

# **STADT SANKT AUGUSTIN**

## **Stadtteil Ort**

### **Bebauungsplan Nr. 112, Teilbereich A** **„Wissenschafts- und Gründerpark“**

#### **Begründung**

Stand: 29. Februar 2024

#### **Auftraggeber:**

Stadt Sankt Augustin  
Markt 1  
53757 Sankt Augustin

#### **Stadtplanungsbüro:**

**H+B Stadtplanung**

H+B Stadtplanung, Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner  
Kuniberts kloster 7-9  
50668 Köln  
Bearbeitung: Stefan Haase (Stadtplaner AKNW) , Mara Frohn (M. Sc. Raumplanung)

**Inhaltsverzeichnis**

1. Lage des Plangebietes.....2

2. Planungsanlass.....2

3. Planungsablauf .....3

4. Planungsrechtliche Situation .....3

5. Bestandssituation.....4

6. Städtebauliches Konzept .....5

7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes ..... 10

8. Örtliche Bauvorschriften.....20

9. Nachrichtliche Übernahmen .....21

10. Hinweise .....21

11. Umsetzung.....22

Zu dieser Begründung gehört ein Umweltbericht als gesonderter Teil.

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand des Sankt Augustiner Zentrums. Es hatte im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB und 4 Abs. 1 BauGB eine Größe von ca. 7,4 ha.

Nach Durchführung des o.g. Verfahrensschrittes wurde der Bebauungsplan aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung vom 05.04.2022 in einen Teilbereich A, der Gegenstand dieser Begründung ist und einen Teilbereich B geteilt. Der Teilbereich B umfasst einen zukünftigen Erweiterungsbereich für die beiden Förderschulen des LVR sowie des Rhein- Sieg- Kreises und soll zu einem späteren Zeitpunkt zur Rechtskraft gebracht werden, sobald die Abstimmung mit den beiden o.g. Körperschaften abgeschlossen ist.

Der Teilbereich A des Bebauungsplanes mit einer Größe von ca. 6,2 ha wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den bestehenden Fuß- und Radweg des „Grünen C“,
- im Osten durch die Sportanlagen des Zentrums und eine zwischen dem Plangebiet und den beiden o.g. Förderschulen verbleibende landwirtschaftliche Fläche und
- im Süden und Westen durch die Arnold- Janssen- Straße (L143).

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

## 2. Planungsanlass

Das Plangebiet stellt insb. neben den Flächen im engeren Umgriff der Hochschule Bonn/Rhein- Sieg eine der letzten Flächenreserven im Zentrum der Stadt Sankt Augustin dar.

Mit dem Neubau des Sportzentrums, der Heinrich- Hanselmann- Schule und der Verwirklichung des „Links“ im Rahmen des regionalen Projektes „Grünes C“ wurden im direkten Umfeld des Plangebietes bereits zentrale Einrichtungen und Projekte der Stadt Sankt Augustin und der Region verwirklicht.

Im Rahmen der Diskussion zum Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“ mit dem Leitbild „Wissensstadt plus“ besteht in Zusammenhang mit der weiteren Zentrumsentwicklung ein Bedarf an gewerblichen Flächen, insb. aus dem Bereich des quateren Sektors (unternehmensnahe Dienstleistungen), für Forschung und Entwicklung sowie Gesundheit.

Mit oberster Priorität im Sinne des o.g. Leitbildes der Stadt soll der Neubau des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR) im Plangebiet angesiedelt werden, der als „Inkubator“ für die weitere Entwicklung des Quartiers dienen kann.

Der dargestellte Bedarf an neuen Bauflächen kann nicht alleine im Wege der Innenentwicklung, insb. durch Wiedernutzbarmachung bzw. Konversion von bereits baulich genutzten Flächen oder z.B. Nachverdichtungen in bestehenden Gewerbegebieten gedeckt werden, da diese Flächen in dieser zusammenhängenden Größenordnung an anderer Stelle des Stadtgebietes weder gegeben noch verfügbar sind. Vor diesem Hintergrund sind auch Neuerschließungen von Bauflächen auf heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen unvermeidbar.

Im Vorfeld des formellen Bebauungsplanverfahrens wurden zwei städtebauliche Entwürfe in Form von zwei Alternativen entwickelt, die eine mögliche Bebauung des Plangebiets darstellten. Dabei wurden v.a. die Lage des zukünftigen Geländes des DLR und die

Unterbringung des ruhenden Verkehrs untersucht. Die nunmehr ausgewählte Vorzugslösung, die im Kapitel 6. beschrieben wird, soll über diesen Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

### 3. Planungsablauf

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 01.07.2021 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 112 gefasst. Er hat die Verwaltung desweiteren beauftragt, die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 30.08.2021 bis 20.09.2021 statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.08.2021 um Stellungnahme gebeten.

Am 03.11.2021 hat der Rat der Sankt Augustin die eingegangenen Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren einschließlich der Stellungnahmen der Verwaltung zur Kenntnis genommen und beschlossen, das Planverfahren auf Grundlage eines modifizierten städtebaulichen Konzeptes weiterzubearbeiten.

Nach Zwischenberatungen im Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung am 08.02.2022 und 05.04.2022 hat dieser Ausschuss am 05.04.2022 auch die Teilung des Bebauungsplanes in die Teilbereiche A und B formell beschlossen. Der Teilbereich A soll ohne die zukünftige Erweiterungsfläche für die Förderschulen zur Rechtskraft gebracht werden.

Im Zeitraum von 25.09.2023 bis 08.11.2023 fand die Veröffentlichung des Entwurf des Bebauungsplanes für den Teilbereich A nach § 3 Abs. 2 BauGB statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde parallel nach § 4 Abs. 2 BauGB um erneute Stellungnahme gebeten.

### 4. Planungsrechtliche Situation

#### 4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Eine bauliche Entwicklung ist damit mit den Zielen der Landesplanung vereinbar.

Nördlich daran anschließend stellt der Regionalplan allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche und einen regionalen Grünzug dar.

#### 4.2 Stadtentwicklungskonzept „Sankt Augustin 2025“

Im Rahmen der Diskussion zum Leitbild „Wissensstadt plus“ stand das Plangebiet als Erweiterungsgebiet für das Sankt Augustiner Zentrum für zentrale Einrichtungen im Fokus. Es bildet auch den westlichen Eingang zum Zentrum und den Übergang zu den Landschaftsbereichen der sog. „Grünen Mitte“. Dabei soll der bestehende Charakter eines „grünen Campus“ aufgegriffen werden.

### 4.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Sankt Augustin stellt für die Bestandsnutzungen angrenzend an das Plangebiet Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen dar. Der Neubaubereich ist als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Gesundheit, Bildung, Forschung und Lehre ausgewiesen. Bestandsbezogen sind die Arnold- Janssen- Straße als Hauptverkehrs zug, sowie der das Plangebiet nördlich und östlich tangierende Grünzug dargestellt. Außerdem wird das Plangebiet von der Wasserschutzzone IIIb eingenommen.

Für den Neubau der Frieda- Kahlo- Schule des LVR sowie die Erweiterung der Heinrich- Hanselmann- Schule des Rhein- Sieg- Kreises (RSK) wird im Parallelverfahren zu dem vorliegenden Bebauungsplan die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben, in der die Flächen für den Gemeinbedarf entsprechend erweitern wird. Die übrigen Entwicklungsabsichten innerhalb der Sonderbauflächen sind aus dem FNP entwickelt. Hier bedarf es lediglich der Ergänzung der Zweckbestimmung im Hinblick auf Dienstleistungen.

### 4.4 Bebauungsplan

Es lag bisher lediglich ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1992 für den Bebauungsplan Nr. 112 vor, der jedoch inhaltlich und flächenmäßig anzupassen war und daher durch Beschluss des Rates der Stadt Sankt Augustin vom 01.07.2021 aufgehoben wurde. Mit neuer Abgrenzung wurde die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ in gleicher Sitzung beschlossen.

### 4.5 Störfallthematik

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von angemessenen Sicherheitsabständen nach § 3 Abs. 5c BImSchG bzw. Achtungsabständen ohne Detailkenntnisse nach Leitfaden KAS-18 bezogen auf Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG („Störfallbetriebe“).

## 5. Bestandssituation

### 5.1 Bauliche Nutzung angrenzend an das Plangebiet

Die beiden Förderschulen sind als 1- bis 2- geschossige Nutzungssolitäre östlich des Plangebietes vorhanden. Die Heinrich- Hanselmann- Schule des RSK wurde vor wenigen Jahren neu gebaut. Die Frieda- Kahlo- Schule des LVR soll aufgrund ihrer aus den 1970er Jahren stammenden Bausubstanz auf dem Grundstück des LVR sowie ergänzend in westliche Richtung neu errichtet werden. Für diese Planungsabsicht ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112, Teilbereich B zu einem späteren Zeitpunkt erforderlich.

### 5.2 Individualverkehr

Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Arnold- Janssen- Straße, die als L143 klassifiziert ist. Von dort aus gelangt man nach Norden zum Stadtteil Menden und nach Süden zur B 56 als zentraler Erschließungsachse der Stadt Sankt Augustin zwischen Bonn und Siegburg.

Der Neubaubereich ist teilweise bereits über eine Baustraße erschlossen, die an einen vollausgebauten Kreisverkehrsplatz an die L 143 anbindet.

Für Fußgänger und Radfahrer besteht über die vorhandenen Grünverbindungen bereits ein enges Netz an Wegen, die an das Zentrum anbinden und in die freie Landschaft führen.

### 5.3 Umweltverbund

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet an der Bushaltestelle „Sankt Augustin Freibad“, die auf Höhe des Kreisverkehrsplatzes liegt, über die Buslinie 508 (Sankt Augustin Zentrum - Troisdorf Bf. Spich Bf.) von montags bis freitags vom Betriebsbeginn bis ca. 19:30 Uhr in einem 20 min- Takt zu erreichen. An Samstagen verkehrt die Linie 508 von Betriebsbeginn bis ca. 10:30 Uhr im 30 min- Takt und danach bis ca. 19:30 im 20 min- Takt. An Sonntagen sowie abends nach 19:30 Uhr an allen Tagen gilt generell der 30 min-Takt. An den Haltestellen Zentrum und Kloster, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind, verkehrt die Stadtbahnlinie 66 werktags über (ca. 6 - 21 Uhr) im 10 min-Regeltakt. Ab Dezember 2026 wird das Angebot nach Bonn und Siegburg mindestens in den Hauptverkehrszeiten auf einen 5-Minuten-Takt verdichtet.

Die konkrete Umsetzung der o.g. **Taktverdichtung** auch bzgl. der haushaltsmäßigen Konsequenzen bedarf zu gegebener Zeit noch einer entsprechenden Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Sankt Augustin im Rahmen der Fortschreibung des Nahverkehrsplanes.

Die Planung bindet die geplante Radpendlerroute Bonn – Sankt Augustin – Siegburg – Lohmar am nördlichen Rand des Plangebietes direkt und komfortabel in einer Breite von bis zu 7 m ein. Der Querschnitt soll in einer Breite von ca. 4 m als Radweg und in einer Breite von ca. 2,5 m als Fußweg mit entsprechenden Banketten ausgebaut werden.

Das Plangebiet ist darüber hinaus über selbstständig ausgebaute Fuß- und Radwege (Allee durch das Plangebiet, Verbindung zum Zentrum entlang des Sportgeländes) gut an das Zentrum und die umgebenden Ortsteile angebunden. Dabei kann auch auf den „Link“ des „Grünen C“ verwiesen werden.

### 5.4 Freiflächen

Der westliche Zugang zum Zentrum der Stadt Sankt Augustin kann als „Grüner Stadteingang“ charakterisiert werden. Das Plangebiet selbst wird überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Es wird von einer bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung durchzogen, die von einer Allee gesäumt wird.

Zwischen dem Rhein- Sieg- Gymnasium und der freien Landschaft, die in diesem Bereich als „Grüne Mitte“ bezeichnet wird, erstreckt sich ein gestalteter Grünzug, der durch Spiel- und Sportflächen gesäumt wird.

Im Böschungsbereich zur L143 haben sich teilweise dichte Gehölzstrukturen und auch Wald im Sinne des Forstrechtes entwickelt, die die topographisch tiefer liegenden, landwirtschaftlichen Flächen (bis zu 6 Meter) optisch abschirmen. Die übrigen Freiflächen sind von der topographischen Situation nur als schwach bewegt zu kennzeichnen.

## 6. Städtebauliches Konzept

### 6.1 Bauliche Entwicklung

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1,3 ha wird für das DLR im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Bürogebäude mit 4 bis 5 Geschossen vorgesehen. Damit können die

derzeitigen Flächenvorstellungen des DLR verwirklicht werden. Zukünftige Erweiterungen sind durch einen An- bzw. weiteren Neubau möglich.

Die Versuchshalle mit einer Höhe von ca. 12 m kann benachbart zum Bürogebäude in gleicher Höhe platziert und durch einen Sattelzug angefahren werden, der die benötigten Container für die Versuchshalle anliefert. Zur neuen Planstraße hin, kann ein eingeschossiges Bauteil angeordnet werden, das die optische Wirkung der Halle zum Straßenverkehrsraum mildert und z.B. für Büro- und Pausenräume genutzt werden kann. Die Versuchshalle muss aus Sicherheitsgründen mit einem ca. 2,5 m hohen Zaun eingefriedet werden. Der Abstand zwischen Halle und Zaun muss mindestens 10 m betragen. Durch entsprechende Bepflanzung im Bereich der Vorgartenzone kann die Wirkung des 2,5 m hohen Zaunes abgemildert werden.

Zum Kreisverkehrsplatz hin nach Westen wird die Gebäudestruktur am nördlichen Rand des Plangebietes mit 4 bis 5 Geschossen fortgesetzt. So entsteht dort ein repräsentatives Entree zum Wissenschafts- und Gründerpark. Ein neuer Fuß- und Radweg soll den Standort auf direktem Wege an die Hochschule anbinden.

Entlang der L143 soll die Bebauung in gleicher Art und Weise fortgesetzt werden, um eine repräsentative „Stadtkante“ zu definieren. Im Bereich der Planstraße wird die Bebauung mit 3 bis 4 Geschossen angeordnet. Diese Bebauung im Inneren rahmt den das Plangebiet durchziehenden Grünzug bestehend aus der vorhandenen Allee ein. Die Baugrundstücke könnten jeweils an einen Investor vergeben werden oder aber auch parzellierbar sein, um auf Wünsche von möglichen Interessenten flexibel reagieren zu können.

Zur Realisierung der geplanten Höhenlage der Baugrundstücke im Verhältnis zur Planstraße und den umgebenen Grünzügen sind teilweise Geländeänderungen notwendig. Durch die Festsetzung einer Erdgeschossfußbodenhöhe als Mindestmaß im Bebauungsplan, können dazu für alle Bauherren eindeutige Regelungen vorgegeben werden.

Der ruhende Verkehr soll in einem Parkhaus mit integrierter Mobilitätsstation für die Nutzer des Quartiers untergebracht werden. Das Mobilitätskonzept für den Bebauungsplan (BSV: Mobilitätskonzept zur Entwicklung des Wissenschafts- und Gründerpark Sankt Augustin, Aachen im Dezember 2022) enthält Berechnungen für den möglichen Stellplatzbedarf. **Bei einer möglichen Nutzfläche von ca. 28.000 qm wären laut der Stellplatzsatzung der Stadt Sankt Augustin ohne betriebliche Minderungsmaßnahmen ca. 930 Stellplätze erforderlich.** Die konkrete Größenordnung steht jedoch in Abhängigkeit zu den betrieblichen Mobilitätsmaßnahmen, die die späteren Bauherren und Nutzer des Quartiers vorsehen.

Die Erdgeschoss- Ebene des Parkhauses mit integrierter Mobilitätsstation soll für öffentliche Besucherparkplätze, Carsharing, Leih- und Lastenräder und E- Mobilität zur Verfügung stehen. Die oberen Ebenen soll für den Stellplatznachweis der Bürogebäude, zugeordnet über entsprechende Baulasten, dienen. Oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, Anlieferung **und Handwerker** sind nur als Ausnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig, um die Verdichtung der Baugrundstücke im Sinne einer maßvollen Versiegelung zu steuern.

**Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach der kommunalen Stellplatzsatzung soll im Wege der Erstellung eines betrieblichen Mobilitätskonzeptes von jedem Investor bzw. ansiedlungswilligen Betrieb im Rahmen des Bauantragsverfahrens eingefordert werden.** Durch entsprechende Mobilitätsmaßnahmen soll eine deutliche Verminderung der Stellplatzanzahl für PKW angestrebt werden.

Die Stadt Sankt Augustin strebt an, das Parkhaus mit integrierter Mobilitätsstation von einem privaten Investor errichten und auch betreiben zu lassen. Dazu wird sie das städtische Grundstück im Wege der Konzeptvergabe in Erbpacht an einen Investor vergeben. Das Gebäude soll in einem noch festzulegenden Ausbauzustand möglichst in Betrieb genommen

werden, sobald die erster Nutzer im Plangebiet ansässig sind. Sollte dies nicht möglich sein, so ist für einen Zwischenzustand das Parken auf dem jeweiligen Baugrundstück ausnahmsweise zulässig.

## 6.2 Erschließung

### Äußere Verkehrsanbindung

Die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung wurde gutachtlich untersucht (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ in Sankt Augustin, Aachen im Juni 2022). Dabei wurden drei relevanten Knotenpunkte betrachtet:

- Arnold-Janssen-Str. / Husarenstr. / Auf dem Butterberg (KP1)
- Arnold-Janssen-Str. / Am Kloster / Zufahrt Schule (KP2)
- Arnold-Janssen-Str. / Rathausallee (KP3)

Der Prognose- Nullfall wurde aufbauend auf den Flächenangaben des städtebaulichen Entwurfes, der eine realisierbare Bruttogeschossfläche von ca. 35.000 m<sup>2</sup> ermöglicht, zu einem Planfall weiterentwickelt. Die so erzeugten Verkehre mit werktäglich rund 2.300 Kfz/24h wurden ermittelt und auf das Straßennetz umgelegt.

Der für die Erschließung des Wissenschafts- und Gründerparks vorgesehene Kreisverkehrsplatz KP1 an der L143, der in der Analyse mit der Verkehrsqualität A errechnet wurde, verbleibt weiterhin in einer sehr guten Verkehrsqualität mit geringen Wartezeiten.

An der Kreuzung KP2 erhöhen sich die Wartezeiten für die untergeordneten Zufahrten und die Verkehrsqualität geht von B nach C zurück. Jedoch sind hier aus gutachterlicher Sicht ebenfalls keine Anpassungen erforderlich.

Die Kreuzung KP3 wird bereits heute verkehrsabhängig über eine Lichtsignalanlage gesteuert. Hier zeigt sich, dass durch die zusätzlichen und veränderten Verkehrsströme die Leistungsfähigkeit von C nach F zurückgehen würde, wenn keine Maßnahmen ergriffen würden. Demnach ist eine Anpassung der Signalzeiten erforderlich. Mit dieser Anpassung und der zusätzlichen Verlängerung des Linksabbiegefahrstreifen durch eine Ummarkierung in der westlichen Zufahrt der Arnold-Janssen-Straße wird eine befriedigende Verkehrsqualität C erzielt. **Die entsprechenden Maßnahmen werden zwischen der Stadt Sankt Augustin und dem Landesbetrieb Straßen NRW in einer Verwaltungsvereinbarung geregelt.**

### Innere Erschließung

Die bestehende Baustraße wird in Ihrer Lage aufgenommen. Im vorderen Bereich der Planstraße vom Kreisverkehrsplatz bis etwa auf Höhe des zukünftigen DLR- Geländes wird eine 6,5 m breite Fahrbahn berücksichtigt. Da hinter dem Parkhaus mit integrierter Mobilitätsstation der zu erwartende LKW- und PKW- Verkehr deutlich nachlässt, wird dort die Fahrbahn auf 5 m vermindert. Geeignete Ausweichmöglichkeiten für den unwahrscheinlichen Fall der Begegnung von zwei LKW's sind vorgesehen. Beidseits der jeweiligen Fahrbahn werden 2 m - 2,75 m breite Grünstreifen mit Baumpflanzungen und beidseits durchgängig 2,5 m breite Gehwege vorgesehen. Die Straßenverbindung wird bis zum Böschungsfuß der L143 verlängert und endet dort in einer Wendeanlage für Lastzüge (Außendurchmesser der Fahrbahn: 12,5 m), so dass zum Beispiel ein LKW, der die erforderlichen Container für das DLR anliefert, dort ohne Probleme wenden kann.

Von der Wendeschleife aus wird der Höhenunterschied zur L143 über eine Treppenanlage für Fußgänger überwunden, so dass keine Sackgassenwirkung entsteht. Für mobilitätseingeschränkte Personen wird über die zentrale Grünachse des Plangebietes sowohl aus Richtung der Bushaltestellen am Kreisverkehrsplatz als auch aus Richtung des Zentrums über die bestehenden Verbindungen ein komfortabler und barrierefreier Zugang offengehalten.

### 6.3 Grüngestaltung

Im Sinne der Gestaltung eines „Grünen Stadteingangs“ spielen die vorhandenen und geplanten Grünflächen für die Imagebildung des Standortes als „grünen Campus“ eine wichtige Rolle.

Die bestehenden Wege und auch der „Link“ des Grünen C's, der auch die Radpendlerroute zwischen Bonn und Siegburg aufnehmen soll, sollen durch breite, öffentliche Grünflächen, die auch als Erholungsraum zum Beispiel in der Mittagspause dienen sollen, gesichert und ausgebaut werden.

Die geplanten Grünflächen gliedern das Baugebiet im Inneren und dienen auch der Versickerung des Niederschlagswassers über Mulden sowie der Gestaltung der Grünflächen und des vorgesehenen Platzbereiches über offene Teiche zur weiteren Steigerung der Aufenthaltsqualität.

Zwischen der Planstraße und den Neubauten sollen gestaltete Vorgartenflächen angelegt werden, die den öffentlichen Raum optisch erweitern und den grünen Campus- Charakter des Quartiers unterstreichen. Sie sind Teil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dort, wo die Ferngasleitung innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen verläuft, ist die Pflanzung von Straßenbäumen nicht möglich. Daher wird dort zusätzlich eine Baumreihe im Bereich der nördlich der Straße anliegenden Vorgartenflächen der Baugrundstücke vorgesehen.

Für die festgesetzten Flachdächer der Neubebauung sollen einfach intensive (mind. 15 cm Substratdicke) in Kombination mit PV- Anlagen und intensive Dachbegrünungen (mind. 25cm Substratdicke) vorgesehen werden, die positive klimatische Effekte haben, zu einer Pufferung des Niederschlagswasser- Abflusses führen sowie zur Biodiversität beitragen. Außerdem ist auch an nutzbare, intensiv begrünte Dachgärten als Alternative bzw. Ergänzung von ebenerdigen Freiflächen im Umfeld der Bürogebäude zu denken.

Vorgaben zur Fassadenbegrünung wurden im Rahmen der Erarbeitung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages getroffen und in den Bebauungsplan übernommen.

### 6.4 Maßnahmen zur Klimawandelvorsorge

Es soll eine nachhaltige, regenerative Energieversorgung des Plangebietes erfolgen. Daher wurde eine Fernwärme- und Fernkältesatzung für das Plangebiet erarbeitet und bereits beschlossen, die einen generellen Anschluss- und Benutzungszwang vorsieht.

Vorzugsweise sollen nachhaltige Baustoffe verwendet werden, die leicht recyclebar sind. Außerdem soll bei der Umsetzung auch an Gebäude gedacht werden, die in kompletter Holzbauweise errichtet und zertifiziert werden können.

## 6.5 Technische Infrastruktur

Das Schmutzwasser wird der bestehenden Kanalisation im Plangebiet zugeleitet, die nach Süden Richtung der geplanten Wendeanlage verlängert wird.

Es wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept (Fischer Teamplan GmbH, Wasserwirtschaftliches Konzept für das B- Planverfahren 112, Ertstadt im März 2023) mit Aussagen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser im Plangebiet erarbeitet. Das Konzept beinhaltet keine konkrete Objektplanung, sondern ermittelt über entsprechende Berechnungen wie die Niederschlagsentwässerung des Plangebietes möglich ist und welche Flächen für Mulden und Teiche innerhalb der öffentlichen Grünflächen erforderlich sind. Die eigentliche Objektplanung wird sich an das Bauleitplanverfahren anschließen.

Das Niederschlagswasser von nicht befahrbaren Flächen (Dachflächen) wird auf den Baugrundstücken über Rinnen auf die o.g. öffentlichen Grünflächen zu den dort von der Stadt Sankt Augustin zu unterhaltenden Mulden und Teichen zum Beispiel über offene oder geschlossene Rinnen zugeführt. Um einen konstanten Wasserstand in den Teichen sicherstellen und Schwankungen ausgleichen zu können, wurde im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Planung im Rahmen der Objektplanung entschieden, auch das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen an die öffentlichen Mulden und Teiche anzuschließen. Für die Nutzung dieser öffentlichen Entwässerungsanlagen haben die Grundstückseigentümer entsprechende Gebühren zu entrichten.

Im Norden des Plangebietes sowie im mittleren Teil des Plangebietes wird nördlich und südlich des Alleeweges jeweils eine Mulden-/Teichkombination zur Versickerung des Dachflächenwasser der benachbarten Grundstücksflächen vorgesehen. Der im Süden vorgesehene Teich liegt eingebettet zwischen der südlichen Baufläche und der geplanten Platzfläche. In dieser Lage wird der Teich auch für die Öffentlichkeit erlebbar.

Grundsätzlich empfiehlt der Gutachter eine Abdichtung der Teiche mit einer PE-Folie, da die Abdichtung von Teichen mit Ton, o.ä. wegen möglicher Rissbildungen bei schwankendem Wasserstand zu erheblichen Problemen bei der Unterhaltung der Teiche führen kann und eine Versickerung des Wassers aus den Teichen in den Grundwasserleiter vermieden werden muss.

Zur Entwässerung der Planstraße werden ab der ersten Kurve, auf Höhe künftige Einfahrt des DLR- Grundstückes beidseitig der Fahrbahn Tiefbeete vorgesehen. Die Straßenentwässerung vom Kreisverkehrsplatz bis zur ersten Kurve wird über einen Regenwasserkanal zur im Norden des Plangebietes gelegenen Mulde geleitet werden.

Die Lage der Ferngasleitung, die bestehende Wasserleitung entlang der L143 sowie der bestehende Kanal mit ihren jeweiligen Schutzstreifen wurden nachrichtlich berücksichtigt und im Bebauungsplan vermerkt. Diese Leitungen sind auf den Privatgrundstücken über Dienstbarkeiten oder in öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen zu sichern.

Im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden die Anschlussmöglichkeiten an die Medien der technischen Infrastruktur (Wasser, Strom, Gas, Telefon etc.) bei den jeweiligen Versorgungsträgern abgefragt. Es haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die gegen eine noch auszubauende, gesicherte Erschließung sprechen.

## 7. Begründung der Festsetzungen des Bebauungsplanes

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“

Die Herleitung des vorgesehenen Standortprofils ergibt sich zusammenfassend aus dem Erläuterungsbericht zum städtebaulichen Entwurf „Wissenschafts- und Gründerpark“:

Demnach will das DLR seine Aktivitäten mit zwei Instituten in Sankt Augustin verstärken. Dazu hat der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung bereits am 02.02.2021 einen Beschluss gefasst, diese Ansiedlungsabsicht im Bereich des Plangebietes zu berücksichtigen. Zu diesem Zweck wurde für das DLR ein ca. 1,3 ha großes Baugrundstück berücksichtigt und vom DLR aufschiebend bedingt mit der Wirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 112 bereits erworben.

Außerdem wird für die weitere Zentrumsentwicklung ein Bedarf an angebotsbezogenen, gewerblichen Büroflächen, insb. aus dem Bereich des quartiären Sektors (unternehmensnahe Dienstleistungen) sowie weitere Einrichtungen aus den Bereichen Forschung, Entwicklung und Gesundheit gesehen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der vorliegende Standort möglichst ein anderes Profil erhalten soll, als die noch verfügbaren Flächen insb. an der Rathausallee oder am Haltepunkt Kloster.

Unternehmensnahe Dienstleistungen unterliegt sowohl in Deutschland als auch in Nordrhein-Westfalen einem starken Wachstum. Für den vorliegenden Standort sind vor allem die Bereiche Information/Kommunikation und freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen von Interesse. Dabei handelt es sich vor allem um Büroarbeitsplätze wie zum Beispiel in IT- Unternehmen, Werbeagenturen, Anwaltskanzleien und Ingenieurbüros.

Laut dem Landesamt für Statistik (IT NRW) sind in diesen Wirtschaftszweigen bereits ca. 33 % der Unternehmen in Sankt Augustin tätig. Weitere Unternehmen sind bereits an die Wirtschaftsförderungsgesellschaft herangetreten, so dass hierfür eine interessante Neuansiedlungsstrategie gesehen wird.

Von der in direkter räumlicher Zuordnung liegenden Hochschule Bonn/Rhein- Sieg insb. mit ihren Fachbereichen Elektrotechnik, Maschinenbau, Informatik und Wirtschaftswissenschaften können ebenfalls Impulse für Neuansiedlungen im Plangebiet aus dem Bereich der Forschung und Entwicklung erwartet werden; seien es weitere Ausgründungen aus der Hochschule selbst oder Neuansiedlungen aus dem Bereich des o.g. quartiären Sektors, die einen Standort in direkter Nähe zur Hochschule suchen.

Zur Belebung des Plangebietes sollen betrieblich bedingte Wohnungen sowie die Nutzung der Erdgeschosszone zur Versorgung des Plangebietes mit Dienstleistungen, wie zum Beispiel gastronomische Angebote mit Außengastronomie beachtet werden. Außerdem bietet sich eine Öffnung der Erdgeschosse mit großen Glasflächen z.B. für Foyers, Sitzungs- und Konferenzräume an, um einer Monotonie der Erdgeschosszonen vorzubeugen.

Vor dem Hintergrund des o.g. Standortprofils wird in Anlehnung an die geltende Rechtsprechung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wissenschafts- und Technologiepark“ festgesetzt.

Aufgrund den im o.g. Sondergebiet festgesetzten, zulässigen Nutzungen unterscheidet sich das Plangebiet mit seiner Umgebung wesentlich von den in den §§ 2 bis 9 BauNVO festgesetzten Baugebieten. Zwar sind teilweise Nutzungen auch in anderen Baugebieten zulässig bzw. zumindest ausnahmsweise zulässig. Die Vielfalt an Nutzungen, die darüber hinaus nach der BauNVO bei der Festsetzung der verschiedenen Baugebiete zulässig sind, würde den städtebaulichen Zielen für das Plangebiet jedoch nicht entsprechen, so dass die

Ausweisung eines Sondergebietes im Hinblick auf die angestrebten Nutzungen gerechtfertigt ist.

Als alternative Festsetzungsmöglichkeit kann v.a. ein (auch in Teilgebieten gegliedertes) eingeschränktes Gewerbegebiet (GE), in dem nur Gewerbebetriebe zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören oder ein Kerngebiet (MK) nicht überzeugen. Ein GE- Gebiet dient laut § 8 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.“ Diese Zweckbestimmung ist für den vorliegenden Nutzungszweck jedoch zu unspezifisch und wird dem Anspruch für die Entwicklung eines Standortes für „weißes Gewerbe“ in keiner Weise gerecht. MK- Gebiete dienen nach § 7 Abs. 1 BauNVO „vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.“ Da weder Handels- noch Kulturbetriebe Gegenstand der vorliegenden Planung sein sollen, scheidet auch die Festsetzung eines MK- Gebietes aus.

Die Darstellungen des FNP sehen zudem seit Jahrzehnten eine Sonderbaufläche vor, um den Standort für die nun vorgesehene Nutzung zu reservieren. Auch dies begründet die Festsetzung eines Sondergebietes, dass aus den Darstellungen des FNP entwickelt ist.

Innerhalb des o.g. Sondergebietes sind demnach folgenden Gebäude, Einrichtungen und Anlagen allgemein zulässig. Die Festsetzungen zeigen auch auf, wie das DLR berücksichtigt wurde:

- Forschungseinrichtungen
- Institutsgebäude
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierten Unternehmen und Einrichtungen
- Tagungs- und Veranstaltungsräume, wenn sie im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit im Plangebiet ansässigen entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierten Unternehmen und Einrichtungen oder Dienstleistungsbetrieben stehen
- Gebäude mit technischen Einrichtungen und technischen Anlagen, wie z.B. Werkstatt- und Laborflächen, Prüfstand- und Versuchsanlagen, oder Ähnliches, die im funktionalen Zusammenhang mit den zulässigen Hauptnutzungen von entwicklungs-, wissenschafts- und forschungsorientierten Unternehmen bzw. Dienstleistungsbetrieben stehen und das Wohnen nicht wesentlich stören.

In diesem Zusammenhang hat das DLR eine Betriebsbeschreibung vorgelegt, die den Schutzstatus „das Wohnen nicht wesentlich stören“ berücksichtigt. Demnach wird die vorgesehene Versuchshalle, in denen die Laborcontainer untergebracht sind, nur in der Zeit von 6.30 Uhr bis 20 Uhr, d.h. außerhalb der Nachtzeit genutzt. Die Luft, die die Laborcontainer verlässt, wird gefiltert, so dass keine Dämpfe oder Aerosole an die Umwelt abgegeben werden. Geräusche sind außerhalb der Laborcontainer bzw. der Versuchshalle nicht hörbar. Erschütterungen und Schwingungen werden außerhalb der o.g. Räumlichkeiten nicht wahrnehmbar sein. Die Entsorgung von Reststoffen wird durch beauftragte und dafür befähigte Dienstleister abgewickelt. Weitere Festlegungen können daher innerhalb dieses Schutzstatus im Rahmen des Bauantragsverfahrens getroffen werden.

Die o.g. Maßstäbe an den Schutzstatus gelten auch für alle sonstigen Betriebe, die sich ggfs. innerhalb des Plangebietes ansiedeln möchten.

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind außerdem die folgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig, sofern sie dazu bestimmt sind, den allgemein zulässigen Nutzungen zu dienen bzw. diese zu ergänzen:

- Gebäude für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben und aus dem quartären Sektor stammen

- Schank- und Speisewirtschaften

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, wenn sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Je Betriebseinheit ist nur eine Wohnung zulässig.

Dadurch wird das Nutzungsspektrum des Sondergebietes bzgl. der Bedürfnisse, die an ein modernes Stadtquartier gestellt werden, sinnvoll abgerundet.

#### Flächen für den besonderen Nutzungszweck „Parkhaus/Mobilitätsstation“

Bzgl. der Begründung des Parkhauses mit integrierter Mobilitätsstation wird auf das Kapitel 6.1 verwiesen.

An der Zufahrt des neuen Quartiers kurz hinter dem Kreisverkehrsplatz ist die Errichtung eines Parkhauses mit integrierter Mobilitätsstation vorgesehen. Um den Standort in einer Größenordnung von ca. 0,4 ha innerhalb des Plangebietes ausschließlich gemäß der gegebenen Beschlusslage für diese Nutzung zu sichern, wird eine entsprechende Fläche für diesen besonderen Nutzungszweck nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festgesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind Pkw- Stellplätze (bis auf solche für mobilitätseingeschränkte Personen, Anlieferung **und Handwerker**) nur in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Parkhaus/Mobilitätsstation“ zulässig. Dies gilt auch für Pkw-Besucherstellplätze.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### Grundflächenzahl (GRZ)

Der § 17 BauNVO ermöglicht für sonstige Sondergebiete nach § 11 BauNVO eine GRZ von 0,8. Dieser Orientierungswert soll jedoch nur bis zu einem Maß von 0,6 **als Faktor für die Gesamtversiegelung der jeweiligen Baugrundstücke einschließlich der zulässigen baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO** ausgeschöpft werden, da eine geringere Versiegelung in Folge der Anordnung des ruhenden Verkehrs in einem Parkhaus mit integrierter Mobilitätsstation vorgesehen ist. Desweiteren soll der grüne Campuscharakter des Plangebietes auch im Sinne einer ansprechenden und großzügigen Freiflächengestaltung ohne die Möglichkeit einer weitestgehenden Versiegelung der Baugrundstücke durch Stellplätze etc. unterstrichen werden.

Die zulässigen Pkw-Stellplätze für einen beschränkten Personenkreis (mobilitätseingeschränkte Personen, Anlieferung, **Handwerker**), Stellplätze für Fahrräder, die Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, wie zum Beispiel Kellergeschosse müssen aufgrund der erläuterten Zielsetzung innerhalb der GRZ von 0,6 abgedeckt werden. **Zu den nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässigen baulichen Anlagen gehören auch Zuwegungen sowie Feuerwehrbewegungs- und aufstellflächen, sofern sie nicht wasserdurchlässig hergestellt werden.**

Diese Festlegung spiegelt sich auch in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages wider.

Baumassenzahl (BMZ)

Dagegen soll die BMZ bis zum Orientierungswert nach § 17 BauNVO von 10,0 ausgeschöpft werden können, um eine vertikale Verdichtung der Baugrundstücke im Sinne des urbanen Habitus des Plangebietes zu ermöglichen und das beabsichtigte Bauvolumen im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu sichern.

Vollgeschosse

Gemäß dem städtebaulichen Entwurf soll die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse je Baufeld festgesetzt werden. Dabei eignet sich aufgrund des Angebotscharakters des Bebauungsplanes eine Bandbreite von 3 bis 5 Vollgeschossen. Es wird eine Mindestanzahl an Vollgeschossen gesichert, um eine angemessene Baudichte zu gewährleisten und flache Gebäude, die keine städtebaulich relevante Wirkung im Sinne des erwünscht urbanen Charakters des Plangebietes entfalten können, zu vermeiden.

Eine 4- bis 5- geschossige Bebauung soll insb. entlang der L143 und am nördlichen Abschluss der Bebauung zur freien Landschaft als städtebauliche „Raumkante“ gesichert werden, um die Einfahrt in den Zentrumsbereich markant zu betonen. Am nördlichen Rand des Plangebietes soll jedoch die offene Bauweise gelten, um die Bebauung nicht zu massiv wirken zu lassen.

Im Inneren des Plangebietes soll eine Bebauung mit mindestens 3 und maximal 4 Vollgeschossen ermöglicht werden. Hier soll aus der Fußgängerperspektive ein angenehmes Erscheinungsbild geschaffen werden, das nicht erdrückend wirkt.

Die Festsetzung von Vollgeschossen im Bereich des Parkhauses mit integrierter Mobilitätsstation ist nicht sinnvoll. Daher wird dort die Höhe der Anlage über eine maximale Gebäudehöhe über NHN geregelt.

Erdgeschossfußbodenhöhe

Abgeleitet aus einer Machbarkeitsstudie für die vorgesehene Planstraße, in der auch die zukünftige Gradienten der Planstraße enthalten ist, werden die Mindesthöhen für den Fertigfußboden der Erdgeschosse in Normalhöhennull (NHN) bestimmt, so dass ein auf die Baugrundstücke, abgestimmtes Geländeniveau im Plangebiet fixiert wird.

Neben der Regelung des Höhenverhältnisses der Planstraße zu der anliegenden Neubebauung dient die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe auch der Sicherung der Bebauung im Falle des Starkregens.

Maximale Gebäudehöhe

Um die Höhe der geplanten Gebäude über die Anzahl der Vollgeschosse im Detail zu steuern, werden maximale Gebäudehöhen in Meter über NHN für jedes Baufeld festgesetzt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass durch großzügige Foyers oder entsprechende Tagungs- und Veranstaltungsräume größere Raumhöhen möglich bleiben. Die jeweiligen maximalen Gebäudehöhen werden jedoch so gewählt, dass ein zusätzliches Nicht- Vollgeschoss auf dem höchstzulässigen Geschoss nicht ermöglicht werden soll. Damit wird eine angemessene Höhenentwicklung der Bebauung sowohl im Umfeld des Zentrums als auch am Übergang zur freien Landschaft gewährleistet.

Zur eindeutigen Ermittlung der oberen Bezugspunkte für die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen wurde eine entsprechende Festsetzung entwickelt,

die die Oberkante Attika der Flachdächer als Bezugspunkt vorgibt. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen geschaffen.

Für technische Aufbauten, PV- Anlagen o.ä., die städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, werden geringfügige Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhen um maximal 3,0 m festgesetzt, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht über Gebühr zu beschränken.

Außerdem müssen die technischen Aufbauten, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Treppenhausaufgängen, um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten, um sie aus der Fußgängerperspektive optisch nicht in Erscheinung treten zu lassen und damit das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen.

### 7.3 Bauweisen

Am nördlichen Rand des Plangebietes wird im Übergang zum „Grünen C“ die offene Bauweise innerhalb der vorgegebenen Baufelder festgesetzt, um dort eine möglichst aufgelockerte Bebauung aus Einzelbaukörpern zu sichern. Eine baukörperbezogene Festsetzung wird nicht gewählt, da dies die noch nicht festgelegte Parzellierung der Baugrundstücke vorwegnehmen würde und dies bei der Angebotsbezogenheit der Planung nicht dienlich ist.

Im übrigen Bereich des Plangebietes zeigt der städtebauliche Entwurf auch Baukörper, die über die offene Bauweise hinausgehen. Daher sollen dort auch längere Baukörper in einer abweichenden Bauweise innerhalb der vorgegebenen, überbaubaren Grundstücksflächen ermöglicht werden. Im Übrigen wird geregelt, dass ansonsten die offene Bauweise gilt, so dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen. Die Gebäudelänge bleibt auch durch die Festlegung der Baugrenzen begrenzt.

### 7.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die vorgesehenen Baufelder werden durch Baugrenzen bestimmt. Dabei wird die bereits im städtebaulichen Entwurf vorgesehene, 5 m bis 10 m breite Zone mit den Vorgartenbereichen zur Planstraße und zum nördlichen Siedlungsrand hin ausgespart, um hier einen besonders großzügigen Raumeindruck zu schaffen. Zu den angrenzenden öffentlichen Grünflächen hin sollen die Baufelder einen Mindestabstand von 5 m einhalten, um diese Flächen nicht optisch zu beeinträchtigen.

Textlich wird festgesetzt, dass städtebaulich untergeordnete Bauteile bis zu einem Maß von 3 Meter die jeweilige Baugrenze überschreiten dürfen, um die Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung nicht unverhältnismäßig zu beschneiden.

### 7.5 Abstandsflächen

Prinzipiell beträgt die Tiefe der Abstandsfläche nach Landesbauordnung (LBauO NRW) 0,4 H, mindestens jedoch 3 m. In Gewerbe- und Industriegebieten genügt eine Tiefe von 0,2 H, jedoch auch hier mindestens 3 m. Da in der LBauO NRW das Maß der Tiefe der Abstandsflächen für Sondergebiete nicht explizit geregelt ist, wird analog festgesetzt, dass auf der Länge der Außenwand 0,2 H, mindestens jedoch 3 m einzuhalten sind.

Eine solche Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen möglich, sofern den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung Rechnung getragen und städtebaulichen Missständen vorgebeugt wird. Dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung im Zentrumsbereich der Stadt Sankt

Augustin im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden steht ein vergleichsweise kleines Plangebiet gegenüber, was eine stärkere vertikale Ausnutzung erforderlich macht. Insofern setzt der Bebauungsplan die Tiefe der Abstandsfläche mit  $0,2 H$  fest.

Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind nicht zu erwarten, da das Plangebiet nur an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie landwirtschaftliche Flächen angrenzt, sowie zu den benachbarten Schulstandorten einen großzügigen Abstand einhält.

## 7.6 Öffentliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die Planstraße in einer Regelbreite von 15,5 m festgesetzt. Die Aufteilung des Querschnittes wurde im Kapitel 6.2 bereits begründet. Die Festsetzung berücksichtigt auch eine Wendeanlage in der Dimensionierung, die für einen Lastzug erforderlich ist.

Die Platzfläche wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ festgesetzt. Dort soll im Sinne der Aufenthaltsqualität kein motorisierter Verkehr stattfinden.

Der Fuß- und Radweg, der das Plangebiet im Norden quert und der Verbesserung der Anbindung zur Radpendlerroute dient, wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ festgesetzt. Der vordere Teil der Verbindung dient auch der verkehrlichen Erschließung des DLR- Grundstückes zur Anlieferung der Versuchshalle. Daher wird dort die o.g. Zweckbestimmung nicht festgesetzt. Der Weg am Ende der Wendeanlage zur L143 wird lediglich mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg belegt, da dort aufgrund der vorgesehenen Treppenanlage kein Radverkehr möglich ist.

Alle übrigen Fuß- und Radwege (auch die Radpendlerroute zwischen Bonn und Siegburg) innerhalb der öffentlichen Grünflächen werden nur als gestrichelte Linie aus den jeweiligen Planunterlagen übernommen. Die genaue Festlegung der Lage dieser Flächen soll im Rahmen der konkreten Objektplanung der Freianlagen gefunden werden.

Im Bereich des Parkhaus mit integrierter Mobilitätsstation wird ein Bereich festgesetzt, der für Ein- und Ausfahrten zu dieser Anlage in Anspruch genommen werden kann. Die Festsetzung verfolgt das Ziel, den Verkehr an der Einfahrt zum Quartier möglichst frühzeitig abzufangen.

## 7.7 Flächen für Photovoltaikanlagen

Außerdem sollen Photovoltaik- Anlagen auf mindestens 20 % der Dächern, sowohl des Hauptgebäudes als auch von baulichen Nebenanlagen errichtet werden, um einen Beitrag zur Energiewende zu leisten und regenerative Energieformen zu fördern. Der Bebauungsplan sichert diese politische Maßgabe **und steht dem neuen § 42a BauO NRW nicht entgegen**. In den späteren Erbbaurechtsverträgen wird dieses Ziel auch zivilrechtlich aufgegriffen.

## 7.8 Ruhender Verkehr

Oberirdische Pkw- Stellplätze (außer für mobilitätseingeschränkte Personen, Anlieferung), Carports und Garagen sind nicht zulässig, um eine kompakte Baustruktur auf den Baugrundstücken zu sichern und um den Versiegelungsgrad zu verringern.

Oberirdische Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen, Anlieferung sowie Fahrradstellplätze bleiben als Ausnahme auf dem jeweiligen Baugrundstück zulässig, da hier

die direkte Anfahrbarkeit des jeweiligen Gebäudes im Vordergrund steht und ein Parken innerhalb des Parkhauses mit integrierter Mobilitätsstation nicht praktikabel ist. Aus dem Mobilitätskonzept (BSV: Mobilitätskonzept zur Entwicklung des Wissenschafts- und Gründerpark Sankt Augustin, Aachen im Dezember 2022) wurde abgeleitet, welche Größenordnungen an den jeweiligen Stellplätzen angemessen sind.

**Oberirdische Stellplätze für Anlieferungen erlauben nicht nur das Abstellen von Fahrzeugen der verschiedensten Paketzustelldienste, sondern auch von Umzugsdiensten und Handwerkern.**

Fahrradabstellanlagen sind auf Grund ihrer vermutlichen Größenordnung nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, um eine kompakte Baustruktur zu sichern.

Oberirdische Pkw- Stellplätze sind -wie bereits erläutert- bis zur Inbetriebnahme eines Parkhauses mit integrierter Mobilitätsstation auf den jeweiligen Baugrundstücken zulässig.

## **7.9 Mit Geh- Fahr- und Leistungsrechten zu belastende Flächen**

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegt eine Ferngastrasse mit einem entsprechenden Schutzstreifen von beidseits 4 m. Um die Leitung zu sichern, bereitet der Bebauungsplan die Eintragung einer entsprechenden Dienstbarkeit im Grundbuch als Geh-, Fahr und Leitungsrecht für den Versorgungsträger vor, sofern nicht ohnehin bereits eine Eintragung im Grundbuch erfolgt ist

Die Mulden und Teiche, in denen das Niederschlagswasser von den Baugrundstücken zurückgehalten und versickert wird, müssen zum Unterhalt durch die Stadt Sankt Augustin erreichbar bleiben. Daher wird eine entsprechende Fläche von 3,5 m Breite, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Sankt Augustin zu belasten ist, westlich neben des Parkhauses mit integrierter Mobilitätsstation festgesetzt.

Die übrigen Flächen, die von der Stadt Sankt Augustin zur Wartung und Pflege der Mulden, Teiche und Grünflächen erreichbar bleiben müssen, liegen innerhalb von öffentlichen Flächen im Eigentum der Stadt und bedürfen daher keiner Festsetzung im Bebauungsplan.

## **7.10 Öffentliche Grünflächen**

Die öffentlichen Grünflächen, die das Plangebiet nach außen und innen gliedern und auflockern und zu einem Einfügen des Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild beitragen, werden lagemäßig aus dem städtebaulichen Entwurf übernommen.

Die Fuß- und Radwege sind nur hinweislich im Bebauungsplan aufgenommen worden. Die Zufahrten zu den Kanalschächten sind als textlicher Hinweis aufgenommen worden. Die konkrete Gestaltung der Freiflächen soll erst auf Ebene der Objektplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Beschlüsse des Rates der Stadt Sankt Augustin über die jeweilige Objektplanung festgelegt werden. Sie werden aber in der Eingriffs/Ausgleichsbilanzierung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag berücksichtigt.

## **7.11 Wald**

Der Landesbetrieb Wald und Holz NRW hat festgestellt, dass die Parzelle 7303 (vormals 7019) entlang der L143 als Wald im Sinne des Forstrechtes zu werten ist. Daher wird der Teil der Parzelle, die sich im Eigentum des LVR befindet und innerhalb des Plangebietes liegt, als Waldfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

Ein Ausgleich für den Eingriff in den Wald ist nur für den dort vorgesehenen Fußweg zwischen der Planstraße und dem Gehweg entlang der L143 erforderlich. Eine Bilanzierung dazu enthält der landschaftspflegerische Fachbeitrag.

## 7.12 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen werden aus dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Gesellschaft für Umweltplanung, Bonn **ergänzt im Januar 2024**) übernommen und begründen sich wie folgt:

Die Art und Weise der Bepflanzung mit den entsprechenden Pflanzlisten wird an den angegebenen Stellen der Festsetzungen vorgegeben, um günstige Wuchsbedingungen für die Pflanzungen zu gewährleisten und zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen innerhalb der festgesetzten Grün- und Verkehrsflächen sowie der Baugrundstücke zu sichern. Alle Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zeitnah zu ersetzen, um die ökologische und optische Wirkung der Maßnahmen dauerhaft zu gewährleisten und die Annahmen in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dauerhaft zu sichern.

### Maßnahmen auf öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

#### *Erhalt von Bäumen und Sträuchern*

Zum Schutz der im Plangebiet vorkommenden und auch nach der Umsetzung erhaltenswerten Bäume und Pflanzenbestände sind in der Bauphase entsprechende Schutzmaßnahmen innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern nach DIN 18920 und RAS-LG4 vorzusehen.

#### *Erhalt von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Alleebäumen*

Innerhalb des festgesetzten Grünzuges, der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt ist, ist in einer Breite von beidseits mindestens 10 m ab den bestehenden Fußwegeaußenkanten eine Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Damit sind die Bäume, die Teil einer gesetzlich geschützten Allee darstellen, gegen bauliche Eingriffe in ihrem Kronenbereich geschützt.

#### *Pflanzung von Straßenbäume*

Zur Begrünung, optischen Auflockerung, Beschattung der Straßenflächen und aus Gründen des Klimaschutzes sind mindestens 30 Straßenbäume zu pflanzen.

Dort wo die o.g. gesetzlich geschützte Allee durch die Planstraße gequert wird, hat die Untere Naturschutzbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis mit Datum vom 20.07.2022 eine Befreiung mit der Maßgabe erteilt, dass 15 Bäume in der Planstraße als Ersatz bepflanzt werden müssen. Ein Teil der festgesetzten Bäume dient daher als Kompensation für den Eingriff in die Allee.

### *Gestaltung von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Teichen und entsprechende Zufahrtswege zur Pflege der öffentlichen Grünflächen*

Der o.g. zentrale Grünzug mit den dort und am nördlichen Rand des Plangebietes geplanten Teichen sollen im Sinne der Biodiversität mit einer kräuterreichen Wiesenmischung (regionaler Herkunft) eingesät und damit die Fläche auch ökologisch und optisch bereichert werden. Zur Pflege der öffentlichen Grünflächen mit den dort integrierten Behandlungsanlagen für das Niederschlagswasser sowie den Grünzug tangierenden Kanal sind entsprechende Zufahrtswege auch mit schwereren Fahrzeugen notwendig. Daher können diese Flächen neben der Anlage von kräuterreichen Wiesenmischungen auch durch Schotterrasenflächen befestigt werden, um die Standsicherheit dieser befahrbaren Flächen zu erhöhen.

### *Heckenpflanzung im südöstlichen Bereich des Grünzuges*

In ersten Studien des Rhein- Sieg- Kreises zur Hanselmann- Schule ist erkennbar, dass angrenzend an den o.g. Grünzug eine Stellplatzanlage im Teil B des Bebauungsplanes entstehen könnte. Daher wird im vorliegenden Teil A des Bebauungsplanes vorsorglich bereits eine 4 m breite Heckenpflanzung vorgesehen, um diese Stellplatzanlage optisch wirksam abschirmen zu können.

### Maßnahmen im Sondergebiet und im Bereich der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck Parkhaus/Mobilitätsstation

#### *Pflanzungen Gehölzstreifen im Böschungsbereich und Ausschluss von „Schottergärten“*

Zur Eingrünung, Strukturierung und Einbindung der Baugrundstücke in die Landschaft, zur Abschirmung der Gebäudesilhouetten sowie zur Verbesserung des Stadtklima sind einige Pflanzbindungen für die Baugrundstücke entwickelt worden. Diese beziehen sich insb. auf die Pflanzung von Bäumen, auf die Gestaltung der Böschungsbereiche mit Strauch- und Baumhecken, den Ausschluss von Schottergärten in den Übergangsbereichen zwischen den Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf die gärtnerische Gestaltung der nicht versiegelten Flächen.

#### *Dach- und Fassadenbegrünung*

Zur Durchgrünung des Plangebietes, zur Förderung der Regenwasserrückhaltung auf den Baugrundstücken und zur Verbesserung des Stadtklimas sind auch Dach- und Fassadenbegrünungen Gegenstand von Festsetzungen für die Baugrundstücke. Dabei wird bestimmt, welcher Anteil des Daches mit einer einfach intensiven bzw. intensiven Dachbegrünung zu versehen ist. **Der Anteil, welche Fläche eines jeweiligen Daches zu begrünen ist, bezieht sich auf das jeweilige Gebäude und nicht auf das Baugrundstück. Bei mehreren Gebäuden auf einem Baugrundstück muss jedes einzelnen Gebäude auf dem Baugrundstück diese Pflanzvorgabe erfüllen, um eine möglichst gleichmäßige Begrünung des Baugebietes zu sichern und die positiven klimatischen Effekte zu gewährleisten.**

Im Umkehrschluss wurde vorgegeben, dass 30 % des Daches von Begrünung freigehalten werden kann, um auch notwendige technische Anlagen und Einrichtungen wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten zu errichten. Dabei schließt sich der Einsatz von PV-Anlagen und eine einfach intensive Begrünung des Daches nicht aus, sondern fördert die Effizienz der PV- Anlage durch den kühlenden Effekt der Dachbegrünung.

**Nach den örtlichen Bauvorschriften (Ziffer II.2 der textlichen Festsetzungen) sind nur Holz-, Ziegel- und Putzfassaden zulässig. Diese Fassaden sind zu begrünen. Dabei ist je 1 m**

Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden, für die eine fachgerechte Rank- und Kletterhilfe vorzusehen ist. Der Bodenanschluss erfolgt über eine offene sowie luft- und wasserdurchlässige Pflanzscheibe, die mindestens 1 m<sup>3</sup> groß ist, damit ausreichend durchwurzelbarer Boden zur Verfügung steht, um frühzeitig ein entsprechendes Grünvolumen zu sichern und die Pflanzung dauerhaft zu erhalten. Die Details sind im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens von der Bauherrschaft abzustimmen. Um die Belange des Brandschutzes zu berücksichtigen und den Wartungsaufwand in einem vertretbaren Rahmen zu halten, ist eine Fassadenbegrünung in den Bereichen, in denen zwischen Fenstern und Türen ein horizontaler Fenster- und Türabstand von weniger als 3 m besteht, nicht gefordert. Auf durchlaufende horizontale Fensterbänder sollte deshalb verzichtet werden. Andernfalls ist durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass die Fassaden unter- und oberhalb des Fensterbands begrünt werden. Damit werden für Dach- und Fassadenbegrünungen eindeutige Grundlagen für den Vollzug der Festsetzung vorgegeben.

#### Artenschutzrechtliche Maßnahmen innerhalb des Plangebietes

Um Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten auszuschließen, wurden die CEF-Maßnahmen CEF 1 und CEF 2 innerhalb des Plangebietes auf öffentlichen Grünflächen, die der Stadt Sankt Augustin gehören, festgesetzt. Dort sind die Anlage von Blühfläche und Gebüsch vorgesehen, die auch im Wege der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung angerechnet wurden und damit eine Doppelfunktion erfüllen. **Diese Maßnahmen werden durch solche außerhalb des Plangebietes ergänzt, die als Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.**

### **7.13 Schallschutz**

Im Lärmgutachten (Graner + Partner Ingenieure GmbH: Schalltechnisches Prognosegutachten, Bebauungsplan Nr. 112 "Wissenschafts- und Gründerpark", St. Augustin, Bergisch Gladbach im Juni 2022) wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Lärmimmissionen des Straßenverkehrs rechnerisch ermittelt und bewertet. Gemäß den Berechnungen des Gutachters sind entlang der L143 aufgrund der Verkehrslärmimmissionen die höchsten Beurteilungspegel von max. 68 dB(A) tags und max. 59 dB(A) nachts zu erwarten. Nach Osten hin nimmt die Geräuschbelastung aufgrund der Entfernung von der Lärmquelle deutlich ab.

In großen Teilen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete (60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht) eingehalten. Im südwestlichen Plangebiet -im Nahbereich der L143- werden die o.g. Orientierungswerte um maximal 8 dB (A) tags und 9 dB(A) nachts überschritten, so dass Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen sind.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden scheidet aus städtebaulich- gestalterischen Gründen aus, da sich das Plangebiet im Bereich der repräsentativen Zufahrt zum Sankt Augustiner Stadtzentrum an der L143 befindet. Wände oder Wälle würden diesen Wirkung optisch erheblich beeinträchtigen.

Um dennoch gesunde Betriebswohnungs- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im gesamten Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Hierfür sind gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) die maßgeblichen Außenlärmpegel bei einer freien Schallausbreitung in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Zur Sicherstellung einer angenehme Betriebswohn- und Arbeitsatmosphäre wird festgesetzt, dass innerhalb der gekennzeichneten, maßgeblichen Außenlärmpegel die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109-1 für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen müssen.

Das erforderliche Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile (Wände, Fenster, Türen, Dächer etc.) ergibt sich demnach aus der jeweiligen Nutzungsart (hier insb. Unterrichtsräume und Büroräume) und dem maßgeblichen Außenlärmpegel. Die DIN 4109-1 wird damit als Norm in den Bebauungsplan eingeführt.

Die genaue Festlegung der Anforderungen an die einzelnen Bauteile setzt die Kenntnis der Bauausführung voraus, da Raummaße und Fensteranteile mit in die Berechnung eingehen und erfolgt üblicherweise erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Daher ist festgesetzt, dass auch ein geringerer, maßgeblicher Außenlärmpegel ausreichenden Schallschutz gewährleisten kann, wenn dies im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird.

## 8. Örtliche Bauvorschriften

Es sind nur Flachdächer zulässig, um eine einheitliche Gestaltung der Dachlandschaft für das gesamte neue Stadtquartier sicher zu stellen und die Höhe der Neubauten im Sinne der Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild zu regeln.

Um einen Kanon an möglichen Fassadengestaltungen zu regeln, werden Holz- und Ziegelfassaden sowie Putzfassaden in hellen Farbtönen vorgegeben. Über die Putzflächen soll im Sinne der Klimaanpassung erreicht werden, dass möglichst viel Sonnenlicht abstrahlt und sich somit das Plangebiet nicht zu stark erwärmt. Um eine vollziehbare Regelung zu schaffen, sind die Farbspektren im RAL- System oder vergleichbarer Art für die Putzfassaden vorgegeben.

Der Übergang zwischen öffentlicher Straßenfläche und Gebäude sowie des seitlichen Bereichs des Baugrundstückes entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird als Vorgarten definiert. Er stellt einen halböffentlichen Raum dar, der vor erheblichen optischen Beeinträchtigungen geschützt werden soll. Innerhalb dieser Flächen wird geregelt, welche bauliche Anlagen dort zulässig sind und welche einer gärtnerischen Gestaltung zugeführt werden müssen. Lager- und Arbeitsflächen würden das Erscheinungsbild der Vorgärten erheblich beeinträchtigen. Daher werden sie dort ausgeschlossen.

Außerdem sollen Regelungen zur Gestaltung von Einfriedungen als örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan einfließen, um den gestalterischen Zusammenhang zu erhalten und optische Barrieren weitestgehend zu vermeiden. Dabei sollen sich diese Vorgaben auf die Grundstücksbereiche beschränken, die an öffentliche Verkehrs- und Grünflächen als besonders sensible Bereiche angrenzen. Einfriedungen zwischen den einzelnen Baugrundstücken sollen nicht Gegenstand der Festsetzungen sein, da hier im Sinne der planerischen Zurückhaltung nur das Nachbarschaftsrecht gelten soll. Gestaltungselement für Einfriedungen entlang der o.g. öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sollen standortgerechte, heimische Laubgehölze sein, um die Grüngestaltung des Baugebietes zu unterstreichen. Zäune, die ein subjektiv höheres Maß an Sicherheit versprechen, sind dabei ebenfalls zulässig, wenn sie zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen durch eine Hecke ergänzt werden. Die Höhe der Einfriedung wird auf 1,20 m beschränkt, um den optischen Bezug zwischen öffentlicher Verkehrs- und Grünfläche und Gebäude zu sichern.

Für einzelne Gebäude im Plangebiet kann es aufgrund ihres Nutzungsprofils notwendig werden, aus sicherheitstechnischen Aspekten auch eine höhere Einfriedung vorzusehen, um unberechtigte Personen vom Grundstück fern zu halten. Daher sind für den Fall, dass diese Aspekte vom Bauherren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens glaubhaft gemacht werden können, auch Einfriedungen bis zu 2,5 m Höhe zulässig. Nichtsdestotrotz müssen vorgesehene Zäune durch eine gleichhohe Hecke optisch abgeschirmt werden.

Abfall- und Wertstoffbehälter können das Erscheinungsbild eines Bauquartiers erheblich in

Mitleidenschaft ziehen. Daher wird vorgegeben, dass diese durch die Anlage in Kellergeschossen, Einhausungen oder Rank- und Kletterpflanzen dem Blick aus dem öffentlichen Verkehrs- und Grünraum heraus entzogen werden.

## 9. Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet wird von der Wasserschutzzone IIIb für das Wasserwerk Meindorf tangiert. Die entsprechende Verordnung ist daher zu berücksichtigen und wird nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. **Auf Wunsch der Unteren Wasserbehörde beim Rhein- Sieg- Kreis und dem Wahnbachtalsperrenverband wurde die nachrichtliche Übernahme nach der Veröffentlichung des Bebauungsplanes klarstellend ergänzt.**

Auf die seit dem 27.01.2022 geltende Satzung zur Fernwärme- und Fernkälteversorgung des Plangebietes wird ebenfalls nachrichtlich hingewiesen. Dort ist u.a. ein Anschluss- und Benutzungszwang geregelt.

Das Plangebiet liegt im beschränkten Bauschutzbereich des Verkehrslandeplatzes Bonn-Hangelar. Es gilt eine Höhe von 84,90 m ü NHN, ab der Gebäude und Bauhilfsmittel der Genehmigung durch die Luftfahrtbehörde bei der Bezirksregierung Düsseldorf bedürfen.

Der Flugsektor des Hubschrauberlandeplatzes des Klinikgeländes tangiert ebenfalls Teile des Plangebietes und wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen. Je nach Steigungswinkel des Hubschraubers sind hier Höhenbeschränkungen der Neubebauung bis zu ca. 12 m über Gelände am südöstlichen Rand des Neubaubereichs vorgesehen. Der Flugsektor setzt sich in nordwestliche Richtung mit einem Steigungswinkel von 4,5 % fort, so dass hier auch eine höhere Neubebauung möglich. Die entsprechenden Höhenfestsetzungen sind auf die Regelungen des Bebauungsplanes abgestimmt.

**Das Plangebiet liegt im Bereich der Anbaubeschränkungszone entlang der L143. Dort dürfen in einem Abstand von 40 m bauliche Anlagen jeder Art und Anlagen der Außenwerbung einer Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde. Mit einem Abstand von bis zu 20 m oder weniger zum befestigtem Fahrbahntand der L143 dürfen Werbeanlagen aller Art nicht errichtet werden.**

## 10. Hinweise

Es wurden Hinweise zum Artenschutz, zu Kampfmitteln, zur Bodendenkmalpflege, zur Niederschlagswasserbehandlung, zu Maßnahmen zum Schutzgut Boden, zum nachhaltigen Bauen sowie zur Einsicht in technische Regelwerke aufgenommen, die sich insb. aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange oder aus anderen rechtlichen Gründen erforderlich sind. Im Hinblick auf zukünftige Bauantragsverfahren wird darauf eingegangen. Sie sollen im Rahmen der Umsetzung beachten werden:

Auf Grundlage der Artenschutzprüfung werden ergänzend zu den festgesetzten Maßnahmen CEF1 und CEF2 artenschutz- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes auf von der Stadt Sankt Augustin bereitgestellten Flächen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB umgesetzt. Die dort vorgesehenen Flächen CEF3 bis **CEF10** sind in einer Hinweiskarte auf der Planzeichnung des Bebauungsplans übersichtlich dargestellt. Die CEF-Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sichern, dass durch das Vorhaben keine Verbotstatbestände für die festgestellten, planungsrelevanten Arten aufgetreten können.

U.a. auf Hinweis des Rhein- Sieg- Kreises sowie auf Grundlage der Artenschutzprüfung werden artenschutzrechtliche und weitere Vermeidungsmaßnahmen z.B. zur Pflege der

Flächen im Bereich der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sowie der privaten Baugrundstücksflächen aufgenommen.

Ein Hinweis bezieht sich auf den Umgang mit ggfs. vorkommenden Kampfmitteln. Die jeweiligen Bauherren werden Kontakt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst aufnehmen, so dass vor Beginn der Erdarbeiten alle Flächen innerhalb des Plangebietes überprüft und ggfs. beräumt worden sind.

Es wurde zwischen dem 8.11.2022 und dem 16.11.2022 eine Sachverhaltsermittlung durchgeführt (Archäologie Troll, Abschlussbericht zur Sachverhaltsermittlung Sankt Augustin, Wissenschafts- und Gründerpark, Weilerswist im November 2022) Es wurden im Abstimmung mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland 5 Sondagen angelegt. Dabei konnten keine Befunde beobachtet werden. Die ursprünglichen Bedenken des LVR zog dieser mit Schreiben vom 09.02.2023 zurück. Es wurde jedoch auf Wunsch des LVR ein Hinweis aufgenommen, wie mit unerwartet vorkommenden Bodendenkmalen umzugehen wäre.

Das wasserwirtschaftliche Konzept für das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wurde bereits im Kapitel 6.5 erläutert und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Nachweis, dass die festgesetzten Flächen für die Behandlung des Niederschlagswassers auskömmlich sind, wurde bereits im o.g. Konzept geführt. Die entsprechenden öffentlichen Flächen werden im Bebauungsplan verbindlich gesichert, im Wege der späteren Objektplanung weiter konkretisiert und durch entsprechende Beschlüsse des Rates der Stadt Sankt Augustin über die jeweilige Objektplanung umgesetzt.

Die Flächen verbleiben dann in der Unterhaltungspflicht der Stadt Sankt Augustin und werden von ihr als öffentliche Anlagen gepflegt und unterhalten.

Weitere Hinweise beziehen sich auf Maßnahmen zum Schutzgut Boden, die insb. durch den Rhein- Sieg- Kreis (Schutz des Mutterbodens) und den Geologischen Dienst NRW (Erdbebenzonen) in das Verfahren eingebracht wurden.

Außerdem enthält der Bebauungsplan Hinweise zum nachhaltigen Bauen, zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Die Bauherren sollen demnach sensibilisiert werden, sich mit diesen Themenfeldern im Rahmen ihrer jeweiligen Vorhaben intensiv auseinander zu setzen.

Als Hinweis wird gemäß der aktuellen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (Beschluss vom 29.07.2010, Aktenzeichen: 4 BN 21.10) geregelt, dass technische und sonstige Regelwerke bei der Stadt Sankt Augustin eingesehen werden können.

**Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 07.12.2023 eine kommunale Stellplatzsatzung verabschiedet, die zu berücksichtigen ist.** Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird von jedem Investor bzw. ansiedlungswilligen Betrieb ein betrieblichen Mobilitätskonzeptes **zudem** eingefordert. Dies ist notwendig, um die Endausbaugröße des Parkhauses mit integrierter Mobilitätsstation zu bestimmen.

## 11. Umsetzung

Die überwiegende Mehrzahl der das Plangebiet bildenden Grundstücke liegen im Eigentum der Stadt Sankt Augustin. Mit den übrigen Eigentümern wird die Stadt Sankt Augustin in Verhandlung treten. Bodenordnende Maßnahmen nach dem § 45ff BauGB sind momentan nicht vorgesehen.

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend an 2 landwirtschaftliche Betriebe verpachtet. Die jeweiligen Pachtverträge sind kurzfristig kündbar bzw. sind bereits gekündigt.

Die Vergabe der Baugrundstücke der Stadt Sankt Augustin wird zukünftig im Erbbaurecht erfolgen. Die Kosten für die Erschließung des Plangebietes, insb. zur

- Bereitstellung und Baureifmachung der Grundstücke
- der Anlage der Straßen, Wege und Plätze und deren Beleuchtung,
- der Anlage der technische Infrastruktur (Schmutzwasserkanal, Niederschlagswasserbehandlung, Nahwärmesystem und sonstige Medien wie zum Beispiel Strom, Telekommunikation) sowie
- der Umsetzung der grünordnerischen und artenschutzrechtlichen Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes, deren Unterhaltung sowie der Ersatz bei Abgang von Pflanzungen

werden bei der Berechnung des jeweiligen Erbbauzinses berücksichtigt.

Die jeweils zu entrichtenden Gebühren im Rahmen der kommunalen Satzungen bleiben davon unberührt.

Aufgestellt:

H+B Stadtplanung Beele und Haase Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stadtplaner

Köln, den 29.02.2024

Gez. Stefan Haase