

## **Begründung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin**

### Veranlassung:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin wird erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines dringend erforderlichen Standortes für eine Kindertagesstätte über die vorbereitende Bauleitplanung zu sichern und die bestehende Zielsetzung zur Sicherung eines Nahversorgungsstandortes für den Ortsteil Meindorf hierin einzubinden.

Die Änderung umfasst folgende Flächengrößen:

Entfallende SO-Fläche (östl. „Auf dem hohen Ufer“): 0,62 ha

Neue Flächenausweisungen entlang der Johann-Quadt-Strasse: 1,0 ha

### Änderungsbereich:

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des Ortsteiles Meindorf und umfasst das Gebiet der Gemarkung Meindorf, Flur 5 nördlich der Johann Quadt Straße und östlich der Straße „Auf dem hohen Ufer“.

### Darstellung im Regionalplan:

Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit den Freiraumfunktionen Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung, sowie regionaler Grünzug dargestellt. Der Änderungsbereich grenzt unmittelbar an den Allgemeinen Siedlungsbereich.

Die landesplanerische Anfrage gem. § 32 LPlG wurde bereits gestellt.

### Darstellung im Flächennutzungsplan und Begründung:

Bestand:

Im Flächennutzungsplan der Stadt ist der Änderungsbereich teilweise als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel Nahversorgung – dargestellt. Die Verkaufsfläche darf maximal 800qm betragen. Die verbleibenden

Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Der komplette Änderungsbereich liegt im Landschaftsschutzgebiet.

Planung:

Auf Grund des dringenden Bedarfs für eine Kindertageseinrichtung soll sich die Darstellung der Flächen auf FNP-Ebene wie folgt ändern. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel Nahversorgung (max. VKF 800qm) – wird nach Süden entlang der vorhandenen Straße (Johann Quadt Straße L 16) verschoben. Neben dem Sondergebiet wird ebenfalls entlang der Johann Quadt Straße eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung dargestellt. Die vormals als Sondergebiet vorgesehene Fläche wird wiederum als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Durch die Verschiebung des Sondergebietes wird der Abstand zwischen baulicher Nutzung und dem angrenzenden Naturschutzgebiet vergrößert und die Beeinträchtigung des Landschaftsraumes möglichst gering gehalten.

Im Wesentlichen wird die Änderung des Flächennutzungsplanes durch den dringenden Bedarf einer weiteren Kindertagesstätte für den Ortsteil Meindorf ausgelöst, der aus den geänderten Rechtsgrundlagen in Bezug auf den zusätzlichen Betreuungsbedarf der unter Dreijährigen resultiert.

Da innerhalb der Siedlungsfläche kein anderer Standort für eine neue Kindertageseinrichtung vorhanden ist, der zeitnah verfügbar ist, sollen mit Änderung des Flächennutzungsplanes und über ein parallel hierzu durchzuführendes Bebauungsplanverfahren die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung einer solchen Einrichtung geschaffen werden.

Bebauungsplan:

Für den Änderungsbereich wird ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Auf Bebauungsplanebene ist die Festsetzung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung – Einzelhandel Nahversorger – mit einer Verkaufsflächenobergrenze von 800qm vorgesehen. Die zulässigen Sortimente werden ebenfalls festgelegt. Neben der SO-Fläche wird eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte ausgewiesen. Beide Nutzungen werden gemeinsam von der Josef-Quadt-Straße erschlossen. Zur Abgrenzung der geplanten Bebauung zur freien Landschaft wird nördlich hiervon ein 10m breiter Pflanzstreifen festgesetzt.

Umweltbericht:

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren Nr.: 306 durchgeführt. Der für den Bebauungsplan zu erstellende Umweltbericht findet entsprechend Anwendung auf der Flächennutzungsplanebene.

Sankt Augustin, 16.02.2010