

2. Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung 21.04.2021

Nachreichungen

Öffentlicher Teil

- 5** 21/0147 **Städtebauliches Konzept für den „Wissenschafts- und Gründerpark“ in Sankt Augustin-Zentrum, zwischen Arnold-Janssen-Straße, der zentralen Sportanlage und den Förderschulen im Osten**
Seite: 1 Berichterstatte: Dez. IV
- 6** 21/0148 **Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin**
Seite: 24 Berichterstatte: Dez. IV
- 7** 21/0149 **1. Bebauungsplan Nr. 112 „Auf dem Butterberg“, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.1992; 2. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ gemäß § 2 BauGB**
Seite: 29 Berichterstatte: Dez. IV
- 12.1.2** 21/0174 **Antrag zu TOP 12 der Sitzungsvorlage zum Umwelt- und Stadtentwicklungsausschusses am 21.04.2021, DS-Nr. 20/0159**

Fraktion AUFBRUCH!

Seite: 34 Berichterstatte: Dez. IV

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 18.03.2021

Drucksache Nr.: 21/0147

Nachreichung

zu TOP 5 ö.T.

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung

Sitzungstermin

21.04.2021

Behandlung

öffentlich / Kenntnisnahme

Betreff

Städtebauliches Konzept für den "Wissenschafts- und Gründerpark" in Sankt Augustin-Zentrum, zwischen Arnold-Janssen-Straße, der zentralen Sportanlage und den Förderschulen im Osten

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung nimmt das Städtebauliche Konzept mit den beiden Alternativen zur Kenntnis.

Sachverhalt / Begründung:

Die Stadtverwaltung hat bereits 2019 ein externes Planungsbüro (H + B-Stadtplanung) beauftragt, ein Städtebauliches Konzept für den westlichen Eingang in das Stadtzentrum zu erarbeiten und die auf der Ebene des Stadtentwicklungskonzeptes (STEK) und des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin benannten Ziele für dieses Areal weiterzuentwickeln.

Das Areal zwischen Arnold-Janssen-Straße, der zentralen Sportanlage und den Förderschulen des Rhein-Sieg-Kreises (RSK) und des Landschaftsverbandes (LVR) gehört mit den Flächen zwischen Rathausallee und Hochschule zu den letzten Flächenreserven im Stadtzentrum von Sankt Augustin.

Im Rahmen der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzeptes „Sankt Augustin 2025“ (STEK) wurde mit der Entwicklung des Leitbildes „Wissensstadt Plus“ die Grundsatzentscheidung für die Stärkung und Förderung der Bildungseinrichtungen und die Ansiedlung von wissensbasierten Dienstleistungsunternehmen im Stadtzentrum von Sankt Augustin getroffen. So soll laut STEK das Plangebiet zum „Wissens- und Gründerpark“ entwickelt werden. Dieses Entwicklungsziel wurde bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin berücksichtigt und in die vorbereitende Bauleitplanung aufgenommen. Es wurde ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Bildung, Forschung und

Lehre“ festgelegt.

Das Städtebauliche Konzept sieht für die weitere Zentrumsentwicklung neben den Bereichen Forschung und Entwicklung sowie Gesundheit auch den Bedarf an gewerblichen Flächen, insbesondere aus dem Bereich des quartären Sektors. Hierunter fallen Branchen, die sich mit Informationsdienstleistungen, wie z. B. technische Berufe der Datenverarbeitung, Ingenieurberufe, Kommunikationstechnik, aber auch Rechts- und Wirtschaftsdienste u. a., befassen.

Während der Bearbeitung des Städtebaulichen Konzeptes sind sowohl der LVR (Träger der Frida-Kahlo-Schule) als auch der RSK (Träger der Heinrich-Hanselmann-Schule) an die Stadt mit dem Wunsch herangetreten, Flächen im Plangebiet für die Erweiterung der Schulen bzw. für den Neubau der Frida-Kahlo-Schule von der Stadt zu erwerben. Auch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrt e. V. (DLR) hat, wie bereits in der letzten Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung erläutert, großes Interesse, sich in dem Plangebiet in der Nähe der Hochschule anzusiedeln.

Ohne Zweifel gehören diese Institutionen zu den Nutzungstypologien, die der Zielausrichtung des Stadtentwicklungskonzeptes für dieses Areal entsprechen.

Die unterschiedlichen Interessenlagen galt es im Rahmen der Erarbeitung des Städtebaulichen Konzeptes zu bündeln. Das Städtebauliche Konzept beinhaltet zwei Planalternativen, die beide die Flächenansprüche der jeweiligen Interessenten berücksichtigen, sich aber in Bezug auf die künftige Lage des Grundstückes für das DLR und bei dem Thema der Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterscheiden. Beide Planungsalternativen sehen auf den Flachdächern der „gewerblich“ genutzten Gebäude eine intensive Dachbegrünung vor, um den Charakter eines „grünen Arbeits-Campus“ zu unterstreichen.

In der Alternative 1 ist für das DLR eine Grundstücksfläche in einer Größenordnung von ca. 13.420 m² am nord-östlichen Rand des Plangebietes vorgesehen. Der ruhende Verkehr soll im eher gewerblich genutzten Teil des Plangebietes in Tiefgaragen auf den jeweiligen Vorhabengrundstücken untergebracht werden. Die notwendigen Stellplätze der beiden Schulen sind auf den jeweiligen Schulgrundstücken vorzusehen (dies gilt auch für die Alternative 2). Damit die Attraktivität des Standortes in unmittelbarer Nähe des Stadtzentrums und der Hochschule gesteigert werden kann, sollen die Tiefgaragendächer intensiv begrünt werden. Oberirdisch sollen nur vereinzelt Stellplätze z. B. für Lieferverkehr oder für Fahrräder je Vorhabengrundstück ermöglicht werden. Für diese Alternative spricht, dass notwendige Stellplätze nicht oberirdisch auf den Vorhabengrundstücken untergebracht werden und damit große oberirdische Parkplatzflächen vermieden werden können. Grundsätzlich bedeutet die Anlage von Tiefgaragen natürlich, dass große Teile der Grundstücksflächen unterbaut werden und somit nur wenige Möglichkeiten für eine Regenwasserversickerung zur Verfügung stehen. Bei der Errichtung von Tiefgaragen muss mit Kosten pro Stellplatz von ca. 25.000 € ausgegangen werden. Um die Ansiedlung von Betrieben, z. B. Neugründungen (Start-up-Unternehmen) nicht zu gefährden, wurde eine Alternative 2 erarbeitet.

In der Alternative 2 befindet sich die für das DLR vorgesehene Grundstücksfläche in einer Größenordnung von ca. 12.910 m² im Norden des Plangebietes. Der Standort bietet die Chance, mit einem Bürogebäude des DLR eine attraktive Eingangssituation in das Plangebiet bzw. in das Stadtzentrum zu schaffen.

Der gesamte ruhende Verkehr wird in dieser Alternative in einer zentralen Mobilitätsstation untergebracht. Hierfür muss zu gegebener Zeit unbedingt ein Betreiber gefunden werden. Erste Gespräche werden hierzu auch mit den Stadtwerken Sankt Augustin geführt.

Für eine Mobilitätsstation muss mit Kosten pro Stellplatz von ca. 11.000 € ausgegangen

werden.

Die Erdgeschossesebene der Mobilitätsstation sollte für öffentliche Besucherparkplätze, Car-sharing, Leih- und Lastenräder und E-Mobilität zur Verfügung stehen. Die oberen Ebenen sollten für den Stellplatznachweis der Bürogebäude, zugeordnet über entsprechende Baulasten, dienen. Die Stellplätze könnten von kurzparkenden Besuchern stundenweise und von vor Ort ansässigen Unternehmen z. B. monatsweise angemietet oder mit Hilfe eines einmaligen Betrages abgelöst werden.

Die Bündelung des ruhenden Verkehrs in einer zentralen Einrichtung bietet den Vorteil, dass die nicht bebauten Grundstücksflächen überwiegend gärtnerisch gestaltet werden und auch für die Versickerungen des Regenwassers genutzt werden können.

Zusammen mit den öffentlichen Grünflächen, die den äußeren Rahmen des Plangebietes bilden, aber auch der Grünfläche entlang des bereits vorhandenen öffentlichen Weges innerhalb dieses Gebietes kann sich dieser Standort mit den privat gestalteten Grünflächen auf den Vorhabengrundstücken zu einem attraktiven „grünen“ Arbeitsstandort im Zentrum der Stadt und in unmittelbarer Nähe zur Hochschule entwickeln.

Die Mobilitätsstation bietet auch die Möglichkeit, im Gebäude ein Nahwärmesystem mit einem noch festzulegenden Medium zur Versorgung des Gebietes vorzusehen. Zur Klärung dieses Sachverhaltes werden ebenfalls Gespräche mit den Stadtwerken Sankt Augustin erforderlich.

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze soll durch die Erstellung eines Mobilitätskonzeptes bzw. eines betrieblichen Mobilitätsmanagements von jedem Investor bzw. ansiedlungswilligen Betrieb im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren geklärt werden. Durch entsprechende Mobilitätsmaßnahmen kann eine Verminderung der Stellplatzanzahl für Pkw von ca. 10 % bis maximal ca. 30 % erzielt werden.

Unter Berücksichtigung eines Mobilitätsbonus von 10 % müssten in der Alternative 1 bei einer Bruttogeschossfläche von ca. 35.064 m² (Büroflächen gesamt) bis zu 868 Stellplätze untergebracht werden. In der Alternative 2 müsste bei einer Bruttogeschossfläche von 27.552 m² von ca. 682 Stellplätzen ausgegangen werden. Für diese Anzahl der Stellplätze werden in der im Entwurf dargestellten Mobilitätsstation ca. sieben Ebenen benötigt, wobei die Erdgeschossesebene um ein halbes Geschoss in das Erdreich abgesenkt werden könnte. Die Höhe des Gebäudes bedarf noch der Detailabstimmung im Hinblick auf den Hub-schrauber-Flugsektor der Kinderklinik, der diesen Bereich tangiert. Sofern künftige Investoren schlüssige Mobilitätskonzepte vorlegen, kann die Anzahl der notwendigen Stellplätze deutlich reduziert werden, was dann auch zu einer Reduzierung der Parkebenen führen kann.

Auf Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes wird die Aufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen (s. DS-Nr. 21/0149).

In Vertretung



Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

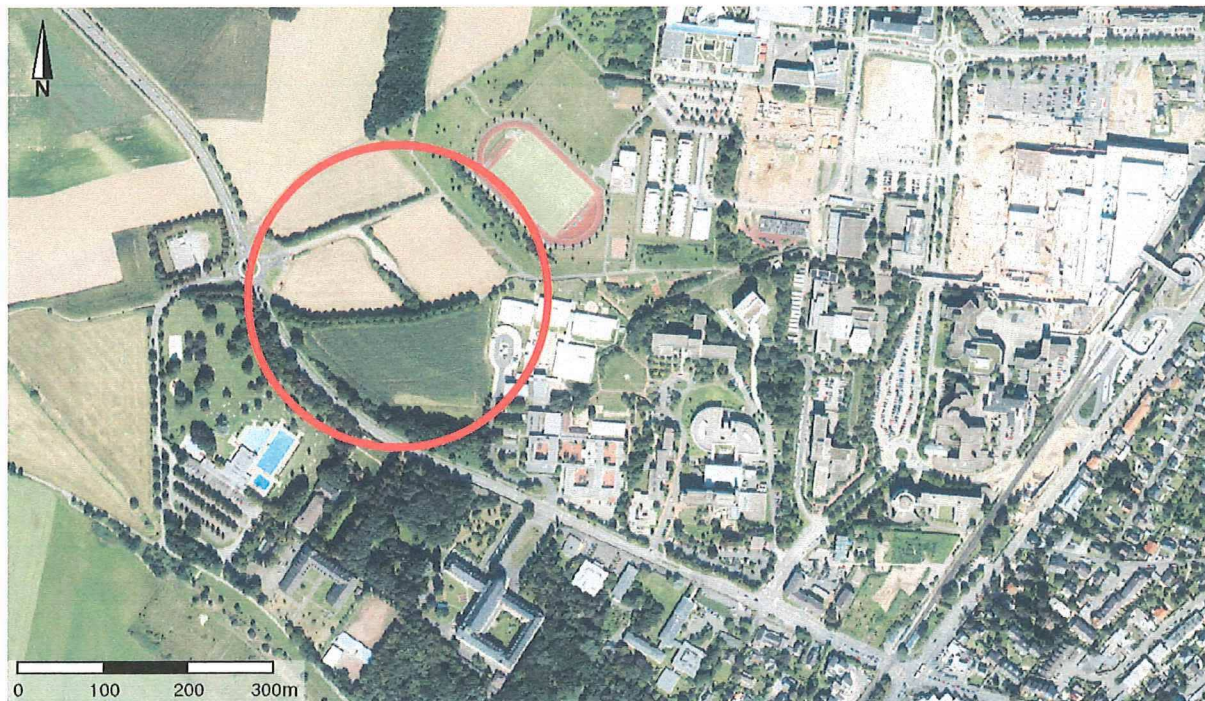
- Anlage 1 Erläuterungsbericht
Anlage 2 Städtebauliches Konzept Alternative 1
Anlage 3 Städtebauliches Konzept Alternative 2

STADT SANKT AUGUSTIN

Städtebaulicher Entwurf für den „Wissenschafts- und Gründerpark“

Erläuterungsbericht

Stand: 24. März 2021



Tim-online.nrw.de

Stadtplanungsbüro:

H+B Stadtplanung

H+B Stadtplanung . Beele und Haase . Partnerschaftsgesellschaft mbB . Stadtplaner
Kuniberts Kloster 7-9
50668 Köln

Bearbeitung: Stefan Haase, Jana Brochhagen, Mara Frohn, Sophie Juilfs
24.03.2021, AU34-eb12.doc

INHALTSVERZEICHNIS

1. Planungsanlass	2
2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes	2
3. Bestehende Planungen	2
4. Bestandsanalyse	4
5. Standortprofil	7
6. Städtebaulicher Entwurf.....	9
7. Mobilität	12
8. Energie.....	14
9. Städtebauliche Kennziffern.....	14
10. Ausblick.....	15

Anlagen

- Alternative 1
- Alternative 2

1. 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.

Daran sollen sich nunmehr die Neubauten des Deutschen Zentrums für Luft- und Raumfahrt (DLR), der Frieda- Kahlo- Schule des Landschaftsverbandes Rheinland (LVR) sowie die Erweiterung der Heinrich- Hanselmann- Schule des Rhein- Sieg- Kreises (RSK) anschließen.

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

Dieser o.g. Gesamtbedarf 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. Vor diesem Hintergrund sind auch Neuerschließungen von Bauflächen auf heute noch landwirtschaftlich genutzten Flächen unvermeidbar.

Im Vorfeld eines Bebauungsplanverfahrens wurde ein städtebaulicher Entwurf in zwei Alternativen entwickelt, der eine mögliche Bebauung des Plangebiets darstellt.

2. Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Der Untersuchungsraum liegt am südwestlichen Rand des Sankt Augustiner Zentrums. Er hat eine Größe von ca. 9,8 ha. Das Plangebiet 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 die beiden o.g. Förderschulen und
- im Süden und Westen durch die Arnold- Janssen- Straße (L143).

Die Abgrenzung des Plangebietes kann dem städtebaulichen Entwurf entnommen werden.

3. Bestehende Planungen

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.

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.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Sankt Augustin stellt für die Bestandsnutzungen im 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 Hauptverkehrszug, sowie der das Plangebiet nördlich und östlich tangierende Grünzug dargestellt. Außerdem wird das Plangebiet von der Wasserschutzzone IIb eingenommen.

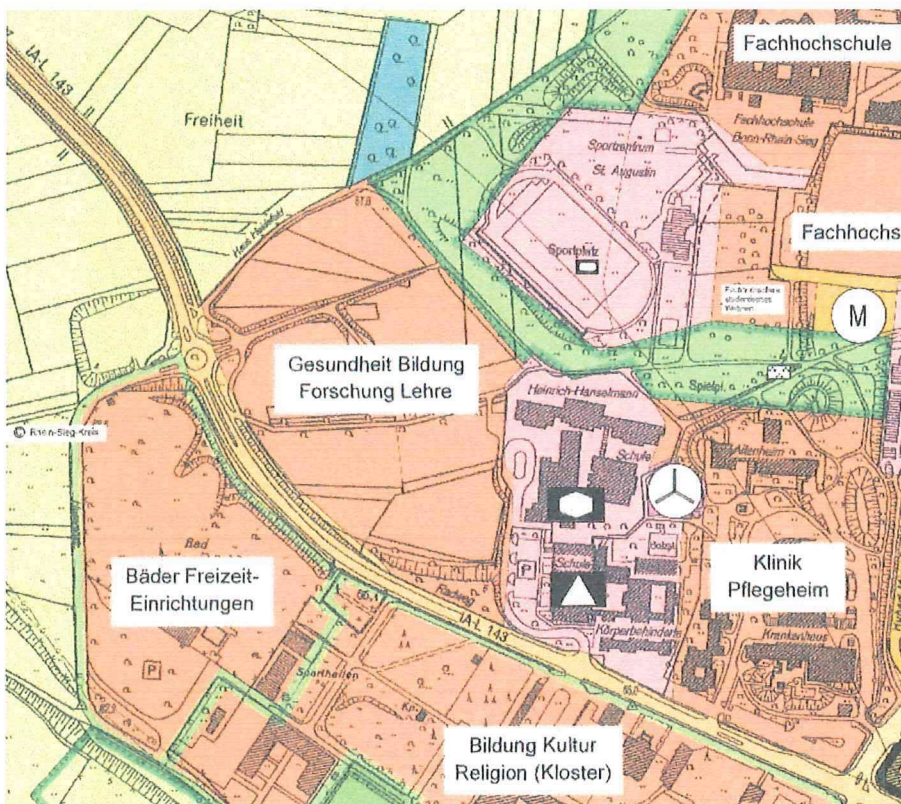


Abbildung1: Auszug Flächennutzungsplan (Stadt Sankt Augustin)

Für den Neubau der Frieda- Kahlo- Schule des LVR sowie die Erweiterung der Heinrich- Hanselmann- Schule des RSK ist im Parallelverfahren zu einem Bebauungsplan der Flächennutzungsplan entsprechend zu ändern und die Flächen für den Gemeinbedarf zu erweitern. Die übrigen Entwicklungsabsichten innerhalb der Sonderbauflächen sind im Wesentlichen aus dem FNP entwickelt. Hier bedarf es lediglich einer geringfügigen Arrondierung der Sonderbauflächen am nördlichen Rand des Plangebietes sowie der Ergänzung der Zweckbestimmung im Hinblick auf Dienstleistungen.

Bebauungsplan

Für den Erweiterungsbereich des Plangebietes liegt lediglich ein Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 1992 für den Bebauungsplan 112 vor, der jedoch inhaltlich und flächenmäßig anzupassen wäre und daher aufgehoben werden soll

4. BestandsanalyseEigentumsverhältnisse

Die Grundstücke der Förderschulen gehören den jeweils zuständigen Gebietskörperschaften LVR und RSK.

Überwiegend gehören im Neubaubereich alle Grundstücke der Stadt Sankt Augustin, da dieser Bereich vormals zur Entwicklungsmaßnahme für das Zentrum gehörte.

Die im Privateigentum befindlichen Parzellen, können laut Eigentümeraussage nur über Erbpacht erworben werden.

Bauliche Nutzung

Die beiden Förderschulen sind als 1- bis 2- geschossige Nutzungssolitäre 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.

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 zwischen Bonn und Siegburg.

Die beiden Förderschulen sind über eine gemeinsame Privatstraße angebunden. Der Neubaubereich ist teilweise bereits über eine Baustraße erschlossen, die an einen vollausgebauten Kreisverkehrsplatz an die L 143 anbindet.

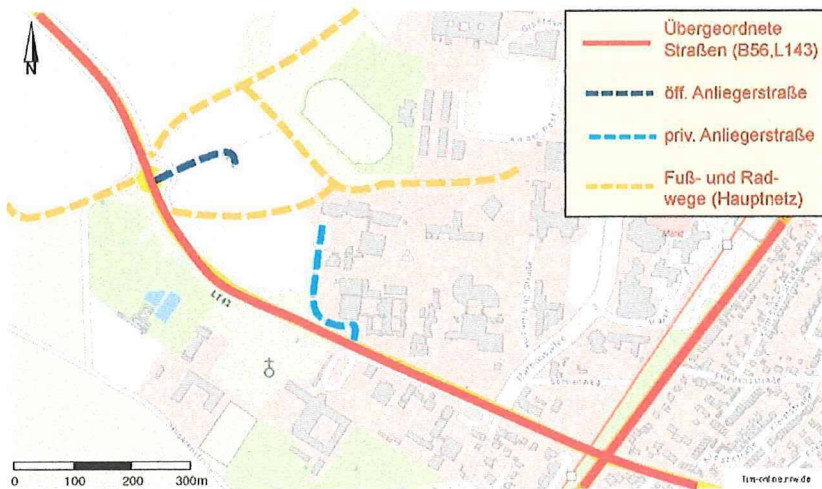


Abbildung 2: Verkehrserschließung (Tim-Online. NRW, eigene Darstellung)

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.

Freiflächen

Der westliche Zugang zum Zentrum der Stadt Sankt Augustin kann als „Grüner Stadteingang“ charakterisiert werden.

Das Plangebiet wird überwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Es wird von einer bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung durchzogen, die von einer Erlenallee 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 der L143 haben sich teilweise dichte Gehölzstrukturen 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.

Die Grundstücke im Plangebiet sind überwiegend an 3 landwirtschaftliche Betriebe verpachtet. Die jeweiligen Pachtverträge sind kurzfristig kündbar.

Umweltverbund

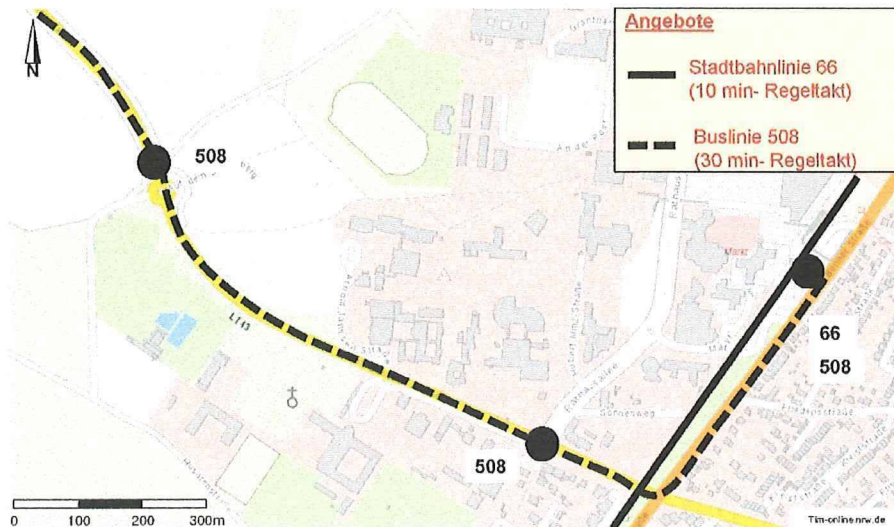


Abbildung 3: ÖPNV (Tim-Online. NRW, eigene Darstellung)

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist das Plangebiet über die Buslinie 508 im 30 min- Regeltakt von der Haltestelle Zentrum, wo die Stadtbahnlinie 66 im 10 min- Regeltakt verkehrt, erreichbar. Die Bushaltestelle „Sankt Augustin Freibad“ liegt auf Höhe des Kreisverkehrsplatzes.

Das Plangebiet ist über ausgebaute Fuß- und Radwege gut an das Zentrum und die umgebenden Ortsteile angebunden. Dabei kann vor allem auf den „Link“ des „Grünen C’s“ verwiesen werden.

Sonstige Restriktionen

Das Plangebiet wird von der Wasserschutzzone IIIb für das Wasserwerk Meindorf tangiert. Die entsprechende Verordnung ist daher zu berücksichtigen.

Bei der Errichtung der Baustraße im Plangebiet wurde bereits die öffentliche Kanalisation verlegt. Für den Bereich der bestehenden Förderschulen ist zu berücksichtigen, dass diese über ein separates Netz an die öffentliche Kanalisation angeschlossen sind; außerdem die Straßenentwässerung der L143.

Im Norden des Plangebietes verläuft eine bereits im Zuge der Entwicklungsmaßnahme verlegte Ferngasleitung, die mit ihrem Schutzstreifen von insgesamt 8 m bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Entlang der L143 ist zu beachten, dass ausgehend von dem Verkehrslärm für die Neubauten die Lärmpegelbereiche III und IV der DIN 4109 zu berücksichtigen sind. Auch der Sportlärm ausgehend von den Sportanlagen des Zentrums löst im nördlichen Bereich des Plangebietes Lärmpegel von bis zu 55 dB(A) aus.

Der Flugsektor des Hubschrauberlandeplatzes des Klinikgeländes tangiert ebenfalls Teile des Plangebietes. Je nach Steigungswinkel des Hubschraubers sind hier Höhenbeschränkungen der Neubebauung bis zu ca. 12 m über Gelände am südöstlichen Rand des Neubaubereichs vorzusehen. Der Flugsektor setzt sich in nordwestliche Richtung mit einem Steigungswinkel von 4,5 % fort, so dass hier auch eine höhere Neubebauung möglich. Die Details werden im weiteren Planverfahren konkretisiert.

Zu den übrigen Belangen werden im weiteren Bebauungsplanverfahren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange angefragt.

Zusammenfassung

Als wesentliche Mängel des Plangebietes kann der Bauzustand der LVR- Schule gelten, der einen zeitnahen Neubau erfordert. Außerdem ist die Belastung mit Verkehrs- und Sportlärm bei der weiteren Planung zu berücksichtigen. Die Busanbindung des Plangebietes sollte optimiert werden.

Als Chance kann die Lage des Neubaugebietes am Entree des Zentrums im Übergangsbereich zur „Grünen Mitte“ gelten.

Als wesentliche Bindungen sind der getätigte Straßen- und Kanalbau, die Lage der Ferngasleitung und die Wasserschutzzone IIIb zu berücksichtigen.

5. Standortprofil

Konkrete Nutzungsabsichten

Das Deutsche Zentrum für Luft und Raumfahrt (DLR) will 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 in der Planung berücksichtigt.

Des Weiteren haben die beiden Förderschulen ebenfalls Flächenbegehrlichkeiten im Plangebiet angemeldet. Die Frieda- Kahlo- Schule des LVR soll am Standort neu gebaut und um ca. 0,8 ha erweitert werden. Auch dazu hat der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung in seiner o.g. Sitzung einen entsprechenden zustimmenden Beschluss gefasst.

Die Heinrich- Hanselmann- Schule des Kreises möchte ebenfalls die bestehende Schule nach Westen in einer Größenordnung von ca. 0,3 ha Grundstücksfläche arrondieren.

Auch im Sinne des Leitbildes des Stadtentwicklungskonzeptes der Stadt Sankt Augustin „Wissensstadt Plus“ bildet die Entwicklung der beiden Schulen einen wichtigen bildungspolitischen Baustein, der sich in das Standortprofil des neuen Quartiers einfügt.

Quartiärer Sektor

Außerdem wird für die weitere Zentrumsentwicklung ein Bedarf an angebotsbezogenen, gewerblichen Büroflächen, insb. aus dem Bereich des quatiären 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.

Dieser Sektor, auch als unternehmensnahe Dienstleistungen bezeichnet, 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.

UMSÄTZE MIT UNTERNEHMENSNAHEN DIENSTLEISTUNGEN IN NORDRHEIN-WESTFALEN

2011 BIS 2017, SAISONBEREINIGT

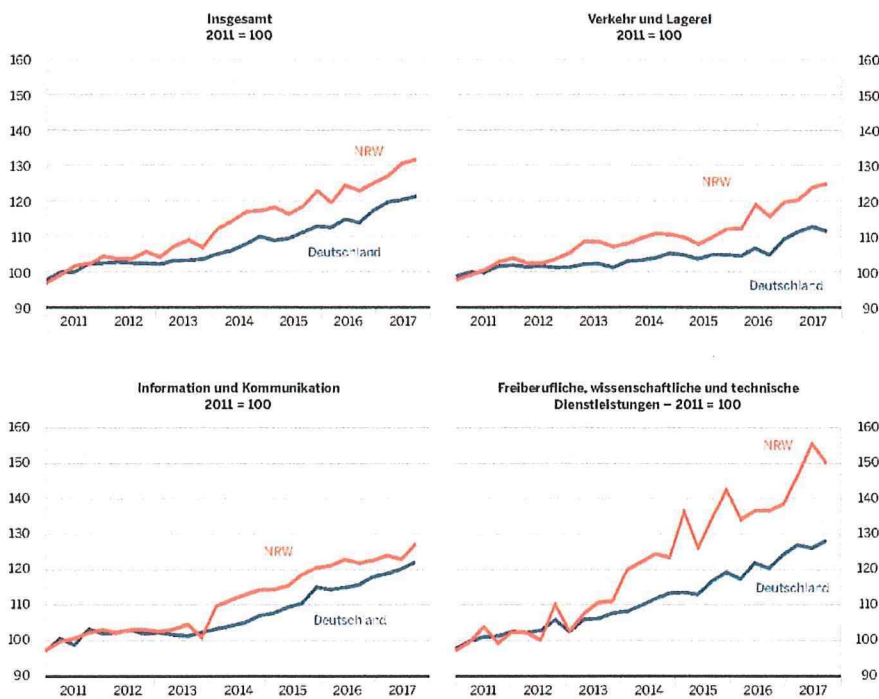


Abbildung 4: Unternehmensnahe Dienstleistungen (Konjunkturbericht NRW)

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.

Abgeleitet aus den durchschnittlichen Grundstücksgrößen in Rheinbach (Hochschulviertel) und Monheim (Rheinpark) als Vergleichsstädte kann hier von einer notwendigen Bandbreite ab 2.000 qm Fläche pro Einzelbetrieb ausgegangen werden. Für die größeren Flächen entlang der L143, die von Investoren bebaut werden sollen, sind entsprechend größere Grundstücksflächen ab 5.000 qm vorzusehen.

Forschung und Entwicklung

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 erwartet werden; seien es weitere Ausgründungen aus der Hochschule selbst oder Neuansiedlungen aus dem Bereich des o.g. quartären Sektors, die einen Standort in direkter Nähe zur Hochschule suchen. Auch hier werden Grundstücksgrößen ab 2.000 qm als sinnvoll eingeschätzt.

Für die Erweiterung der Hochschule selbst, sollten die direkt benachbarten Flächen zur Hochschule im Bereich des Bebauungsplanes 113 präferiert werden.

Gesundheit

Auch für Neuansiedlungen aus diesem Bereich, wie zum Beispiel Privatkliniken mit einem ausgewählten Profil könnten die Flächen des Plangebietes interessant sein.

Als Größenordnung für eine solche Entwicklungsoption werden ab 5.000 qm Fläche als sinnvoll eingeschätzt.

Ergänzende Nutzungen

Zur Belebung der Erdgeschosszone und zur Versorgung des Plangebietes mit Dienstleistungen sollte insb. im Bereich der beiden Baublocks entlang der neuen Planstraße auf ergänzende Nutzungen wie zum Beispiel gastronomische Angebote geachtet 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. Die Gestaltung der Erdgeschosse sollte daher fester Bestandteil der Konzeptvergabe an Investoren zumindest für die beiden Baublocks sein.

Im städtebaulichen Entwurf wurde an zentraler Stelle des Plangebietes eine Platzfläche vorgesehen, die sich für eine Außengastronomie eignen würde.

Wohnen

Aufgrund der randlichen Lage des Neubaugebietes, fehlender wohnbaulicher Ansätze in der Umgebung sowie der nicht vorhandenen sozialen Infrastruktur, wird das Plangebiet für eine reine wohnbauliche Entwicklung als nicht geeignet eingeschätzt.

Nichtsdestotrotz sollten Wohnungen für Inhaber und Betriebsleiter, die sich zum Beispiel sinnvoll im Bereich der Dachgeschosse von Bürogebäuden entwickeln lassen, auf Ebene des Bebauungsplanes nicht ausgeschlossen werden.

6. Städtebaulicher EntwurfAlternative 1

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 1,3 ha wird für das DLR im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ein Bürogebäude mit 4 Vollgeschossen vorgesehen. Damit können die derzeitigen Flächenvorstellungen des DLR verwirklicht werden. Zukünftige Erweiterungen sind durch einen Anbau möglich, der im Plan als Option dargestellt ist.

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, wird ein eingeschossiges Bauteil angeordnet, das die optische Wirkung der Halle zum gegenüberliegenden Platzbereich 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 2,50m hohen Zaunes abgemildert werden.

Zum Kreisverkehr hin nach Westen wird die Gebäudestruktur am nördlichen Rand des

Plangebietes mit 4 bis 5 Vollgeschossen fortgesetzt. So entsteht dort ein repräsentatives Entree zum Wissenschafts- und Gründerpark. Ein neuer Fuß- und Radweg zwischen den beiden westlichen Bürogebäuden soll den Standort auf direktem Wege an die Hochschule anbinden.

Der Neubau der LVR- Schule wird am östlichen Rand des Plangebietes auf einer Fläche von insgesamt ca. 3,2 ha, davon ca. 2,4 ha Bestandsfläche, vorgesehen, wobei die bestehende Schule abgerissen wird. Der Neubau soll nach Aussagen des LVR für ca. 300 Schülerinnen und Schüler sowie für ca. 120 Beschäftigte ausgelegt werden. Aus Gründen der Barrierefreiheit wird vom LVR eine eingeschossige Kammstruktur für die Klassenräume präferiert. Der Verwaltungsbaukörper mit Foyer, Mensa, Aula kann höhergeschossig ausgeführt werden. Die geplante Sporthalle (Turnen, Schwimmen) könnte ggfs. teilweise in die bestehende Böschung an der L143 geschoben werden. Der LVR benötigt desweiteren ausreichende Freiflächen für die Schule sowie genügend Flächen für die Vorfahrt von Kleinbussen für das Bringen und Holen der Schülerinnen und Schüler. Dies kann auf dem erweiterten Schulgelände untergebracht werden.

Das Grundstück der Heinrich- Hanselmann- Schule soll um ca. 0,3 ha arrondiert werden. Hier ist vom RSK ein ergänzendes Gebäude in gleichem Maßstab wie der Bestand geplant. Da der LVR die heutige gemeinsame Zufahrt für seine bauliche Entwicklung in Anspruch nehmen möchte, wird die Heinrich- Hanselmann- Schule ggfs. über die neue Planstraße angebunden. Die beiden Gebietskörperschaften stehen zu dieser Frage bereits in Verbindung.

Entlang der L143 soll die Bebauung dichter und höher ausgeführt werden, um eine repräsentative „Stadtkante“ zu definieren. Südlich der Planstraße werden zwei offene Gebäudeblocks mit 3 bis 5 Vollgeschossen angeordnet. Diese rahmen den das Plangebiet durchziehenden Grünzug bestehend aus der vorhandenen Erlenallee ein. Die Blocks 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.

Alternative 2

In dieser Alternative wird für das DLR auf einer etwa gleich großen Grundstücksfläche wie in Alternative 1 im nördlichen Bereich des Plangebietes ein Bürogebäude als Solitär mit 5 Vollgeschossen vorgesehen. Für zukünftige Erweiterungen steht ein weiteres Gebäude mit 4 Vollgeschossen als Option zur Verfügung.

Die Versuchshalle wird durch das bestehende Wäldchen, nördlich an das Plangebiet angrenzend, bereits teilweise zur Landschaft hin abgeschirmt. Der Grünzug, der begleitend zum „Link“ neu angelegt wird, schirmt die Versuchshalle zusätzlich ab. Außerdem soll im Bereich der Nordseite der Halle eine Fassadenbegrünung vorgesehen werden, die auch klimatische Wirkung entfaltet.

Ansonsten unterscheidet sich diese Alternative von der Alternative 1 nur durch die Darstellung einer Mobilitätsstation. Diese wird an späterer Stelle im Kapitel Mobilität erläutert.

Erschließung

Die bestehende Baustraße wird in Ihrer Lage aufgenommen. Neben einer 6,5 m breiten Fahrbahn, werden beidseits 2 m breite Grünstreifen mit Baumpflanzungen und beidseits 2,5 m breite Gehwege vorgesehen.

Die Straßenverbindung wird bis zum Böschungsfuß der L143 verlängert und endet dort in einer Wendeanlage für Gelenkbusse, so dass im zentralen Platzbereich des Plangebietes eine Haltestelle für den ÖPNV angeordnet werden könnte. Von der Wendeschleife aus wird der Höhenunterschied zur L143 über eine Treppenanlage für Fußgänger überwunden, so dass keine Sackgassenwirkung entsteht.

Da die Privatstraße von der L143 zur Heinrich- Hanselmannstraße durch die Flächenansprüche des LVR ggfs. überplant werden muss, kann für die Heinrich- Hanselmann- Schule eine neue Privatzufahrt über die Planstraße organisiert werden.

Grüngestaltung

Im Sinne der Gestaltung eines „Grünen Stadteingangs“ spielen die vorhandenen und geplanten Grünflächen für die Imagebildung des Standortes als „grünem Campus“ eine wichtige Rolle. Die bestehenden Wege und auch der in seiner Lage etwas nach Norden verschobene „Link“ des Grünen C´s sollen durch breite, öffentliche Grünflächen, die auch als Erholungsraum zum Beispiel in der Mittagspause dienen sollen, gesichert und ausgebaut werden. Im Osten wird die bestehende Grünverbindung durch das Plangebiet ein Stück weit nach Norden (auf die Trasse des dort vorhandenen Kanals verlagert, so dass die Erweiterungsabsichten der Heinrich- Hanselmann- Schule berücksichtigt werden können.

Die geplanten Grünflächen sollen auch wie die beiden Baublocks an der L143 im Inneren auflockern sowie der Versickerung des Niederschlagswassers -auch mit offenen Wasserflächen- dienen.

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 sollen. Einfriedungen und versiegelte Flächen sollen erst abseits dieser Vorgartenflächen angeordnet werden. Davon ausgenommen sind notwendige Zufahrten und Zugänge.

Für Flachdächer der Neubebauung sollen intensive Dachbegrünungen 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.

Technische Infrastruktur

Die Lage der Ferngasleitung sowie der bestehende Kanal mit ihren Schutzstreifen wurden berücksichtigt. Diese Leitungen sind auf den Privatgrundstücken über Dienstbarkeiten (Ferngas) oder in öffentlichen Wegeflächen (Kanal) zu sichern.

Sollte der private Kanal für die Straßenentwässerung aufgrund der Erweiterungsabsichten des LVR überplant werden, so muss der LVR hierfür eine Ersatztrasse zur Verfügung stellen.

7. Mobilität

Im dicht besiedelten Agglomerationsraum der Region Bonn/Rhein- Sieg werden die Auswirkungen durch den Kraftfahrzeugverkehr zunehmend als Belastung empfunden. Die Verkehrsteilnehmenden verbringen lange Zeit im Stau und können ihre Wege vor allem in den Berufsverkehrszeiten schwer zeitlich planen.

Zur Steigerung der Qualität des Arbeitsumfeldes innerhalb des Plangebietes und zur Reduktion der negativen Beeinträchtigung des Kfz-Verkehrs im Allgemeinen sollen daher erste Bausteine eines Mobilitätskonzeptes dazu beitragen, dass durch eine zukünftige Bebauung möglichst wenig störender Kfz-Verkehr induziert wird. Es sollen Wege aufgezeigt werden, um optimale Voraussetzungen für eine stadtverträgliche Mobilität des Plangebietes zu schaffen.

Die Handlungsfelder und Maßnahmen sollen sich an den Leitprinzipien einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung orientieren. Dazu gehören: Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung auf den ÖPNV sowie verträgliche Abwicklung des unvermeidlichen Verkehrs.

Verkehrsvermeidung

In diesem Handlungsfeld spielt vor allem der Fuß- und Radverkehr eine zentrale Rolle. Das Plangebiet ist bereits heute durch ein engmaschiges Fuß- und Radwegenetz an das Zentrum und die umgebenden Ortsteile angebunden. Durch die bestehende Erlenallee besitzt das Plangebiet bereits ein attraktives „Rückgrat“, auf das sich das Wegesystem des Plangebietes auch im Sinne der „Mittagspausen- Erholung“ ausrichten lässt. Daher soll das Wegenetz des Plangebietes auf diese übergeordneten Anknüpfungspunkte ausgerichtet werden, um den Fuß- und Radverkehr zu fördern.

Die Planstraße soll in Form einer Doppelallee beidseitig mit 2,5 m breiten Gehwegen ausgebaut werden. Im Bereich dieser Straße werden keine oberirdischen Besucherparkplätze angeboten, so dass die Aufenthaltsqualität gesteigert wird.

Als Treffpunkt im Quartier soll der zentrale Platzbereich dienen, der im Erdgeschoss durch eine gastronomische Nutzung und in Alternative 2 durch zusätzliche Mobilitätsangebote an dem geplanten Mobilitäts- Hub aufgewertet werden kann.

Die Anbindung für Fußgänger soll auch in Richtung der L143 über eine Treppenanlage verbessert werden.

Außerdem soll darauf geachtet werden, dass eine ausreichende Zahl an Fahrradstellplätzen auf den Baugrundstücken berücksichtigt werden. Da Fahrräder tendenziell teurer werden, sollten geschützte Stellplätze (oberirdisch überdacht oder in den Tiefgaragen) präferiert werden.

Verkehrsverlagerung auf den ÖPNV

Die Anbindung des Plangebietes mit der Buslinie 508 sollte vom Takt her verdichtet werden. Anzustreben wäre im Nahverkehrsplan des RSK anstelle des jetzigen 30 min-Taktes ein mindestens 20 min- Takt zu den Hauptverkehrszeiten, sobald das Plangebiet mit den ersten Nutzungen belegt wird.

Die Planung eröffnet die Möglichkeit, die Busführung zukünftig durch das Plangebiet mit einem eigenen Haltepunkt am neuen Mobilitäts- Hub im geplanten Platzbereich deutlich zu verbessern. Der bestehende Haltepunkt am Kreisverkehrsplatz sollte beibehalten werden, um die Erreichbarkeit des Schwimmbadbereiches zu sichern.

Die sich im Plangebiet ansiedelnden Unternehmen sollten im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein Mobilitätskonzept vorlegen und im Sinne eines betrieblichen Mobilitätsmanagements beraten werden. Damit ist gewährleistet, dass die Bauherren sich frühzeitig Gedanken, zum zukünftigen Mobilitätsverhalten machen.

Ähnlich wie bei Neubürgern könnte auch bei den Unternehmen über eine „Neuunternehmer- Broschüre“ nachgedacht werden, die hierzu relevante Informationen enthält. Dabei spielt der Hinweis auf die Möglichkeit zur Nutzung eines Jobtickets eine wichtige Rolle.

Verträgliche Abwicklung des unvermeidlichen Verkehrs

Der Parksuchverkehr wird generell sowohl von den Beschäftigten als auch von Besuchern eines Quartiers als zeitaufwändig empfunden. Fremdarker belegen die Besucherparkplätze frühzeitig am Morgen, so dass sie für ihren eigentlichen Zweck nicht zur Verfügung stehen. Großflächige, oberirdische Stellplätze auf den Firmengrundstücken beeinträchtigen das Erscheinungsbild eines modernen Arbeitsumfeldes nachhaltig und sind auch im Sinne der Klimawende durch den sehr hohen Versiegelungsgrad nicht mehr zeitgemäß.

Daher wird vorgeschlagen, im Bereich der Planstraße keine Besucherparkplätze vorzusehen, sondern diese punktuell im Bereich der Bürogebäude oberirdisch (Alternative 1) oder in einer zentralen Mobilitätsstation (Alternative 2) zu bündeln.

In Alternative 1 werden Tiefgaragen im Bereich der jeweiligen Baufelder vorgeschlagen. Dadurch wird der ruhende Verkehr, bis auf einzelne Besucherparkplätze, zur Unterstreichung des „Campus- Charakters“ optisch nicht in Erscheinung treten. Der Bau der Tiefgaragen erfordert jedoch ein hohes Maß an Vorfinanzierungskosten für die späteren Bauherren, da Tiefgaragenplätze mit Baukosten ab ca. 25.000 Euro pro Stellplatz teuer sind.

Daher wurde in Alternative 2 der Standort einer Mobilitätsstation untersucht, in der der gesamte Stellplatzbedarf untergebracht werden könnte. Dafür eignet sich eine Fläche von ca. 0,5 ha in zentraler Lage des Plangebietes. Der Stellplatznachweis an späterer Stelle des Berichtes zeigt, dass hierfür bis zu 7 Parkebenen notwendig sind, wobei die Erdgeschosebene um ein halbes Geschoss in das Erdreich abgesenkt werden kann. Außerdem bedarf die Höhe der Anlage noch der Detailabstimmung im Hinblick auf den Hubschrauber- Flugsektor. Die Stellplätze könnten von kurzparkenden Besuchern stundenweise und von vor Ort ansässigen Unternehmen monatsweise angemietet oder mit Hilfe eines einmaligen Betrages abgelöst werden.

Wie der Neubau des Parkhauses im Monheimer Rheinpark zeigt, können solche Anlage ab ca. 10.500 Euro pro Stellplatz (Stand: 2020) errichtet werden. Das vorgefertigte

System von speziellen Anbietern (z.B. Goldbeck) lässt sich modular erweitern, so dass je nach Entwicklung des Gebietes das Parkangebot ausgebaut werden kann. Als möglicher Bauherr bzw. Betreiber käme eine Lösung aus einer Hand mit einem Systemanbieter (z.B. Goldbeck) oder einer Parkhausgesellschaften (z.B. Apcoa, Contipark, Q-Park) in Betracht. In der zweiten Variante müsste ein eigenständiger Bauherr gefunden werden. Ggf. könnten auch die Stadtwerke Sankt Augustin eine entsprechende Rolle übernehmen.

Die Erdgeschoss- Ebene der Mobilitätsstation in der Alternative 2 sollte für öffentliche Besucherparkplätze, Carsharing, Leih- und Lastenräder und E- Mobilität zur Verfügung stehen. Die oberen Ebenen sollten für den Stellplatznachweis der Bürogebäude, zugeordnet über entsprechende Baulasten, dienen. In Alternative 1 könnten diese Angebote im Bereich des Gebäudes am neuen Platz integriert werden.

8. Energie

Mit dem Neubau der LVR- Schule (nach Aussage des LVR im Passiv- Standard) mit Sport- bzw. Schwimmhalle und den Überlegungen der Stadt Sankt Augustin das Freibad als Kombi- Bad auszubauen, stehen für ein noch zu erstellendes Energiekonzept zwei potenzielle Großabnehmer zur Verfügung. Dabei sind die jedoch unterschiedliche Realisierungszeiträume zu berücksichtigen.

Daher sollte in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Sankt Augustin untersucht werden, inwiefern sich das Plangebiet für die Anlage eines Nahwärmesystems mit einem noch festzulegenden Medium eignen könnte. Als Standort für das Betriebsgebäude käme der Wendebereich am Ende der Planstraße (Alternative 1) oder die Mobilitätsstation (Alternative 2) in Frage.

Alternativ könnte geprüft werden, das bestehende Fernwärmenetz im Zentrum zu erweitern.

9. Städtebauliche Kennziffern

Die Flächenbilanz der Alternativen in Bezug auf das erzielbare Nettobauland sowie den Erschließungsaufwand ergibt folgendes Bild:

Flächenbilanz	Fläche	Anteil
Schulgrundstücke	3,5 ha	36%
Baugrundstücke	3,5 ha	36%
Grünflächen	1,7 ha	17%
Verkehrsflächen	1,1 ha	11%
Summe	9,8 ha	100%

Tabelle 1: Flächenbilanz

Bzgl. der erzielbaren Bruttogeschossfläche und der erforderlichen Stellplätze lässt sich folgender Überblick jeweils für die Alternativen geben:

Alternative 1				
	Vollgesch.	BGF/VG	Flächen/Anzahl	Ansatz
Bürogebäude 1	5	900	4500	
Bürogebäude 2	4	1350	5400	
Bürogebäude 3	4	1350	5400	
Bürogebäude 4 (DLR)	4	1200	4800	
Bürogebäude 5	5	850	4250	
Bürogebäude 6	4	1340	5360	
Bürogebäude 7	3	770	2310	
Bürogebäude 8	3	670	2010	
Bürogebäude 9	5	1960	9800	
Summe Bruttogeschossfläche			43830	
Bürofläche			35064	0,8
Stellplätze Bürofläche			877	40 qm/St
Besucherstellplätze			88	0,1
Zwischensumme			965	
Mobilitätsbonus			97	0,1
Summe Stellplätze			868	
Stellplätze LVR auf Eigengrundstück				

Tabelle 2: Alternative 1, Bruttogeschossfläche/Stellplätze

Alternative 2				
	Vollgesch.	BGF/VG	Flächen/Anzahl	Ansatz
Bürogebäude 1 (DLR)	5	960	4800	
Bürogebäude 2	5	850	4250	
Bürogebäude 3	4	1340	5360	
Bürogebäude 4	3	770	2310	
Bürogebäude 5	3	1970	5910	
Bürogebäude 6	3	670	2010	
Bürogebäude 7	5	1960	9800	
Summe Bruttogeschossfläche			34440	
Bürofläche			27552	0,8
Stellplätze Bürofläche			689	40 qm/St
Besucherstellplätze			69	0,1
Zwischensumme			758	
Mobilitätsbonus			76	0,1
Summe Stellplätze			682	
Bedarf Stellplatzfläche			17050	25 qm/St
Ebenen Mobilitätsstation		2530	7	
Stellplätze LVR auf Eigengrundstück				

Tabelle 3: Alternative 2, Bruttogeschossfläche/Stellplätze

Die Ermittlung der notwendigen Stellplätze nach § 48 Abs. 1 BauO NRW sollte -sofern bis dahin keine Stellplatzsatzung erlassen wurde- im Wege der Erstellung eines Mobilitätskonzeptes bzw. eines betrieblichen Mobilitätsmanagements von jedem Investor bzw. ansiedlungswilligen Betrieb im Rahmen des Bauantragsverfahrens eingefordert werden. Durch entsprechende Mobilitätsmaßnahmen sollte eine Verminderung der Stellplatzanzahl für PKW von ca. 10 % bis ca. 30 % angestrebt werden. Die o.g. Tabelle berücksichtigt bisher einen sog. Mobilitätsbonus von 10 %.

10. Ausblick

Neben dem Verkauf von Grundstücken an Investoren/Bauherren soll auch die Möglichkeit der Vergabe von Erbbaurechten in Betracht gezogen werden. Dies würde eine Möglichkeit darstellen, die Finanzierungskosten von Investoren/Bauherren über einen längeren Zeitraum zu strecken.

Für die konkrete architektonische Gestaltung insb. der Gebäude des DLR sowie der Schule des LVR soll aufgrund der repräsentativen Lage an der L143 bzw. am Siedlungsrand zur „Grünen Mitte“ eine hohe Qualität umgesetzt werden.

Köln, den 24.03.2021

H+B Stadtplanung . Beele und Haase . Partnerschaftsgesellschaft mbB . Stadtplaner
gez. Stefan Haase

22



Legende

- Bebauung
- Gemeinbedarfsfläche, Schule
- Fahrbahn
- Rad-/Fußweg
- öffentliche Grünfläche
- Wasserfläche
- Freifläche
- Dachbegrünung
- Vorgarten
- Baum
- Gasleitung
- Kanal
- I-V Geschossigkeit
- Zaunanlage
- Geltungsbereich

Sankt Augustin "Wissenschafts- und Gründerpark"

Städtebauliches Konzept Alternative 1

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB
Kunibertsloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33
Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de

Stand: März 2021
Maßstab 1:1000



23



Legende

- Bebauung
- Gemeinbedarfsfläche, Schule
- Fahrbahn
- Rad-/Fußweg
- öffentliche Grünfläche
- Wasserfläche
- Freifläche
- Dachbegrünung
- Vorgarten
- Baum
- Gasleitung
- Kanal
- I-V Geschossigkeit
- Zaunanlage
- Geltungsbereich

Sankt Augustin "Wissenschafts- und Gründerpark"

Städtebauliches Konzept Alternative 2

H+B Stadtplanung

Beele und Haase PartG mbB
Kuniberts-kloster 7-9
50668 Köln
Tel. 0221 952 686 33
Fax 0221 899 941 32
post@hb-stadtplanung.de

Stand: März 2021
Maßstab 1:1000



STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Nachreichung

zu TOP 6 ö.T.

Datum: 18.03.2021

Drucksache Nr.: 21/0148

Beratungsfolge

Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung
Rat

Sitzungstermin

21.04.2021

01.07.2021

Behandlung

öffentlich / Vorberatung

öffentlich / Entscheidung

Betreff

Aufstellungsbeschluss zur 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin folgenden Beschluss zu fassen:

Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt für den Bereich der Gemarkung Obermenden, Flur 2 und Flur 3, sowie in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen der Arnold Janssen Straße, der zentralen Sportanlage und den Förderschulen des Rhein-Sieg-Kreises und des Landschaftsverbandes die Aufstellung der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung sind dem Geltungsbereichsplan zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 durchgeführt. Die Änderung ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Zweckbestimmung des Sondergebietes um die Nutzung „Dienstleistung“, sowie die Erweiterungsabsichten der beiden im Osten angrenzenden Förderschulen über die Darstellung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“ und „Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen“, über die vorbereitende Bauleitplanung zu schaffen.

Sowohl der Landschaftsverband als auch der Rhein-Sieg-Kreis möchten ihre beiden Schulstandorte erweitern. Dabei überlegt der Landschaftsverband die bestehenden Gebäude der Frida Kahlo Schule durch einen kompletten Neubau zu ersetzen. Darüber hinaus ist auch das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrttechnik (DLR) mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten auf dem Areal Flächen, für die Ansiedlung von zwei Instituten sowie einem Versuchslabor, zu erwerben.

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse des Städtebaulichen Konzeptes, in dem auch das Nutzungsprofil des Areals überdacht und ergänzt wurde, soll das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Bildung, Forschung, Lehre“ um die Zweckbindung „Dienstleistungen“ ergänzt werden. So kann über die vorbereitende Bauleitplanungen die Voraussetzung für die Ansiedlung von Unternehmen geschaffen werden, die die Nähe zur Hochschule, die sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet, suchen.

Zwecks Arrondierung des künftigen Baugebietes ist es darüber hinaus erforderlich einen bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich dem Sondergebiet zuzuordnen. Das Änderungsverfahren soll wie auch das parallel durchzuführende Bebauungsplanverfahren durch ein externes Planungsbüro bearbeitet werden.

In Vertretung


Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.

- ☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

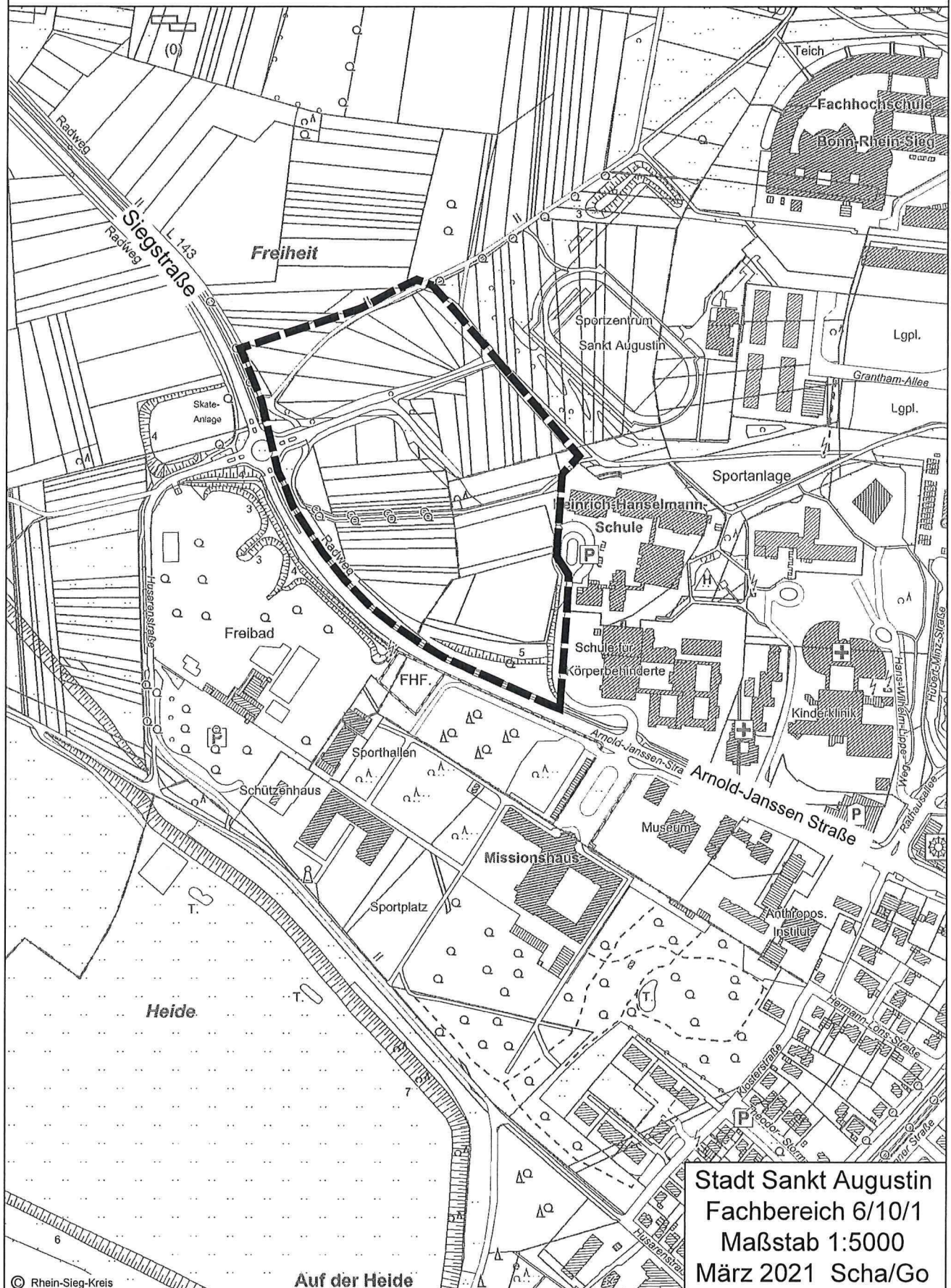
Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

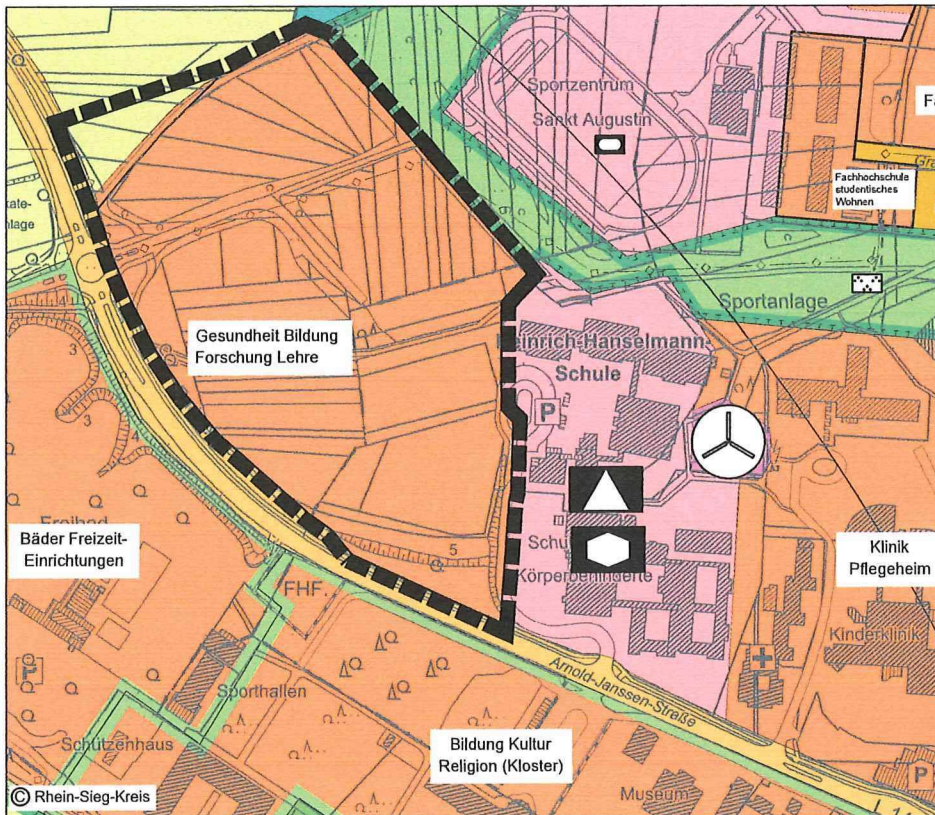
Anlagen:

- | | |
|----------|---|
| Anlage 1 | Geltungsbereichsplan 17. Flächennutzungsplanänderung Sankt Augustin |
| Anlage 2 | 17. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Sankt Augustin |

GELTUNGSBEREICHSPPLAN 17. FLÄCHENNUTZUNGSPLANÄNDERUNG SANKT AUGUSTIN

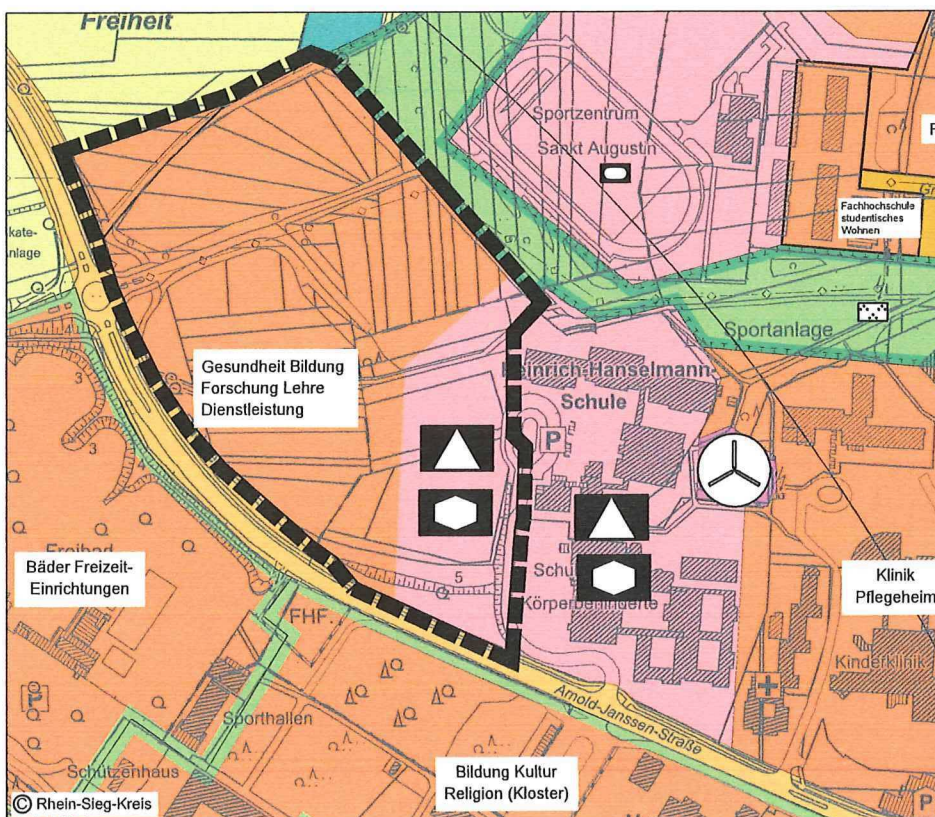


17. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES DER STADT SANKT AUGUSTIN



alte Darstellung

Maßstab 1:5.000



neue Darstellung

Maßstab 1:5.000

STADT SANKT AUGUSTIN

DER BÜRGERMEISTER

Dienststelle: FB 6 / Fachbereich 6 - Stadtplanung und Bauordnung

Sitzungsvorlage

Datum: 18.03.2021

Drucksache Nr.: 21/0149

Nachreichung
34 TOP 7 ö.T.

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Behandlung
Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung	21.04.2021	öffentlich / Vorberatung
Rat	01.07.2021	öffentlich / Entscheidung

Betreff

1. Bebauungsplan Nr. 112 „Auf dem Butterberg“, Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 30.09.1992; 2. Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ gemäß § 2 BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Stadtentwicklung empfiehlt dem Rat der Stadt Sankt Augustin, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 112 „Auf dem Butterberg“ vom 30.09.1992 in Sankt Augustin-Zentrum, zwischen der Arnold-Janssen-Straße und den Förderschulen des Rhein-Sieg-Kreises und des LVR.
Die Grenzen des Geltungsbereiches sind dem in der Anlage 1 dargestellten Geltungsbereichsplan zu entnehmen.
2. Der Rat der Stadt Sankt Augustin beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ gemäß § 2 BauGB, in der Gemarkung Obermenden, Flur 2 und Flur 3, und in der Gemarkung Siegburg-Mülldorf, Flur 1, zwischen der Arnold-Janssen-Straße, der zentralen Sportanlage und den Förderschulen des Rhein-Sieg-Kreises und des Landschaftsverbandes, sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage der beiden Planungsalternativen des Städtebaulichen Konzeptes „Wissenschafts- und Gründerpark“.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes für wissensbasierte Dienstleistungsunternehmen, Einrichtungen aus den Bereichen Gesundheit, Forschung und Lehre sowie Erweiterungsflächen für die vorhandenen Schulen geschaffen.

Die Grenzen des Geltungsbereiches sind dem in der Anlage 2 dargestellten Geltungsbereichsplans zu entnehmen.

Sachverhalt / Begründung:

Das Areal zwischen Arnold-Janssen-Straße, der zentralen Sportanlage und den Förder-schulen des Rhein-Sieg-Kreises und des Landschaftsverbandes gehört zu den letzten Flächenreserven im Stadtzentrum von Sankt Augustin.

Aus diesem Grund hat die Verwaltung ein Planungsbüro mit der Erarbeitung eines Städtebaulichen Konzeptes für diesen Bereich beauftragt. In dem Konzept werden die städtebaulichen und nutzungsrelevanten Kriterien beschrieben, die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ werden sollen.

In der heutigen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Stadtentwicklung soll das Konzept, welches zwei Planalternativen beinhaltet, zur Kenntnis genommen werden.

Mit der Aufstellung des neuen Bebauungsplanes Nr. 112 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Sondergebietes für wissenschaftsbasierte Dienstleistungsunternehmen aus dem quartären Sektor sowie Einrichtungen aus den Bereichen Gesundheit, Forschung und Lehre geschaffen.

Wie bereits in der Sitzung am 02.02.2021 (DS-Nr. 21/0016) erläutert, ist das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrttechnik mit dem Wunsch an die Stadt herangetreten, auf dem Areal Flächen für die Ansiedlung von zwei Instituten sowie einem Versuchslabor zu erwerben. Gerade die Nähe zur Hochschule ist ein entscheidender Standortfaktor für die Ansiedlung entsprechender Institutionen und Unternehmen in dem Plangebiet.

Für die beiden vorhandenen Schulstandorte am östlichen Rand des Plangebietes sollen Erweiterungsflächen innerhalb des Plangebietes geschaffen werden. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Erweiterungsflächen erfolgt über die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule“. Erste Abstimmungsgespräche mit den jeweiligen Schulträgern wurden bereits geführt.

Die Erschließung des Plangebietes wird über den vorhandenen Kreisverkehr auf der bereits bestehenden Trasse der Baustraße erfolgen. Es ist eine Stichstraße mit einer Wendeanlage geplant.

Darüber hinaus sollen, wie im Städtebaulichen Konzept empfohlen, entlang der Arnold-Janssen-Straße, zwecks Bildung eines „Eingangstores“ sowie Bildung einer deutlichen Raumkante, großmaßstäbliche Baustrukturen bis zu einer 5-geschossigen Bauweise festgeschrieben werden. In den rückwärtigen Teilbereichen des Plangebietes soll die Höhengestaltung der Gebäude differenzierter festgesetzt werden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB soll auf Grundlage der beiden Planungsalternativen des Städtebaulichen Konzeptes durchgeführt werden.

Das Planverfahren soll, wie auch das parallel durchzuführende Flächennutzungsplan-Änderungsverfahren, durch ein externes Planungsbüro bearbeitet werden.

Da sich der Geltungsbereich, die städtebaulichen Rahmenbedingungen und teilweise auch die Nutzungsziele in Bezug auf den alten in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan (Aufstellungsbeschluss vom 30.09.1992) verändert haben, schlägt die Verwaltung vor, diesen alten Aufstellungsbeschluss aufzuheben und durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit einem angepassten Geltungsbereich zu ersetzen.

In Vertretung


Rainer Gleß
Technischer Beigeordneter

Die Maßnahme

- ☒ hat keine finanziellen Auswirkungen / ist haushaltsneutral
☐ hat finanzielle Auswirkungen

Der Gesamtaufwand / Die Gesamtauszahlungen (bei Investitionen) beziffert/beziffern sich auf €.

- ☐ Mittel stehen hierfür im Teilergebnisplan / Teilfinanzplan zur Verfügung.
☐ Die Haushaltsermächtigung reicht nicht aus. Die Bewilligung von
☐ über- oder außerplanmäßigem Aufwand ist erforderlich.
☐ über- oder außerplanmäßigen Auszahlungen ist erforderlich (bei Investitionen).

Zur Finanzierung wurden bereits € veranschlagt; insgesamt sind € bereit zu stellen. Davon entfallen € auf das laufende Haushaltsjahr.

- ☐ Bei der Maßnahme wurden inklusionsrelevante Aspekte berücksichtigt.
☒ Die Maßnahme hat keine Auswirkungen auf die Inklusion.

Anlagen:

Anlage 1

Geltungsbereichsplan zum Aufhebungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 112 „Auf dem Butterberg“ Sankt Augustin

Anlage 2

Geltungsbereich zum Aufhebungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ Sankt Augustin