

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

Stand: 15.03.2022

1. Veranlassung

Die 15. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) wird in Verfolgung der Planungsziele des vorhabenbezogenen 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. 3.800 qm VKF auf dann insgesamt ca. 6.300 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 FNP sowie die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 406/ 6 „Friedrich-Gauß-Straße“ 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 beschrieben Teilbereich des FNP geändert werden.

2. Änderungsbereich

Der ca. 2,5 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 stellte das Plangebiet als Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich (GIB) dar. Gemäß Ziel 1 des Sachlichen Teilplans großflächiger Einzelhandel dürfen Planvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. großflächige Einzelhandelsvorhaben nur in einem regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) festgesetzt werden.

Im Wege einer 7. Änderung des Regionalplanes wurde daher als landesplanerische Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ein ASB für das Plangebiet dargestellt. Der Regionalrat hat in seiner Sitzung am 24.09.21 den Feststellungsbeschluss zur 7. Änderung des Regionalplan gefasst. Die 7. Änderung ist durch ihre Bekanntmachung am 24.11.2021 im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes NRW rechtskräftig geworden. Die 7. Änderung des Regionalplanes war die Voraussetzung, um die Bauleitplanung rechtswirksam vollziehen zu können.

Unabhängig davon befindet sich der Regionalplan derzeit in der Neuaufstellung. Der Erarbeitungsbeschluss wurde gefasst. Ein erster Entwurfsstand sieht für den Planstandort ebenfalls die zukünftige Ausweisung eines ASB vor. Allerdings ist aufgrund der Dauer des Neuaufstellungsverfahrens nicht damit zu rechnen, dass der zukünftig geltende Regionalplan mit Abschluss des Bebauungsplanverfahrens bzw. des parallel durchzuführenden Änderungsverfahrens des FNP Rechtskraft erlangen wird.

4. Darstellung im FNP

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 6.300 qm zulässig sein.

Im nördlichen Bereich der 15. Änderung des FNP wird eine Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

5. Umweltbelange

Zu dieser FNP- Änderung wurde ein Umweltbericht erarbeitet. Darauf wird an dieser Stelle verwiesen. Zusammenfassend lassen sich die Umweltbelange wie folgt darstellen:

Im Umweltbericht wurde der Änderungsbereich der 15. Änderung des FNP und der darüber hinausreichende Einwirkungsbereich mituntersucht. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen. Die im Rahmen dieser Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet.

Von erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Wasser, Klima und Luft ist nicht auszugehen.

Für das Schutzgut Boden wird die Nutzungsänderung im Plangebiet mit der Folge der teilweisen Versiegelung partiell vorbelasteter Bodenflächen als Auswirkung mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Nach Abschluss des Projekts ist jedoch, aufgrund der extensiveren Einflussnahme auf den zukünftigen Grünflächen, des entfallenden Stoffeintrags durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung und der naturschutzfachlichen Aufwertung der Ausgleichsflächen, von einer Verbesserung der Bodenverhältnisse auszugehen.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften werden durch Artenhilfs- und Vermeidungsmaßnahmen vermieden.

Die Anwendung von Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet, dass die in Anspruch genommenen Biotope des Plangebietes in gleichem Umfang wiederhergestellt werden.

Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sollen das geplante Betriebsgelände an die vorhandene Bebauung angepasst und in das landschaftliche Umfeld eingefügt werden.

Für die Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie für die Wechselwirkungen der vorangegangenen Schutzgüter sind ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Unter Berücksichtigung des allgemeinen Kenntnisstandes und der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden sind bei Durchführung der landschaftspflegerischen Vermeidungs-, Verminderungs-, Grüngestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Vorgaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen für das Plangebiet nicht zu erwarten.