

**Begründung  
der 15. Änderung des  
Flächennutzungsplanes der Stadt  
Sankt Augustin**

## **1. Veranlassung**

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird in Verfolgung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 406/6, „Friedrich-Gauß- Straße erforderlich.

Die Firma Fahrrad XXL Feld GmbH ist mit dem Wunsch an die Stadt Sankt Augustin herangetreten, ihren Fahrradfachmarkt von derzeit ca. 2.500 qm Verkaufsfläche (VKF) um ca. 5.300 qm VKF auf dann insgesamt ca. 7.800 qm VKF zu erweitern.

Das Segment des Fahrradfachhandels entwickelt sich dynamisch weiter, wie dies die nachfolgenden Argumenten verdeutlichen:

- Als Baustein einer zukünftigen Verkehrswende spielt das Fahrrad als Verkehrsmittel nicht nur im Freizeitverkehr, sondern auch im Alltags- und Berufsverkehr eine immer stärkere Rolle.
- Durch die Markteinführung der E- Bikes bzw. Pedelecs wurden sowohl neue Käuferschichten erschlossen als auch bestehenden Fahrradnutzern neue Möglichkeiten der Fortbewegung offeriert. Durch die Wertigkeit der Räder in durchweg höheren Preissegmenten kam es zu einer deutlichen Umsatzsteigerung in der gesamten Fahrradbranche.
- Es haben sich neue Anforderungen sowohl der Hersteller beim sog. Listing ihrer Produkte als auch der Kunden in Bezug auf die Sortimentspräsentation und die Dienstleistungs- und Serviceangebote ergeben.
- Jedoch wird der stationäre Einzelhandel in zunehmendem Maße durch den Internethandel bedroht. Dieser spielt seine günstige, online- basierte Vertriebsstruktur über vergleichsweise günstige Preise für den Endkunden aus.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, ist die 15. Änderung des Flächennutzungsplan sowie die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes im Vollverfahren mit Umweltprüfung im Parallelverfahren erforderlich.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 Baugesetzbuch (BauGB) zu entsprechen muss die Darstellung in dem unten näher beschriebenen Teilbereich des FNP geändert werden.

## **2. Änderungsbereich**

Der ca. 2,8 ha große Änderungsbereich liegt im westlichen Bereich des Gewerbegebietes Einsteinstraße im Sankt Augustiner Stadtteil Menden und lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- Im Norden durch die Einsteinstraße,
- im Osten durch die Friedrich- Gauß- Straße mit dem bestehenden Firmengelände,
- im Süden durch die freie Feldflur und
- im Westen durch die bestehende Wohnbebauung sowie den Kinderspielplatz an der Johannesstraße.

Die Abgrenzung des Änderungsbereichs kann der Planzeichnung der 15. FNP- Änderung entnommen werden.

## **3. Darstellung im Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg stellt den Änderungsbereich als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar.

Im Wege einer Änderung des Regionalplanes muss als landesplanerische Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens mindestens ein Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) für den Änderungsbereich dargestellt werden.

Diese Änderung des Regionalplanes hat die Stadt Sankt Augustin bei der zuständigen Bezirksregierung Köln beantragt. Mit der Einleitung des Verfahrens ist im Herbst 2020 zu rechnen.

Der Änderung des Regionalplanes ist die Voraussetzung, um die Bauleitplanung rechtswirksam zu vollziehen.

## **4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

### 4.1 Bestand

Im FNP der Stadt Sankt Augustin ist der Änderungsbereich derzeit im Westen als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Osten wird der bestehenden Fachmarkt als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel für Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör“ dargestellt. Dort ist momentan eine maximale Verkaufsfläche von 2.500 qm zulässig.

### 4.2 Planung

Die beiden oben beschriebenen Darstellungen sollen in die Darstellung Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel für Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör“ vereinigt werden. Nach der Änderung des FNP soll dort eine maximale Verkaufsfläche von 7.800 qm zulässig sein.

## **5. Umweltbericht**

Die Umweltauswirkungen der Planung werden bis zur Offenlage der 15. FNP- Änderung auf Grundlage von entsprechenden Gutachten, die für den o.g. Bebauungsplan angefertigt werden, beschrieben und bewertet.

Absehbar ist, dass der Verkehrs- und Gewerbelärm, der zum einen auf das Vorhaben einwirkt (Verkehrslärm) und zum anderen vom Vorhaben ausgeht (Gewerbelärm) betrachtet werden muss. Daher ist ein entsprechendes Lärmgutachten zu erarbeiten.

Die Eingriffsregelung findet im parallel betriebenen Bebauungsplanverfahren Anwendung. Das bestehende Baurecht kann dabei berücksichtigt werden. Es wird daher ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufzeigt.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wird klären, inwiefern im Plangebiet Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1 Nr 1-3 BNatSchG auftreten können.

Es liegen derzeit keine Informationen über Altlasten in Form von Altablagerungen und Altablagerungs- Verdachtsflächen vor. Die Untere Bodenschutzbehörde beim Rhein- Sieg-Kreis wird im weiteren Verfahren beteiligt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb des Wasserwerkes Meindorf. Auf die entsprechende Schutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln wird im Bebauungsplan nachrichtlich hingewiesen.

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bodendenkmalen liegen derzeit nicht vor. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst sowie der LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland werden im Rahmen des Planverfahrens beteiligt.