

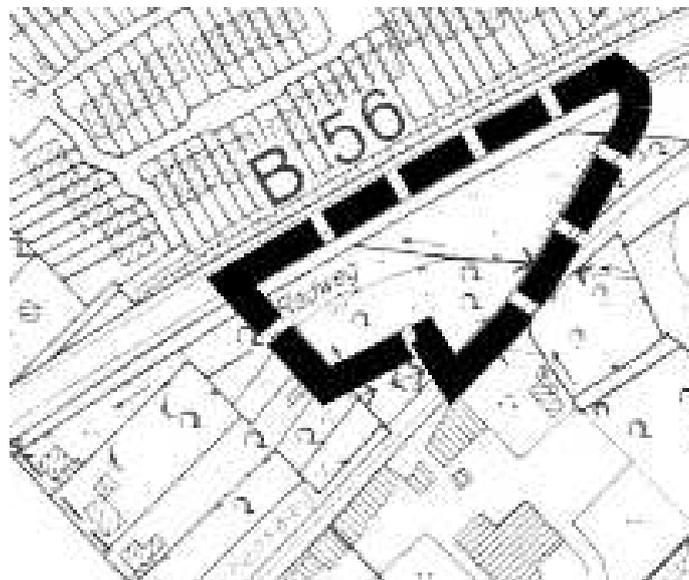
**Begründung
der 9. Änderung des
Flächennutzungsplanes der Stadt
Sankt Augustin**

Veranlassung:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird in Verfolgung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 209 „Pützchensweg“ erforderlich. Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen muss die Darstellung in dem unten näher beschrieben Teilbereich geändert werden

Änderungsbereich:

Der Änderungsbereich umfasst ca. 0,45 ha im Bereich südlich der Bonner Straße (B56) und nördlich des Pützchensweg zwischen der Einmündung des Pützchensweg in die Bonner Straße und der ehem. Fabrikantenvilla Pützchensweg Nr. 17 im Stadtteil Hangelar.



Darstellung im Regionalplan:

Im Regionalplan ist der Änderungsbereich als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Der unmittelbar südlich angrenzende Bereich ist als allgemeiner Freiraum mit der Überlagerung Regionaler Grünzug dargestellt.

Die landesplanerische Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz, ob die Änderung mit den Zielen der Landesplanung übereinstimmt, wurde mit Schreiben vom 16.01.2015 an die Regionalplanungsbehörde der Bezirksregierung Köln gesendet.

Die Bestätigung der Anpassung der 9.Änderung des FNP an die Ziele der Landes- und Regionalplanung durch die Bezirksregierung Köln erfolgte mit Schreiben vom 11.03.2015.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Bestand:

Im FNP der Stadt Sankt Augustin ist der Änderungsbereich als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Diese Darstellung wird überlagert durch die Darstellung Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Planung:

Die beiden oben beschriebenen Darstellungen sollen in die Darstellung „Gewerbliche Baufläche“ geändert werden. Die jetzige Darstellung entspricht dem Entwurf eines älteren Bebauungsplanverfahrens, welches aufgrund eines planerisch nicht zu lösenden Immissionskonflikts nicht weiter verfolgt werden konnte. Aufgrund einer Betriebsaufgabe entfällt nunmehr die Emissionsquelle, so dass die Planung unter günstigeren Voraussetzungen wieder aufgenommen werden kann.

Dies erfordert auch die Änderung des FNP, um in dem zurzeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 209 „Pützchensweg“ für die oben näher beschriebene Fläche die Festsetzung „Gewerbegebiet“ entwickeln zu können. Die in diesem Bereich befindliche Gründerzeit Villa steht unter Denkmalschutz und wird als Bürogebäude für eine Steuerberater- und Anwaltskanzlei genutzt. Eines der Ziele des Bebauungsplanes ist es hier eine Erweiterung bzw. ein zweites Bürogebäude planungsrechtlich zu ermöglichen. Die im FNP dargestellte Maßnahmenfläche wurde i.S. der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bisher nicht als Ausgleichsfläche in Anspruch genommen, so dass der Änderung des FNP unter diesem Aspekt nichts entgegensteht.

Umweltbericht:

Die 9. Änderung des FNP wird parallel zur und aus Anlass der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.: 209 „Pützchensweg“ durchgeführt. Der für den Bebauungsplan 209 erstellte Umweltbericht - Stand 03.05.2016 - des Büros der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung Bonn, gilt entsprechend für die zu ändernden Flächennutzungen innerhalb der 9. Änderung des FNP.