

**Begründung (Entwurf)  
der 17. Änderung des  
Flächennutzungsplanes der Stadt  
Sankt Augustin**

## **1. Veranlassung**

Das Plangebiet der 17. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) stellt insb. neben den Flächen im engeren Umgriff der Hochschule Bonn/Rhein-Sieg eine der letzten Flächenreserven im Zentrum der Stadt Sankt Augustin dar.

Sowohl der Landschaftsverband Rheinland (LVR) als auch der Rhein-Sieg-Kreis möchten ihre beiden Schulstandorte erweitern. Dabei überlegt der LVR, die bestehenden Gebäude der Frida- Kahlo- Schule durch einen kompletten Neubau zu ersetzen. Das Deutsche Zentrum für Luft- und Raumfahrttechnik (DLR) ist mit dem Wunsch an die Stadt Sankt Augustin herantreten, auf dem Areal Flächen für die Ansiedlung von zwei Instituten sowie einer Versuchshalle, zu erwerben.

Im Rahmen des im Jahre 2006 beschlossenen 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 quartären Sektors (unternehmensnahe Dienstleistungen), für Bildung, Forschung, Lehre 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.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der o.g. Ziele zu schaffen, ist die 17. Änderung des FNP sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 112, „Wissenschafts- und Gründerpark“ im Vollverfahren mit Umweltprüfung erforderlich. Es wird ein Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3, Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2, Satz 1 BauGB zu entsprechen, muss die Darstellung in dem unten näher beschriebenen Teilbereich des FNP geändert werden.

Der Rat der Stadt Sankt Augustin hat in seiner Sitzung am 01.07.21 den Aufstellungsbeschluss für die 17. Änderung des FNP sowie des Bebauungsplanes Nr. 112, „Wissenschafts- und Gründerpark“ 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.

## **2. Änderungsbereich**

Der Änderungsbereich liegt am südwestlichen Rand des Sankt Augustiner Zentrums. Er hat eine Größe von ca. 7,4 ha und 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 Änderungsbereichs kann der Planzeichnung der 17. FNP- Änderung entnommen werden.

### **3. Darstellung im 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.

### **4. Darstellung im Flächennutzungsplan**

#### 4.1 Bestand

Im rechtsverbindlichen FNP der Stadt Sankt Augustin ist der Änderungsbereich derzeit überwiegend als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Bildung, Forschung, Lehre“ dargestellt.

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches sind in einem untergeordneten Umfang Flächen für die Landwirtschaft vermerkt

#### 4.2 Planung

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes für den Wissenschafts- und Gründerpark, in dem auch das Nutzungsprofil des Areals überdacht und ergänzt wurde, soll das bestehende Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Gesundheit, Bildung, Forschung, Lehre“ um die Zweckbestimmung „Dienstleistungen“ ergänzt werden. So kann über die vorbereitende Bauleitplanung die Voraussetzung für die Ansiedlung u.a. von Unternehmen aus dem Bereich des „weißen Gewerbes“ aus dem Bereich IT und KI geschaffen werden, die die Nähe zur Hochschule Bonn Rhein-Sieg suchen, die sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes befindet.

Zwecks Arrondierung des künftigen Baugebietes war bisher vorgesehen, den o.g., bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellten Bereich dem Sondergebiet zuzuordnen. Auf diese Erweiterung der Darstellung des Sondergebietes wird jedoch verzichtet. Aufgrund von Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird dieser Bereich nicht als Sondergebiet festgelegt, sondern als öffentliche Grünfläche ergänzt mit dem Symbol für Anlagen zur Abwasserbehandlung dargestellt. Im Beteiligungsverfahren wurde ein Eingriff in die Gebietskulisse des Grünen C befürchtet. Außerdem hätte die Darstellung der zukünftigen Festsetzung eines Landschaftsschutzgebietes im Landschaftsplan widersprochen.

Generell ist zu berücksichtigen, dass nicht alle als Sondergebiet dargestellten Flächen auch im späteren Bebauungsplan als solche festgesetzt werden. Als nördlichen Abschluss der Siedlungsentwicklung wird der Bebauungsplan Nr. 112 an dieser Stelle einen Grünzug vorsehen. Außerdem ist in zentraler Lage des neuen Quartiers auch ein interner Grünzug im Bereich der bestehenden und gesetzlich geschützten Allee geplant.

Die Änderung des FNP ist desweiteren notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für 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.

Zur Implementierung des wasserwirtschaftlichen Konzeptes, das auf Ebene des Bebauungsplanes Nr. 112 erarbeitet wurde, werden in der Planzeichnung zur 17. Änderung des FNP auch standortbezogene Darstellungen von Anlagen zur Abwasserbeseitigung

nach § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB vorgesehen, die das ambitionierte Regenwasserkonzept bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung verdeutlichen.

## **5. Umweltbericht**

Die Umweltauswirkungen der 17. FNP- Änderung wurden auf Grundlage von entsprechenden Gutachten, die für den o.g. Bebauungsplan angefertigt wurden, beschrieben, bewertet und in einem Umweltbericht zusammengefasst. Der Umweltbericht stellt einen gesonderten Teil der Begründung dar. Darauf wird an dieser Stelle verwiesen.