

Protokoll zur Bürgerinformation Entwicklungsbereich Landwirtschaftskammer Roleber

12.01.2017, 18:00 – 22:00 Uhr
Sitzungssaal, Rathaus Beuel

**Teilnehmerinnen/
Teilnehmer** ca. 150 Bewohnerinnen und Bewohner
Vertreter der Deutschen Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (DSK)
Stadtbaurat der Stadt Bonn
Vertreterinnen und Vertreter der Stadtverwaltung

BEGRÜßUNG, ABLAUF, EINFÜHRUNG

Nach Begrüßung der Bürgerinnen und Bürger durch den Stadtbaurat der Stadt Bonn führt dieser kurz in die Thematik ein.

Aufgrund der geplanten Aufgabe des Standorts Roleber durch die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen wurde eine so genannte „Vorbereitende Untersuchung“ beauftragt, um den Einsatz des Instruments einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme und die Entwicklungsmöglichkeiten für die gesamten Flächen zu klären. Hier ging es zunächst um die Prüfung grundsätzlicher Entwicklungsmöglichkeiten. Derzeit befinden sich die städtebaulichen Planungen in einem sehr frühen Stadium.

Anschließend erläutert die Moderatorin den organisatorischen Ablauf der Veranstaltung. Geplant ist zunächst ein Vortrag durch die DSK und die Stadtverwaltung. Es werden Zettel verteilt, auf denen die Bewohnerinnen und Bewohner ihre Fragen und Statements bereits während des Vortrags notieren können. Im Anschluss an die Vorträge gibt es die Möglichkeit, sich an den aufgehängten Plakaten (Plakate unter www.bonn.de einsehbar) zu informieren

und weitere Fragen und Statements zu sammeln. Anschließend können die Bewohnerinnen und Bewohner im Plenum weitere Fragen und Statements abgeben. Alle schriftlich und mündlich abgegebenen Fragen und Statements werden dann in Themenblöcke gefasst und soweit möglich beantwortet. Beendet wird die Veranstaltung durch einen Ausblick über die nächsten Schritte.

VORTRAG

Die Vertreter der DSK stellen das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme, den Ablauf der vorbereitenden Untersuchung, den Auftrag der Stadt Bonn an die DSK und die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung vor (Präsentation unter www.bonn.de einsehbar).

Die Vertreter der Stadtverwaltung geben einen kurzen Rückblick auf bereits gestellte Fragen und Statements sowie bisherige Schritte und Entwicklungen, die das Verfahren beeinflusst haben. Vor dem Hintergrund des Auftrags der Wohnraumschaffung werden das grundsätzliche Vorgehen bei Planungen und die begleitenden Fragestellungen dargestellt. Hierbei wird auch die Planungsweise erläutert. Abschließend werden die Beschlusspunkte der Vorlage der Verwaltung und die nächsten Schritte vorgestellt (Beschlussvorlage und Präsentation unter www.bonn.de einsehbar).

Aus der Strukturierung der gesammelten Fragen und Statements haben sich die nachstehenden übergeordneten Themenblöcke ergeben:

- 1. Vorbereitende Untersuchung**
- 2. Stand der Planungsüberlegungen**
- 3. Weiterer Untersuchungsbedarf**
- 4. Beschlusslage**
- 5. Flüchtlingsunterbringung**

1. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG	1. VORBEREITENDE UNTERSUCHUNG
FRAGEN UND STATEMENTS	ANTWORTEN
<p><u>Schriftliche Fragen</u>¹</p> <p>Flächenverbrauch</p> <ul style="list-style-type: none"> • Das Land NRW hat gefordert, den Flächenverbrauch einzuschränken – wie steht die Stadt Bonn dazu? <p>Ermittlung des Wohnraumbedarfs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vorhandene Wohnbaupotenziale in der Voruntersuchung sind unvollständig. Studie belegt nur Bedarf von 1.300 WE pro Jahr nicht 3.600 WE? • Es würde sehr viel für die Glaubwürdigkeit des Verfahrens tun, wenn der Verdichtungseffekt der Ersatzbauten im Bestand aus der Entwicklung der letzten drei Jahre als Trend und (reduzierender) Korrekturfakt stadtweit berücksichtigt wird. <p><u>Mündliche Fragen</u></p> <p>Ermittlung des Wohnraumbedarfs</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Bevölkerungsentwicklung ist nicht nachvollziehbar und Variante 3+ ist zu hoch. 2005 ist der Stand der Bevölkerung gleich. Warum wachsen die Varianten so unterschiedlich? • In der Vorbereitenden Untersuchung wird in der Bevölkerungs- 	<p>Die Stadtverwaltung ist vom Rat der Stadt Bonn beauftragt worden Wohnraum zu schaffen. Dies soll möglichst flächenschonend erfolgen.</p> <p>Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung wurden keine neuen Prognosen angestellt sondern verschiedene vorliegende Datenquellen verwendet. Diese Datenquellen ermitteln die Bevölkerungsentwicklung auf Basis unterschiedlicher Annahmen und Prognosezeiträume. Für die weitere Verwendung in der Vorbereitenden Untersuchung wurden die Datenquellen und die darin enthaltenen Varianten zunächst auf ihre Plausibilität geprüft und auf den Prognosezeitraum der Vorbereitenden Untersuchungen bis 2020 bezogen. Die Variante 3+ des Regionalen Handlungskonzepts Wohnen 2020 (Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler) wurde für die Ermittlung des Wohnraumbedarfs ausgeschlossen, da sie aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch ist. Die Variante wurde daher nicht weiter verwendet. Der Zensus wird ebenfalls als Datenquelle genutzt. Unterschiede zur Statistik der Stadt Bonn ergeben sich durch die unterschiedlichen Erhebungsmethoden. Auch können die verwendeten Datenquellen je nach Erhebungszeitpunkt von aktuelleren Statistiken abweichen. Im Rahmen der Plausibilitätsprüfung wurden auch aktuell</p>

¹ Die „schriftlichen Fragen“ und „schriftliche Statements“ sind Abschriften der von den Bewohnerinnen und Bewohnern abgegebenen Zettel.

prognose eine andere Zahl als die zu Beginn erwähnte Zahl von 350.000 Einwohnern genannt. Wie ist das zu verstehen?

- In der aktuellen Statistik (Statistikstelle der Stadt Bonn 2016) ist ein Bevölkerungsrückgang in den Ortsteilen erkennbar. Warum findet sich dieser nicht in der Vorbereitenden Untersuchung wieder?
- Warum besteht ein erheblicher Unterschied zwischen der Bevölkerungszahl der Statistikstelle Bonn und des Zensus?
- Es ist eine Erhöhung der Wohneinheiten durch den zu beobachtenden Abriss kleiner Einfamilienhäuser und den Ersatzneubau von Mehrfamilienhäusern zu erwarten. Wie werden die entstehenden Wohnbaupotenziale in der Vorbereitenden Untersuchung berücksichtigt?
- Es bestehen Unterschiede zwischen der in der Präsentation gezeigten Karte der Wohnungsbaupotenziale und der Karte im Bericht zur Vorbereitenden Untersuchung.
- Der Wohnungsmarkt kann sich auch über Stadtgrenzen hinaus ausweiten. Dies wurde bisher nicht in die Betrachtung einbezogen, warum nicht?

vorliegende Berichte zum Wohnungsmarkt einbezogen.

Ein statistischer Rückgang der Einwohnerzahlen in den direkt angrenzenden Ortsteilen zeigt, dass hier bei gleich bleibender Wohnfläche der Anteil an verfügbarer Wohnfläche pro Einwohner steigt. Diese, auch bundesweit festzustellende Entwicklung, wurde auch in den Vorbereitenden Untersuchungen genannt. Allein dadurch, dass immer mehr Menschen auf immer größerer Wohnfläche leben (wollen), entsteht insgesamt ein erhöhter Flächenbedarf. Bei parallel wachsender Einwohneranzahl bedeutet dies, dass noch mehr Fläche zur Verfügung gestellt werden muss, um allen Bedarfen Rechnung tragen zu können.

Zusammenfassend ist zu den Datenquellen zu bemerken, dass alle berücksichtigten Datenquellen zum Ergebnis kommen, dass der Wohnraumbedarf in den nächsten Jahren für Bonn steigt. Die aktuellen Berichte gehen sogar von einem höheren Wohnraumbedarf aus als die fortgeschriebenen Prognosen der Vorbereitenden Untersuchung, da in den aktuellen Berichten nun auch die Zuwanderung von Flüchtlingen mit einbezogen wird.

Die Baufertigstellungsstatistik bildet die Ersatzneubauten und die dadurch entstandenen Wohneinheiten ab. Da die Baufertigstellungsstatistik in die Vorbereitende Untersuchung einbezogen wurde, werden die durch Ersatzneubau entstandenen Wohneinheiten berücksichtigt. Bezüglich des Nachverdichtungspotenzials kann nicht pauschal davon ausgegangen werden, dass bestehende Einfamilienhäuser grundsätzlich durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden können. Hierbei sind neben den Eigentumsverhältnissen und den der Verwaltung nicht bekannten

	<p>Absichten der Privateigentümer auch die vorhandene Baustruktur, denkmalrechtliche Vorgaben und das bestehende Planungsrecht zu berücksichtigen. Aufgrund der vielen Variablen ist es nicht möglich, hier belastbare Zahlen herzuleiten.</p> <p>Die in der vorbereitenden Untersuchung verwendete Bevölkerungsstatistik berücksichtigt auch die Wanderungsbewegungen in die Region, so dass eine regionale Betrachtung grundsätzlich mit eingeflossen ist. Da sich die Vorbereitenden Untersuchung bei der Bedarfsermittlung auf das Stadtgebiet Bonn als Untersuchungsraum beziehen, ist eine regionale Betrachtung über die Wanderungsbewegungen hinaus, z.B. auf derzeit in der Entwicklung befindliche Wohnbauflächen, nicht möglich, zumal dann auch der Wohnraumbedarf in der Region ermittelt werden müsste.</p> <p>Die Differenzen zwischen den beiden Darstellungen „Bundesstadt Bonn – Wohnbaupotenziale“ in der Präsentation und dem Bericht der Vorbereitenden Untersuchungen ist im Anhang dieses Protokolls näher erläutert.</p>
<p><u>Schriftliche Statements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Traue keiner Statistik, die Du nicht selbst gefälscht hast. • Neubaugebiete Niederholtorf-Süd und Vinxel müssen in demselben Kontext berücksichtigt werden. • Der Wohnungsmarkt wird auch durch das Angebot des Rhein-Sieg-Kreis mitbestimmt. Bonner Arbeitnehmer dürfen auch im Rhein-Sieg-Kreis wohnen. • Auftrag: Bonn und Königswinter sollten sich über ihre gemein- 	<p>Die Statements werden zur Kenntnis genommen, Antworten siehe auch oben.</p>

<p>samen Interessen vor der nächsten Bürgersitzung abstimmen.</p> <p><u>Mündliche Statements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Die vorbereitende Untersuchung wird angezweifelt. So wird mit unterschiedlichen Daten gerechnet, die übereinander gebracht werden. Die Wegzüge aus Bonn wurden nicht einbezogen, also gibt es keinen Wohnraumbedarf. 	
--	--

2. STAND DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN	2. STAND DER PLANUNGSÜBERLEGUNGEN
FRAGEN UND STATEMENTS	ANTWORTEN
<p><u>Schriftliche Fragen</u></p> <p>Bauweise und Wohnungsangebot</p> <ul style="list-style-type: none"> In Roleber wird Seniorenwohnraum gewünscht. Wird dem Bürgerwunsch entsprochen? Sie haben verdichtete mehrgeschossige Bauweise erwähnt. Mit wie vielen Geschossen ist hier zu rechnen? Wie viele Wohneinheiten sollen in den mehrgeschossigen Häusern geschaffen werden? Wie hoch sind die Gebäude geplant? Wieso wird ein so schönes architektonisch gebautes Gebäude der Landwirtschaftskammer mit großen mindestens 2-geschossigen Blockbauten verbaut werden? <p><u>Mündliche Fragen</u></p> <p>Bauweise und Wohnungsangebot</p> <ul style="list-style-type: none"> Sind die 30% öffentlich geförderter Wohnraum eine Kann- oder 	<p>Aus Sicht der Verwaltung ist es wünschenswert, möglichst unterschiedliche Wohnangebote zu schaffen, so auch für Senioren. Ob tatsächlich auch spezielle Angebote für Senioren errichtet werden ist derzeit allerdings nicht absehbar, da es noch nicht um konkrete Baupläne geht. Es ist weiterhin nicht bekannt, wer hier als Investor auftreten wird, noch welche Vorstellungen von Seiten der Investoren an die Stadt herangetragen werden.</p> <p>Aus planerischer Sicht ist eine so genannte „verdichtete Bebauung“ rund um das Bestandsgebäude der Landwirtschaftskammer städtebaulich vertretbar. Der Testentwurf für die Kalkulation sieht Gebäude mit drei Vollgeschossen und Staffelgeschoss sowie mit zwei Vollgeschossen und Staffelgeschoss vor. Wie die tatsächliche Planung aussieht, steht allerdings noch nicht fest, da die Planung nach Vorstellung der Verwaltung ja in einem intensiven Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit konkretisiert werden soll.</p>

<p>Soll-Forderung?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird bezweifelt, dass in den Bestandsgebäuden 100 Wohneinheiten untergebracht werden können. <p>Mobilität</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird gesagt, dass noch nichts entschieden ist. Warum werden dann bereits Gespräche mit dem Landesbetrieb bezüglich der Verschiebung der Ortsdurchfahrt getätigt? • Wieso werden die Planungen weiterbetrieben, wenn das Land einer Verschiebung der Ortsdurchfahrt nicht zugestimmt hat? <p>Allgemeine Projektentwicklung</p> <ul style="list-style-type: none"> • Haben Sie versucht die (wertvollen) Flächen der Poppelsdorfer Uni/ Landwirtschaftliche Institute der Stadt Bonn in die Landwirtschaftskammer zu migrieren und auf den Flächen der Poppelsdorfer Uni Wohnungen zu bauen. 	<p>Entsprechend dem Ratsbeschluss ist die Verwaltung bei neuen Bauvorhaben politisch beauftragt darauf hinzuwirken, dass ca. 30% der geplanten Wohneinheiten den Förderrichtlinien zum öffentlich geförderten Wohnungsbau entsprechen. Ob die Wohneinheiten dann auch tatsächlich im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden steht damit nicht fest.</p> <p>Die Verwaltung bezieht ihre Aussage, dass in dem Bestandsgebäude 100 Wohneinheiten untergebracht werden können auf Planungen, die durch den Architekten des Gebäudes selber durchgeführt wurden. Im weiteren Verfahren wird durch einen Investor zu prüfen sein, wie viele Wohneinheiten tatsächlich untergebracht werden können, hierbei wird sicher auch das Thema der Vermarktbarkeit eine große Rolle spielen. Vorgaben, die den zukünftigen Eigentümer zum Erhalt des Gebäudes verpflichten könnten, sind der Verwaltung nicht bekannt.</p> <p>Auch die Frage nach der Erschließung des Grundstücks muss noch vertieft untersucht werden. Fest steht, dass eine Erschließung des Gebiets ausschließlich über die vorhandene Zufahrt nicht sinnvoll ist. Bei der Frage nach einer anderen Anbindung ist der Landesbetrieb Straßen NRW zu beteiligen. Die Möglichkeit einer Erschließung von der Siebengebirgsstraße und die Verschiebung der Ortsdurchfahrt sind zwei unterschiedliche Fragestellungen. Die Verschiebung der Ortsdurchfahrt ist nicht zwingende Voraussetzung für die Erschließung des Gebiets über die Siebengebirgsstraße.</p> <p>Die Universität hat bereits eigene Vorstellungen zur Entwicklung des Unistandorts innerhalb des Stadtgebiets entwickelt, hier insbesondere</p>
---	--

	für den Campus Poppelsdorf und den Campus Enderich. Diese zielen auf eine räumliche Konzentration der Einrichtungen an den bisher vorhandenen Standorten ab. In einem frühen Projektstadium war die LWK selber an die Universität herangetreten, von dort aus wurde aber kein Interesse an der Fläche in Roleber gemeldet.
--	--

3. WEITERER UNTERSUCHUNGSBEDARF	3. WEITERER UNTERSUCHUNGSBEDARF
FRAGEN UND STATEMENTS	ANTWORTEN
<p><u>Schriftliche Fragen</u></p> <p>Mobilität</p> <ul style="list-style-type: none"> • Meinen Sie nicht, dass es dringend notwendig ist, bei einer so umfassenden Bebauungsplanung auch eine realistische Planung zur Entlastung der Durchgangsverkehre durchzuführen? ...unter Einbeziehung der im Bundesverkehrswegeplan zum Planungsrecht freigegebenen „Südtangente/ Ennertaufstieg“ deren Trasse (Tunnel) das zur Diskussion stehende Bebauungsgebiet tangiert bzw. berührt. • Geben Sie der offensichtlichen Meinung Recht, dass die geplante Bebauung in dem erweiterten Rahmen in Verbindung der geplanten Bebauung in Vinxel verkehrstechnisch nur mit dem Bau der Südtangente zu realisieren ist, d.h. schon vorweggenommene Entscheidung für die Südtangente? • Sind die Baugebiete (in Planung) in Vinxel und evtl. Landwirtschaftskammer zum Verkehr und Erschließung mit einbezogen worden? Damit ist auch die Frage der Notwendigkeit der Südtangente verbunden. • Ein Gebiet von der Größe des Bereichs 1 kann schon aus Sicher- 	<p>Selbstverständlich muss im Zuge der Bauleitplanung auch ein Verkehrsgutachten erstellt werden. Das Thema Verkehr ist aber weiter zu fassen und unter dem Oberbegriff „Mobilität“ zu betrachten. Hier wird es im weiteren Verfahren darum gehen, alle Aspekte der Mobilität zu untersuchen. Beim Mobilitätsmanagement geht es darum, wie verkehrserzeugende Faktoren gesteuert werden können. Es gilt zu klären, welche Nutzergruppen es gibt, was in der Nähe vorhanden ist und wodurch sich Verkehre im Vorhinein vermeiden lassen. Weiterhin sind dabei die unterschiedlichen Wohn- und Haushaltsformen (Familien, Studenten, Senioren, Singlehaushalte usw.) zu berücksichtigen, da hieraus ein unterschiedliches Mobilitätsverhalten und eine andere Verkehrsmittelwahl resultieren können. Die Frage nach der Südtangente / Ennertaufstieg muss unabhängig von der Frage einer möglichen Bebaubarkeit der Flächen der Landwirtschaftskammer diskutiert werden.</p> <p>In dem Testentwurf sind mehrere Erschließungen vorgesehen, eine bereits vorhandene sowie eine neue zur Siebengebirgsstraße hin. Bei einer Bebauung der Flächen 2 und / oder 3 ist eine weitere Erschließung zur Ungartenstraße hin erforderlich. Die Ettenhausener Straße</p>

heitsgründen nicht nur 1 Erschließung haben (Verkehr), wenn die mal durch ein Unglück gesperrt ist, käme niemand mehr hinein oder heraus. Infrage kommt eigentlich nur die Ettenhausener Straße. Wie soll eine übermäßige Belastung dort verhindert werden?

Freiraum

- Was steht im Integrierten Freiraumkonzept bezüglich der Flächen?
- Der Landschaftsplan müsste für die Teilflächen 2 und 3 geändert werden.

Erschließungskosten (Kanal)

- Die Erschließungskosten für den Kanal sind viel zu niedrig. Wurde Kanal berücksichtigt? Hat der Kanal eine ausreichende Größe?

soll im Bereich der Fläche 2 nach den heutigen Vorstellungen nur von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden können, wobei der Reiterhof weiterhin auch motorisiert erreichbar bleiben muss. Wie die Erschließung konkret aussehen wird, ist im weiteren Verfahren zu klären.

Grundsätzlich werden in dem Integrierten Freiraumkonzept die Funktionen der einzelnen Freiflächen und die Wirkungszusammenhänge zwischen den Freiräumen dargestellt. Das Integrierte Freiraumkonzept sieht einen Erhalt der Fläche vor. Die Aussagen des Integrierten Freiraumkonzepts sind in das Planverfahren einzubeziehen und in die Abwägung einzustellen. Dabei ist entscheidend, dass das Integrierte Freiraumsystem (IFS) der Abwägung zugänglich ist. Die Änderung des Landschaftsplans wäre lediglich für Teilfläche 2 erforderlich. Die Teilfläche 3 liegt außerhalb des Landschaftsplans.

Die Ansiedlung eines Nahversorgers an dem Standort ist im weiteren Verfahren zu betrachten. In diesem Zusammenhang sind auch weitere Dienstleistungsangebote zu diskutieren.

Für die Aussagen bezüglich der Erschließungskosten in der Vorbereitenden Untersuchung zu Variante B wurden Beispiele aus anderen Projekten der DSK herangezogen. Es handelt sich damit um eine erste Kostenschätzung. Die Erschließung und die damit verbundenen Kosten müssen im weiteren Planungsprozess auf Grundlage einer konkreten Planung erarbeitet werden.

Schriftliche Statements

Mobilität

- ÖPNV – zu lange Fahrzeit, keine Sonderspuren vorhanden, Richtung Ramersdorf, Richtung Beuel, Hauptstraße in Holzlar müsste nur für Busse freigehalten werden.
- Verkehr vom Entwicklungsgebiet in die Rheinebene über Niederholforf (K8) und weiter über die Oberkasseler Straße (=Ramersdorf) in Richtung der Arbeitsplätze von Telekom, Post und auf dem Gebiet der ehemaligen Zementfabrik in Ramersdorf. Wie soll das gehen? Die Behauptung die Straßen sind da, ist nicht haltbar. Nur 2 Seiten (65,66) für den Verkehr?
- Die Verkehrssituation würde schon jetzt extrem erleichtert, wenn endlich der Kreisel Pützchens Chaussee/ Oberkasseler Straße mit Dringlichkeit vorangetrieben würde.
- Verkehrsproblematik: Echte Probleme in Holzlar und Niederholforf werden in der Studie verschwiegen.

Einzelhandel

- Ein Nahversorger wird so oder so nicht interessiert sein. Wer beim Einkaufszentrum wohnen will, soll nicht nach Roleber ziehen.
- Ich begrüße die stärkere Bebauung, denn das dürfte zur Folge haben: Es lohnt sich die Ansiedlung eines Nahversorgers. Es lohnen sich auch andere Einrichtungen: Eine Poststelle mit ganztägigen Öffnungszeiten, eine Annahmestelle einer Reinigung, vielleicht eine Apotheke (in Bonn gibt es auf ca. 2.500 Einwohner eine Apotheke), ein gutes Gemüsegeschäft, ein Bäcker. Es lohnt sich für den ÖPNV, ein Schnellbus nach Bonn einzurichten.

Die Statements werden zur Kenntnis genommen, Antworten siehe auch oben.

Erschließungskosten (Kanal)

- Erschließungskosten viel zu niedrig

Freiraum

- Wo tauchen in den Planungsüberlegungen die Gesichtspunkte des Gesichts der Landschaft und der (auch historischen) Beziehungen zueinander auf (außer in den Überlegungen wie man am Regionalplan vorbeikommt)? Sollen die Leute sagen: Jetzt wird's hässlich, wir kommen nach Bonn? Es ist meines Erachtens zu beachten, dass – anders als oft in der Ebene – der Rhythmus der Landschaft hier in der Nähe des Naturschutzgebietes eine besondere Rolle spielt

Mündliche Statements

Mobilität

- Der Verkehr läuft durch die heutige Nutzung antizyklisch, da der An- und Abfahrtsverkehr durch die Büronutzung genau entgegen des Verkehrsaufkommens der Wohnnutzung läuft. Dies wird in der Vorbereitenden Untersuchung nicht berücksichtigt.

Freiraum

- Die Bürger in Roleber wollen nur den Bestand (als Seniorenwohntort) genutzt haben, um die Freiflächen wie im Integrierten Freiraumkonzept vorgesehen, auch als Naherholungsfläche für die Stadt zu erhalten. Es gibt nicht nur Wohnraumbedarf, sondern auch Freiflächenbedarf.

4. BESCHLUSSLAGE	4. BESCHLUSSLAGE
FRAGEN UND STATEMENTS	ANTWORTEN
<p><u>Schriftliche Fragen</u></p> <p>Teilflächen 2 + 3</p> <ul style="list-style-type: none"> Wie kann verhindert werden, dass über die Sicherung der Fläche 2 faktisch eine Vorentscheidung getroffen wird zur Bebauung der Flächen 2+3? Gibt es intelligentere Ideen zur Bebauung als Doppelhaushälften? <p><u>Mündliche Fragen</u></p> <p>Teilfläche 1</p> <ul style="list-style-type: none"> Der vorhabenbezogene Bebauungsplan soll erweitert werden auf die Fläche 1. Das bedeutet: Bis zum Beschluss vergeht mehr Zeit (ich schätze mindestens zwei Jahre mehr). Muss dann nicht das bestehende Gebäude mehrere Jahre leer stehen? <p>Teilflächen 2 + 3</p> <ul style="list-style-type: none"> Hat der Rat einem Kauf der Teilfläche 2 zugestimmt? Es bestehen zahlreiche Planungsunsicherheiten, warum wird trotzdem der Kauf der Teilfläche 2 angestrebt? 	<p>Teilfläche 1</p> <p>Die Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Sondergebiet „Institutsgebiet der Landwirtschaftskammer Rheinland“ ausgewiesen. Für die Nutzungsänderung des Bestandsgebäudes in eine Wohnnutzung ist eine Änderung des Planungsrechts notwendig. Ziel aller Beteiligten sollte sein, dass die Leerstandsphase so kurz wie möglich gehalten wird.</p> <p>Teilflächen 2 + 3</p> <p>Der Beschlusspunkt 2 (DS-Nr. 1612911EB6) lautet, dass die Verkaufsverhandlungen für Teilfläche 2 fortgesetzt werden können. Ein Vertragsabschluss über den Kauf kann erst nach einem entsprechenden politischen Beschluss erfolgen.</p> <p>Durch den Kauf der Teilfläche 2 durch die Stadt Bonn bleibt die Stadt Bonn selber „Herrin des Verfahrens“. Zunächst soll der Kauf der Teilfläche 2 der Bodenbevorratung zur Schaffung von Wohnbauland dienen. Wie die vorbereitende Untersuchung zeigt, muss nicht die gesamte Fläche zu Wohnbauland entwickelt werden, damit die Maßnahme wirtschaftlich auskömmlich ist. So kann ein Teil auch als Ausgleichsfläche im Sinne der Eingriffs-Ausgleichsregelung dienen. Sollte im Zuge des Dialogs mit der Bevölkerung vor Ort keine politische Beschlussfassung zugunsten der Schaffung von Wohnraum erfolgen, könnte die Fläche auch weiterhin landwirtschaftlich oder vollständig als Ausgleichsfläche</p>

	<p>genutzt werden.</p> <p>Welche Art der Bebauung zukünftig errichtet wird ist auch abhängig von dem weiteren Verlauf des Verfahrens. Der Testentwurf zeigt eher eine schematische städtebauliche Figur, die aus einer gemischten Bebauung, bestehend aus Einzel-, Reihen- und Doppelhaushälften, besteht.</p>
<p><u>Schriftliche Statements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Der „auf eisgelegte“ Vorhabenbezogene B-Plan sollte im selben Bereich – ggf. als normaler B-Plan – reaktiviert werden. (Verzichtet die Landwirtschaftskammer jahrelang auf den Erlös aus dem Verkauf der Bestandsgebäude?) Die 100 Wohnungen im Bestandsgebäude (100 Balkone dazu waren geplant!) müssten sich doch relativ schnell vermarkten lassen. 	<p>Die Statements werden zur Kenntnis genommen, Antworten siehe auch oben.</p>

5. FLÜCHTLINGE	5. FLÜCHTLINGE
FRAGEN UND STATEMENTS	ANTWORTEN
<p><u>Schriftliche Fragen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Wie viele Flüchtlinge kann ein Dorf vertragen? Laut Aussagen von Herrn Tilgen zum Standort Buschdorf max. 180 Flüchtlinge bei ca. 4.400 Einwohnern. 	<p>Die Verwaltung verfolgt ein dezentrales Konzept für die Unterbringung von Flüchtlingen. Da insbesondere in Beuel nur wenige Möglichkeiten zur Unterbringung in bestehenden Gebäuden vorhanden sind, wurde nach Grundstücken gesucht, die sich für eine Systembauweise eignen. Insgesamt ist das Bestreben, eine Verteilungsgerechtigkeit innerhalb des gesamten Stadtgebiets zu erreichen. Dabei muss natürlich auch auf eine Verträglichkeit der Standorte mit der vorhandenen Umgebung geachtet werden. Das kann von Ortsteil zu Ortsteil durchaus unterschiedlich ausfallen. Die in der Beschlussvorlage der Verwaltung benannten Flächen wurden vor dem Hintergrund eines hohen Zustroms an Flücht-</p>

	lingen erstellt. Block 1-4 stellen daher lediglich Vorratsbeschlüsse dar. Derzeit werden provisorische Unterbringungen wie Hotels und Schulen leergezogen und die Flüchtlinge auf andere Unterkünfte verteilt. Das Gebäude der LWK wird nicht mehr für die Unterbringung von Flüchtlingen benötigt.
--	---

AUSBLICK

Die Verwaltung wird in den nächsten politischen Gremien (Planungsausschuss, Bezirksvertretung Beuel) mündlich über den Verlauf der Bürgerinformation berichten.

Von der Verwaltung wird für die weitere Entwicklung der Teilflächen ein Dialog mit den Bewohnerinnen und Bewohnern vorgeschlagen. Hierüber muss die Politik eine Entscheidung treffen.

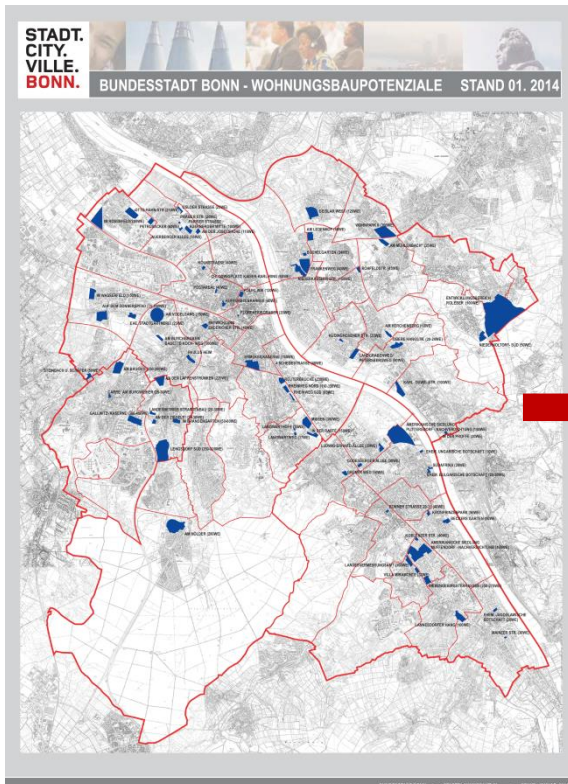
Die Bürgerinformation wird protokolliert. Das Protokoll, die Plakate und die Präsentation zu der Bürgerinformation werden auf die Internetseite www.bonn.de eingestellt.

Stadtplanungsamt Bonn, 07.02.2017

Anhang:

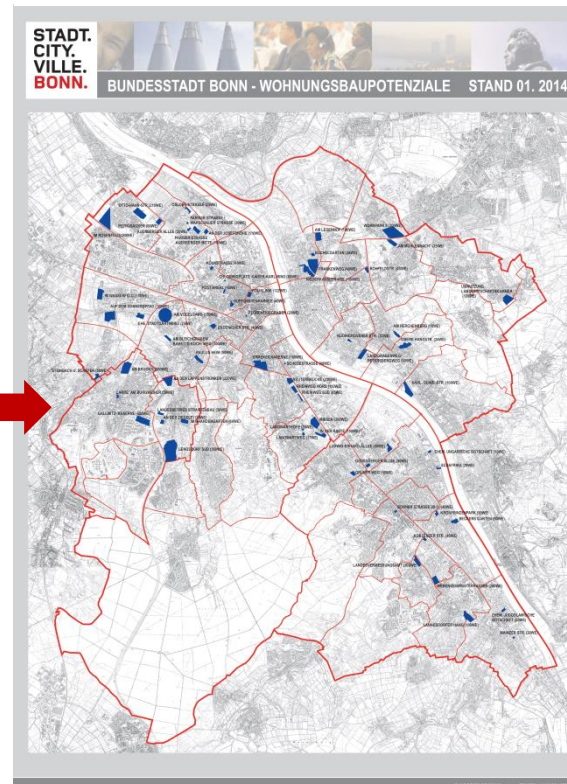
Ergebnis der Überprüfung der unterschiedlichen Karten im Nachgang zur Bürgerinformation

Arbeitsgrundlage



**Karte aus der Präsentation vom 12.01.2016
(Folie 25 und 26)**

Ergebnis der Prüfung



**Karte aus dem Zwischenbericht der vorbe-
reitenden Untersuchungen (S.51)**

Die in der Präsentation auf den Folien 25 und 26 abgebildete Karte (unten links) stellt die Arbeitsgrundlage für die Ermittlung der Wohnbaupotenziale zum Zeitpunkt der Beauftragung dar. Im weiteren Verlauf der vorbereitenden Untersuchung wurden die in der Arbeitsgrundlage enthaltenen

Wohnbaupotenziale hinsichtlich der Kriterien Flächenverfügbarkeit, Restriktionen (räumlich/ zeitlich) und Aktivierbarkeit geprüft. Dies erfolgte auf Basis der zu dem Zeitpunkt bestehenden Erkenntnisse über die einzelnen Flächen. Da die Untersuchung sich auf zukünftige Wohnbaupotenziale stützt, sind insbesondere die Flächen, die kurzfristig zur Umsetzung vorgesehen sind, entfallen. So erklären sich die Unterschiede zwischen den Karten (s. Tabelle).

Flächenbezeichnung	Anzahl der WE	Begründung der Herausnahme (beruht auf den Erkenntnissen zum Zeitpunkt Juli 2014)
Am Hölder	280 WE	Bereits in der Realisierung.
Amerikanische Siedlung Plittersdorf - Nachverdichtung	150 WE	Langfristig nicht realisierbar.
Amerikanische Siedlung Muffendorf - Nachverdichtung	100 WE	Langfristig nicht realisierbar.
Villa Miramonte	32 WE	Bereits in der Realisierung.
Geislar West	120 WE	Umlegung/ Realisierung
Niederholtorf-Süd	50 WE	Umlegung
In der Proffe	30 WE	Bereits in der Realisierung.

Die im Bericht abgedruckte Darstellung ist somit Ergebnis der planerischen Einschätzung zu einer Eignung als Wohnbaupotenzial und dient als Grundlage für die rechnerische Ermittlung. Lediglich bei der Fläche Niederholtorf-Süd (50 WE) ist aus tagesaktueller Sicht zu bemerken, dass dieser Bereich entgegen der zwischenzeitlichen Einschätzung doch entwickelbar ist. Somit ergibt sich eine Differenz zu den verwendeten Zahlen von 50 Wohneinheiten. Diese führt aber nicht zu einer grundsätzlich anderen Einschätzung bezüglich des Wohnraumbedarfs.