben daher eine übergeordnete, grünordnerische Funktion auch im Hinblick auf das regional bedeutsame Projekt „Grünes C“. Des Weiteren sind die Freiflächen entlang der B 56 ein prägendes Element im Verlauf dieser übergeordneten, alleebestandenen Hauptstraße und lassen auch die Ortseingänge nach Hangelar und Ort großzügig und attraktiv erscheinen. Der Erholungswert der Flächen ist vergleichsweise hoch, da sie durch die vorhandenen Wegeverbindungen zwischen den o. g. Landschaftsräumen eine wichtige Funktion im städtischen Fuß- und Radwegenetz übernehmen.

#### Fläche 9

Die Freifläche nordöstlich der Parsevalstraße in Hangelar ist aufgrund der Flugplatznähe für eine Wohnbaulandentwicklung uninteressant. Die Erschließung ist gegeben. Für eine gartenbauliche Nutzung mit Gewächshäusern o. Ä. wäre die Fläche in Fortsetzung der Hallenstrukturen des Flugplatzes denkbar. Durch die im Stadtentwicklungskonzept vorgesehene, angrenzende Friedhofserweiterungsfläche würde sich aber eine Verinselung auch angrenzender Freiflächen (Sportplatz, Übungsgelände Bundespolizei) ergeben, die beeinträchtigend auch auf das Orts- und Landschaftsbild wirken würde. Durch die Lage am Ortsrand würden die Gewächshausstrukturen ebenfalls negativ auf das Orts- und Landschaftsbild

ausstrahlen. Der Erholungswert des Bereiches ist durch die unmittelbar fußläufige Verbindung zur „Grünen Mitte“, die nach der Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzeptes entsprechend aufgewertet werden soll (s. u.), entsprechend hoch, da Hangelar ansonsten weitestgehend durch das Gelände der Bundespolizei und des Flugplatzes von der „Grünen Mitte“ getrennt ist.

#### Fläche 10

Die Freiflächen im Bereich der „Grünen Mitte“ sind die letzten zusammenhängenden Grünstrukturen im Zentrum der Stadt, die noch eine weitestgehend offene Kulturlandschaft mit hohem Erholungswert im direkten Umfeld der Hauptsiedlungsbereiche darstellen. Sie sind auch ein wichtiger Bestandteil des regional bedeutsamen Projektes „Grünes C“. Die Einbindung dieser Flächen in das Projekt wird die Belange der Landwirtschaft und des Naturschutzes nicht außer Acht lassen. Die freilandbezogene landwirtschaftliche Nutzung bleibt daher aus vielerlei Gründen weiterhin ausdrücklich erwünscht.

Aus diesen Gründen und wegen der überaus negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind diese Flächen für den Unterglasanbau nicht geeignet. Die zusätzliche Erschließung der Flächen mit Straßen und technischer Infrastruktur wäre nicht nur gegenüber der o. g. Zielsetzung kontraproduktiv, sondern würde für den überwiegenden Teil der Flächen auch zu unwirtschaftlichen Aufwendungen führen.

Es bleibt festzuhalten, dass sich somit nur die Fläche 2 zwischen der A3 und der Bahntrasse in Buisdorf für eine Darstellung im FNP als Vorrangfläche für die „Unterglas-Betriebsweise bei gartenbaulicher Erzeugung“ eignet.

Im Rahmen der Abwägung ist der Rat aufgrund der Anregung der Landwirtschaftskammer NRW nochmals auf das Dilemma der Darstellung nur einer Vorrangzone für den Unterglasanbau eingegangen. Er hat beschlossen dies unabhängig vom ersten Abschnitt dieses Kapitels nochmals in der Begründung zum FNP ausdrücklich hervorzuheben. Das Dilemma besteht zum Einen im Mangel an unverbauten Freiflächen im dicht besiedelten Raum und zum Anderen in der Einschränkung einer bestimmten wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeit landwirtschaftlicher Betriebe. Für welche zukünftigen Wirtschaftsformen in der Landwirtschaft günstige Bedingungen vorliegen, hängt nicht nur, aber wesentlich vom Landschaftsraum ab. Der Unterglasanbau wie er z.B. in großem Rahmen am Niederrhein oder in den Niederlanden betrieben wird, ist nur eine dieser Möglichkeiten, bei der man jedoch feststellen muss, dass sie in dieser großflächigen Ausprägung für den hiesigen, dicht besiedelten Raum sehr ungünstig ist.

Dem soll nicht entgegenstehen, dass sich landwirtschaftliche bzw. Betriebe der gartenbaulichen Erzeugung dieser Anbaumethoden außerhalb der Vorrangfläche bedienen soweit sie i.S. des §35 Abs. 1 Nr. 1 einen untergeordneten Teil der Betriebsfläche einnehmen.

#### **14. Flächen für Abgrabungen und die Gewinnung von Bodenschätzen (Kies- und Tonabbau)**

Der seit dem 06.02.2004 gültige Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan GEP) für die Region Bonn/Rhein-Sieg beschäftigt sich in dem Abschnitt 1.4.1. mit den Bereichen für die Sicherung und den Abbau oberflächennaher nichtenergetischer Bodenschätze (BSAB). Das Ziel 1 hierzu schreibt fest, dass außerhalb der im Regionalplan zeichnerisch dargestellten BSAB neue Abgrabungen und Abgrabungserweiterungen auszuschließen sind. Ausnahmen hiervon können für Abgrabungsvorhaben, die im Zusammenhang mit standortgebundenen Maßnahmen (z. B. Straßenbau) erfolgen sollen, im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Abgrabung unter 10 ha bleibt.

Im Regionalplan sind für das Gebiet der Stadt Sankt Augustin keine BSAB-Flächen dargestellt. Diese Darstellung wirkt unmittelbar als Ziel der Landesplanung auf den FNP der Stadt. D. h., dass keine Konzentrationszonen für den Abbau oberflächennaher Bodenschätze im FNP dargestellt werden dürfen. Zurzeit gibt es keine genehmigten Abgrabungsvorhaben im Stadtgebiet, insofern auch keine Erweiterungsabsichten. Abgrabungsvorhaben im Zusammenhang mit standortgebundenen Maßnahmen sind mittel- bis langfristig ebenfalls nicht zu erwarten. Somit liegen die in Ziel 1 genannten und anschließend näher erläuterten Ausnahmevoraussetzungen zur Darstellung von Konzentrationszonen außerhalb von BSAB-Flächen nicht vor. Das bedeutet, dass Abgrabungsvorhaben auf dem Gebiet der Stadt – mit einer möglichen Ausnahme auf die noch näher eingegangen wird - aufgrund landesplanerischer Ziele nicht genehmigungsfähig sind. Die Installierung des sogenannten Planvorbehaltes i. S. des § 35 Abs. 3 Satz 3 BauGB zur Verhinderung von Abgrabungsvorhaben in nicht geeigneten Bereichen durch Darstellung von Konzentrationszonen erübrigt sich daher. Östlich der A 3 auf dem Gebiet der Stadt Hennef (Geistinger Sand) besteht eine Abgrabungsmaßnahme (Auskiesung), die nach den Kriterien des Regionalplanes auf das Gebiet der Stadt Sankt Augustin erweitert werden könnte, soweit sie unter 10 ha bleibt. Dieser Bereich ist entsprechend dargestellt. Er ist jedoch i. S. der nachfolgend genannten Planungsziele des FNP unproblematisch für ein solches Abgrabungsvorhaben. Eine weitere Ausnahme stellt die Erweiterungsfläche Fläche für die Tongrube in Niederpleis westlich der A3 dar, für die bereits eine bergbaurechtliche Abbaugenehmigung für Ton besteht. Diese sowie die bestehende Tongrube sind im FNP entsprechend dargestellt.

Das landesplanerische Ziel, Abgrabungsvorhaben im Stadtgebiet nicht zuzulassen deckt sich auch mit der im FNP dargestellten planerischen Konzeption der Stadt. Aufgrund der hohen Siedlungsdichte hat die Stadt einen relativ geringen Anteil an größeren zusammenhängenden Freiräumen. Hinzu kommt, dass auf dem Gebiet der Stadt Sankt Augustin bereits in der Vergangenheit große Kieslagerstätten abgebaut wurden. Die verbliebenen zusammenhängenden Freiflächen, auch die bereits ausgekiesten, haben daher eine hohe Bedeutung für den Natur und Landschaftsschutz, aber auch

und vor allem für die Naherholung und sollten darum Abgrabungsvorhaben nicht zur Verfügung stehen.

### **15. Kennzeichnung von, für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

Grundlage für Hinweise auf das Vorliegen von Altlasten, Altstandorten bzw. Verdachtsflächen ist das vom Rhein-Sieg-Kreis als Untere Bodenschutzbehörde geführte Hinweisflächen- und Altlastenkataster in seiner aktuellen Fassung. Die hierin für das Stadtgebiet aufgeführten Flächen wurden unter Zugrundelegung des Runderlasses vom 14.03.2005 – „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (Altlastenerlass)“ im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB hin überprüft. Demnach sind im Flächennutzungsplan Flächen zu kennzeichnen, die für eine bauliche Nutzung vorgesehen sind und deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Hierbei muss sichergestellt sein, dass die vorgesehene Nutzung grundsätzlich mit der Belastung der Böden vereinbar ist bzw. erforderliche Maßnahmen oder Vorkehrungen hierfür nachfolgenden Verfahren, z. B. Bebauungsplan oder Baugenehmigungsverfahren überlassen bleiben können. Der Altlastenerlass empfiehlt darüber hinaus eine Kennzeichnung auch derjenigen Flächen, für die möglicherweise erst später, also bei einer Änderung des FNP, eine bauliche Nutzung infrage kommt. Dem kann allerdings in dieser Form nicht gefolgt werden, da zunächst einmal davon auszugehen ist, dass die Darstellungen des FNP einen gewissen zeitlichen Bestand haben werden bzw. notwendige Änderungen zum jetzigen Zeitpunkt nicht abzusehen sind. Die Kennzeichnung nach § 5 Abs. 3 BauGB im FNP stellt eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt des jeweiligen Verfahrensstandes dar. Da es sich bei der Hinweisflächen- und Altlastenerfassung um einen fortschreitenden Prozess handelt, ist ein regelmäßiger Abgleich der FNP-Inhalte mit den aktuellen Ergebnissen des Hinweisflächen- und Altlastenkatasters ohnehin notwendig. Hierzu bedarf es keiner Veranlassung durch eventuelle Änderungen des Planes. Sollte sich bei diesen Überprüfungen zeigen, dass bestimmte Darstellungen im FNP nicht mit neueren Hinweisen bzw. Erkenntnissen der Unteren Bodenschutzbehörde vereinbar sind, muss der FNP geändert werden. Bei entsprechenden neueren Erkenntnissen über Bodenbelastungen, die den Darstellungen des FNP nicht grundsätzlich entgegenstehen, gleichwohl aber eine Kennzeichnungspflicht auslösen, muss der Plan nicht geändert, sondern lediglich redaktionell um diese Kennzeichnung ergänzt werden.

In Bezug auf das Vorliegen bzw. auf Hinweise erheblicher Bodenbelastungen wurden eigene Erstbewertungen und Gefahrenabschätzungen sowie Unterlagen des Rhein-Sieg-Kreises mit Hilfe der Unteren Bodenschutzbehörde ausgewertet.

Aufgrund der Maßstabsebene des FNP 1:10 000 können lesbar nur Flächen ab 1.000 m<sup>2</sup> gekennzeichnet werden. Einzelzeichen oder Nummern gehen im topografischen Hintergrund der Planzeichnung verloren. Darüber hinaus können sie die Lage der Flächen nur sehr ungenau markieren. Aus diesen

Gründen werden Flächen unterhalb dieser Größenordnung im FNP nicht gekennzeichnet. Von diesem Ausschlusskriterium sind überwiegend Altstandorte mit der Beschreibung „ehemalige Tankstelle betroffen“. Aufgrund der bekannten an diesen Standorten vorherrschenden Bodenbelastungen ist davon auszugehen, dass sie einer Wohnbebauung nicht grundsätzlich entgegenstehen. Einschlägige Erfahrungen bestätigen dies. Im Stadtgebiet wurden bereits einige dieser Altstandorte saniert und wieder mit Wohnhäusern überbaut. Neben diesen Altstandorten gibt es noch einige wenige Ablagerungen, die kleiner als 1.000 m<sup>2</sup> sind und daher nicht gekennzeichnet werden. Auf der Grundlage des Altlastenerlasses ist durch die bauordnungsrechtliche Praxis des Abgleichs mit dem Hinweisflächen- und Altlastenkataster sichergestellt, dass sowohl bei Baurechten nach § 34 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) als auch nach § 30 BauGB (innerhalb eines Bebauungsplanes) diese Flächen erkannt und berücksichtigt werden.

Die von der Unteren Bodenschutzbehörde vergebenen Ordnungsnummern der Verdachts- und Hinweisflächen werden in der Begründung beibehalten und lediglich für die Planzeichnung durchnummeriert. Diese Nummern werden zur Kennzeichnung der Flächen in den Plan eingetragen.

01. (5208/0007) Kiesgrube Bergmann, Hangelar

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich gewerbliche Baufläche dar. Eine Gefährdungsabschätzung fand 1987 statt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine akute Gefährdung für Menschen und Trinkwasser gegeben ist. Da in Teilbereichen Methan- und Kohlendioxidbildung festzustellen ist, müssen bei der baulichen Inanspruchnahme, wie in ähnlich gelagerten Fällen, entsprechende Vorkehrungen, die im nachfolgenden B-Plan-Verfahren näher zu bestimmen sind, getroffen werden.

02. 5208/0008 Kiesgrube Pütz, Hangelar

Der Flächennutzungsplan stellt für einen Teil dieses Bereiches „Grünfläche“ mit der Zweckbindung „Kleingartenanlage“ dar. 1996 wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass eine grundsätzliche Unvereinbarkeit zwischen der geplanten Nutzung der Fläche als Kleingartenanlage und den Untersuchungsergebnissen nicht gesehen werden kann. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist jedoch eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Aufgrund der vorgefundenen Bodenqualität wird das Aufbringen von 0,30 bis 0,50 m Mutterboden empfohlen. Nach der Auswertung der Ergebnisse der sogenannte „Frühzeitigen Beteiligung“ und der darauf aufbauenden landesplanerischen Erörterung wurde auf Beschluss des Umwelt-Planungs- und Verkehrsausschuss auf die Darstellung einer Fläche für Kleingartenanlagen in diesem Bereich verzichtet. Der Ausschuss folgte damit den landesplanerischen Bedenken. Aufgrund der jetzigen Darstellung des Bereiches als

Grünfläche entfällt auch die Kennzeichnungspflicht bezüglich der Altlasten.

03. (5208/0153) Kloeckner-Mannstaedt-Straße, Menden  
Für den bereits bebauten Bereich wurde mit Datum vom 23.10.1989 eine Erstbewertung durchgeführt, die keine akute Gefährdung bzw. Schadeneinwirkung für die derzeit bestehende, aber auch für eine zukünftig erneuerte bzw. zusätzliche Wohnnutzung feststellt. Es ist jedoch eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich
04. (5208/0154) Schumannstraße, Hangelar  
Für den bebauten Bereich wurde eine Gefährdungsabschätzung mit dem Datum vom 16.08.1994 durchgeführt. Eine akute Gefährdung für den Wohnbereich wurde ausgeschlossen, dies gilt auch für eine eventuell erneuerte bzw. zusätzliche Wohnnutzung. Die festgestellte Methanbildung wird zurzeit überwacht.
05. (5208/0265) Von-Galen-Straße Menden  
Für den nördlichen Teilbereich liegt eine Gefährdungsabschätzung vor, die lokal eine Zyanid- Kontamination festgestellt hat. Die Beseitigung erfolgte durch Bodenaustausch i.R. der Baurealisierung (Bodenaushub). Die aktuelle und eventuell zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche ist nicht gefährdet. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist jedoch eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen, eventuell anfallender Bodenaushub ist entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.
06. (5208/0268, 5208/295, 5208/296) Gewerbegebiet „Menden Süd“  
Für den gesamten Bereich wurde die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 02.04.1990 durchgeführt. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Gefährdung der gewerblichen Nutzung durch die Bodenbelastungen nicht gegeben ist. Eine Gefährdung des Grundwassers ist jedoch nicht auszuschließen. In der bereits erwähnten Umweltverträglichkeitsprüfung werden entsprechende Gegenmaßnahmen empfohlen. Mit Datum vom Dezember 2006 wurden sämtliche vorliegenden Unterlagen nochmals gesichtet und entsprechend dem Altlastenerlass NRW gutachterlich bewertet. Im Ergebnis werden die Erkenntnisse aus der Umweltverträglichkeitsprüfung bestätigt. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

07. (5209/0015) Am Jeuchel, Altdeponie, Niederpleis  
Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Hausmülldeponie für die eine Gefährdungsabschätzung mit Datum vom 12.03.1996 und eine ergänzende Begutachtung über Bodenluftabsaugversuche vom 18.06.1996 durchgeführt wurde. Die Gutachten kommen zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung des Geländes als Wohnbaufläche unter Berücksichtigung bestimmter Sicherungsmaßnahmen möglich ist. Die Sicherungsmaßnahmen sind den bereits erwähnten Gutachten zu entnehmen und im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren festzusetzen. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.
08. (5209/0017) Deponie HASTAG, Hangelar  
Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Hausmülldeponie mit Ablagerungen von Bauschutt, Fäkalien und Schlachtabfällen. Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbindung Park dar. Dies entspricht auch der derzeitigen intensiven Freizeitnutzung. Der Bereich wurde 1991 einer Sanierungsuntersuchung unterzogen, in der festgestellt wurde, dass gegen eine Erholungsnutzung keine Bedenken bestehen.
09. (5209/0028) Mülldorfer Straße, Niederpleis  
Für die Altablagerung wurde 1986 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine akute Gefährdung bzw. Schadeneinwirkung für die derzeit bestehende, aber auch für eine zukünftig erneuerte bzw. zusätzliche Wohnnutzung besteht. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.
10. (5209/0029) Hochmeisterstraße, Buisdorf  
Es handelt sich hierbei um eine ehemalige Kiesgrube, aufgefüllt mit Aushubboden, Bauschutt sowie Hausmüll. Die Gefährdungsabschätzung vom 03.03.1987 stellte eine potentielle Gefährdung des Trinkwassers durch Metalle fest. Bei einer Änderung der Nutzung der Fläche soll die Ablagerung neu bewertet werden. Dies ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 709 „Mittelfeld“ geschehen. Eine Gefährdung der derzeitigen und zukünftigen gewerblichen Nutzung des Bereiches ist demnach nicht gegeben. Aufgrund der festgestellten Deponiegasgehalte können jedoch Objektschutzmaßnahmen erforderlich werden. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der

Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

11. (5209/0045) Nonnenstrombergstraße, Hangelar

Es handelt sich hierbei um eine Altablagerung bei der über eine Gefährdungsabschätzung aus dem Jahr 1995 im Boden PAK-Belastungen nachgewiesen wurden. Die derzeitige und zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche ist nicht gefährdet. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

12. (5209/0051) Am Bauhof, Menden

Es handelt sich hierbei um eine wiederverfüllte Kiesgrube. Bodenaushub wurde hier mit Hausmüll und hausmüllähnlichen Abfällen sowie ölbelastetem Material angetroffen. Über die Objektplanung für die Wache der Autobahnpolizei wurde eine Gefährdungsabschätzung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die derzeitige und zukünftige Nutzung als gewerbliche Baufläche nicht gefährdet ist. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren. Gegebenenfalls sind Gassicherungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

13. (5209/0059 und 5209/0116) Pleistalwerk, Niederpleis

Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Tonröhrenwerk mit Folgenutzungen. Teile des Geländes (Gruben) sind aufgefüllt. Hier finden sich Erdaushub, Ziegelschutt, Schlacke, Bauschutt und Kunststoffreste. Im Rahmen des B- Planverfahrens 622/1 „In den Stöcken“ wurde 1989 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt, die zum Teil Bodenbelastungen durch Blei und Kohlenwasserstoff nachgewiesen hat. Gleichwohl wird im Ergebnis festgestellt, dass eine Nutzung als Sondergebiet zu diesem Zeitpunkt noch mit der Zweckbindung „Thermalbad“ nicht gefährdet ist. Die Untersuchung wurde im weiteren Verfahren, nun unter der Zweckbindung „Klinik“ übernommen. Eingriffe in den Untergrund sowie Abrissarbeiten bedürfen einer fachgutachterlichen Begleitung. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu

begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

14. (5209/0068) Altstandort DEUTAG, Niederpleis  
Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Bitumenmischwerk, in dem künstliche Auffüllungen aus Sanden, Kiesen, Holz, Schlackenresten, Beton, Bitumen und Ziegel festgestellt wurden. Eine 1992 durchgeführte Sanierungsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Altstandort eine Bebauung unter Beachtung der Hinweise des Gutachtens unbedenklich ist. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.
15. (5209/0069) Altstandort HASTAG, Hangelar  
Es handelt sich hierbei um ein ehemaliges Ziegeleigelände in unmittelbarem Anschluss an das ehemalige Deponiegelände (s. Nr. 08). Nach einer Gefährdungsabschätzung vom 23.03.1989 ist eine Bebauung der Verdachtsfläche durch die Methangasentwicklung des angrenzenden Deponiekörpers nicht gefährdet, sofern der Rand der Deponie nicht tangiert wird. Zur genauen Abgrenzung sind detaillierte Sondierungen nötig. Der Bereich wird im Flächennutzungsplan entgegen der bisherigen Darstellung überwiegend als Wald dargestellt. Nur am östlichen Rand wird die bestehende Kindertagesstätte „Waldstraße“ als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Für diesen Bereich gilt bei Änderungen, die Erdarbeiten zu überwachen, den anfallender Bodenaushub zu begutachten und entsprechend zu entsorgen sowie die Entsorgung zu dokumentieren.
16. (5209/0071) Pappelweg/Wachholderweg, Niederpleis  
Für die Altablagerung wurde 1986 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine akute Gefährdung bzw. Schadeneinwirkung für die derzeit bestehende aber auch für eine zukünftig erneuerte bzw. zusätzliche Wohnnutzung besteht. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.
17. (5209/0072) Alte Marktstraße/Schulstraße, Niederpleis  
Für die Altablagerung wurde 1986 eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt mit dem Ergebnis, dass keine akute Gefährdung bzw. Schadeneinwirkung für die derzeit bestehende, aber auch für eine zukünftig erneuerte bzw. zusätzliche Wohnnutzung bzw. Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbindung Schule besteht. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische

Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

18. (5209/92) Auffüllung Gut Friedrichstein, Niederpleis  
Es handelt sich hierbei um einen Geländeabtrag durch Lehm und Tonbau der Ende der 50er Jahre mit Hausmüll, Bodenaushub, Bauschutt, Aschen und Schlacken verfüllt wurde. Der Bereich wurde einer Erstbewertung am 13.2.1990 unterzogen. Die hier im Flächennutzungsplan vorgesehene kleingärtnerische Nutzung ist unbedenklich, soweit der belastete Teil von der gärtnerischen Nutzung ausgeschlossen wird und für Nebenanlagen (Parkplatz, Clubhaus etc.) genutzt wird. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Je nach Ergebnis sind ggf. Nutzungsbeschränkungen festzulegen. Eventuell anfallende Erdarbeiten sind zu überwachen, der Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.
  
19. (5209/0118) westlich der BAB 3, Am Rosenhain, Buisdorf  
Es handelt sich hierbei um eine Kiesgrube, die laut Zeugenaussagen in den 60er und 70er Jahren mit großen Mengen an Industrieschlämmen der Rheinischen Zellulose AG sowie des Siegwerkes verfüllt wurde. Im Rahmen des nicht zum Abschluss gebrachten Bebauungsplanverfahrens Nr. 709/2 „Im Mittelfeld“ wurde eine Erstbewertung durchgeführt. Eine grundsätzliche Unvereinbarkeit gewerblicher Nutzung mit der Altablagerung ist demnach nicht gegeben. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren. Die sich aus der verändernden Bodenluft (Methangaskonzentration) ergebenden Arbeitsschutzmaßnahmen (Explosionsschutz) sind bei Gründungsarbeiten zu berücksichtigen. Im Bereich von Gebäudestandorten sollen weitere Bodenluftuntersuchungen durchgeführt werden. Je nach den Ergebnissen werden ggf. bauliche Abdichtungs-, Belüftungs- oder Gasdrainagemaßnahmen notwendig. In Bezug auf die Grundwassergefährdung sind weitere Untersuchungen notwendig.
  
20. (5209/0153) Hennefer Straße/ Bonner Straße, Mülldorf  
Es handelt sich hierbei um den Altstandort einer Tankstelle die mit 1.700 m<sup>2</sup> oberhalb des Flächenfilters von 1.000 m<sup>2</sup> liegt. Mit Datum vom 19.08.2005 wurde eine orientierende Untersuchung i.R. des B-Planverfahrens 517 „Bonner Straße/Hennefer Straße“ mit dem Ergebnis

durchgeführt, dass eine Nutzung als Wohngebiet ohne Einschränkungen möglich ist. Sollte bei einer wohnbaulichen Umnutzung externer Oberboden benötigt werden, so ist dieser nutzungsspezifisch entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

21. (5209/0162) Eifelstraße, Hangelar

Es handelt sich bei der Fläche um einen mittlerweile überbauten ehemaligen Schrottplatz bei der eine umweltgeologische Voruntersuchung wurde eine Belastung der Bodenluft festgestellt. Die Erstbewertung vom 21.02.1990 kommt zu dem Ergebnis, dass eine gewerbliche Nutzung der Fläche ohne weitere Sicherungsmaßnahmen möglich ist. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

22. (5209/1134) Friedrich-Gauß-Straße, Menden

Diese Verdachtsfläche ist ein Altstandort (Kfz-Handel und Reparatur, Metallwarenherstellung), die fast vollständig mit einer Betondecke versiegelt ist. Die vermutete Bodenbelastung steht einer gewerblichen Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Sollte bei einer wohnbaulichen Umnutzung externer Oberboden benötigt werden, so ist dieser nutzungsspezifisch entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

23. (5209/1135) Bonner Straße/Südstraße, Mülldorf

Es handelt sich hierbei um einen Altstandort (ehem. Bauhof) der i.R. des Bebauungsplanverfahrens Nr. 516 1. Änderung „Bonner Straße“ einer Erstbewertung mit dem Ergebnis unterzogen wurde, dass die vorgefundene Bodenbelastung einer gemischten baulichen bzw. einer Wohnbaunutzung nicht entgegensteht. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

24. (5209/1188) Hauptstraße/Schulstraße, Niederpleis

Auf diesem Altstandort wurde eine Tankstelle betrieben. Danach befand sich hier ein Großhandel für Lacke und Farben sowie die Produktion von chemischen Reinigungspräparaten für Maschinen. Der hierauf

gründende Altlastenverdacht steht einer Nutzung als Wohnbaufläche nicht grundsätzlich entgegen. Sollte bei einer wohnbaulichen Umnutzung externer Oberboden benötigt werden, so ist dieser nutzungsspezifisch entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

25. (5209/2040, 5209/2043) Meindorfer Straße/Siegstraße, Menden  
Es handelt sich hierbei um einen Altstandort (Kfz- Handel, Reparatur und Lackiererei) sowie um einen Betriebsstandort (Tankstelle) für die i.R. des Bebauungsplanverfahrens Nr.407 „Meindorfer Straße/Siegstraße eine orientierenden Untersuchung durchgeführt wurde. Das Ergebnis ist, dass die Bodenbelastung einer Nutzung als Wohnbaufläche nicht grundsätzlich entgegen steht. Sollte bei einer wohnbaulichen Umnutzung externer Oberboden benötigt werden, so ist dieser nutzungsspezifisch entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung zu untersuchen. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.
26. (5209/0037) Konrad-Adenauer-Straße, Hangelar, „Grube Anna“  
Es handelt sich hierbei um eine Industriemülldeponie, welche im hinteren Bereich Bodenaushub, Bauschutt, Braunkohlenasche, Klärschlamm und Calciumcarbonatschlamm enthält. Für die Deponie wurde eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt. Sie unterliegt einer regelmäßigen Überwachung. Die bisherigen Erkenntnisse verbieten eine landwirtschaftliche Nutzung im hinteren topografisch erhöhten Bereich. Im vorderen Bereich an der Konrad-Adenauer-Straße ist davon auszugehen, dass die Altlast einer Nutzung als Sondergebiet Reitsport nicht grundsätzlich entgegensteht. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.
27. (5209/0094) Uferstraße, Buisdorf, Sportplatz  
Es handelt sich hierbei um einen Altablagerung. Die vorliegenden Erkenntnisse erlauben den Schluss, dass die derzeitige Nutzung als Sportplatz aber auch eine evt. zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche mit der Altablagerung vereinbar ist. Für die verbindliche Bauleit- bzw. Objektplanung ist eine nutzungsspezifische Untersuchung des Oberbodens entsprechend den Vorschriften der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung erforderlich. Alle Erdarbeiten sind zu überwachen. Anfallender Bodenaushub ist zu begutachten und entsprechend zu entsorgen. Die Entsorgung ist zu dokumentieren.

Bei den folgenden Flächen steht die Kennzeichnungspflicht zurzeit (November 08) noch nicht zweifelsfrei fest.

28. (5208/1058) Kirchstraße, Menden

Es handelt sich hierbei um den Altstandort eines Betriebes zur Herstellung von Verpackungsmitteln aus Kunststoff, von Werkzeugen und Kunststoffspritzteilen.

29. (5208/1063, 5208/1064, 5208/1065) Kölnstraße, Hangelar

Es handelt sich hierbei um den Altstandort eines Betriebes zur Herstellung und Vertrieb (Großhandel) von Lacken und Mineralfarben.

30. (5209/1183) Hauptstraße, Niederpleis

Es handelt sich hierbei um den Altstandort einer Schlosserei, später einer Lkw-Abstellhalle und Wartung sowie einer Stahlhandelsfirma.

## **16. Kennzeichnung von Flächen unter denen der Bergbau umgeht**

Das Stadtgebiet liegt über zahlreichen verliehenen und erloschenen Bergwerksfeldern. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg (Abteilung 8 Bergbau und Energie) vorliegenden Unterlagen ist im Gebiet der Stadt tagesnaher und oberflächennaher Bergbau betrieben worden, der sich möglicherweise auch heute noch schädigend auf die Tagesoberfläche auswirken kann. Das Stadtgebiet wurde dahingehend überprüft und die verlassenen Tagesöffnungen des Bergbaus sowie mögliche Altbergbau-Einwirkungsbereiche erfasst und dargestellt. Die Arbeiten sind abgeschlossen und das Stadtgebiet gilt als altbergbaulich endbearbeitet.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen der Bergwerkseigentümerinnen ist der Bezirksregierung Arnsberg für das Stadtgebiet nichts bekannt.

Im FNP werden die Altbergbau-Einwirkungsbereiche dargestellt. Es handelt sich hierbei um insgesamt drei Bereiche in Hangelar, Niederpleis und Birlinghoven. Auf die Darstellung der Tagesöffnungen wurde verzichtet, da ihre Lage auf der Maßstabebene des FNP nicht hinreichend genau darstellbar ist. Es kann jedoch auch in Anbetracht der Datenmenge auf eine detaillierte Darstellung der bergbaulichen Verhältnisse im FNP verzichtet werden, da ein Bebauungsplan als konkret nachgeordnetes Verfahren folgt. Aus diesen Gründen erfolgt eine Konstruktion der vorläufigen, möglichen setzungs-, senkungs- und einsturzgefährdeten Bereiche für den tagesnahen Bergbau und für die Tagesöffnungen erst im Bebauungsplanverfahren. Das Gleiche gilt für Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche sowie für Angaben über Verfüllung oder Sicherheit der Tagesöffnungen.

Die Darstellung dieser Bereiche im FNP ist somit als Warnhinweis für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung zu verstehen. Die Beteiligung der Bezirksregierung Arnsberg in Bebauungsplanverfahren ist obligatorisch. Die Bauaufsichtsbehörde verfügt ebenfalls über die Unterlagen der Bezirksregierung sowie über ein vorgegebenes Prüfschema für

Baugenehmigungen außerhalb von Bebauungsplänen, bei deren Aufstellung die Bezirksregierung Arnsberg beteiligt war.

Der Bezirksregierung Arnsberg liegen keine konkreten Hinweise über Bergbau-Altlasten-Verdachtsflächen vor, so dass sich eine entsprechende Kennzeichnung zurzeit erübrigt. Sie macht jedoch darauf aufmerksam, dass im ehemaligen Bergbau beim Abteufen von Schächten und der Herstellung von Stollen und Strecken sowie der Rohstoffgewinnung meist ortsnahe Abraum- und Produkthalden angelegt wurden, die als Altablagerungen gelten, von denen umweltrelevante Beeinträchtigungen ausgehen können. Soweit in Zukunft konkretere auf die Fläche bezogene Hinweise hierüber vorliegen sollten, kann eine Kennzeichnung jederzeit im FNP erfolgen.

## 17. Nachrichtliche Übernahme

### **Landschaftspläne 6 „Siegmündung“ und 7 „Siegburg – Troisdorf – Sankt Augustin des Rhein-Sieg-Kreises in ihrer jeweilig letzten Fassung.**

Aus den o. a. Landschaftsplänen Nr. 6 vom 04.07.2005 und Nr. 7 vom 05.01.1991 einschl. seiner 1. Änderung vom 04.07.2005 wurden zur besseren Lesbarkeit des Planes die Grenzen der Natur- und Landschaftsschutzgebiete übernommen (s. auch Abschnitt Formelle Plangrundlagen). Auf die Übernahme der Festsetzung „Geschützter Landschaftsbestandteile“ wurde aus Gründen der Lesbarkeit des FNP verzichtet. Sie sind von Darstellungen des FNP nicht betroffen, da sie im Freiraum zumeist innerhalb der Landschafts- bzw. Naturschutzgebiete liegen.

Zur weiteren Erläuterung wird auf die textlichen Darstellungen und Festsetzungen der Landschaftspläne verwiesen.

### **Wasserschutzgebietsverordnung Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet**

Die Grenzen der, in der o. a. Verordnung vom 01.07.1985 mit einer Geltungsdauer von 40 Jahren festgesetzten Wasserschutzzonen I, II, III A und III B für die Wassergewinnungsanlage Meindorf sind im FNP nachrichtlich dargestellt. Darstellungen des FNP widersprechen im Bereich des Gewerbegebietes „Menden Süd“ zurzeit noch den Vorschriften der Verordnung, weil innerhalb der Wasserschutzzone III A gewerbliche Bauflächen neu dargestellt werden. Eine Befreiung von den Vorschriften ist beantragt (siehe auch die Erläuterungen unter dem Abschnitt „Gewerbliche Bauflächen“).

Die sich darüber hinaus ergebenden Nutzungseinschränkungen für einzelne Vorhaben und Nutzungen sind der betreffenden Wasserschutzgebietsverordnung, veröffentlicht im Amtsblatt Nr. 25 für den Regierungsbezirk Köln vom 24.06.1985 S. 244, zu entnehmen.

## **Wasserflächen**

Im FNP sind die Gewässer 1. und 2. Ordnung, Sieg, Pleisbach und Lauterbach mit ihren nach den Vorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) festgesetzten Überschwemmungsgebieten gem. § 5 Abs. 4 a BauGB nachrichtlich dargestellt. Für Pleis- und Lauterbach gelten bis zu einer neuen Berechnung und einer darauf aufbauenden Neufestsetzung der Überschwemmungsgebiete die preußischen Überschwemmungsgebiete. Dem Rhein-Sieg-Kreis als unterer Wasserbehörde liegt eine Studie der Überschwemmungsgebiete für den Pleisbach, von seiner Mündung in die Sieg bis zur Einmündung des Lauterbaches in den Pleisbach, vor (Niederschlagsabflussmodell Pleisbach Dezember 1996 Staatliches Umweltamt Köln). Die Ergebnisse dieser Studie sollen in Zweifelsfällen mit in Betracht gezogen werden. Innerhalb dieser Überschwemmungsgebiete werden im FNP entsprechend § 31 b Abs. 4 WHG sowie § 113 Abs. 1 (LWG) keine neuen Bauflächen dargestellt. Im Überschwemmungsgebiet der Sieg befinden sich auch keine alten bereits in Anspruch genommenen Bauflächen. In den Überschwemmungsgebieten des Pleis- und Lauterbaches wurden in den Stadtteilen Niederpleis und Birlinghoven ausschließlich die bereits bebauten Bereiche, die in die Überschwemmungsgebiete hineinragen als Bauflächen dargestellt. Es handelt sich hierbei in Niederpleis um Teile von Wohnbauflächen und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbindung „Schule“ und in Birlinghoven um Teile von Wohnbauflächen und gewerblicher Baufläche. Die Errichtung und die Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 34 und 35 BauGB bedürfen in diesen Gebieten der Genehmigung der zuständigen Behörde (§ 31 b Abs. 4 WHG und § 113 Abs. 2 LWG). Bei der Sieg ist dies die Bezirksregierung Köln und bei Pleis- und Lauterbach der Rhein-Sieg-Kreis. Darüber hinaus wird auf der Grundlage des Regionalplanes (früher GEP), Kapitel 2.4.1. „Oberflächengewässer, Hochwasserschutz“ der hochwassergefährdete Bereich bei Extremhochwasser/HQ 500 des Rheins dargestellt. Der Bereich betrifft die Zentrale Abwasserbehandlungsanlage und einen kleinen Bereich Mendens östlich der Bahnlinie. Mit den Darstellungen sollen lt. Regionalplan „die Bauherren und insbesondere die Planungs- und Bauaufsichtsbehörden in ihrer Verantwortung sensibilisiert und zur abwägenden Prüfung einer hochwasserangepassten Bebauung angeregt werden, um das Schadenspotential zu minimieren.“ Die Konkretisierung des Begriffs „hochwasserangepasste Bebauung“ erfolgt in der verbindlichen Bauleitplanung bzw. dem Baugenehmigungsverfahren in Fällen der §§ 34 und 35 BauGB.

## Denkmalschutz

Im gesamten Stadtgebiet gibt es keine denkmalgeschützten Mehrheiten von baulichen Anlagen i. S. des § 2 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG), die gem. § 5 (4) BauGB nachrichtlich übernommen werden müssten. Ebenso wenig gibt es bauliche Anlagen, für die ein solcher Schutz vorgesehen ist. Gleichwohl wird es für sinnvoll erachtet, Einzeldenkmale i. S. des § 2 Abs. 1 DSchG, die dem Denkmalschutz unterliegen oder für die er vorgesehen ist und die insgesamt eine größere Fläche einnehmen im FNP nachrichtlich darzustellen.

### Wasserschlosschen in Birlinghoven

Insofern ist im Plan das sogenannte Wasserschlosschen in Birlinghoven als zusammengehöriges Ensemble von Gebäuden aus den Jahren um 1800, 1903 und nach 1945 einschließlich der Außenanlagen dargestellt. Der Bereich steht seit dem 27.07.1992 als bedeutend für die Architektur und die Ortsgeschichte nach den Vorschriften des Denkmalrechtes unter Schutz.

### Fabrikantenvilla, Pützchensweg, Hangelar

Das in Zierform aufwendig gestaltete Gebäude wurde als Fabrikantenvilla gegen Ende des 19. Jahrhunderts vorwiegend aus gelbem Hangelarer Backstein errichtet. Die Villa ist von einer parkähnlichen Gartenanlage mit teilweise noch originaler Backsteineinfriedung und sehr altem Baumbestand umgeben. Der Zugangsweg zum Eingang der Villa führt über eine kleine Backsteinbrücke. Das Gebäude einschließlich der Gartenanlage stammt aus der Anfangszeit der Industrialisierung in Hangelar, hier insbesondere der tonverarbeitenden Industrie und ist daher aus architektur- und ortsgeschichtlichen Gründen erhaltenswert

Die Villa sowie die Außenanlagen stehen seit dem 22.01.1992 unter Denkmalschutz.

### Gründerzeitvilla, Kölnstraße 58, Hangelar

Das gesamte Areal ist durch ein schmiedeeisernes Gitter auf gemauertem Sockel eingefasst. Es umgibt eine parkähnliche Anlage mit altem Baumbestand. Das Haus Kölnstraße 58 ist ein typisches Beispiel für die nach der Jahrhundertwende aufkommende villenartige Ortsrandbebauung und ist daher aus architektur- und ortsgeschichtlichen Gründen erhaltenswert. Sie steht seit dem 13.02.2008 unter Denkmalschutz.

### Theodor-Storm-Allee, Sankt Augustin-Ort

Der um ca. 1925 als Allee angelegte Straßenraum der Theodor-Storm-Allee ist als begrünter Freiraum das Produkt menschlicher Gestaltung, ein Zeugnis der Gartenkunst und Landschaftsgestaltung vergangener Zeit und als solcher Ausdruck des jeweiligen Verhältnisses des Menschen zur Natur. Geformt und geordnet nach gartenkünstlerischen Regeln, gebaut und geprägt mit jeweils zeittypischen Materialien und Techniken. Sie ist erhaltenswert weil in ihr Sinn und Intention sowie die Gestaltungskriterien für gesundes Wohnen im städtischen Grün in gestalteter Natur am Rande des Klosterparks deutlich werden.

Die Allee steht seit dem 26.01.1998 unter Denkmalschutz

#### Parkanlage Schloss Birlinghoven

Eine Unterschutzstellung ist vorgesehen und somit im vorliegenden Plan nachrichtlich dargestellt, für die Parkanlage von Schloss Birlinghoven als spätes Beispiel historischer Parkanlagen im Rheinland, wobei das Schloss selbst schon seit 1982 unter Schutz steht.

#### Bereich „Kirchberg“ in Menden

Ebenfalls vorgesehen ist die Unterschutzstellung des Bereiches „Kirchberg“ in Menden. Es ist beabsichtigt, den wiederhergestellten Kirchengrundriss und die umgebenden Flächen als Bodendenkmal unter Schutz zu stellen. Die denkmalrechtliche Prüfung ist zurzeit noch beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bearbeitung.

#### **Landeplatz Hangelar**

Das Gelände des Flugplatzes Bonn/Hangelar wurde durch Verfügung des Regierungspräsidenten Düsseldorf als zuständiger Luftfahrtbehörde vom 11.11.1964 für die Flugplatzgesellschaft Hangelar mbH als Landeplatz des allgemeinen Verkehrs und Segelfluggelände i. S. des § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) zugelassen und damit genehmigt. Gleichzeitig wurde für das Segelfluggelände ein beschränkter Bauschutzbereich mit 1,5 km Radius um den Flugplatzbezugspunkt gem. § 17 LuftVG angeordnet. Es handelt sich somit um Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind und i. S. des § 5 Abs.4 BauGB im FNP nachrichtlich dargestellt werden. Die Genehmigung beinhaltet nicht die Fläche an der Nord-West Ecke des Flugplatzgeländes, die zurzeit für das Abstellen von Luftschiffen (Zeppeline) genutzt wird, so dass diese nicht nachrichtlich als Flugbetriebsgelände dargestellt werden kann.

Im dargestellten beschränkten Bauschutzbereich bedarf die Errichtung von Bauwerken der Zustimmung der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bez. Reg. Düsseldorf). Die Behörde hat im Bauschutzbereich gleichzeitig Bauhöhen festgelegt bis zu denen eine Zustimmung nicht erforderlich ist. In den An- und Abflugsektoren die im FNP dargestellt sind, wird die Höhe durch die Anflugflächen im Verhältnis 1:40 jeweils von den Enden der Start- und Landebahn begrenzt. Im nördlichen 500 m Sicherheitsstreifen steigen die Bauhöhen im Verhältnis 1:7 bis 10 m und dahinter ebenfalls im Verhältnis 1:7 bis max. 25 m. Im südlichen 500 m Sicherheitsstreifen steigen die Bauhöhen im Verhältnis 1:7 bis max. 25 m. Alle Vorhaben, hierzu zählen auch Baukrane, über 25 m Bauhöhe bedürfen nach wie vor der Zustimmung der Bez. Reg. Düsseldorf.

Die von der Luftfahrtbehörde festgelegte Platzrunde wird im FNP ebenfalls nachrichtlich dargestellt. Nach den Regelungen des Flugplatzverkehrs für den Landeplatz Hangelar müssen anfliegende Maschinen diese Platzrunde benutzen, um die Flugplatzsicherheit zu gewährleisten (Sichtanflug). Die Platzrunde stellt somit die meist überflogenen Bereiche um den Landeplatz Hangelar dar. Sie wurde aufgrund der im Wirkungsbereich auftretenden

intensiven Beschallung so festgelegt, dass Wohngebiete soweit wie möglich von der Rundenführung nicht betroffen werden. Aus diesen Gründen soll der Bereich auch weiterhin von empfindlichen Nutzungen freigehalten werden.

Aus dem Landesentwicklungsplan (LEP) „Schutz vor Fluglärm“ in seiner bereinigten Fassung vom 17.08.1998 (GV NRW, Nr. 36 vom 17.09.1998, S. 512) wurden die Lärmschutzzonen B und C des Verkehrslandeplatzes Hangelar nachrichtlich dargestellt. In der Lärmschutzzone B ist mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von  $L_{eq}$  67 dB(A) und in Lärmschutzzone C mit einem  $L_{eq}$  von 62 dB(A) zu rechnen. Siedlungsflächendarstellungen im FNP werden nur von der Lärmschutzzone C tangiert. Im LEP heißt es hierzu: „In der Bauleitplanung ist im Rahmen der Abwägung zu beachten, dass langfristig von einer erheblichen Lärmbelastung auszugehen ist. Hierbei sind in besonderem Maße Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes bzw. i. S. von § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB für einen angemessenen baulichen Schallschutz zu treffen. Satzungen nach §3 4 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauGB sind zulässig nach Nr. 3 und § 35 Abs. 6 BauGB in der Regel unzulässig.“

### **Hubschrauber Landeplatz der Bundespolizei, Hangelar**

Der Hubschrauberlandeplatz der Bundespolizei wurde bisher im Zusammenhang mit dem Verkehrslandeplatz und Segelfluggelände Hangelar dargestellt. Aufgrund seines besonderen Charakters und seiner räumlichen Trennung von den übrigen Bereichen des Landeplatzes wird er jetzt im FNP als eigenständiger Hubschrauberlandeplatz nachrichtlich dargestellt. Nach der Reduzierung der westlich angrenzenden Sondergebietsdarstellung „WTP II“ sind die Darstellungen des FNP im Hinblick auf hindernisfreie An- und Abflugsektoren sowie Notlandeflächen konfliktfrei vereinbar mit den Erfordernissen des Hubschrauberlandeplatzes. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass von diesem Hubschrauberlandeplatz hoheitlicher Flugbetrieb mit den entsprechenden damit einhergehenden Lärmemissionen bei Tag und Nacht durchgeführt wird.

### **Hubschrauberlandeplatz der Asklepios Klinik, Sankt Augustin Ort**

Der Hubschrauberlandeplatz auf dem Gelände der Asklepios Klinik besteht schon seit etlichen Jahren. Es handelt sich um eine Fläche für Rettungsflüge und für sogenannte Sekundärflüge (z.B. Patientenverlegungen, Arzt- oder Organtransporte). Der Flugbetrieb, zumindest was die Sekundärflüge betrifft, lief bisher über Einzelgenehmigungen und bedarf jetzt bei Fortführung einer Genehmigung nach den Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG). Die Genehmigung wurde bei der zuständigen Luftfahrtbehörde (Bez. Reg. Düsseldorf) von der Asklepios Klinik beantragt. Die Antragstellerin geht von unter 100 bis maximal 110 Flugbewegungen (Starts und Landungen) pro Jahr aus. Der Landeplatz ist nach Aussage des beauftragten Sachverständigen für die genannten Zwecke grundsätzlich geeignet. Darstellungen des FNP werden bis auf eine Ausnahme hiervon nicht

betroffen. Die Ausnahme ist der nach Nordwesten abgehende Flugsektor des Landeplatzes. Er streift das im FNP dargestellte Sondergebiet „Gesundheit, Bildung, Forschung, Lehre“. Lt. Gutachten müssen Gebäude hier eine Höhenbeschränkung in einem Steigungsverhältnis von 4,5 % erhalten. Der nächstgelegene Rand des Sondergebietes liegt 170 m vom Bezugspunkt des Landeplatzes entfernt. Da der Landeplatz bereits ca. 4,00 m höher liegt als das umgebende Gelände, wäre hier schon eine Gebäudehöhe von 11,65 m über Gelände möglich. In Bebauungsplänen, die von den An- und Abflugsektoren berührt werden, soll darauf hingewiesen werden, dass es in Ausnahmefällen zu Lärmbelastigungen kommen kann.

Zurzeit wird das luftrechtliche Genehmigungsverfahren von der zuständigen Luftfahrtbehörde betrieben. Die Stadt ist Beteiligte in diesem Verfahren. Im Vorgriff auf die zu erwartende Genehmigung wird der Landeplatz im FNP nachrichtlich dargestellt.

### **Bahnanlagen**

Nachrichtlich dargestellt ist die Stadtbahnlinie 66 mit ihren Halte- und Umsteigepunkten. Weiterhin sind dargestellt die Bahnlinie Köln – Koblenz im Westen der Stadt mit dem Bahnhof Menden, die gleichzeitig auch die Trassenführung der geplanten S 13 Düren - Köln – Bonn (rechtsrheinisch) darstellt, die Bahnlinie Köln – Siegen im Norden der Stadt, die gleichzeitig die Trassenführung der S 9 Köln – Au mit dem geplanten Haltepunkt Buisdorf darstellt sowie die Trasse des ICE Köln - Frankfurt im Osten der Stadt.

### **Straßenverkehrsflächen**

Das Hauptverkehrsstraßennetz der Stadt besteht, wie bereits erwähnt, bis auf die Alte Heerstraße, die Südstraße, die Rathausallee sowie die Einsteinstraße bis zur Anschlussstelle A 59 aus klassifizierten Bundes-, Landes- und Kreisstraßen. Die nachrichtlich übernommenen klassifizierten Straßen sind im FNP gekennzeichnet. Es handelt sich im Einzelnen um die B 56 und die L 143, die zusammen das Achsenkreuz in Nord-Süd- und Ost-West-Richtung bilden, sowie die B 8, die L 121, die L 16, die L490, die K 2 und die K 8. Darüber hinaus sind im FNP auch die Abschnitte der drei Bundesautobahnen (BAB) die im Stadtgebiet liegen dargestellt. Dies sind Abschnitte der BAB 3, der BAB 59 und der BAB 560. Hier wird im Hinblick auf die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung auf die Bestimmungen des § 9 „Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen“ des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) hingewiesen, insbesondere auf die Anbauverbotszone von 40 m bei Autobahnen und 20 m bei Bundesstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten sowie auf die Anbaubeschränkungszone (Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich) von 100 m bei Autobahnen und 40 m bei Bundesstraßen jeweils gemessen ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Außerhalb der Ortsdurchfahrten ist die Errichtung bauliche Anlagen untersagt, die über Bundesstraßen erschlossen werden sollen. Die Änderung bestehender Zufahrten bedarf der Zustimmung. Eine analoge Regelung beinhaltet § 25 des Straßen- und

Wegegesetz des Landes Nordrhein- Westfalen (StrWG NRW) für die Landes- und Kreisstraßen. Hiernach bedarf die Errichtung baulicher Anlagen aller Art der Zustimmung des Straßenbaulastträgers innerhalb der 40 m Zone entlang von Kreis- und Landstraßen außerhalb der Ortsdurchfahrten. Hier sind auch Zugänge und Zufahrten zustimmungspflichtig.

Auf die Darstellung der Anbauverbots- und der Anbaubeschränkungszone im FNP wurde verzichtet, da sie aufgrund der Informationsdichte und der Maßstabsebene des FNP nicht lesbar darzustellen sind.

Bei der Darstellung der L 16 n und der Verbindung zwischen L 121 und L 143 („Querspange“ in Niederpleis) handelt sich um Vorschläge der Stadt zur Optimierung des Verkehrsnetzes, aus denen kein Anspruch auf Realisierung hergeleitet werden kann. Beide Planungen unterliegen nicht der Planungshoheit der Stadt und sind somit nachrichtliche Darstellungen (s. hierzu auch die Ausführungen zum Abschnitt 10 Verkehrsflächen). Die dargestellte Trasse der L 16 n soll zum Ausdruck bringen, dass die Stadt zur Bewältigung der Verkehrsprobleme in diesem Bereich eine Ortsumgehung Meindorf durch eine L16 n mittel- bis langfristig für unbedingt erforderlich hält. Die Darstellung bedeutet nicht, dass die Lage der Trasse dadurch örtlich fixiert werden soll. z.B. ist auch eine Trassenführung östlich der A59 vorstellbar. Eine Trassenfestlegung kann im Übrigen auch nicht Gegenstand des FNP-Verfahrens sein und zwar nicht nur wegen der fehlenden Planungshoheit sondern auch wegen verschiedener zu beachtender Restriktionen wie z.B. der Wasserschutzzone oder dem Landschaftsschutz. *(Von der mit Verfügung vom 27.04.2009 durch die Bezirksregierung Köln erteilten Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung der Trasse der L 16 n ausgenommen)*

## **Fernleitungen**

Sämtliche, das Stadtgebiet kreuzenden überörtlichen Versorgungsleitungen sind im FNP nachrichtlich dargestellt. Bei den oberirdisch geführten handelt es sich um Elektrizitätshochspannungsleitungen. Im Einzelnen um eine 110 KV-Leitung quer durch die Stadt in Nord-Süd-Richtung und einem Bündel von zwei 110 KV-, einer 220 KV- und einer 380 KV-Leitung entlang des nördlichen Stadtrandes. Bei diesen Leitungen bzw. Leitungsbündeln sind die zugehörigen Schutzstreifen im FNP ebenfalls dargestellt. Bei den unterirdisch geführten Leitungen handelt es sich um Gas- und Fernwasserleitungen, bei denen das Transportgut und der zugehörige Schutzstreifen, gemessen ab der Achse der Leitung durch Einschrieb, im FNP dargestellt sind. Auf der Ebene des FNP sind die Lage der Leitungen und die sich daraus ergebenden Restriktionen hinreichend für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung hinreichend erkennbar. Im konkreten Bebauungsplanverfahren sind die Leitungsträger ohnehin erneut zu beteiligen.

## **Ver- und Entsorgungsanlagen**

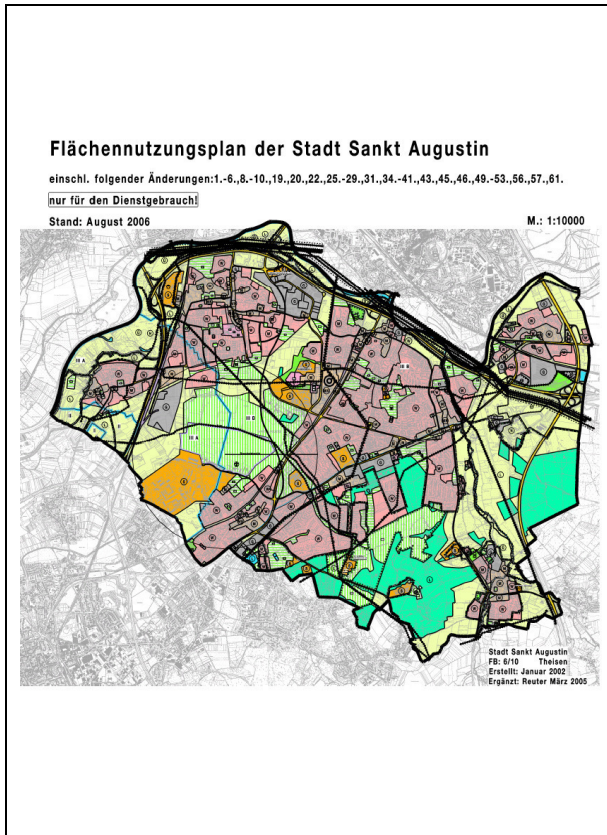
Als Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen ist der Entsorgungs- und Verwertungspark der RSAG am Autobahnkreuz A 560/A 3 dargestellt. Der noch in Betrieb befindliche Teil des Entsorgungs- und Verwertungsparks unterliegt den Vorschriften des Abfallrechts und wird somit im FNP nachrichtlich dargestellt. Der bereits sanierte Bereich der ehemaligen Deponie ist als Grünfläche dargestellt.

## **18. Allgemeine Hinweise für die verbindliche Bauleitplanung**

Bei baulichen Anlagen die alleine oder zusammen mit Aufbauten wie z.B. Antennen o.ä. eine Höhe von 20 m über Grund erreichen, dies gilt insbesondere für Windenergieanlagen bzw. Konzentrationszonen für Windenergieanlagen ist eine Abstimmung mit der zuständigen Wehrbereichsverwaltung West in Düsseldorf (militärische Luftfahrtbehörde) erforderlich.

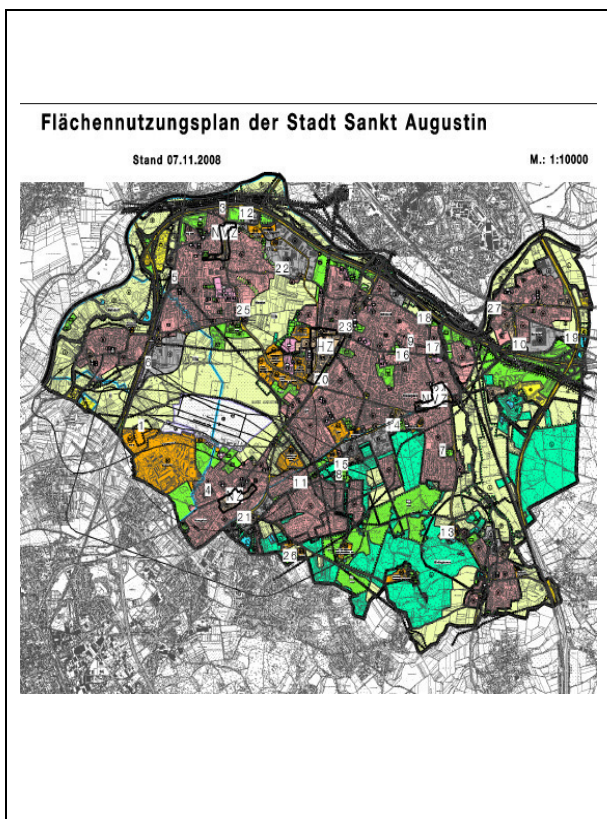
Im Bereich des Stadtteils Buisdorf wird auf die Gefährdung durch Qualmwasser (aufsteigendes Grundwasser bei Sieghochwasser) aufmerksam gemacht und auf eine entsprechende Bauvorsorge hingewiesen.

### 18. Gegenüberstellung der Flächenbilanzen FNP Alt/FNP Neu



**Flächennutzungsplan  
Alt**

Bebaute Flächen (Wohnbau, Gemischte, Kern, Gewerbe, Sonderbau, Gemeinbedarf)	Unbebaute Flächen (Wohnbau, Gemischte, Kern, Gewerbe, Sonderbau, Gemeinbedarf)	Bahnanlage Verkehrsflächen Luftverkehr Ver- und Entsorgung	Grünflächen Wasserflächen Land-Forstwirtschaft
804,43	144,33	14,07	391,47
122,92	9,13	117,18	44,89
30,34	2,26	76,99	1331,16
90,45	52,65	5,27	
128,74	26,69		
25,27	3,95		
<b>1202,15 ha</b>	<b>239,01 ha</b>	<b>213,51 ha</b>	<b>1767,52 ha</b>
<b>3422,19 ha</b>			



**Flächennutzungsplan  
Neu**

Bebaute Flächen (Wohnbau, Gemischte, Kern, Gewerbe, Sonderbau, Gemeinbedarf)	Unbebaute Flächen (Wohnbau, Gemischte, Kern, Gewerbe, Sonderbau, Gemeinbedarf)	Bahnanlage Verkehrsflächen Luftverkehr Ver- und Entsorgung	Grünflächen Wasserflächen Land-Forstwirtschaft
853,66	71,73	21,82	383,04
61,73	7,55	132,01	47,27
9,88	5,93	82,57	1357,47
96,47	45,77	32,14	
129,95	35,94		
46,02	0,88		
<b>1197,71 ha</b>	<b>167,80 ha</b>	<b>268,54 ha</b>	<b>1787,78 ha</b>
<b>3421,83 ha</b>			

*Von der, mit Verfügung vom 27.04.2009 durch die Bezirksregierung Köln, erteilten Genehmigung des Flächennutzungsplanes ist die Darstellung von 8,53 ha unbebauter Gewerbliche Baufläche sowie die Darstellung der Trasse der L 16 n mit einer Größe von 1,89 ha im „Bereich Menden“ Süd ausgenommen. Die Bilanzierung schließt diese Flächen jedoch mit ein.*

Bei der Gegenüberstellung erscheint es auf den ersten Blick so, dass der Entwurf des FNP gegenüber dem zurzeit gültigen in der Summe 4,44 ha weniger an bebauter Fläche beinhaltet. Dieser Unterschied besteht in der Realität natürlich nicht. Die Differenz beruht darauf, dass die Grenzen der einzelnen Flächendarstellungen des zurzeit gültigen FNP digitalisiert werden mussten und somit nicht exakt mit den Grenzen im Entwurf übereinstimmen können. Eine Übertragung der Grenzen aus dem Vorentwurf auf den gültigen FNP war technisch nicht möglich.

Die Flächeninhalte der einzelnen bebauten Bauflächen in den beiden Plänen unterscheiden sich aufgrund von Verschiebungen in den Flächendarstellungen selbst. So wurden im Entwurf z. B. weniger gemischte Bauflächen zugunsten von Wohnbauflächen dargestellt.

**Sankt Augustin**

**07.11.2008**

**Fachbereich 6/10 Stadtplanung und Bauordnung**

## Öffentlicher Teil

### Auszug aus der Niederschrift

der 29. Sitzung des Rates der Stadt Sankt Augustin am 17.12.2008

Top	DS-Nr.	Beratungsgegenstand	Dienststelle
6.7.	08/0393	<b>Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin;</b> 1. <b>Beratung und Beschluss über die während der Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs nach § 3 Abs 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen.</b> 2. <b>Beschluss des Flächennutzungsplanes</b>	<b>FB 6/10</b> <b>Bericht bis 15.05.2009</b>

Der Bürgermeister wies auf die Eingabe einer Bürgerin, vertreten durch einen Rechtsanwalt, hin, die den Fraktionen und Herrn Köhler am Tag der Ratssitzung zur Kenntnis gegeben wurde. Mit der Eingabe werde eine Vertagung des Beschlusses des Flächennutzungsplanes begehrt.

Zu der Eingabe führte Herr Gleß aus, dass diese weit außerhalb der Frist der Offenlage eingegangen sei. Inhaltlich ergäben sich keinerlei Anhaltspunkte, die eine Vertagung des Beschlusses begründen könnten. Dem schloss sich Herr Köhler an. Auf seine Nachfrage teilte Herr Gleß mit, die in der Eingabe aufgeführte Bauvoranfrage sei wegen Unvollständigkeit der Unterlagen zurückgewiesen worden (die Privilegierung des Vorhabens konnte nicht nachgewiesen werden). Zu dem angekündigten Bauantrag lägen der Verwaltung noch keine Unterlagen vor. Einzelvorhaben stünden nicht im Zusammenhang mit dem Flächennutzungsplan.

Anschließend erläuterte Frau Feld-Wielpütz ausführlich die Historie des Zustandekommens des neuen Flächennutzungsplanes. Die CDU-Fraktion habe sich intensiv mit den Anregungen und Bedenken der Bürger befasst. Schwerpunkte seien im Bereich einer möglichen Bebauung „Am Kreuzeck“ (Maisfeld) und der Pferdekoppel in Schmerbroich gesetzt worden. Diese Frage sei objektiv unter Einbeziehung der Träger öffentlicher Belange nachhaltig und zur Sicherheit der Bürger geklärt worden.

Nach dem Stadtentwicklungskonzept sei der neue Flächennutzungsplan ein weiterer wichtiger Schritt in die zukunftsorientierte Aufstellung der Stadt.

Frau Feld-Wielpütz dankte allen Beteiligten, die bei der Aufstellung mitgewirkt haben – den Bürgern, den Fraktionen im Rat, Herrn Gleß und dem Team des Baudezernates, insbesondere Herrn Weingart, sowie den Vorsitzenden und Mitgliedern des Umwelt-, Planungs- und Verkehrsausschusses, Herrn Schröer und Herrn Schäfer. Dem Dank schlossen sich die Vorsitzenden der übrigen Fraktionen in ihren nachfolgenden Wortbeiträgen an.

Für die SPD-Fraktion teilte Herr Knülle mit, der Flächennutzungsplan sei Grundlage für die zukünftige Entwicklung der Stadt. Nur in kleineren Details entspreche der Plan nicht

der Auffassung der SPD-Fraktion. Er hob die Streichung des „Maisfeldes“ als bebaubare Fläche vor dem Hintergrund der vorliegenden Fakten hervor. Für vertretbaren Wohnungsbau werde eingestanden, insbesondere für eine Nachverdichtung in den Zentren. Eine Zerfransung der grünen Lunge der Stadt dürfe nicht erfolgen. Daher konnte auch die Ausweisung von Bauflächen im Bereich der Pferdekoppel in Schmerbroich nicht mitgetragen werden.

Flächen für die Realisierung der Wissensstadt Plus seien bereitgestellt worden. Eine nachhaltige aktive Akquise sei erforderlich, um eine vernünftige Umsetzung zu ermöglichen. Von den Grundzielen dürfe – anders als im Bereich des Baufeldes MK 1 geschehen - nicht abgewichen werden.

Vom Bürgermeister werde erwartet, dass er Projekte nach Sankt Augustin hole, die in die vorliegende Planung passen. Er könne nicht verstehen, aus welchen Gründen sich der Bürgermeister an der inhaltlichen Diskussion zum Flächennutzungsplan nicht beteiligt habe.

Für die Entwicklung von Gewerbeflächen (Menden-Süd) seien Lösungen gefunden worden.

Bei der Ansiedlung von Projekten in Sankt Augustin müsse jedoch die Verkehrssituation im Auge behalten werden.

Die SPD-Fraktion stehe für eine besonnene Flächenpolitik zur Erreichung des Leitbildes unter Beibehaltung des bestehenden Lebensumfeldes.

Herr Metz rief für die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN die Vorlage der ersten Strukturskizze zum Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahre 2002 in Erinnerung. Der Flächennutzungsplan baue auf dem Stadtentwicklungskonzept auf. Der Prozess zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplanes sei mustergültig durchgeführt worden und vorbildlich. Die Rahmenbedingungen entsprechen jedoch in vielen Fällen nicht der Auffassung der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Beispielhaft führte er die Ausweisung von Wohngebieten „Am Kirchengenberg“ und in Menden-Ost auf. Die Nachfrage sozialer Infrastruktur könne im Falle einer Bebauung zu Problemen führen. Die Ausweisung der Gewerbegebiete „Menden-Süd“ und „Wohn- und Technologiepark II (WTP II)“ erachte seine Fraktion als verantwortungslos. Vor dem Hintergrund der Zahlen von Ein- und Auspendlern bestehe ein Arbeitsdefizit. Die Säule „Wohnen“ sei im Vergleich zur Säule „Arbeit“ zu stark ausgeprägt. Die Umsetzungschancen für die vorgenannten Gewerbegebiete sehe er jedoch als sehr gering an. Alternativvorschläge seiner Fraktion seien nicht berücksichtigt worden.

Eine Realisierung der L 16 n und Querspange Niederpleis werde als utopisch angesehen.

Positiv werde die Reduzierung von Wohnbauflächen sowie die Stärkung und der Ausbau des Stadtzentrums im Einklang mit der Nahversorgung gesehen.

Die Entwicklung der Stadt müsse einem übergeordneten und verlässlichen Leitbild folgen. Hierfür sei der Flächennutzungsplan der richtige Weg. Vor dem Hintergrund der dargestellten Kritikpunkte werde sich die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bei der Abstimmung enthalten. Die positiven Aspekte würden unterstützt.

Für die FDP-Fraktion führte Herr Züll aus. Der heutige Beschluss lege den Grundstein für den aktuellsten Flächennutzungsplan in Deutschland. Alle erforderlichen Hürden des Genehmigungsverfahrens würden genommen. Die vorliegende Planung sei nicht durch allgemeines Wachstum geprägt, sondern ziele auf Ausgleich und Arrondierung von Flächen. Eine gewünschte Verdichtung zur Erhaltung von Freiräumen müsse den im jeweiligen Bereich lebenden Menschen vermittelt und verdeutlicht werden. Die wohldurchdachte Planung der Verwaltung habe zu keinen Anregungen oder Bedenken geführt, die das Gesamtwerk im Ansatz hätte in Frage stellen können. Der Flächennutzungsplan sei aus dem Stadtentwicklungskonzept hergeleitet. Er stehe in

Übereinstimmung mit dem Verkehrsentwicklungsplan und dem Ausgleichsflächenkonzept. Durch das Einzelhandelskonzept werde die bauleitplanerische Absicherung des Zentrums und insbesondere auch der Stadtteilzentren die Bedeutung bekommen, die ihnen zustehe. Außerdem seien der Fahrplan für den Umwelt- und Klimaschutz in Sankt Augustin sowie der Brandsschutzbedarfsplan in die Überlegungen zum Flächennutzungsplan einbezogen worden. Er bedauerte, dass sich die Wahrnehmung in der Öffentlichkeit teilweise nur auf eine umstrittene Fläche (Maisfeld) beschränkt habe, die die Bedeutung des Gesamtwerkes in den Hintergrund zu drängen schien. Die in diesem Zusammenhang – auch vom Rhein-Sieg-Kreis – vorgetragene ökologischen Aspekte hätten bei Übertragung auf andere Flächen des Stadtgebietes zu einer weiteren Reduzierung von Baugebieten geführt. Eine potentielle Baufläche für die weitere Zukunft der Stadt werde aufgegeben. Es sei nunmehr eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

Er bedauerte, dass sich die Wirtschaftsförderung des Rhein-Sieg-Kreises nicht in das Planverfahren eingebracht habe.

Die FDP-Fraktion werde zum Wohle der Stadt entscheiden und für den Flächennutzungsplan stimmen.

Herr Köhler erklärte, er habe seiner Erinnerung nach im Jahre 1987 den Antrag für die Aufstellung eines neuen Flächennutzungsplanes gestellt. Er sei froh, dass dieser Plan auf dem eingeschlagenen Weg erstellt wurde. Die Ableitung aus dem Stadtentwicklungskonzept sei logisch. Betrübt äußerte er sich über die lange Zeitdauer, bis es zu einem neuen Flächennutzungsplan gekommen ist und erste Ansätze hierzu im Zusammenhang mit seiner damaligen Antragstellung bewusst vereitelt worden seien. Das heute vorliegende Ergebnis stelle ihn jedoch nicht zufrieden. Er halte es für falsch, am WTP II, der L 16 n und der Querspange Niederpleis festzuhalten. Zu dem spreche er sich gegen die Ausweisung des Gewerbegebietes Menden-Süd, die zusätzliche Ausweisung von Wohnbauflächen (insbesondere „Am Kirchenberg“ und „Menden-Ost“), die sich durch die Bevölkerungsentwicklung in Sankt Augustin und dem Rhein-Sieg-Kreis nicht rechtfertigen lassen, sowie die vorsorgliche Ausweisung von Flächen für das berufsgenossenschaftliche Institut aus. Daher könne er dem Flächennutzungsplan nicht zustimmen, werde ihn aber dennoch als verlässliche planerische Grundlage mittragen.

Der Bürgermeister wies darauf hin, dass im Rahmen der Fraktionsvorsitzendenbesprechung vereinbart wurde, dass jeweils ein Vertreter jeder Fraktion zu diesem Tagesordnungspunkt spricht.

Herr Knülle wies darauf hin, dass Herr Dr. Lennartz in einem weiteren Wortbeitrag eine Erklärung zu seinem Abstimmungsverhalten abgeben möchte.

Herr Dr. Lennartz teilte mit, dass ihm die Absprache der Fraktionsvorsitzenden nicht bekannt gewesen sei.

Er vertrat die Auffassung, der in 1975 bereits unter seiner Mitwirkung aufgestellte Flächennutzungsplan sei so schlecht nicht gewesen. Bedenken äußerte er zu der vorgesehenen Querspange Niederpleis. Diese Planung erachte er vor dem Kostenhintergrund und einer möglichen Zerstörung des Pleistales als nicht richtig.

Herr Wagner äußerte sich enttäuscht darüber, dass ein zwischen den Fraktionsvorsitzenden abgeprochenes Verfahren zum wiederholten Male nicht eingehalten werde. Herr Knülle hielt dem entgegen, es sei das Recht eines jeden Ratsmitgliedes, in eigener Sache eine Stellungnahme abzugeben.

Herr Metz bat darum, diese Diskussion abzuschließen und über die Beschlussempfeh-

lung abzustimmen.

Anschließend fasste der Rat folgende Beschlüsse:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die während der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB abgegebenen Stellungnahmen nach eingehender Prüfung und unter Berücksichtigung der nach den §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung) zum Flächennutzungsplanvorentwurf abgegebenen Stellungnahmen entsprechend den Erläuterungen in der Synopse zu den einzelnen Punkten in der Planung zu berücksichtigen bzw. nicht zu berücksichtigen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt den Flächennutzungsplan mit der dazugehörigen Begründung und dem Umweltbericht.

**mehrheitlich ja**

**Zu 1.: Einstimmig bei 4 Enthaltungen**

**Zu 2.: 41 Jastimmen  
1 Neinstimme  
4 Enthaltungen**



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Sankt Augustin  
Der Bürgermeister

53754 Sankt Augustin

Datum: 27.04.2009

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

35.2.11-93-7/09

Auskunft erteilt:

Herr Jeuck

winfried.jeuck@bezreg-

koeln.nrw.de

Zimmer: H 411

Telefon: (0221) 147 - 2233

Fax: (0221) 147 - 2615

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Telefonische Erreichbarkeit:

mo. - do.: 8:00 - 16:30 Uhr,

freitags: 8:00 - 15:00 Uhr

Besuchertag:

donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr

Landeskasse Köln:

Dt. Bundesbank, Filiale Köln

BLZ 370 000 00,

Kontonummer 370 015 20

WestLB, Düsseldorf

BLZ 300 500 00,

Kontonummer 965 60

Hauptsitz:

Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln

Telefon: (0221) 147 - 0

Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de

www.bezreg-koeln.nrw.de

## GENEHMIGUNG

Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich den vom Rat  
der Stadt Sankt Augustin am 17.12.2008 beschlossenen

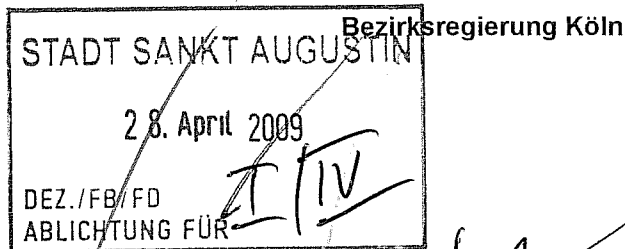
### Flächennutzungsplan.

Ausgenommen von der Genehmigung sind:

- die dargestellte Straßenverkehrsfläche, die östlich des Gewerbegebietes Menden-Süd an der Meindorfer Straße ansetzt, dieses Gewerbegebiet östlich und südlich begrenzt, durch die Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Meindorf verläuft und im Bereich dieser Anlage auf die L 16 trifft, sowie
- der östliche Teil des Gewerbegebietes Menden-Süd, der in dem Lageplan „Gewerbegebiet Menden-Süd, Bauabschnitte, Befreiung Wasserschutzzone IIIa“ als „Entwicklungsstufe 2b“ bezeichnet wird.

Im Auftrag

(Jeuck)



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Sankt Augustin  
Der Bürgermeister

53754 Sankt Augustin

Datum: 27.04.2009

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
35.2.11-93-7/09

Auskunft erteilt:  
Herr Jeuck  
winfried.jeuck@bezreg-  
koeln.nrw.de  
Zimmer: H 411  
Telefon: (0221) 147 - 2233  
Fax: (0221) 147 - 2615

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Telefonische Erreichbarkeit:  
mo. - do.: 8:00 - 16:30 Uhr,  
freitags: 8:00 - 15:00 Uhr  
Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr

Landeskasse Köln:  
Dt. Bundesbank, Filiale Köln  
BLZ 370 000 00,  
Kontonummer 370 015 20  
WestLB, Düsseldorf  
BLZ 300 500 00,  
Kontonummer 965 60

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de

## Flächennutzungsplan

**Bezug:** Bericht vom 28.01.2008 ; 6/10-Wei

**Anlagen:** Genehmigung  
1 Plan in Rolle  
5 Ordner Verfahrensunterlagen

Sie erhalten die Genehmigung des Flächennutzungsplanes, den Plan und die Verfahrensunterlagen.

## Begründung der Ausnahme von der Genehmigung:

Die Darstellung der von der Genehmigung ausgenommenen Flächen steht im Widerspruch zu den Verbotsvorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung für die Wassergewinnungsanlage Meindorf.

Gemäß § 6 Abs. 2 Ziffer 11 dieser Verordnung ist der Neubau von Straßen und zugehörigen Einrichtungen in der Schutzzone II verboten.





Ebenfalls verboten ist gemäß § 5 Abs. 2 Ziffer 1 der Verordnung in der Schutzzone IIIa die Darstellung weiterer Gewerbe- oder Industriegebiete in Flächennutzungsplänen.

Somit ist in dem Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan nicht geklärt worden, ob die dargestellte Bodennutzung realisiert werden kann. In diesem Fall, wenn also die grundsätzliche Möglichkeit der Realisierung der beabsichtigten Bodennutzung unbestimmt ist, kann die Klärung des rechtlichen Widerspruches nicht auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verwiesen werden, sondern hat schon auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung zu erfolgen.

Vgl. hierzu die grundsätzlichen Ausführungen des Bundesverwaltungsgerichtes zu der Frage, in welcher Weise „sonstige Rechtsvorschriften“ als dritte Alternative der Rechtsprüfung bereits bei der Aufstellung eines Flächennutzungsplanes verbindlich und widerspruchsfrei zu beachten sind (Urteil vom 21.10.1999, 4 C 1.99, BR Köln / Gemeinde Wachtberg): Danach kommt es im Ergebnis darauf an, dass bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sind, um das gewollte gesamträumliche Entwicklungskonzept ohne weiteres in den abgeleiteten verbindlichen Bebauungsplänen umsetzen zu können. Eine kommunale Planung, die sich in ihrer Umsetzung vor rechtliche Hindernisse gestellt sieht und daher nur unter Vorbehalt der von der Gemeinde nicht selbst zu bewirkenden Änderung der objektiven Rechtslage möglich ist, stelle einen Widerspruch in sich selbst dar und verfehle ihren gestaltenden Auftrag. Es sei ein Gebot der Rechtsklarheit, dass die Gemeinde in den Flächennutzungsplan keine Darstellung aufnimmt, die nach dem derzeitigen Rechtszustand aus Rechtsgründen möglicherweise nicht verwirklicht werden kann.



Datum: 27.04.2009

Seite 3 von 3

**Rechtsmittelbelehrung:**

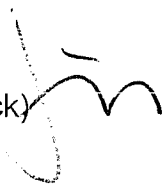
Gegen diesen Bescheid können Sie nunmehr innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erheben. Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Köln in 50667 Köln, Appellhofplatz schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu erklären. Wird die Klage schriftlich erhoben, so sollen ihr zwei Durchschriften beigefügt werden.

Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

**Bekanntmachung**

Den Nachweis der Bekanntmachung bitte ich mir auf dem Dienstweg vorzulegen.

Im Auftrag

(Jeuck) 

## Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 17.12.2008 den Flächennutzungsplan beschlossen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin wurde der Bezirksregierung Köln mit Datum vom 28.01.2009 vorgelegt.

Die Bezirksregierung Köln hat mit Verfügung vom 27.04.2009, Aktenzeichen 35.2.11-93-7/09, den Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmigt. Mit der Bekanntmachung wird der Flächennutzungsplan der Stadt Sankt Augustin gemäß § 6 Abs. 5 BauGB wirksam.

Ausgenommen von der Genehmigung sind:

- die dargestellte Straßenverkehrsfläche, die östlich des Gewerbegebietes Menden Süd an der Meindorfer Straße ansetzt, dieses Gewerbegebiet östlich und südlich begrenzt, durch die Wasserschutzzone II der Wassergewinnungsanlage Meindorf verläuft und im Bereich dieser Anlage auf die L 16 trifft,
- sowie
- der östliche Teil des Gewerbegebietes Menden-Süd, der in dem Lageplan Gewerbegebiet Menden-Süd, Bauabschnitte, Befreiung Wasserschutzzone III a „als Entwicklungsstufe 2 b“ bezeichnet wird.

Der Flächennutzungsplan einschließlich Begründung und zusammenfassender Erklärung kann während der Dienststunden

montags	8.30 bis 12.00 und 14.00 bis 18.00 Uhr
dienstags - donnerstags	8.30 bis 12.00 und 14.00 bis 16.00 Uhr
freitags	8.30 bis 12.00 Uhr

im Fachdienst 6/30 - Bauaufsicht -, 53757 Sankt Augustin, Markt 1, II. Obergeschoss, Zimmer 210, eingesehen werden.

Über den Inhalt des Flächennutzungsplanes der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

### Hinweise:

1. Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften gemäß § 7 Abs. 6 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV NRW S. 514), in Kraft getreten am 16.07.2008, kann gegen den Flächennutzungsplan nach Ablauf eines Jahres seit ihrer Verkündung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
  - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
  - b) der Flächennutzungsplan ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
  - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
  - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache gezeichnet worden, die den Mangel ergibt.
2. Es wird darauf hingewiesen, dass eine beachtliche Verletzung der in § 214 Abs. 1, Satz 1 Nr. 1 bis 3, Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I, S. 2986) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften unbeachtlich ist, wenn sie gemäß § 215 BauGB nicht innerhalb eines Jahres seit ihrer Bekanntmachung unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden ist.

Unbeachtlich werden nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges, wenn sie nicht ebenfalls innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung gegenüber der Stadt geltend gemacht worden sind.
3. Ort und Zeit der Einsichtnahme sowie die auf Grund des Baugesetzbuches und der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen erforderlichen Hinweise werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Sankt Augustin, den 06.05.2008 Klaus Schumacher, Bürgermeister

Vorstehende Bekanntmachungen können darüber hinaus über die Internetseite der Stadtverwaltung [www.sankt-augustin.de](http://www.sankt-augustin.de) abgerufen werden.