

Begründung zur 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin

Veranlassung:

Die 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin wird erforderlich, um die städtebauliche Entwicklung zwischen dem nördlichen Ortsrand des Ortsteiles Menden und der Straße Am Bauhof über die vorbereitende Bauleitplanung zu sichern und parallel hierzu ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Mit dieser Änderung werden die Voraussetzungen für die Verlagerung eines im Stadtgebiet vorhandenen Betriebes geschaffen.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6,0 ha.

Änderungsbereich:

Ortsteil: Sankt Augustin-Menden

Bereich: Der Änderungsbereich umfasst das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 8, südlich der Straße Am Bauhof, westlich der Einsteinstraße und nord-westlich der Bebauung Johannesstraße.

Darstellung im Regionalplan:

Der Änderungsbereich befindet sich auf der Ebene des Regionalplanes im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Bestand: Wohnbaufläche, Fläche für die Landwirtschaft, gewerbliche Baufläche

Planung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Gartenfachmarkt, gewerbliche Baufläche, Wohnbaufläche

Bebauungsplan:

Für den Änderungsbereich wird der Bebauungsplan Nr. 413/1 „Im Werthchen“ neu aufgestellt. Entlang der Straße Am Bauhof ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel – Gartenfachmarkt sowie die Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes vorgesehen. Die Verkaufsflä-

che für das Sondergebiet Gartenfachmarkt wird auf max. 8.000 m² festgelegt. Darüber hinaus ist eine Arrondierung des Ortsrandes durch die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Wohngebiet und Sondergebiet bzw. Gewerbegebiet werden durch einen Grünzug voneinander getrennt.

Begründung:

Mit der 64. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin soll der genannte Bereich durch die künftige Darstellung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel – Gartenfachmarkt, einer gewerblichen Baufläche und einer Wohnbaufläche neu geordnet werden.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB soll die planungsrechtliche Voraussetzung hierfür geschaffen werden.

Umweltprüfung:

Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren gemäß § 2 a BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren untersucht.

Sankt Augustin, März 2007

Fachbereich 6/10/1
(Stadtplanung)