

Begründung zur 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin

Veranlassung:

Die 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin wird erforderlich, um in einem Teilbereich des Gewerbegebietes Menden-Ost (Bebauungsplan Nr. 406/3) die angestrebte städtebauliche Entwicklung zur Stützung und Stärkung der vorhandenen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelseinrichtung über die vorbereitende Bauleitplanung zu sichern und parallel hierzu ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen, welches sich auch über derzeitige Außenbereichsflächen erstrecken wird.

Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,4 ha.

Änderungsbereich:

Ortsteil: Sankt Augustin-Menden

Bereich: Der Änderungsbereich umfasst das Gebiet der Gemarkung Obermenden, Flur 1 und 8, südlich der Einsteinstraße und östlich der Friedrich-Gauß-Straße.

Darstellung im Gebietsentwicklungsplan:

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Regionalplanes im Randbereich des GIB (Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich) unmittelbar an den Allgemeinen Siedlungsbereich angrenzend. Der damit bestehende formale Verstoß gegen die Ziele der Landesplanung berührt allerdings nicht die Grundzüge der Planung im Sinne von §24(1) Landesplanungsgesetz. Aus diesem Grund wird parallel zur Anfrage gem. §32 Landesplanungsgesetz die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens beantragt.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Bestand: Gewerbliche Baufläche

Planung: Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für Fahrräder, Fahrradteile u. -zubehör.

Bebauungsplan:

Für den Änderungsbereich wird ein Bebauungsplan neu aufgestellt. Es ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für Fahrräder und Fahrradteile mit den integrierten Serviceflächen Werkstatt, Fahrradteststrecke und Kundencafe vorgesehen.

Die Verkaufsfläche für den Fahrradmarkt wird auf max. 2.500 m² festgesetzt. Auf max. 1600qm ist der Verkauf von Fahrrädern, Ersatzteilen und Fahrradzubehör zulässig.

Das branchentypische Randsortiment umfasst max. 100qm für Funktionsbekleidung und max. 100qm für Heimспортartikel. Auf 800qm ist eine Fahrradteststrecke vorgesehen.

Im Rahmen eines Städtebaulichen Vertrages gem. §11 BauGB wird das zulässige Randsortiment und die Verkaufsfläche konkretisiert. Des weiteren wird die bauliche Trennung der Teststrecke von der eigentlichen Verkaufsfläche vereinbart. Der Verkauf und die Ausstellung von Fahrrädern auf dieser Teststrecke werden ebenfalls ausgeschlossen.

Begründung:

Mit der 62. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin soll der genannte Bereich künftig als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel für Fahrräder und Fahrradteile auf einer Gesamtverkaufsfläche von 2.500 m² dargestellt werden.

Im Sinne des Entwicklungsgebotes gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch soll die planungsrechtliche Voraussetzung dafür geschaffen werden, dem im Plangebiet ansässigen Fahrradhandel im Rahmen des parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchzuführenden Bebauungsplanverfahrens eine Erweiterung der Betriebsfläche zu ermöglichen.

Umweltprüfung:

Die Umweltbelange werden im weiteren Verfahren gemäß § 2 a Baugesetzbuch untersucht und als Umweltbericht in die Begründung zum Flächennutzungsplan mit aufgenommen.

Sankt Augustin, März 2007

Fachbereich 6 (Stadtplanung)