

## **Sachverhalt / Begründung:**

Mit den freien Flächen zwischen Rathausallee und Hochschule (MI 1-3) sowie dem Areal Klosterhöfe im Kreuzungsbereich Bonner Straße (B 56)/Arnold-Janssen-Straße gehört das Areal „Auf dem Butterberg“ zu den letzten Flächenreserven im Stadtzentrum von Sankt Augustin.

Das Gebiet „Auf dem Butterberg“ befindet sich im Zentrum-West und wird im Wesentlichen wie folgt begrenzt:

- im Norden durch den Fuß- und Radweg des „Grünen C“,
- im Osten durch die Sportanlagen des Zentrums und die Förderschulen des Rhein-Sieg-Kreises und des Landschaftsverbandes Rheinland und
- im Süden und Westen durch die Arnold-Janssen-Straße (L143).

Im Rahmen der Aufstellung des Stadtentwicklungskonzepts 2025 (STEK) wurde mit der Entwicklung des Leitbildes „WissensstadtPLUS“ die Grundsatzentscheidung für die Stärkung und Förderung der Bildungseinrichtungen und die Ansiedlung von wissensbasierten Dienstleistungen im Zentrum der Stadt Sankt Augustin getroffen. So soll laut STEK das Plangebiet zum „Wissenschafts- 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, vor. Hierunter fallen Branchen, die sich z. B. mit Informationsdienstleistungen befassen.

Die ersten Gespräche zur Ansiedlung des DLR auf Sankt Augustiner Stadtgebiet datieren vom April 2019. Seither wurden die Pläne des DLR unter Mitwirkung der Stadt Sankt Augustin und der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Sankt Augustin mbH (WFG) kontinuierlich weiterentwickelt und führten schließlich zu dem Ergebnis, dass sich das DLR mit dem Institut für den Schutz Terrestrischer Infrastrukturen auf dem Areal des Butterberges ansiedeln und dort Flächen erwerben möchte, die sich im Eigentum der Stadt Sankt Augustin befinden. Der Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages kam für das DLR aus grundsätzlichen Erwägungen nicht in Frage.

Auf der Vorhabenfläche sollen zunächst rund 115 neue hochqualifizierte Arbeitsplätze entstehen. Ferner plant das DLR am gleichen Standort ein Institut für Künstliche Intelligenz anzusiedeln, welches mittelfristig weitere hochqualifizierte Arbeitsplätze zur Folge haben wird. Maßgeblich für diese Standortentscheidung sind laut DLR die unmittelbare Nähe zur Hochschule Bonn-Rhein-Sieg sowie die Nähe zu den Einrichtungen des Stadtzentrums mit hervorragenden und fußläufig erreichbaren Anbindungen an den ÖPNV. Übergangsweise befindet sich das DLR nach Vermittlung durch die WFG bereits seit 2020 mit dem Institut für den Schutz Terrestrischer Infrastrukturen in den Räumlichkeiten der Konrad-Adenauer-Stiftung im Zentrum von Sankt Augustin.

Nach den gegenwärtigen Planungen sollen dem DLR Flächen in einer Größenordnung von maximal 14.000 m<sup>2</sup> zum nächstmöglichen Zeitpunkt veräußert werden. Mit den Grundstücksverhandlungen wurde die stadteigene WFG beauftragt. Derzeit liegen für die Veräußerung von Flächen an das DLR zwei Varianten mit unterschiedlichen Flächengrößen vor. In Variante 1 (Anlage 1) wird dem DLR eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 13.420 m<sup>2</sup> und in Variante 2 (Anlage 2) eine Fläche mit einer Gesamtgröße von ca. 12.915 m<sup>2</sup> veräußert. Die Flächen teilen sich nach den derzeitigen Planungen wie folgt auf:

Variante 1 (ca. 13.420 m<sup>2</sup>):

- Bürogebäude, Optionsfläche und Versuchshalle: 12.820 m<sup>2</sup>
- Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen ca.: 600 m<sup>2</sup>

Variante 2 (ca. 12.915 m<sup>2</sup>):

- Bürogebäude: 2.810 m<sup>2</sup>
- Optionsfläche: 3.150 m<sup>2</sup>
- Versuchshalle: 6.140 m<sup>2</sup>
- Ferngasleitung inkl. Schutzstreifen ca.: 815 m<sup>2</sup>.

Die beiden Varianten unterscheiden sich hauptsächlich dadurch, dass laut städtebaulichem Konzept in Variante 2 eine Mobilitätsstation mit integrierter Quartiersgarage und Energieversorgung entstehen soll. Diese Variante wird vom DLR favorisiert, um dort die notwendigen Stellplätze für die Mitarbeitenden nachzuweisen. Bei der Variante 1 sollen die notwendigen Stellplätze für das DLR hingegen unterirdisch errichtet werden. Abschließende Regelungen zu den notwendigen PKW-Stellplätzen werden mit dem DLR nach erfolgter Festlegung der maßgeblichen Variante getroffen.

Nach den gegenwärtigen Planungen wird das DLR, sowohl bei der Variante 1 als auch bei der Variante 2, das Baugrundstück für das Bürogebäude und die Versuchshalle innerhalb von fünf Jahren sowie die Optionsfläche für ein weiteres Bürogebäude innerhalb von zehn Jahren nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes Nr. 112 „Wissenschafts- und Gründerpark“ bebauen und diese Gebäude dauerhaft für Zwecke der Forschung und Entwicklung nutzen.

Welcher Variante der Vorzug gegeben wird, entscheidet sich nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die Verwaltung wird den zuständigen städtischen Gremien nach Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen einen Entscheidungsvorschlag unterbreiten. Nach der Entscheidung, welcher Variante der Vorzug gegeben werden soll, kann das Verfahren mit der Vorbereitung der öffentlichen Auslegung weiter vorangetrieben werden.

Am 21.04.2021 hat der städtische Ausschuss für Umwelt- und Stadtentwicklung die Beschlussempfehlungen für den Rat zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112 "Wissenschafts- und Gründerpark" sowie die 17. Änderung des Flächennutzungsplanes ausgesprochen. Am 01.07.2021 soll in der Ratssitzung der Aufstellungsbeschluss für die

beiden Bauleitplanverfahren gefasst werden. Derzeit ist die Verwaltung dabei, Angebote für die im Planverfahren erforderlichen Gutachten einzuholen. Darüber hinaus wird die landesplanerische Anfrage für die Flächennutzungsplanänderung an die Bezirksplanungsbehörde vorbereitet. Nach den Sommerferien soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden. Die Verwaltung hofft, bis dahin schon konkretere Aussagen zu dem Untersuchungsumfang der einzelnen Gutachten machen zu können, um dies mit den Trägern öffentlicher Belange im Beteiligungsverfahren abstimmen zu können.

Die Entscheidung über die Veräußerung der Grundstücksflächen an das DLR soll im nichtöffentlichen Teil der Ratssitzung am 01.07.2021 getroffen werden. Zuvor hatte sich der städtische Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen, Wirtschaftsförderung und Liegenschaften am 09.06.2021 beraten und einen einstimmigen Empfehlungsbeschluss an den Rat der Stadt Sankt Augustin hinsichtlich der Veräußerung der Flächen an das DLR gefasst.