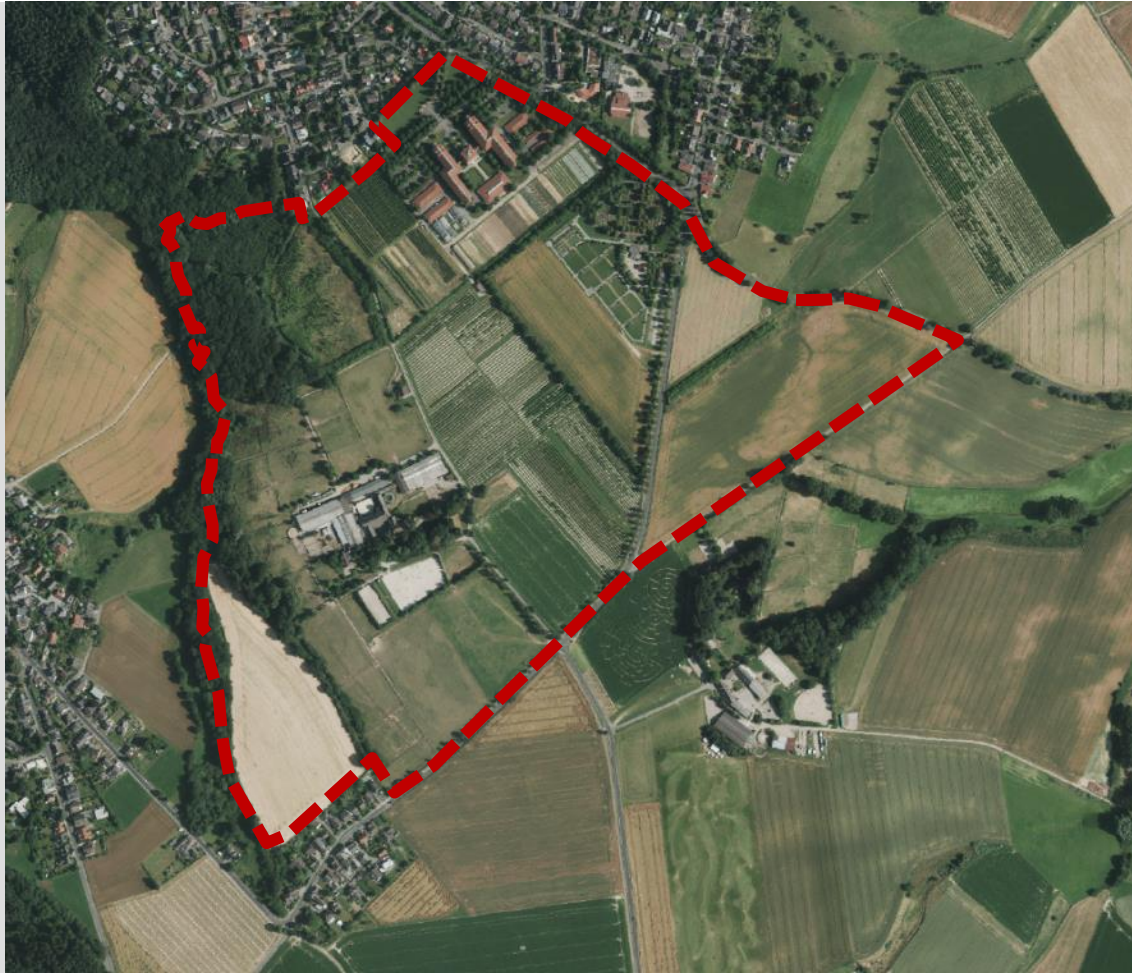


Bürgerinformation

Entwicklungsbereich Landwirtschaftskammer Roleber



STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Herzlich Willkommen!

Begrüßung

Helmut Wiesner

Stadtbaurat der Stadt Bonn

Ablauf der Veranstaltung

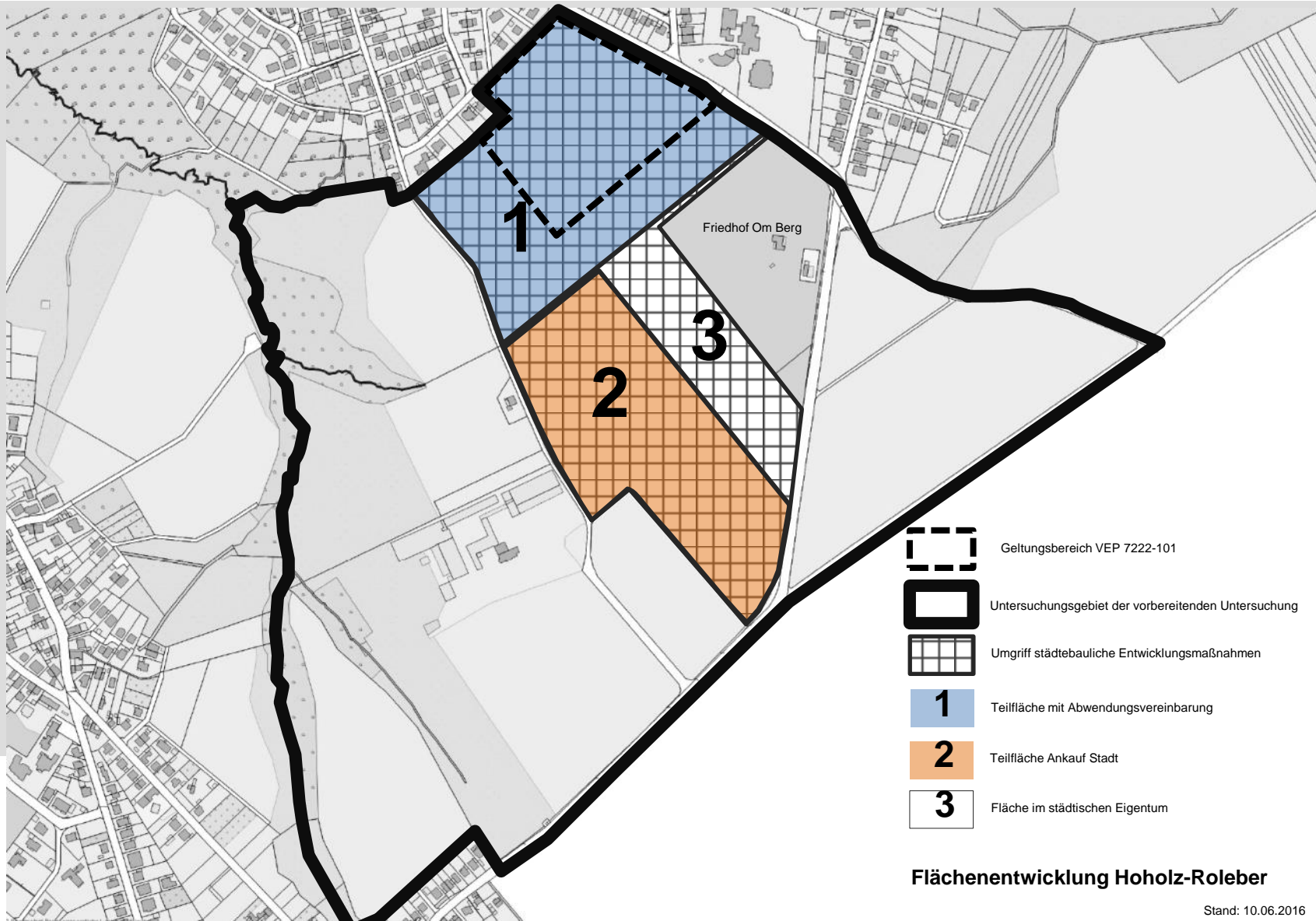
- Begrüßung
 - Helmut Wiesner, Stadtbaurat
- Ablauf der Veranstaltung und Moderation
 - Jeanette Wagner, Stadtplanungsamt
- Einführung
 - Helmut Wiesner, Stadtbaurat
- Vorstellung der „Vorbereitenden Untersuchungen“
 - Rainer Kalscheuer, Hans-Ulrich Schneider, DSK
- Stand der planerischen Überlegungen
 - Kerstin Hemminger, Natascha Rohde, Stadtplanungsamt
- Wir kommen ins Gespräch

Einführung

Helmut Wiesner

Stadtbaurat der Stadt Bonn

Einführung



Vorstellung der „Vorbereitenden Untersuchungen“

Rainer Kalscheuer

DSK, Gebietsleiter NRW

Hans-Ulrich-Schneider

DSK, Senior-Projektleiter

DSK Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

**Vorstellung der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen
auf der Bürgerversammlung am 12.01.2017**

Rainer Kalscheuer
Gebietsleiter NRW

Hans-Ulrich Schneider
Senior-Projektleiter

Gliederung

- **Wer ist die DSK ?**
- Was ist eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ ?
- Was sind „vorbereitende Untersuchungen“ / wie ist der Ablauf ?
- Was hat die DSK im Auftrag der Bundesstadt Bonn untersucht ?
- Welche Ergebnisse haben die Untersuchungen der DSK ?

Kurzprofil

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Zahlen und Fakten

- **gegründet** 1957
- **Eigenkapital:** 3,85 Mio. Euro
- **Sparten:**
Stadterneuerung
Baulanderschließung
- rd. 220 **Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter**

Leistungsbilanz

- rd. 760 Projekte in 15 Bundesländern
- In NRW rd. 60 Projekte in 50 Städten- und Gemeinden
- durch die DSK verwaltetes **Treuhandvermögen:** über 4,2 Mrd. Euro (bundesweit)
- Als Treuhänder frei von eigenen Anlageinteressen

Standorte

- Hauptsitz in Wiesbaden
- 20 Niederlassungen in Berlin, Bielefeld, **Bonn**, Bremen, Cottbus, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Frankfurt a.M., Halle, Hamburg, Hannover, Heidelberg, Leipzig, Mainz, Magdeburg, Nürnberg, Saarbrücken, Weimar, Wismar
- 14 Projektbüros

Stand: Jahresabschluss 2015

Kurzprofil

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Leistungen

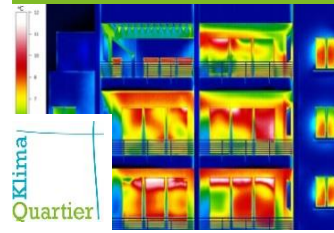
Stadtumbau & Stadterneuerung



Strategische Beratung



Klimagerechte Stadtentwicklung



Demografie-strategien



Bürgerbeteiligung & Kommunikation



Baulandentwicklung



Konversion



Projektentwicklung/ Hochbau



Modulares Bauen



Bezahlbarer Wohnraum



Gliederung

- Wer ist die DSK ?
- **Was ist eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ ?**
- Was sind „vorbereitende Untersuchungen“ / wie ist der Ablauf ?
- Was hat die DSK im Auftrag der Bundesstadt Bonn untersucht ?
- Welche Ergebnisse haben die Untersuchungen der DSK ?

Was ist eine Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme ?
Was steht im Baugesetzbuch (BauGB, § 165 ff) ?

„Ziele und Zwecke“ der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme

„ ... erstmalige Entwicklung **oder** städtebauliche Neuordnung von Ortsteilen und anderen Teilen des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung“

Anwendung nur, sofern ein erhöhter Bedarf (..) besteht **und** wenn keine „mildereren“ Instrumente zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Maßnahme geeignet sind.

Was unterscheidet die SEM von anderen Planungsinstrumenten ?

- Öffentliches Interesse an der Maßnahmendurchführung
 - „Einfrieren der Bodenwerte“ (gutachterliche Ermittlung des sog. „Anfangswertes“)
 - Durchgängiger Kommunalen Zwischenerwerb oder Abwendungsvereinbarung
 - Ausschluss der Privatisierung von Wertsteigerungen
-
- Bereitstellung preisgünstigen Baulandes
 - Finanzierung notwendiger Gemeinbedarfseinrichtungen über Wertabschöpfung
 - Berücksichtigung breiter Kreise der Bevölkerung bei der Reprivatisierung

Gliederung

- Wer ist die DSK ?
- Was ist eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ ?
- **Was sind „vorbereitende Untersuchungen“ / wie ist der Ablauf ?**
- Was hat die DSK im Auftrag der Bundesstadt Bonn untersucht ?
- Welche Ergebnisse haben die Untersuchungen der DSK ?

Was sind „Vorbereitende Untersuchungen“ (BauGB § 141) ?

Vorbereitende Untersuchung (VU)

„Die Gemeinde hat (...) die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung/Entwicklung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die
- anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung/Entwicklung im Allgemeinen.

Eine „VU“ ist immer ergebnisoffen und bildet die Grundlage für einen Abwägungsprozess

Gliederung

- Wer ist die DSK ?
- Was ist eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ ?
- Was sind „vorbereitende Untersuchungen“ / wie ist der Ablauf ?
- **Was hat die DSK im Auftrag der Bundesstadt Bonn untersucht ?**
- Welche Ergebnisse haben die Untersuchungen der DSK ?

Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

1. Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung

- **Prognosegrundlagen**
- **Wohnbaulandpotenziale**
- **Wohnraumbedarf**

2. städtebauliche Grundkonzeption

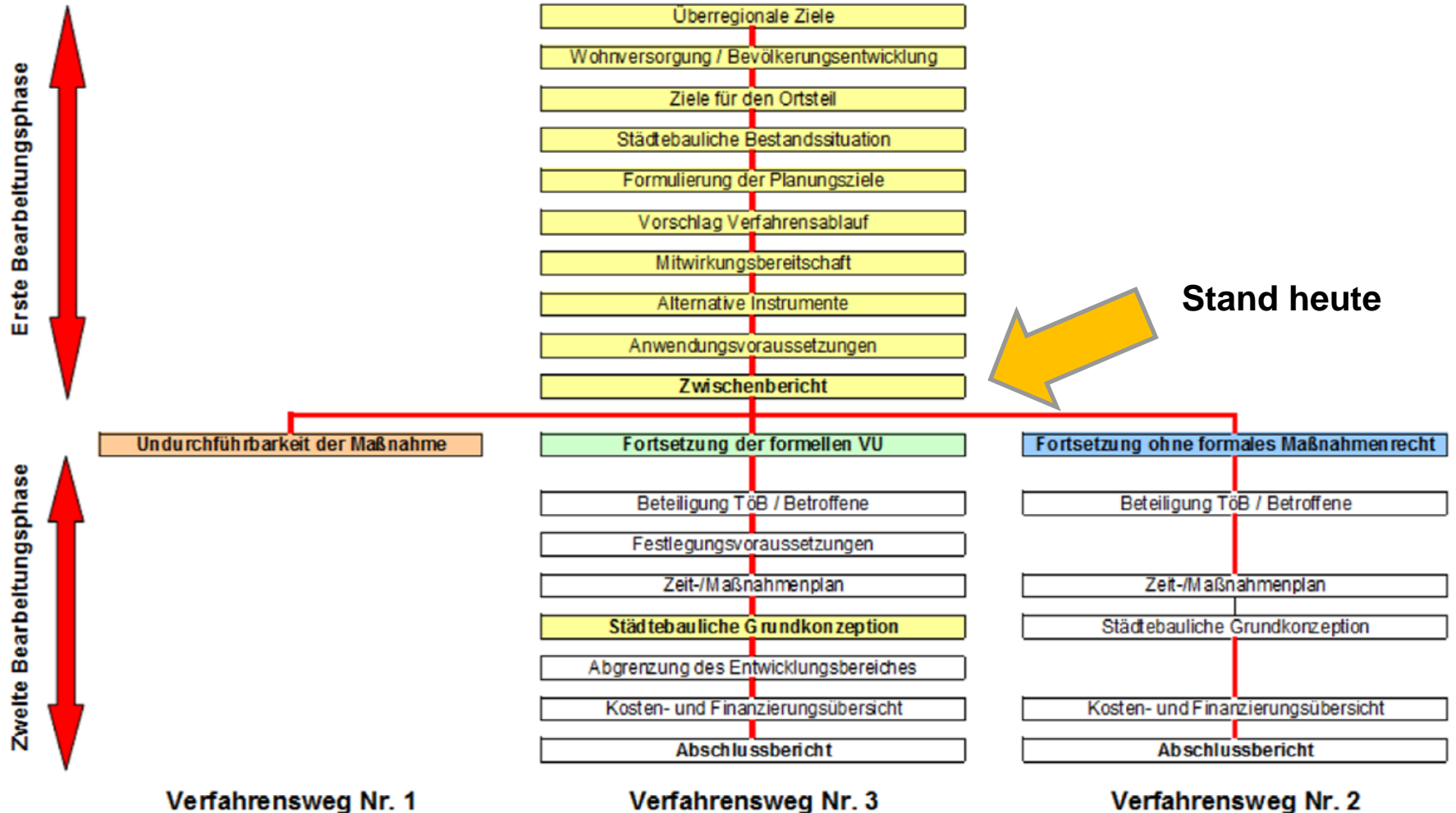
- **Restriktionen und Rahmenbedingungen**
- **Entwicklungs- und Erschließungsvarianten**

3. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer



Ablauf der Vorbereitenden Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Zwei Bearbeitungsphasen



Gliederung

- Wer ist die DSK ?
- Was ist eine „Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ ?
- Was sind „vorbereitende Untersuchungen“ / wie ist der Ablauf ?
- Was hat die DSK im Auftrag der Bundesstadt Bonn untersucht ?
- **Welche Ergebnisse haben die Untersuchungen der DSK erbracht ?**

Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

1. Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung

- **Prognosegrundlagen**
- **Wohnbaulandpotenziale**
- **Wohnraumbedarf**

2. städtebauliche Grundkonzeption

- Restriktionen und Rahmenbedingungen
- Entwicklungs- und Erschließungsvarianten

3. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

DSK
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Vorbereitende Untersuchungen
für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber
Bundesstadt Bonn | Ortsteil Hoholz-Roleber

Zwischenbericht mit Plausibilitätsprüfung



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Wohnraumbedarf / Wohnbaulandpotenziale / Bedarfsdeckung

Anforderungen

- Erhöhter Bedarf: Nachfrage muss das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigen
- Prognose in 2 Richtungen: gegenwärtiger und zukünftiger Bedarf ⇔ Möglichkeiten der Bedarfsdeckung ohne Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Vorgehen

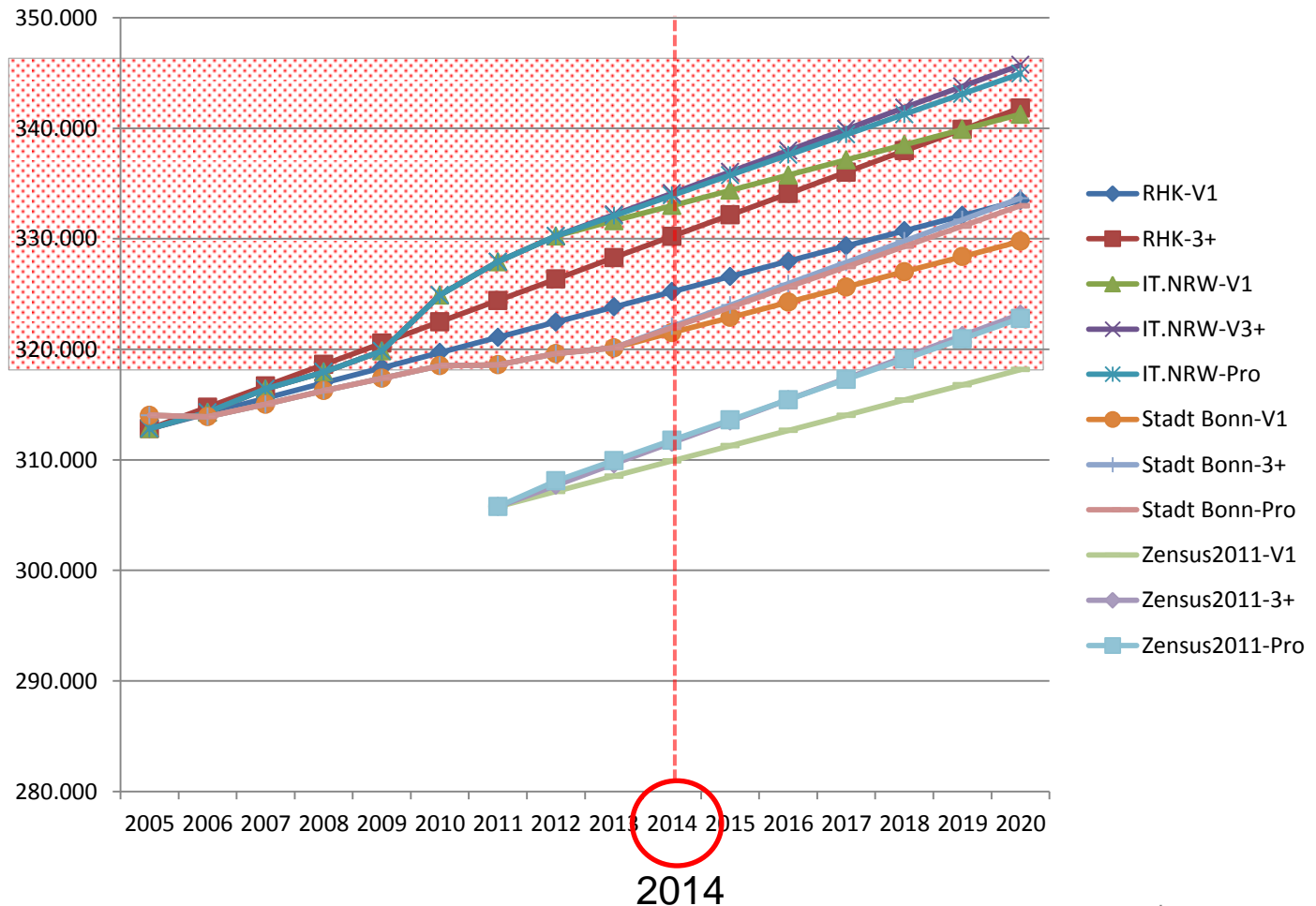
- Festlegung Betrachtungszeitraum: 2014 – 2020
- Auswertung **Datengrundlagen**: Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 / IT.NRW / Bundesstadt Bonn - Statistikstelle / Zensus 2011
- Ermittlung des Wohnraumbedarfs über drei Ansätze:
 - Wohnungsneubaubedarf gemäß Regionales Handlungskonzept
 - Wohnraumbedarf gemäß Bevölkerungsentwicklung
 - Wohnraumbedarf gemäß Entwicklung der Haushalte
- Ermittlung der Baulandreserven/-potenziale
- Bilanzierung von Bedarf und Reserven

Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Bevölkerungsentwicklung 2005 bis 2020

Prognosegrundlagen

345.713
27.554
318.159



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

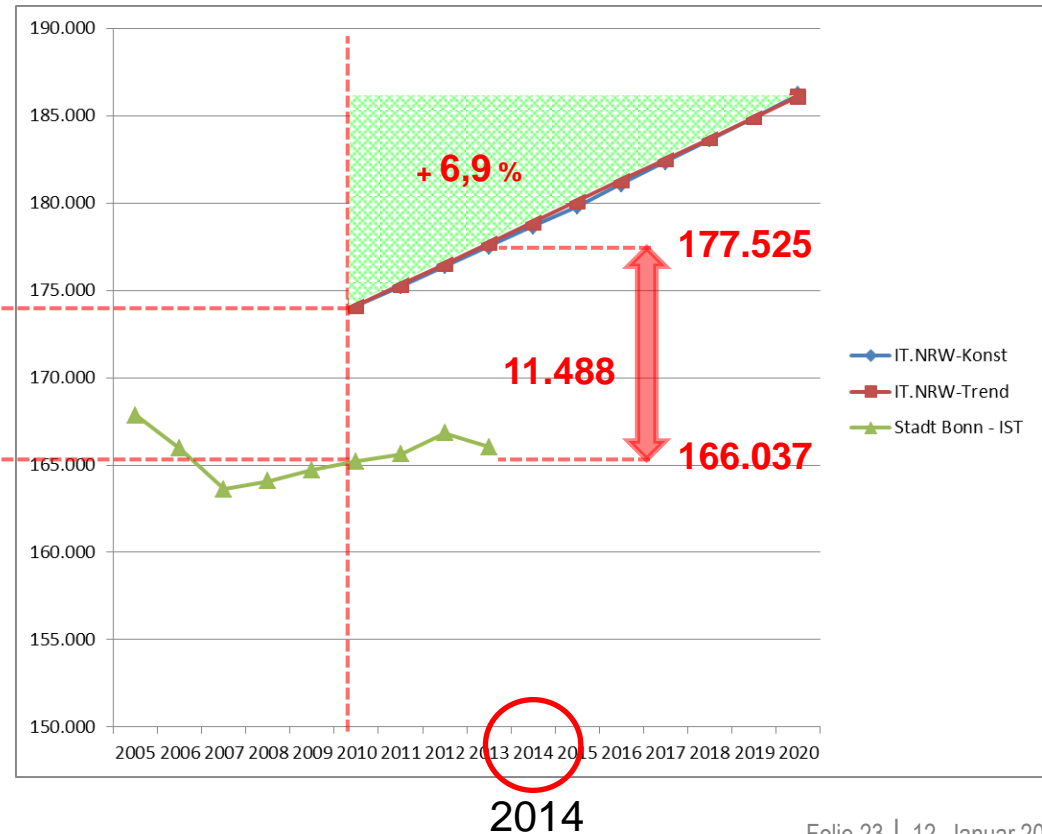
Wohnraumbedarf / Wohnbaulandpotenziale / Bedarfsdeckung

Entwicklung der Haushalte

Prognosegrundlagen

- Entwicklung: Anzahl der Haushalte

174.112
8.903
165.209



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Wohnraumbedarf / Wohnbaulandpotenziale / Bedarfsdeckung

Ermittlung Wohnraumbedarf über drei Ansätze*:

- Ansatz: Wohnungsneubaubedarf gemäß Regionales Handlungskonzept Wohnen
 - 2014 bis 2020: **8.260 WE** (V1) bis **14.657 WE** (V3+)
- Ansatz: Wohnraumbedarf gemäß Bevölkerungsentwicklung (Haushaltsgröße 1,92)
 - 2014 bis 2020: **5.021 WE** (V1) bis **7.310 WE** (Statistikstelle)
- Ansatz: Wohnraumbedarf gemäß Haushaltsentwicklung
 - 2014 bis 2020: **8.647 WE** (IT.NRW – Trend) bis **8.935 WE** (IT.NRW – Konstante)

*Alle Angaben / Berechnungen ohne Berücksichtigung der Zuwächse durch geflüchtete Menschen

Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Wohnraumbedarf / Wohnbaulandpotenziale / Bedarfsdeckung

Ermittlung Baulandreserven und Potenzialflächen

Kategorien:

- Wohnbaulandpotenzialflächen 6.975 - 7.339 WE
- Baulücken 2.030 WE
- 9.005 - 9.369 WE

Pauschale Prüfung:

- Verfügbarkeit der Flächen
- Restriktionen (räumlich / zeitlich)
- Aktivierbarkeit der Potenziale

Nachrichtlicher Hinweis (27.01.2017):

Die dargestellte Karte war eine erste Arbeitsgrundlage für die Prüfung der Wohnbaupotenziale. Aufgrund von Weiterentwicklungen ist der Plan auf S. 51 des Berichts der Vorbereitenden Untersuchungen die abgestimmte Grundlage (nähere Erläuterung s. Protokoll).



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Wohnraumbedarf / Wohnbaulandpotenziale / Bedarfsdeckung

Wohnbaulandpotenziale

- 66 potenzielle Standorte (= ca. 6.350 WE)
- Aktivierungsrate: ca. 560 WE / Jahr
- bis 2020 aktivierbar (Schätzung): ca. 3.920 WE

Baulückenpotenziale

- Anzahl der Baulücken: ca. 670 (= ca. 2.030 WE)
- Aktivierungsrate pro Jahr: ca. 10% (= 203 / Jahr)
- bis 2020 aktivierbar (Schätzung): ca. 1.420 WE

Nachrichtlicher Hinweis (27.01.2017):
Die dargestellte Karte war eine erste Arbeitsgrundlage für die Prüfung der Wohnbaupotenziale. Aufgrund von Weiterentwicklungen ist der Plan auf S. 51 des Berichts der Vorbereitenden Untersuchungen die abgestimmte Grundlage (nähere Erläuterung s. Protokoll).

Ergebnis

- Anzahl der aktivierbaren Wohneinheiten bis 2020: rd. 5.340 WE (= rd. 760 WE / Jahr)



Bilanzierung von Bedarf und Potenzialen | Ermittlung des Wohnraumbedarfs

- Über Ansatz Wohnungsneubaubedarf liegt der Wohnraumbedarf bis 2020
 - bei gerundet **2.920 WE**
- Über Ansatz Bevölkerungsentwicklung liegt der Wohnraumbedarf bis 2020
 - bei gerundet **1.550 bis 2.190 WE**
- Über Ansatz Haushaltsentwicklung liegt der Wohnraumbedarf bis 2020
 - bei gerundet **3.300 bis 3.590 WE**

Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

1. Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung

- Prognosegrundlagen
- Wohnbaulandpotenziale
- Wohnraumbedarf

2. städtebauliche Grundkonzeption

- **Restriktionen und Rahmenbedingungen**
- **Entwicklungs- und Erschließungsvarianten**

3. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

DSK
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

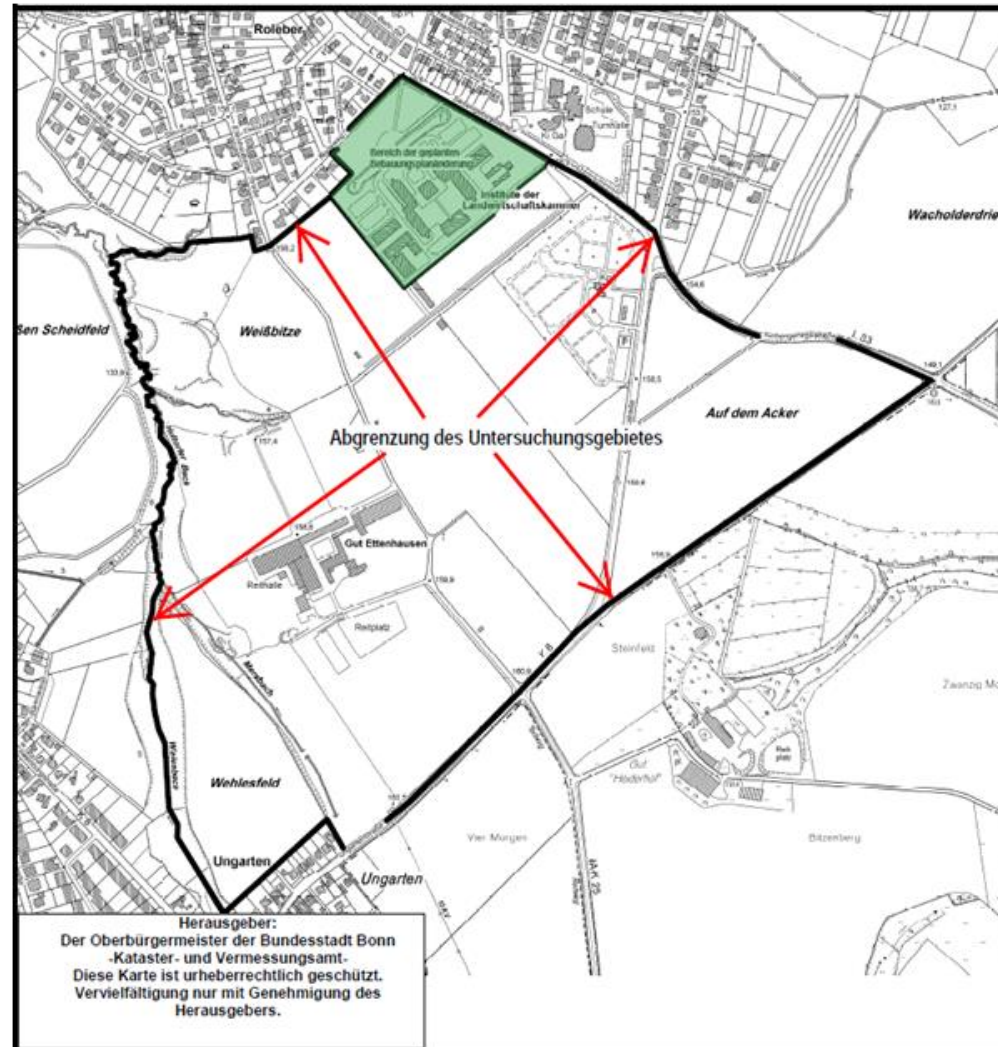
Vorbereitende Untersuchungen
für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber
Bundesstadt Bonn | Ortsteil Hoholz-Roleber

Zwischenbericht mit Plausibilitätsprüfung



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

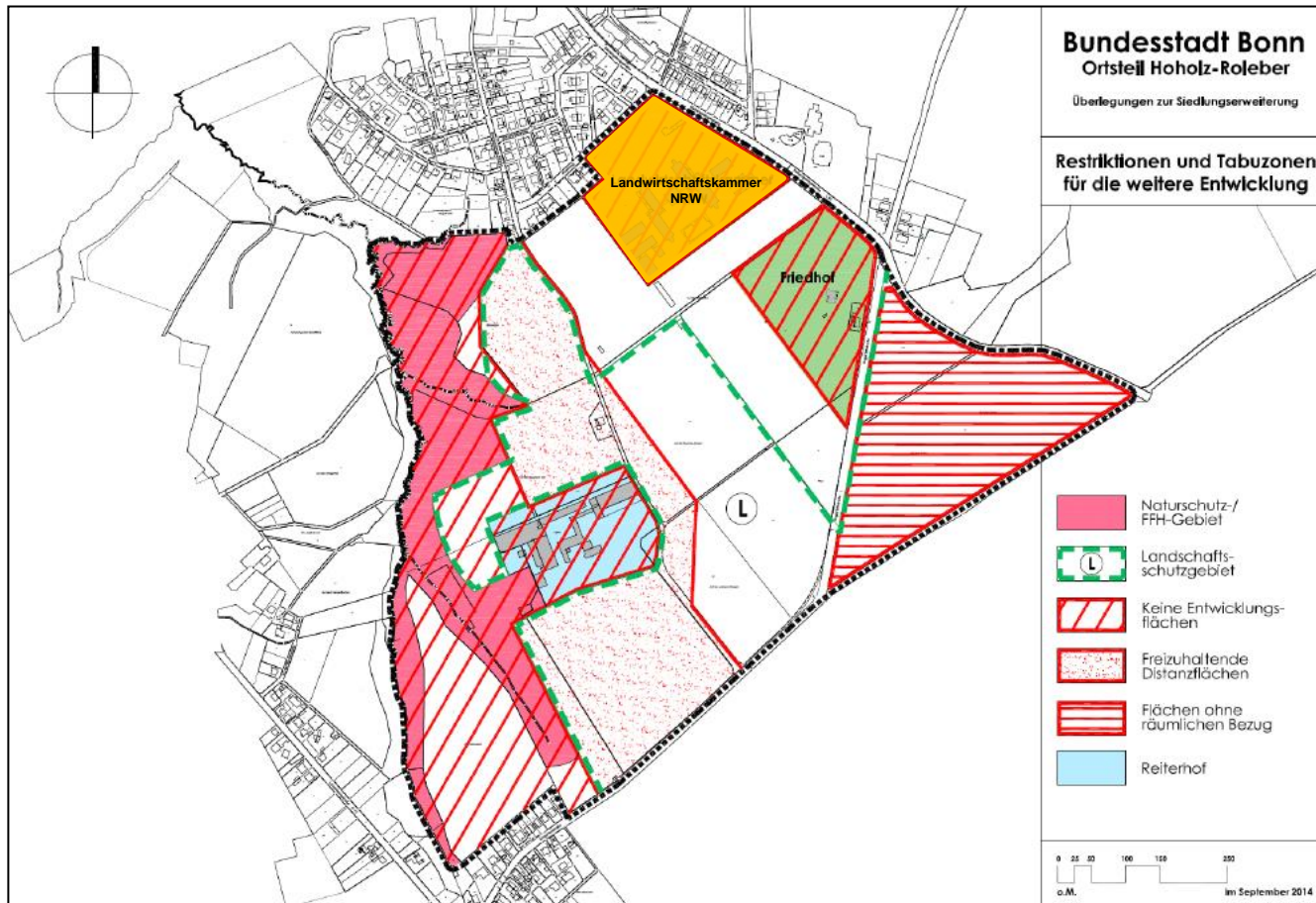
Gesamtgröße 57 ha



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Städtebauliche Grundkonzeption

Restriktionen und Rahmenbedingungen



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Städtebauliche Grundkonzeption

ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN (Status Quo)

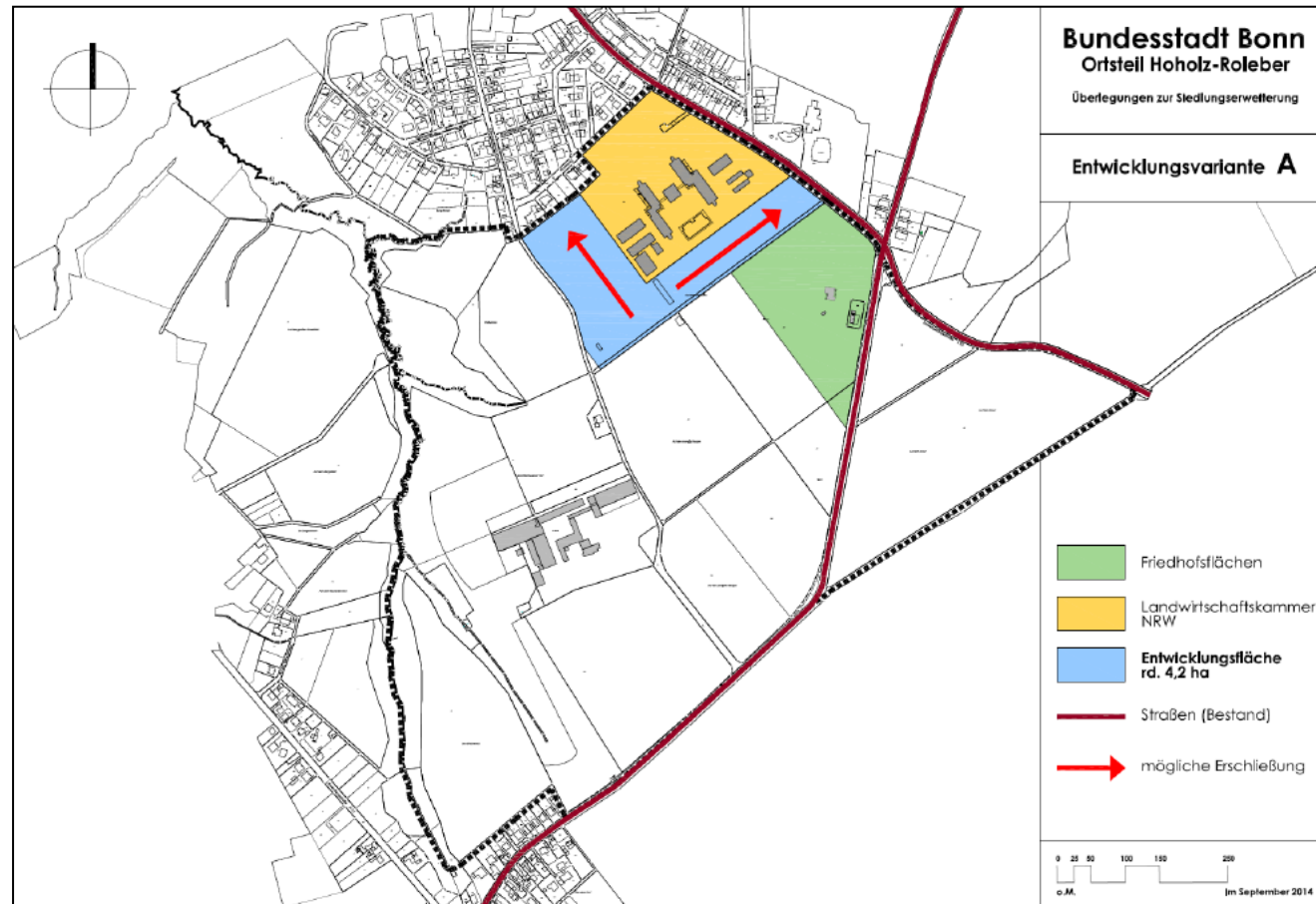
- | | | |
|--|---|--|
| Landesentwicklungsplan | → | sieht Wohnbauflächen, Wald- und Ackerlandflächen vor |
| Regionalplan für den RP Köln | → | sieht allgemeinen Siedlungsbereich, sowie Freiraum bzw. Agrarflächen vor |
| Flächennutzungsplan | → | Sonderbaufläche, Friedhofsfläche sowie Landwirtschaft |
| Landschaftsplan | → | tlw. Bauflächen, tlw. Erhalt/Wiederherstellung Naturhaushalt |
| Integriertes Freiraumsystem für die Bundesstadt Bonn | → | sieht Erhaltung eines Freiraumes vor |
| vorhandener Bebauungsplan Nr. 8423-19 | → | Ausweisung SO LWK- Fläche, Landwirtschaft und Friedhof |

Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Städtebauliche Grundkonzeption

Entwicklungs- und Erschließungsvarianten

	Variante A
Größe des Entwicklungsbereichs	rd. 4,20 ha
Nettobaufäche	33.600 m ²
Wohneinheiten (WE)	135 WE
Einwohner bei 2,5 EW/WE	311 EW
Einwohner bei 3,0 EW/WE	369 EW

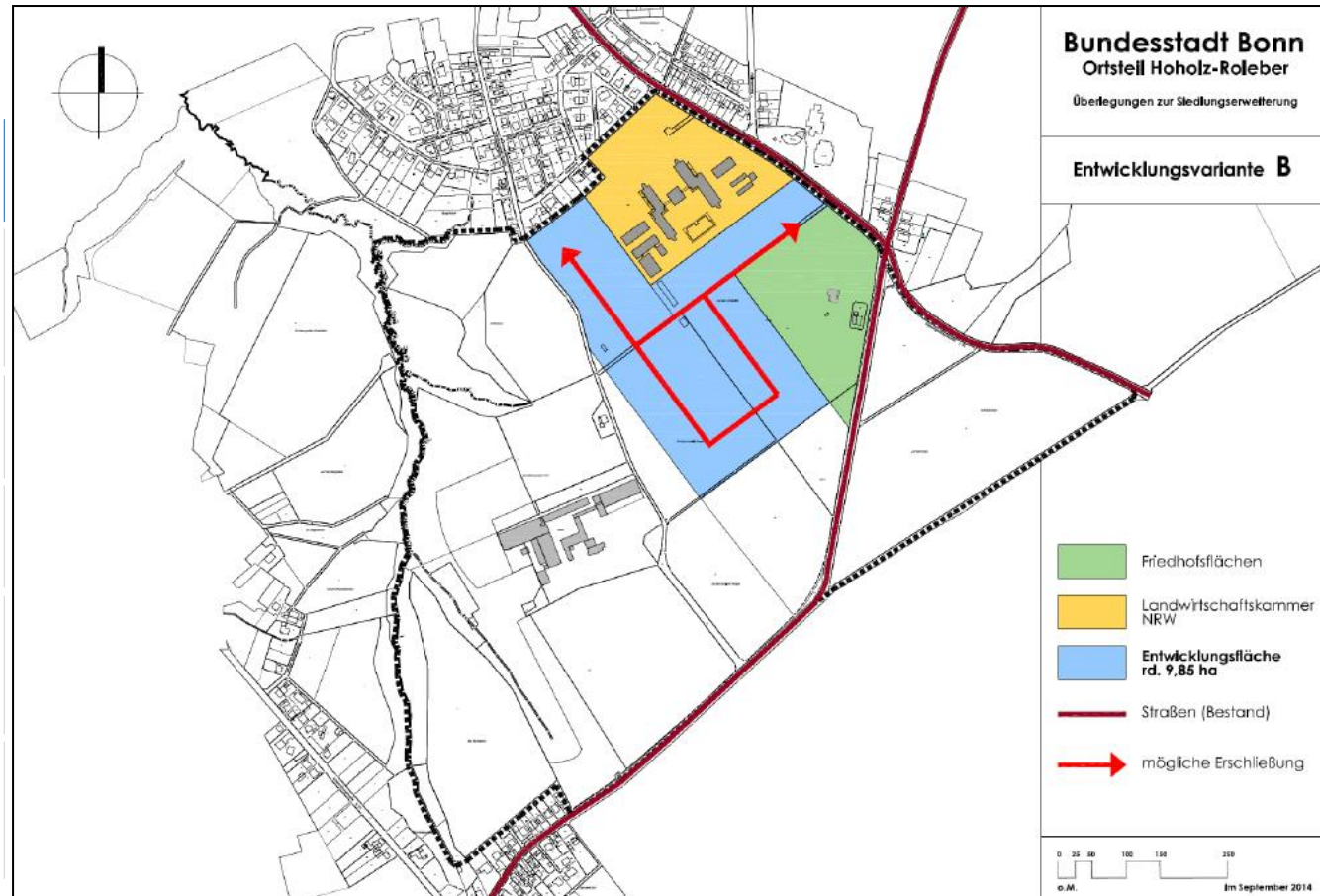


Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Städtebauliche Grundkonzeption

Entwicklungs- und Erschließungsvarianten

	Variante B
Größe des Entwicklungsbereichs	rd. 9,85 ha
Nettobaufäche	78.800 m ²
Wohneinheiten (WE)	300 WE
Einwohner bei 2,5 EW/WE	687 EW
Einwohner bei 3,0 EW/WE	816 EW

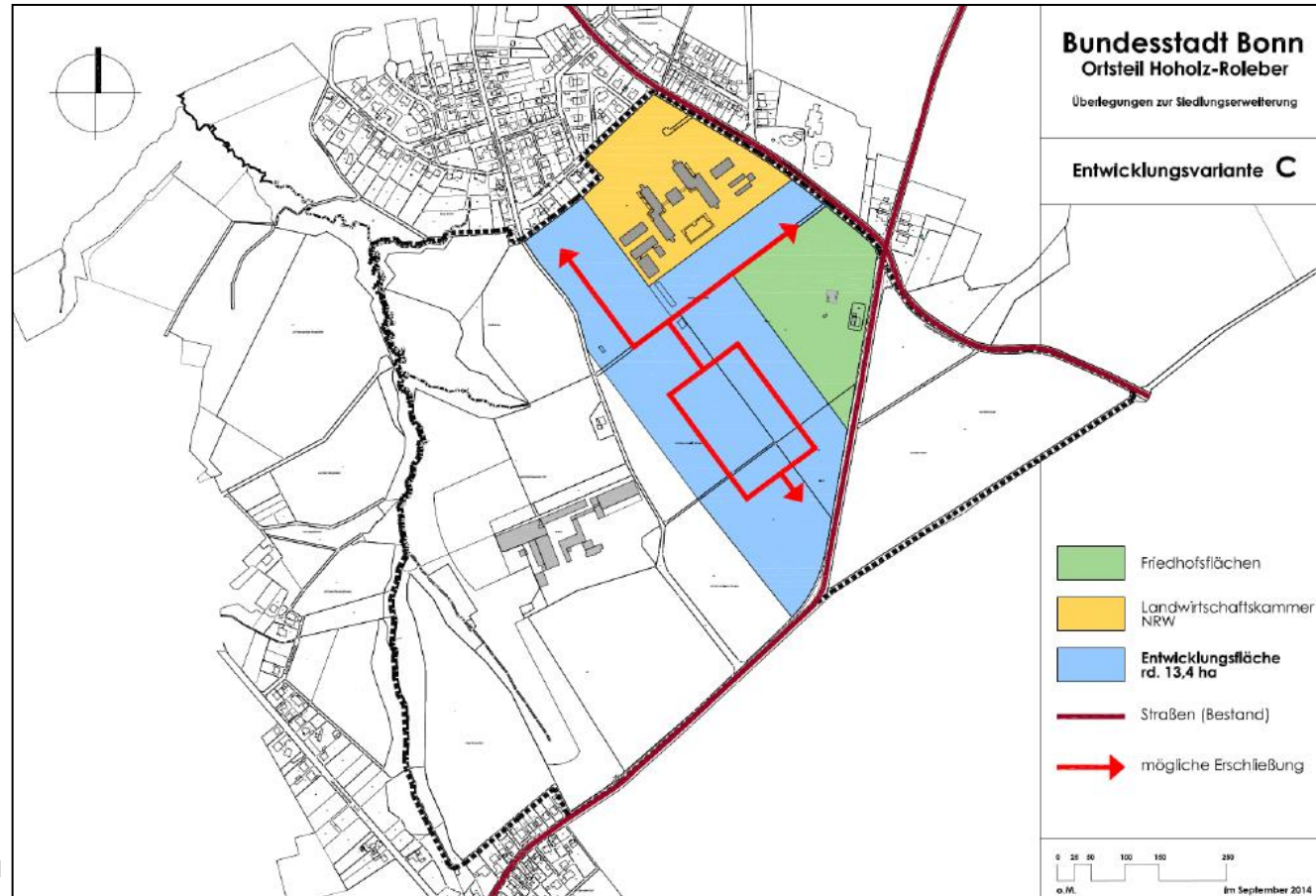


Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Städtebauliche Grundkonzeption

Entwicklungs- und Erschließungsvarianten

	Variante C
Größe des Entwicklungsbereichs	rd. 13,40 ha
Nettobaupfläche	102.800 m ²
Wohneinheiten (WE)	386 WE
Einwohner bei 2,5 EW/WE	878 EW
Einwohner bei 3,0 EW/WE	1.042 EW



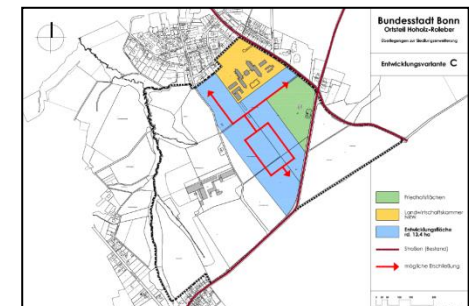
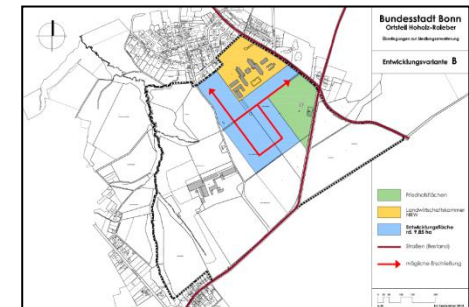
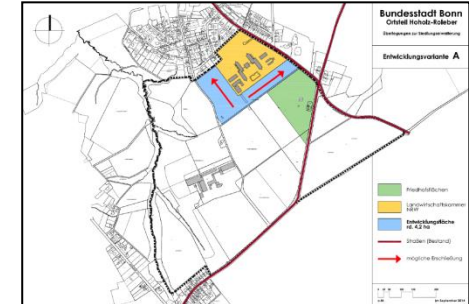
Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Städtebauliche Grundkonzeption

Entwicklungs- und Erschließungsvarianten

	Variante A	Variante B	Variante C
Größe des Entwicklungsbereichs	rd. 4,20 ha	rd. 9,85 ha	rd. 13,40 ha
Nettobaupfläche	33.600 m ²	78.800 m ²	102.800 m ²
Wohneinheiten (WE)	135 WE	300 WE	386 WE
Einwohner bei 2,5 EW/WE	311 EW	687 EW	878 EW
Einwohner bei 3,0 EW/WE	369 EW	816 EW	1.042 EW

jeweils zuzüglich rd. 100 WE in Bestandsgebäuden



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

1. Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung

- Prognosegrundlagen
- Wohnbaulandpotenziale
- Wohnraumbedarf

2. städtebauliche Grundkonzeption

- Restriktionen und Rahmenbedingungen
- Entwicklungs- und Erschließungsvarianten

3. Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

DSK
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Vorbereitende Untersuchungen
für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber
Bundesstadt Bonn | Ortsteil Hoholz-Roleber

Zwischenbericht mit Plausibilitätsprüfung



Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber Erkundung der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer

Anzahl der Eigentümer im Untersuchungsgebiet

- 6

Von einer Flächeninanspruchnahme betroffene Grundstückseigentümer

- 2
 - Stadt Bonn
 - Landwirtschaftskammer

Erkundung Mitwirkungsbereitschaft

- Schriftliche Befragung bezügl. Veräußerungsbereitschaft zum sog. Anfangswert
- Erörterungsgespräche

Ergebnis

- Mitwirkungsbereitschaft LWK liegt vor

**Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das Instrumentarium
„Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“ (gem. § 165 ff. BauGB):**

- Nachweis des erhöhten Bedarfs → Voraussetzung liegt vor
- Grundsätzliche Eignung der Flächen → Voraussetzung liegt vor
- Mitwirkungsbereitschaft der (des) betroffenen Eigentümer(s) → ist vorhanden
- Anwendbarkeit von alternativen / „milderer“ Instrumenten → ist möglich

Fazit: Erreichung der städtebaulichen Ziele ist auch ohne Anwendung des Instrumentariums einer SEM möglich.

Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Rainer Kalscheuer
Hans-Ulrich Schneider

Deutsche Stadt- und
Grundstücksentwicklungsgesellschaft
Hochstadenring 50
53119 Bonn



DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft

Vorbereitende Untersuchungen
für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber
Bundesstadt Bonn | Ortsteil Hoholz-Roleber

Zwischenbericht mit Plausibilitätsprüfung



Planerische Überlegungen

Kerstin Hemminger

Natascha Rohde

Stadtplanungsamt Stadt Bonn

Bereits gestellte Fragen...

Wie groß wird das neue Wohngebiet?

Welche Entfernung muss zum FFH-Gebiet eingehalten werden?

Wie erklären sich die prognostizierten (hohen) Einwohnerzahlen / Bedarfe?

Wieso werden die Leitlinien Bürgerbeteiligung hier nicht befolgt?

Ist für das Gebiet ein städtebaulicher Vertrag nach § 11(3) BauGB oder ein VEP nach § 12 BauGB vorgesehen?

Wie wollen wir zukünftig wohnen, wie gehen wir mit der Landschaft / dem Siebengebirge um?

Ist es normal, dass es so lange für eine Entwicklung braucht?

Wie soll es sich die Stadt leisten können, das Gelände für 30 Mio. € zu entwickeln?

Gibt es keine pfiffigen Ideen der Stadtplanung (zur Schaffung von Wohnraum) ?

Warum beauftragt die Politik nicht die VEBOWAG zum Kauf des Grundstücks und entwickelt es dann?

Wie sieht die Stadt an ihren Rändern aus? (Will sie sich vor dem Siebengebirge blamieren?)

Wie wahrscheinlich ist es, dass in 3-4 Jahren doch hier Flüchtlinge untergebracht werden?

Was ist mit Zwischenlösungen für das Grundstück der LWK?

Wer pflegt den Park im Eingangsbereich der heutigen LWK nach Wegzug der Kammer?

Ist die DSK / eine Tochter der DSK im Bieterkreis?

Statements...

Ich bin gegen eine Bebauung über die ursprünglich laut VEP vorgesehene Fläche hinaus

Das Vertrauen in die Verwaltung / das Planungsamt / die Politik wurde verspielt / ist nicht da

Die Siedlungsstruktur Bonns / der Ortsteile / Rolebers wird durch Neuplanung zerstört

Die Aussicht auf das Siebengebirge wird durch die Neuplanung genommen

Die Umwandlung des Bestandsgebäude in Wohnungen und „etwas drumherum“ ist ok

Es soll keine Bodenspekulation stattfinden, damit preisgünstiger Wohnraum entstehen kann

Ich bin dagegen, dass hier ein „Downtown Frankfurt“ entsteht

Mir fehlt eine städtebauliche Zielsetzung für das Stadtgebiet / den Ortsteil von Politik und Verwaltung

Man muss auch gesamtstädtische Interessen sehen, nicht nur das isolierte Grundstück der LWK

Das Bebauungsplanverfahren soll erst weiter geführt werden, wenn alle geforderten Gutachten eingeholt sind

Die Planung muss nochmal bei „Null“ begonnen werden

Das Verfahren muss transparent sein

Ich möchte einen intensiven, aber auch ergebnisoffenen Dialog

Unterschiedliche Interessen...



25. Juni 2014: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zum VEP 7222-101



**Variante 1:
100 WE +
21 Häuser**



**Variante 2:
100 WE +
16 Häuser**



**Variante 3:
100 WE +
13 Häuser**

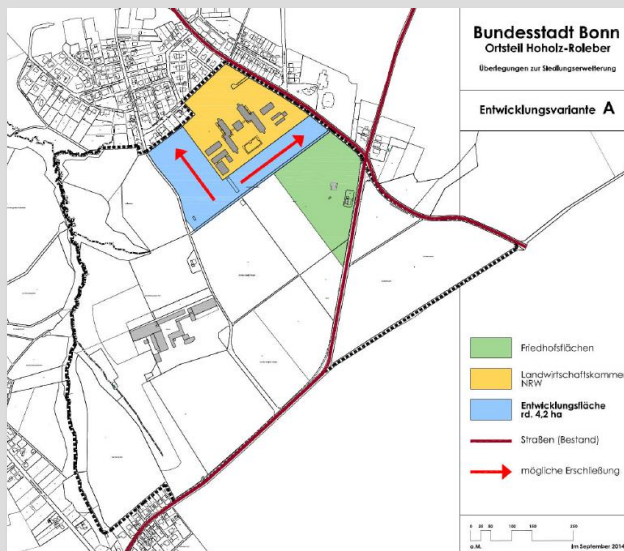
VEP 7222-101

Friedhof Om Berg

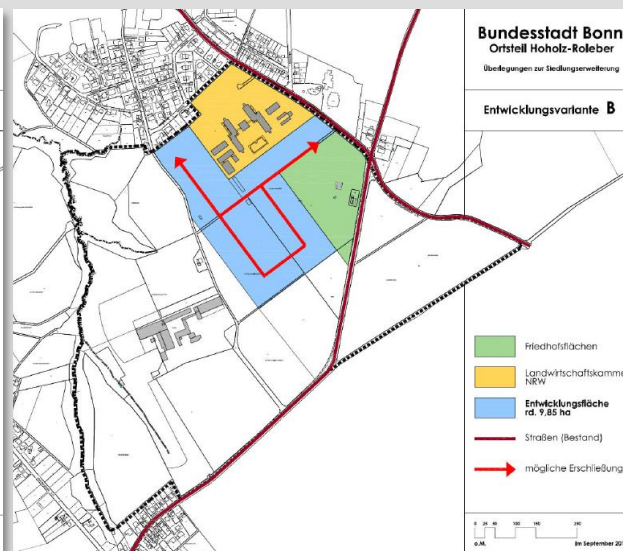
städtische Fläche

**Grundstück
Landwirtschafts-
kammer**

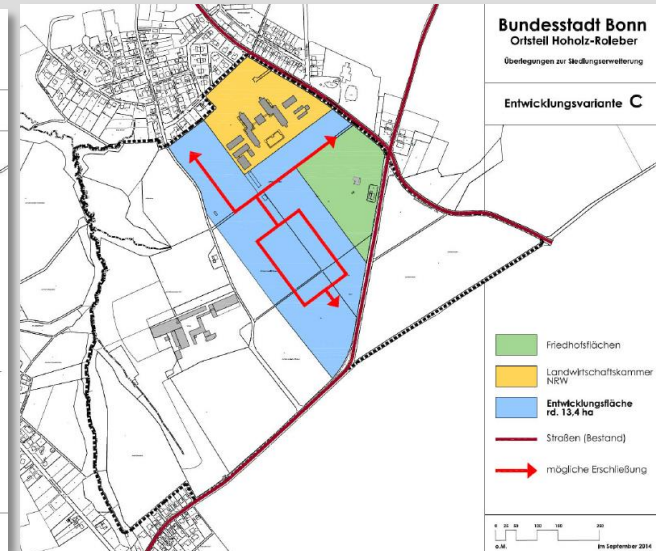
Mitte 2014: Erste Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchung



Entwicklung
Variante A



Entwicklung
Variante B



Entwicklung
Variante C

Entwicklungen 2014 / 2015

...die Landwirtschaftskammer NRW erklärt, den Bebauungsplan nicht selber weiter zu führen und zunächst Teilflächen veräußern zu wollen

...der Umzug der LWK verzögert sich

...die Flüchtlingsthematik wird immer dringlicher

...ein Leerstand der Immobilie Siebengebirgsstraße 200 soll unbedingt verhindert werden

Fragen 2015 / 2016

Könnte die Immobilie nicht zur temporären Unterbringung von Flüchtlingen genutzt werden?

Sollte dann nicht die Stadt Bonn...

...das Gebäude Siebengebirgsstraße 200

...das Gebäude und das Umfeld

...oder sogar direkt die gesamte Fläche der LWK erwerben?

Fragen 2016

Wenn die Stadt Bonn nur eine Teilfläche erwerben kann und der nördliche Teil von einem Dritten entwickelt werden soll...

...welche Infrastrukturmaßnahmen sind durch den Dritten zu leisten?

...wie kann ein Dialog mit der Bevölkerung vor Ort gelingen?

...in welcher zeitlichen Perspektive können welche Flächen entwickelt werden?

Fragen...

Wie groß WIRD das neue Wohngebiet?

oder

Wie groß KÖNNTE ein neues Wohngebiet in Roleber werden und welche Potentiale WÜRDE es bieten?

Aufgabenstellung...

Die Verwaltung ist beauftragt, Wohnbauland zu schaffen

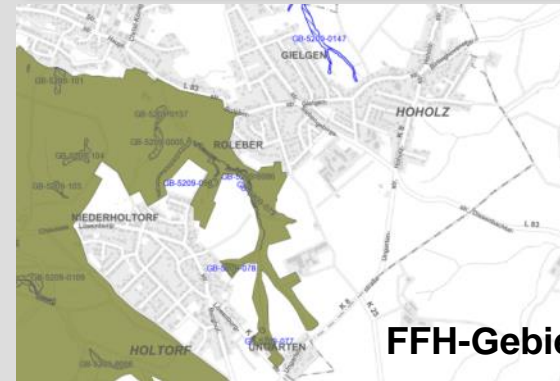
Wenn der Bedarf an Wohnraum so hoch ist und es sinnvoll ist, weitere Fläche über den VEP hinaus zu entwickeln, wie muss eigentlich die gesamte Fläche betrachtet werden?

Planungsüberlegungen I

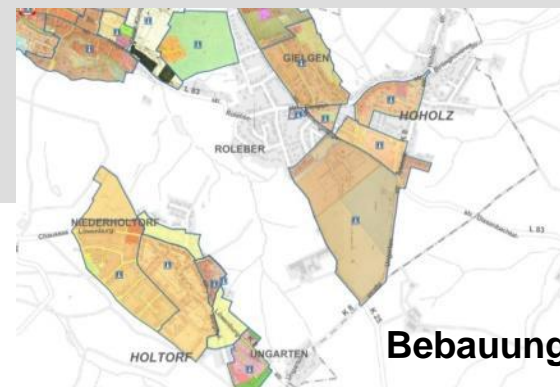
- **Grundlagen?**
 - Naturschutz, ...
- **Erschließung des Areals?**
 - Individualverkehr, ...
 - ÖPNV, ...
 - Mobilität der Zukunft, ...
- **Art der Bebauung / Dichte?**
- **Soziale Infrastruktur?**
 - Schule, ...
 - Kita, ...
- **Weitere Nutzungen?**
 - Einzelhandel, ...
 - Seniorenwohnen, ...



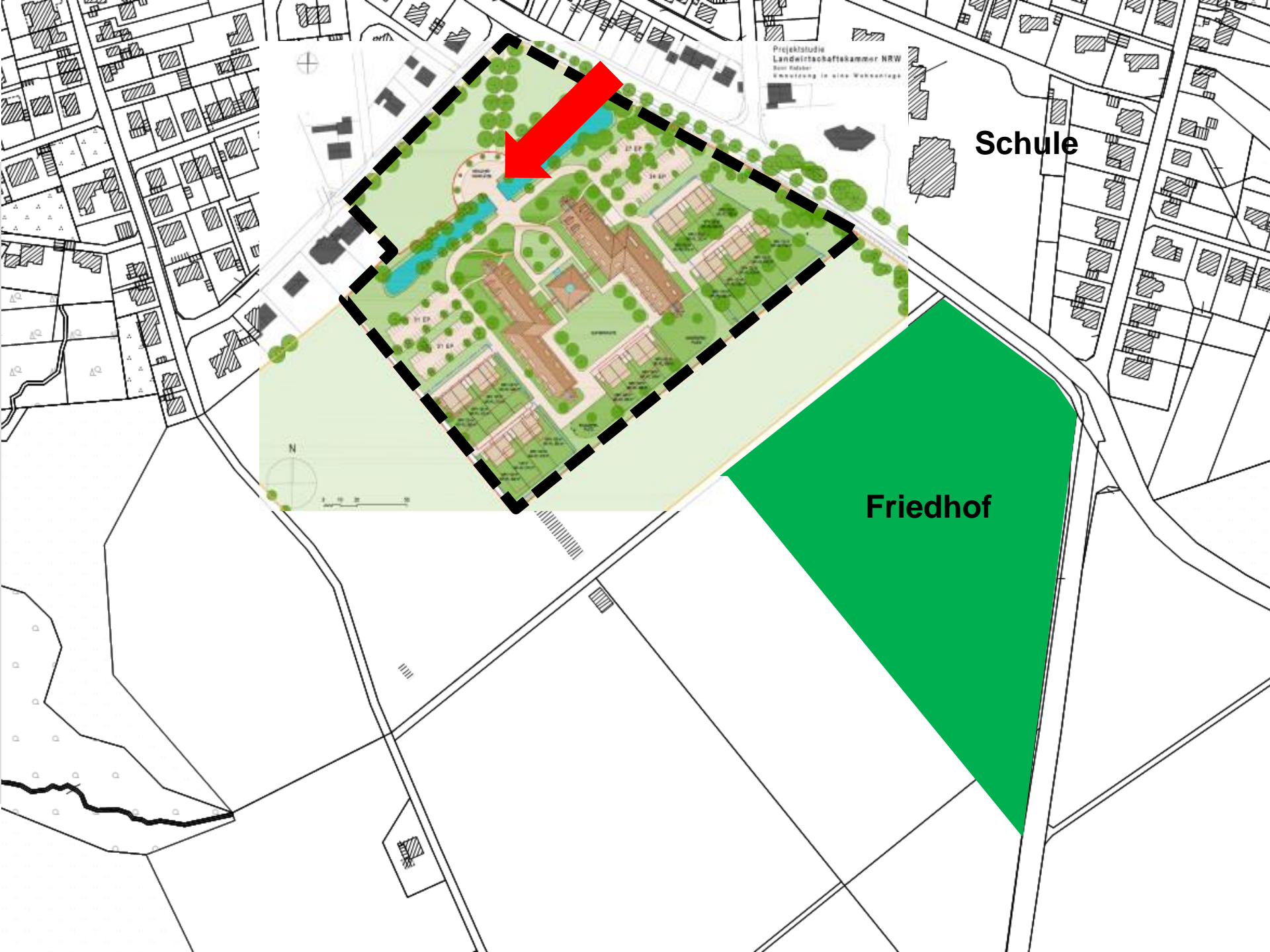
Flächennutzungsplan



FFH-Gebietsgrenze



Bebauungspläne

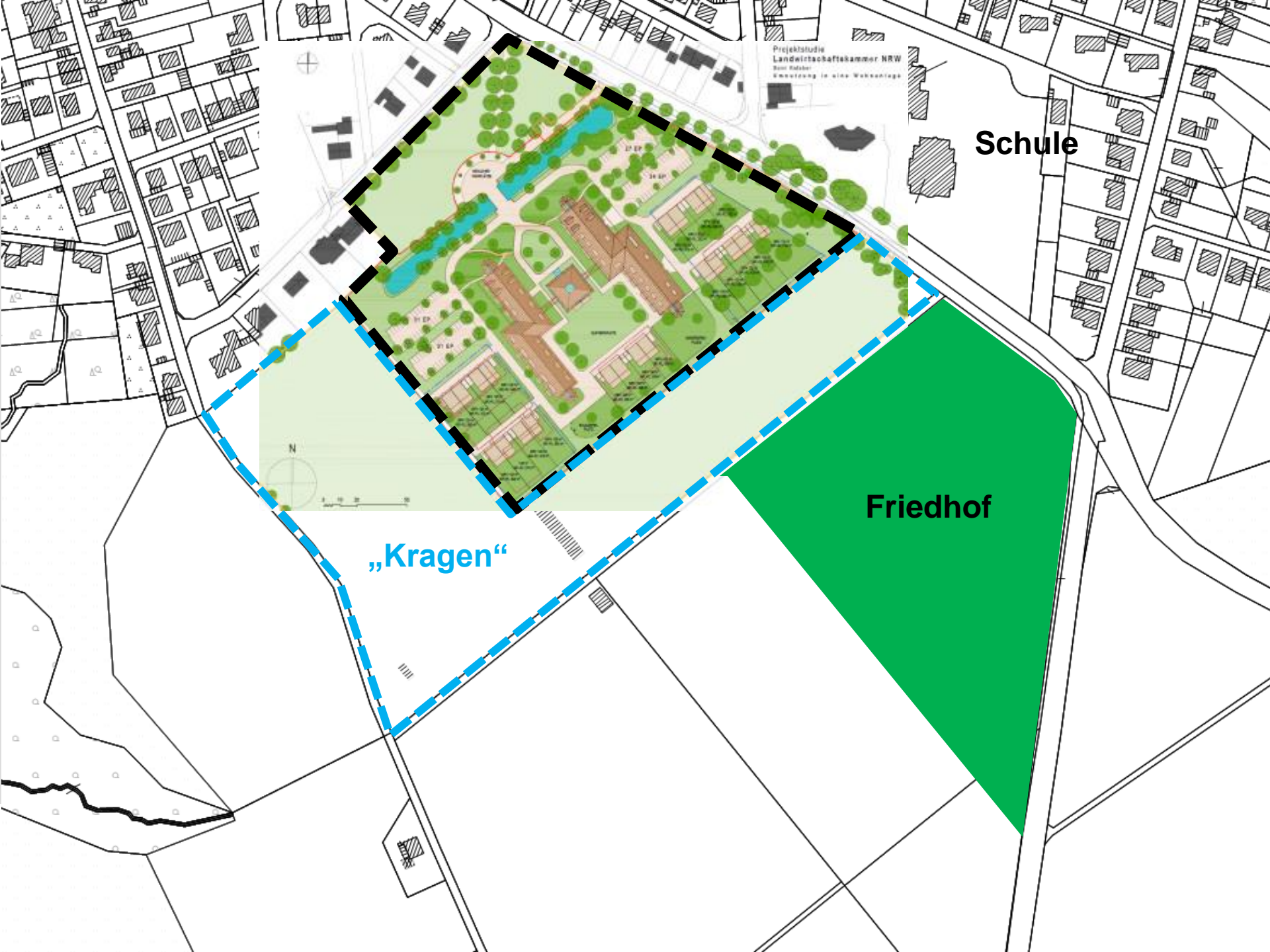


Projektstudie
Landwirtschaftskammer NRW
Bau: Kalsbe
Umsetzung in eine Wohnanlage

Schule

Friedhof





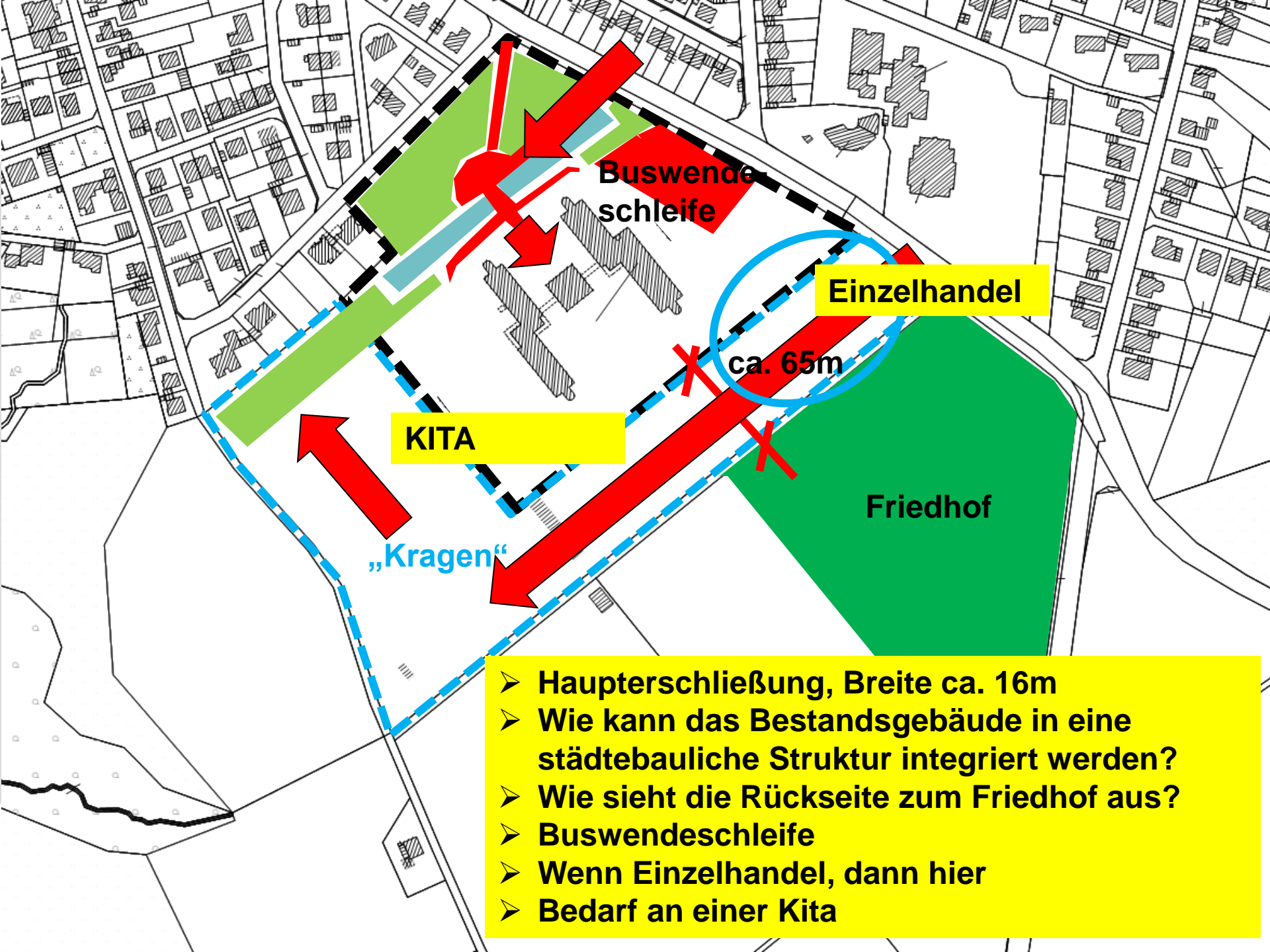
Projektstudie
Landwirtschaftskammer NRW
Boni Kalsbe
Erweiterung in vier Wohnzeile

Schule

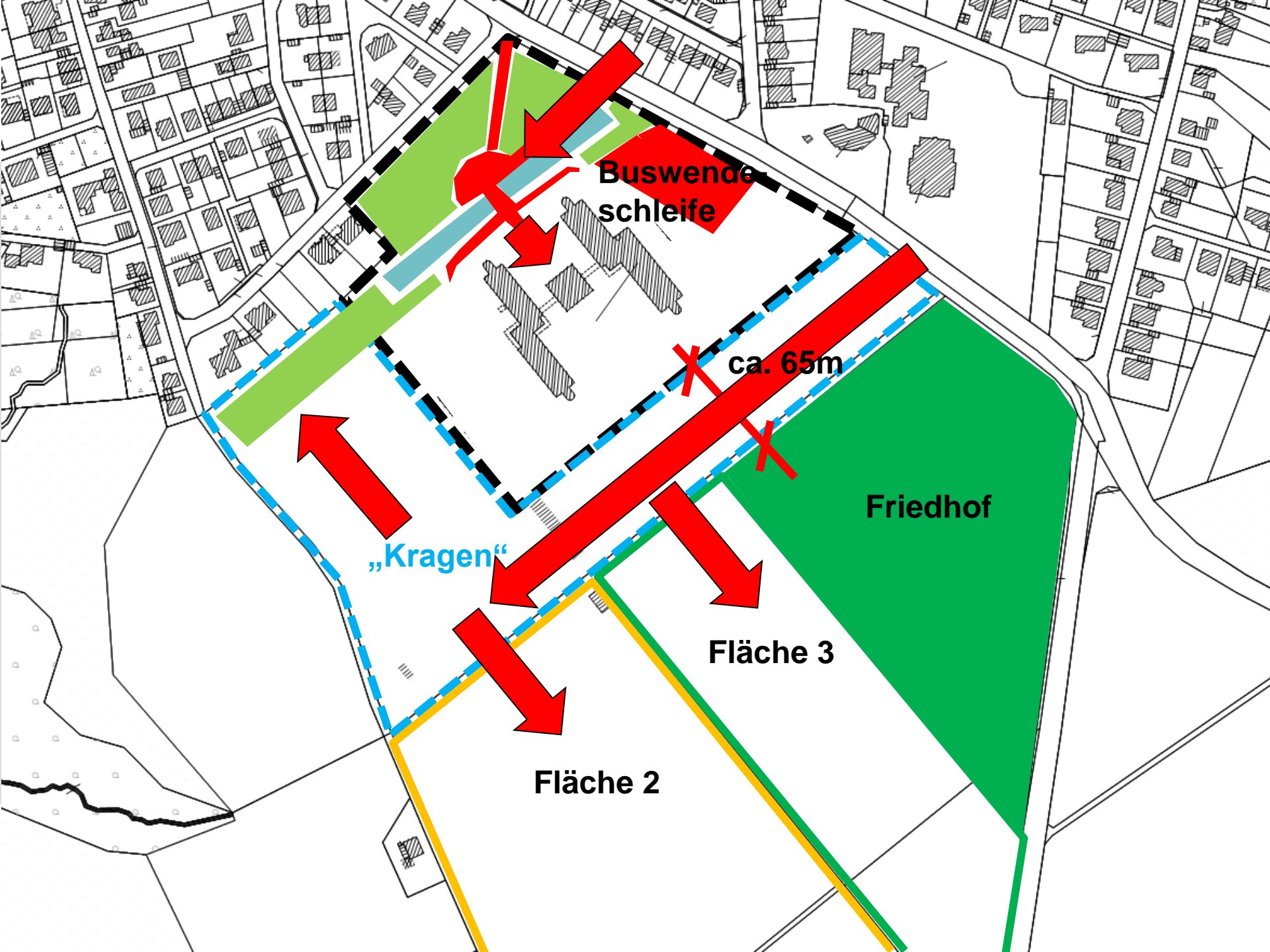
Friedhof

„Kragen“





- **Haupterschließung, Breite ca. 16m**
- **Wie kann das Bestandsgebäude in eine städtebauliche Struktur integriert werden?**
- **Wie sieht die Rückseite zum Friedhof aus?**
- **Buswendschleife**
- **Wenn Einzelhandel, dann hier**
- **Bedarf an einer Kita**



Buswende schleife

ca. 65m

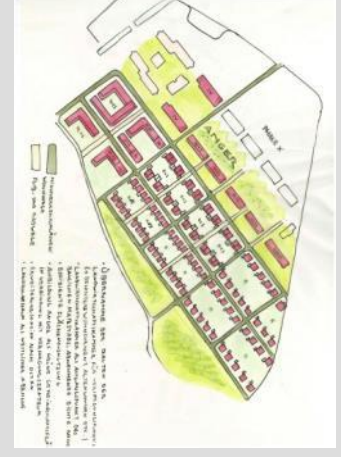
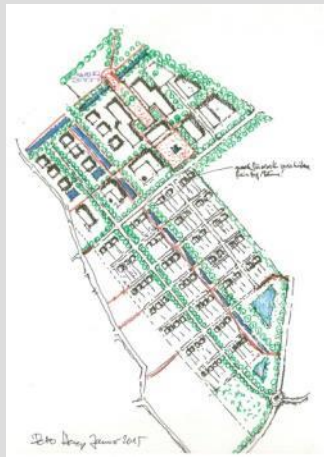
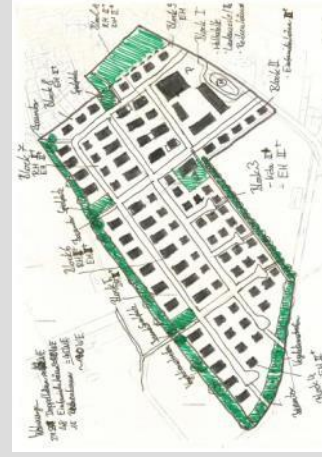
Friedhof

„Kragen“

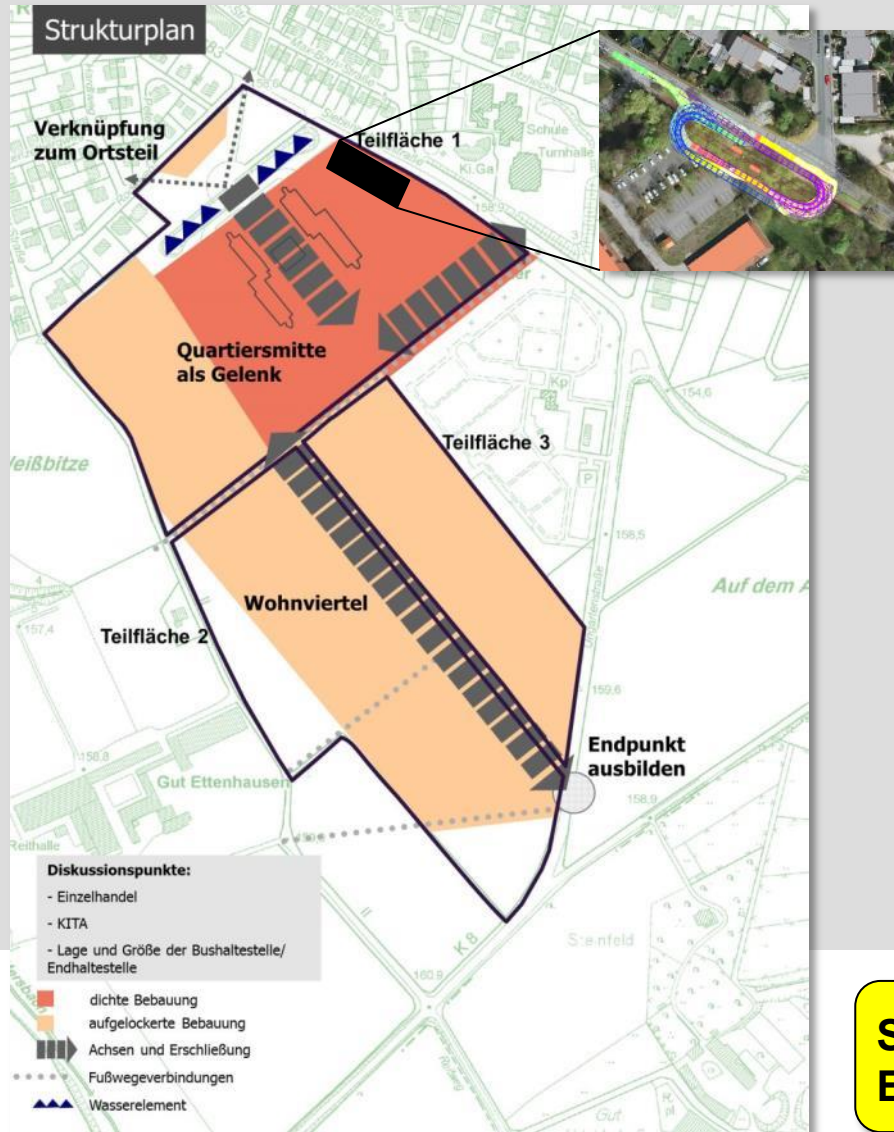
Fläche 3

Fläche 2

Planerworkshop Stadtplanungsamt



Planungsüberlegungen II



Inhalt des Strukturplans

- Erschließungskonzept
- Bebauungsdichte
- Lage und Größe der Buswendeschleife
- Tragfähigkeit Einzelhandel?
- Weitere Dienstleitungen?
- Größe der Kita?
- Städtebauliche Kalkulation?

Strukturplan = Zusammenfassung der Ergebnisse des Planerworkshops

Städtebauliche Kalkulation



Inhalte:

1. **Flächenbilanz** (Bruttobauland, Nettobauland)

2. **Kostenschätzung**

Innere Erschließung (Haupterschließung /

Wohnstraßen / Wohnwege / Kanäle /

Straßenbegleitgrün / Beleuchtung / Bauleistung +
Planung)

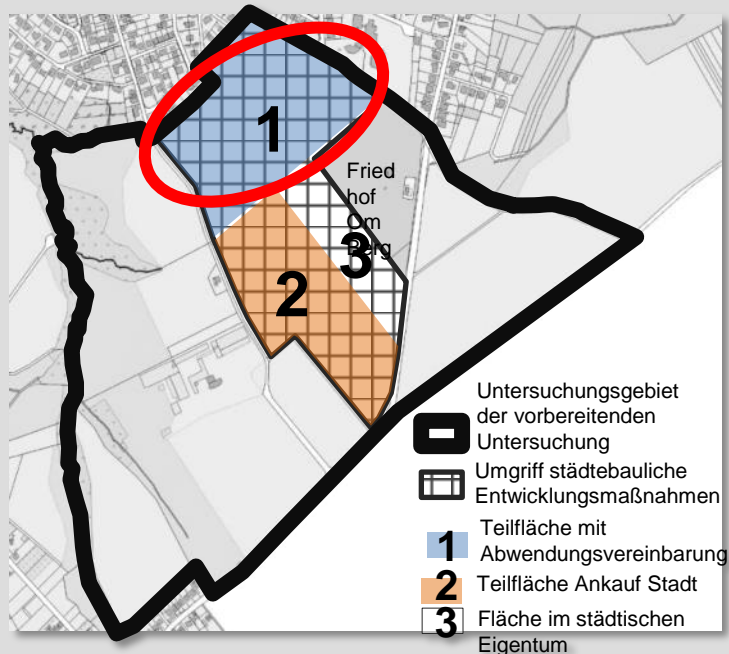
Äußere Erschließung (Vorschlag: Kreisverkehr)

Außenanlagen (öffentliche Grünflächen / öffentliche
Platzflächen / Spielplatz)

Soziale Infrastruktur (4-zügige Kita mit
Außenanlagen)

Ausgleichsmaßnahmen

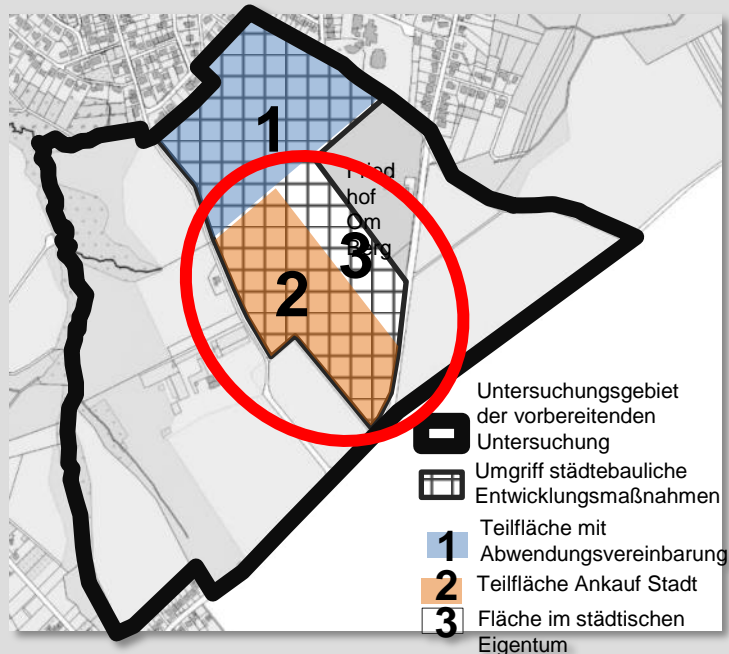
Planungsüberlegungen III



**Fläche 1:
Entwicklung durch einen
Dritten, Abschluss eines
städtebaulichen Vertrags**

- **30% der Wohnungen entsprechend den Anforderungen an öff. gefördertem Wohnungsbau laut Ratsbeschluss**
- **Herstellung der äußeren und inneren Erschließung** (Kreuzungsausbau Siebengebirgsstraße mit neuer Zufahrt, Hauptstraßen, Wohnstraßen, Fußwege, Kanal, Beleuchtung, Straßenbäume, ...)
- **Herstellung der Außenanlagen** (Öffentliche Grünflächen, Öffentliche Parkflächen, Kinderspielplatz)
- **Herstellung der sozialen Infrastruktur** (Kita mit Außenanlage)
- Kostenfreie Übertragung der Erschließungsanlagen, Außenanlagen und der sozialen Infrastruktur
- **Ausgleichsmaßnahmen [...]**

Planungsüberlegungen IV



Flächen 2 + 3

In welchem Umfang kann die Fläche überhaupt entwickelt werden?

Welche Erschließungsstrukturmaßnahmen werden hier erforderlich?

Wie ist die Situation bezüglich der sozialen Infrastruktur zum Zeitpunkt einer möglichen Entwicklung?

Wird die Stadt Bonn die Flächen in Eigenregie entwickeln und dann

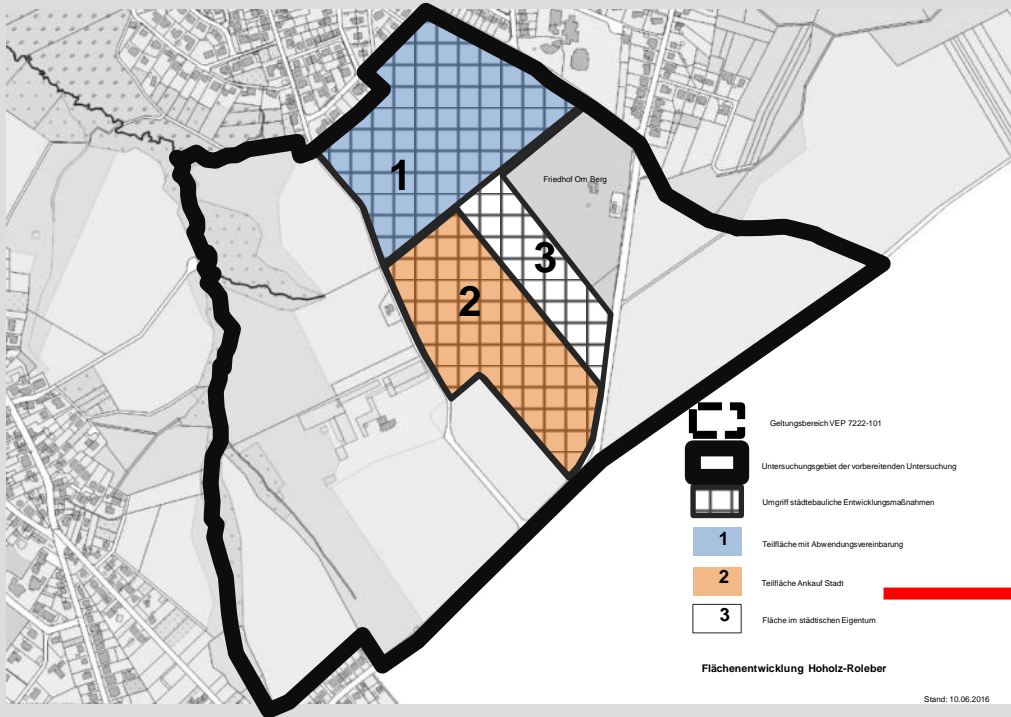
- in Gänze oder
- an Einzelpersonen

veräußern?

Wird eine Entwicklungsgesellschaft gegründet?

Wird die Entwicklung durch einen Dritten (städtebaulicher Vertrag) weiter geführt?

Nächster Schritt: Beschlussfassung



2. Ziel: Kurzfristige Schaffung von Wohnraum

Entwicklung ausschließlich Bestandsgebäude / VEP-Fläche:

- > nur geringe Anzahl WE
- > Verstellt Entwicklungschancen!

- Erweiterung der VEP-Fläche auf Teilfläche 1
- dialogisches Verfahren

3. Ziel: Langfristige Perspektive

-> Verhandlungen mit der LWK zum Ankauf Fläche 2 durch die Stadt, ist bereits beschlossen

Entwicklung Flächen 2 + 3:

- Beschluss und Konkretisierung einer Entwicklung durch Politik
- dialogisches Verfahren

1. Ziel: Sicherung der Fläche

- Kenntnisnahme der Vorbereitenden Untersuchung, zunächst aber keine SEM

Wir kommen ins Gespräch...

Moderation:

Jeanette Wagner

Bereits gestellte Fragen...

Wie groß wird das neue Wohngebiet?

Welche Entfernung muss zum FFH-Gebiet eingehalten werden?

Wie erklären sich die prognostizierten (hohen) Einwohnerzahlen / Bedarfe?

Wieso werden die Leitlinien Bürgerbeteiligung hier nicht befolgt?

Ist für das Gebiet ein städtebaulicher Vertrag nach § 11(3) BauGB oder ein VEP nach § 12 BauGB vorgesehen?

Wie wollen wir zukünftig wohnen, wie gehen wir mit der Landschaft / dem Siebengebirge um?

Ist es normal, dass es so lange für eine Entwicklung braucht?

Wie soll es sich die Stadt leisten können, das Gelände für 30 Mio. € zu entwickeln?

Gibt es keine pfiffigen Ideen der Stadtplanung (zur Schaffung von Wohnraum) ?

Warum beauftragt die Politik nicht die VEBOWAG zum Kauf des Grundstücks und entwickelt es dann?

Wie sieht die Stadt an ihren Rändern aus? (Will sie sich vor dem Siebengebirge blamieren?)

Wie wahrscheinlich ist es, dass in 3-4 Jahren doch hier Flüchtlinge untergebracht werden?

Was ist mit Zwischenlösungen für das Grundstück der LWK?

Wer pflegt den Park im Eingangsbereich der heutigen LWK nach Wegzug der Kammer?

Ist die DSK / eine Tochter der DSK im Bieterkreis?

Statements...

Ich bin gegen eine Bebauung über die ursprünglich laut VEP vorgesehene Fläche hinaus

Das Vertrauen in die Verwaltung / das Planungsamt / die Politik wurde verspielt / ist nicht da

Die Siedlungsstruktur Bonns / der Ortsteile / Rolebers wird durch Neuplanung zerstört

Die Aussicht auf das Siebengebirge wird durch die Neuplanung genommen

Die Umwandlung des Bestandsgebäude in Wohnungen und „etwas drumherum“ ist ok

Es soll keine Bodenspekulation stattfinden, damit preisgünstiger Wohnraum entstehen kann

Ich bin dagegen, dass hier ein „Downtown Frankfurt“ entsteht

Mir fehlt eine städtebauliche Zielsetzung für das Stadtgebiet / den Ortsteil von Politik und Verwaltung

Man muss auch gesamtstädtische Interessen sehen, nicht nur das isolierte Grundstück der LWK

Das Bebauungsplanverfahren soll erst weiter geführt werden, wenn alle geforderten Gutachten eingeholt sind

Die Planung muss nochmal bei „Null“ begonnen werden

Das Verfahren muss transparent sein

Ich möchte einen intensiven, aber auch ergebnisoffenen Dialog

**Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!**