

# Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Bundesstadt Bonn | Ortsteil Hoholz-Roleber

Zwischenbericht mit Plausibilitätsprüfung



Vorbereitende Untersuchungen  
für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber  
- Zwischenbericht mit Plausibilitätsprüfung -

Auftraggeber:

**STADT.  
CITY.  
VILLE.  
BONN.**

Bundesstadt Bonn  
Dezernat VI  
Stadtplanungsamt

Auftragnehmer:

**DSK** DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-  
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Regionalbüro Bonn  
Hochstadenring 50  
53119 Bonn

Dipl.-Ing. Rainer Kalscheuer  
Hans-Ulrich Schneider

Tel.: +49 (0)228.555237.15

Fax: +49 (0)228.555237.91

Web: [www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

**Plausibilitätsprüfung per September 2016**

Zur Berichtsfassung mit Stand August 2015



Der Ergebnisbericht wurde mit Datum August 2015 vorgelegt, die dafür herangezogenen Daten und Unterlagen für die Untersuchung gehen auf den Stand August 2014 zurück.

Während ein erhöhter Bedarf an Wohnstätten im Untersuchungsgebiet nachgewiesen werden konnte, und die Anwendungsvoraussetzungen zur Festlegung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme in dieser Hinsicht vorliegen, konnte die Festlegung einer Entwicklungssatzung bislang abgewendet werden, da sich die LWK als Haupteigentümerin zur Mitwirkung an der Erreichung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme bereit erklärt hat. Es besteht die Bereitschaft, neben einer zielgerechten Verwertung der Bestandsgebäude die unbebauten Flächen zum entwicklungsunbeeinflussten Anfangswert an die Stadt Bonn zu veräußern.

Aufgrund der grundsätzlichen Verkaufsbereitschaft der Landwirtschaftskammer sind in der Zwischenzeit unterschiedliche Modelle einer vertraglichen Absicherung der Mitwirkungsbereitschaft außerhalb des Instruments der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geprüft und erörtert worden.

Im Hinblick darauf, dass der Ergebnisbericht bereits im August 2015 vorgelegt worden ist, der nach wie vor die Möglichkeit der Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme offen hält, wurden die zentralen Untersuchungsergebnisse im Rahmen einer Plausibilitätsprüfung auf Aktualität bzw. eventuellen Anpassungserfordernissen überprüft.

## **Ergebnisse der Plausibilitätsprüfung**

Im Einzelnen ist hier folgendes festzustellen.

Bei dem Kapitel C - ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

- 1 Landesentwicklungsplan.....
- 2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln .....
- 3 Flächennutzungsplan.....
- 4 Landschaftsplan.....
- 5 Integriertes Freiraumsystem für die Bundesstadt Bonn.....
- 6 Bebauungsplan Nr. 8423-19 .....

sind keine Änderungen eingetreten, die sich auf die Möglichkeit der Anwendung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme auswirken würden.

## Bei dem Kapitel D - WOHNVERSORGUNG & BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

1	Anforderungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen .....
2	Wohnungsbestand.....
3	Bevölkerungsstruktur .....
4	Wohnraumbedarf .....
6	Vorhandene Wohnbaulandpotenziale .....
7	Möglichkeiten der Bedarfsdeckung .....

ist festzustellen, dass der Wohnungsmarkt nach wie vor äußerst angespannt ist und die Rahmenbedingungen weiterhin Gültigkeit haben. Zusätzlich kommt hinzu, dass die meisten Vorausberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung die zusätzliche Wohnraumnachfrage durch Flüchtlinge nicht oder nur ansatzweise berücksichtigen. Insofern ist davon auszugehen, dass zu den bekannten Bedarfen die Nachfrage nach potentiell Wohnraum aufgrund der in den Jahren 2014/2015 aufgekommenen Flüchtlingsthematik deutlich gestiegen ist.

Nach Angaben des Amtes 61 wurden mit Stand 01.08.2014 in der Bundesstadt Bonn **656 geflüchtete Menschen** registriert. Zahlen mit Stand 12.09.2016 gehen von aktuell **3.181 geflüchteten Menschen** aus.

### **Auswertung / Berücksichtigung aktueller Berichte**

Die aktuell vorliegenden Berichte

- LEG-Wohnungsmarktreport 2016 sowie
- Wohnungsmarktbericht NRW 2015 der NRW-Bank

zeigen -im Vergleich zu den ausgewerteten Gutachten im Jahre 2014- deutlich, dass der Zeitraum von 2011 bis 2013 für die Annahmen der Vorausberechnungen der Bevölkerungsentwicklung durch den sprunghaften Anstieg des Flüchtlingszustroms teilweise als überholt gelten kann, (Quelle; IT.NRW), da die Flüchtlingsentwicklung im damaligen Zeitraum zum ersten nicht in diesem Maße absehbar war und zum zweiten nicht in die Annahmen mit einbezogen bzw. berücksichtigt werden konnten.



So ist festzuhalten, dass infolge der Zuwanderung von Flüchtlingen die Wohnungsnachfrage in Bonn –wie auch in ganz Nordrhein-Westfalen- mittelfristig steigen wird. Jedoch ist unklar, wie viele Flüchtlinge tatsächlich kommen und vor allem bleiben, wie viele Familienmitglieder nachziehen und in welchen Städten und Kreisen sie welche Art von Wohnungen nachfragen werden, sobald sie ein Aufenthaltsrecht erhalten haben. Eine Modellrechnung seitens der NRW.BANK und des MBWSV geht davon aus, dass für die Flüchtlinge, die 2015 und 2016 voraussichtlich nach Nordrhein-Westfalen kommen, sowie für ihre nachziehenden Familienmitglieder mittelfristig auch bei Nutzung des mobilisierbaren Leerstands rund 120.000 Wohnungen zusätzlich benötigt werden, die neu gebaut werden müssen.

Wichtig ist hier, einmal zu unterstreichen, dass der zusätzliche Neubaubedarf infolge des Flüchtlingszuzugs dem gesamten Neubaubedarfs auf dem regulären Wohnungsmarkt addiert werden muss. Andererseits ist zu betonen, dass sich auch der zusätzliche Neubau nicht ausschließlich an Flüchtlinge richtet. Er kann auch für andere Zielgruppen erfolgen, wenn damit für Flüchtlinge genügend Wohnraum im Bestand frei wird.

Zusammenfassend zeigen die im Zwischenbericht von August 2015 erfassten Annahmen sowie die aktuell vorliegenden Berechnungen und Annahmen aus den beiden oben genannten Berichten, dass hieraus resultierend ein erhöhter Wohnraumbedarf weiterhin nachgewiesen werden kann, die die Anwendung und Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme rechtfertigen.

#### Bei dem Kapitel E - STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION HOHOLZ

- 1 Siedlungs- und Bebauungsstruktur .....
- 2 Bevölkerung, Soziales und Demografie .....
- 3 Wohnnutzungsstruktur .....
- 4 Verkehrliche Infrastruktur & Anbindung .....
- 5 Soziale und öffentliche Infrastruktur .....
- 6 Nahversorgungseinrichtungen .....
- 7 Zusammenfassung der städtebaulichen Bestandssituation.....

soll im Plangebiet ergänzend

- die Errichtung einer Buswendeschleife für den öffentlichen Nahverkehr sowie
- die Unterbringung von Einzelhandel bzw. Nahversorgungseinrichtungen

vorgesehen werden.

Die Gesamtentwicklung des Plangebiets soll in mehreren Bauabschnitten realisiert werden. Für die jeweiligen Bauabschnitte ist der Bedarf an zusätzlicher sozialer Infrastruktur dann detaillierter zu ermitteln.

### **Im Sinne der jetzt stattgefundenen Plausibilitätsprüfung ist festzustellen:**

Die Plausibilitätsprüfung kommt zum Ergebnis, dass sich grundsätzlich nichts an der Möglichkeit der Durchführung einer Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ändert. Die Anwendungsvoraussetzungen liegen vor, sofern die alternativen Instrumente nicht zur Anwendung kommen.

Die Landwirtschaftskammer hat ihre grundsätzliche Veräußerungsbereitschaft und ihre Mitwirkungsbereitschaft erklärt, so dass die Möglichkeit besteht, das Plangebiet ohne Anwendung des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zu entwickeln. Grundvoraussetzung für die Entwicklung des Gebiets ohne Anwendung des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bleibt weiterhin, dass über die alternativen Instrumente die wesentlichen Ziele

- Kostenneutralität der Maßnahme für die Gemeinde,
- Schaffung von Wohnbaugrundstücken zu erschwinglichen Preisen für breite Kreise der Bevölkerung,
- zügige Bebauung des Gebiets

umgesetzt werden.



# Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Bundesstadt Bonn | Ortsteil Hoholz-Roleber

Zwischenbericht







Vorbereitende Untersuchungen  
für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber  
- Zwischenbericht -

Auftraggeber:

**STADT.  
CITY.  
VILLE.  
BONN.**

Bundesstadt Bonn  
Dezernat VI  
Stadtplanungsamt

Auftragnehmer:

**DSK** DSK Deutsche Stadt- und  
Grundstücksentwicklungsgesellschaft

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücks-  
entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Regionalbüro Bonn  
Hochstadenring 50  
53119 Bonn

Dipl.-Ing. Volker Bode  
Hans-Ulrich Schneider  
Dipl.-Ing. Christian Papenberg  
Dipl.-Ing. Dominik Erbeling

Tel.: +49 (0)228.555237.15  
Fax: +49 (0)228.555237.91  
Web: [www.dsk-gmbh.de](http://www.dsk-gmbh.de)

Entwurfssfassung: August 2015





# Inhalt

<b>A</b>	<b>EINFÜHRUNG</b> .....	<b>10</b>
1	Anlass & Hintergrund .....	10
2	Aufgabenstellung & Zielsetzung .....	10
3	Methodik & Konzeptaufbau .....	11
<b>B</b>	<b>DER UNTERSUCHUNGSRAUM – RÄUMLICHE AUSGANGSLAGE</b> .....	<b>16</b>
1	Kurzprofil Standort Bonn .....	16
2	Einordnung im Stadtgefüge .....	18
3	Abgrenzung des Untersuchungsgebietes .....	19
<b>C</b>	<b>ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN</b> .....	<b>21</b>
1	Landesentwicklungsplan .....	21
2	Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln .....	23
3	Flächennutzungsplan .....	24
4	Landschaftsplan .....	25
5	Integriertes Freiraumsystem für die Bundesstadt Bonn .....	28
6	Bebauungsplan Nr. 8423-19 .....	30
<b>D</b>	<b>WOHNVERSORGUNG &amp; BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG</b> ....	<b>32</b>
1	Anforderungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen .....	32
2	Wohnungsbestand .....	32
3	Bevölkerungsstruktur .....	35
4	Wohnraumbedarf .....	39
6	Vorhandene Wohnbaulandpotenziale .....	50
7	Möglichkeiten der Bedarfsdeckung .....	55

---

<b>E</b>	<b>STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION HOHOLZ</b> .....	<b>62</b>
1	Siedlungs- und Bebauungsstruktur .....	62
2	Bevölkerung, Soziales und Demografie .....	63
3	Wohnnutzungsstruktur .....	64
4	Verkehrliche Infrastruktur & Anbindung.....	65
5	Soziale und öffentliche Infrastruktur .....	66
6	Nahversorgungseinrichtungen .....	67
7	Zusammenfassung der städtebaulichen Bestandssituation.....	68
<b>F</b>	<b>STÄDTEBAULICHE GRUNDKONZEPTION</b> .....	<b>70</b>
1	Planungsziele und Grundsätze einer städtebaulichen Entwicklung Roleber.....	70
2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landwirtschaftskammer Roleber“ .....	73
3	Städtebauliche Restriktionen und Rahmenbedingungen.....	75
5	Zusammenfassung der städtebaulichen Kenndaten nach Entwicklungsvarianten.....	90
6	Städtebauliche Betrachtung der Entwicklungsvariante B .....	91
<b>G</b>	<b>MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT</b> .....	<b>96</b>
<b>H</b>	<b>ALTERNATIVE INSTRUMENTE &amp; ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>100</b>
1	Umlegung / Bauleitplanung .....	101
2	Städtebaulicher Vertrag .....	102
3	Vorhaben- und Erschließungsplan.....	103
4	Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme.....	104
5	Anwendungsvoraussetzungen .....	105
<b>I</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE &amp; WEITERE VORGEHENSWEISE</b> .....	<b>108</b>
1	Zusammenfassung der Ergebnisse.....	108
2	Weitere Vorgehensweise .....	110

---





# Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Methodik der vorbereitenden Untersuchungen.....	11
Abb. 2: Konzeptaufbau und Verfahrenswege .....	12
Abb. 3: Regionale Lage - Standort Bonn (NRW).....	16
Abb. 4: Regionale Verkehrsanbindung Bonn .....	17
Abb. 5: Räumliche Ebenen der vorbereitenden Untersuchungen .....	18
Abb. 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Hoholz-Roleber .....	20
Abb. 7: Ausschnitt bestehender Landesentwicklungsplan .....	22
Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan – Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg.....	23
Abb. 9: Auszug Flächennutzungsplan Bonn .....	24
Abb. 10: Auszug Landschaftsplan Ennert.....	26
Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotope .....	27
Abb. 12: Lage und Abgrenzung des Teilraums XII im Bonner Stadtgebiet (IFS 2012) .....	28
Abb. 13: Integriertes Freiraumsystem – Zielkonzept 2012.....	29
Abb. 14: Bebauungsplan Nr. 8423-19.....	30
Abb. 15: Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen .....	33
Abb. 16: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart.....	33
Abb. 17: Anzahl der Wohnungen nach Baujahr .....	34
Abb. 18: Wohnberechtigte Bevölkerung in der Bundesstadt Bonn am 31.12.2013 .....	36
Abb. 19: Bevölkerung nach Altersgruppen.....	37
Abb. 20: Bevölkerungspyramide 2009 und 2030 .....	37
Abb. 21: Änderung der Altersstruktur von 2009 auf 2030 (%) .....	38
Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung .....	41
Abb. 23: Prognose Wohnungsnachfrage in Bonn bis 2030.....	43
Abb. 24: Entwicklung der Haushalte .....	44
Abb. 25: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr.....	45

---

Abb. 26: Prozentuale Verteilung von Wohnformen für ältere Menschen (65 Jahre und älter).....	46
Abb. 27: Rechenschaftsbericht 2012: Studierende Personen – Wintersemester 2003/2004 bis Wintersemester 2012/2013.....	49
Abb. 28: Bundesstadt Bonn: Wohnbaulandpotenziale .....	51
Abb. 29: Sofort bebaubare Grundstücke im Stadtgebiet Bonn (Stand: 05.12.2013).....	52
Abb. 30: Kataster der baureifen Wohnbaugrundstücke.....	53
Abb. 31: Vergleichende Darstellung der Bedarfsdeckung in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße .....	61
Abb. 32: Impressionen.....	62
Abb. 33: Siedlungstypen im Ortsteil Hoholz.....	62
Abb. 34: Verteilung der EW Hoholz auf die Altersgruppen pro Jahrgang .....	63
Abb. 35: Anzahl der Wohnungen pro Gebäude .....	64
Abb. 36: Anzahl der Zimmer pro Wohnung.....	64
Abb. 37: Verkehrsanbindungen Hoholz .....	65
Abb. 38: Öffentliche Infrastruktur Hoholz .....	66
Abb. 39: Nahversorgungs-angebot Hoholz .....	67
Abb. 40: Luftbild Landwirtschaftskammer NRW .....	73
Abb. 41: Flächenabgrenzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans .....	73
Abb. 42: Lageplan Kanalnetz.....	77
Abb. 43: Restriktionen & Tabuzonen für die weitere Entwicklung Hoholz-Roleber.....	80
Abb. 44: Entwicklungsvariante A .....	83
Abb. 45: Entwicklungsvariante B .....	84
Abb. 46: Entwicklungsvariante C .....	86
Abb. 47: Übersicht der städtebaulichen Kenndaten nach Entwicklungsvarianten .....	90
Abb. 48: Städtebauliche Betrachtung der Variante B.....	91
Abb. 49: Bau- und Bodendenkmal Gut Ettenhausen .....	97
Abb. 50: Konzeptaufbau und Verfahrenswege .....	110

---

# A EINFÜHRUNG

## 1 Anlass & Hintergrund

---

Im April 2013 hat der Rat der Bundesstadt Bonn den Beschluss gefasst, vorbereitende Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB für einen möglichen städtebaulichen Entwicklungsbereich im Stadtbezirk Bonn-Beuel, Ortsteil Hoholz-Roleber, durchzuführen.

Anlass für die Durchführung von vorbereitenden Untersuchungen ist der nach wie vor hohe Nachfragedruck auf dem Bonner Wohnungsmarkt, dem innerhalb des Stadtgebietes in angemessener Form Rechnung getragen werden soll. Mit dem für Ende 2015 beschlossenen Wegzug der Landwirtschaftskammer NRW bietet sich nun die Möglichkeit, eine größere, zusammenhängende Fläche zu entwickeln, um einen Teil des Wohnraumbedarfs zu befriedigen und den Ortsteil Hoholz-Roleber stadtstrukturell weiter zu entwickeln.

## 2 Aufgabenstellung & Zielsetzung

---

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB soll daher geprüft werden, ob und ggf. in welchem Umfang sich die in der bisherigen Abgrenzung des Untersuchungsraumes befindlichen Flächen für eine bauliche Nutzung eignen und ob die Anwendungsvoraussetzungen zum Einsatz des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorliegen. Dabei sind insbesondere die naturschutzrechtlichen Restriktionen zu beachten und in einen wirtschaftlichen, städtebaulichen und landschaftsstrukturellen Zusammenhang zu stellen. Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchung erfolgt in Abstimmung mit den verschiedenen Fachämtern der Bundesstadt Bonn sowie in Gesprächen mit den verschiedenen Betroffenen.

Mit der Prüfung der Voraussetzungen zur Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme geht auch die Prüfung der enteignungsrechtlichen Vorwirkungen einher. Im Weiteren unterliegt die städtebauliche Entwicklungssatzung der Normenkontrolle. Daher werden an die Satzungs begründung (Bericht über die Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchung) besondere inhaltliche und rechtliche Anforderungen gestellt.



## 3 Methodik & Konzeptaufbau

### 3.1 Methodik

Für die förmliche Festlegung eines städtebaulichen Entwicklungsbereiches ist es gemäß § 165 Abs. 4 BauGB erforderlich, vorbereitende Untersuchungen durchzuführen mit dem Ziel, hinreichende Beurteilungsgrundlagen für die Festlegungsvoraussetzungen einer Entwicklungsmaßnahme zu ermitteln. Hierzu gehören insbesondere die Feststellung über die Notwendigkeit der Entwicklung des Gebietes, die allgemeine Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer, die Erforderlichkeit des besonderen entwicklungsrechtlichen Instrumentariums, die anzustrebenden allgemeinen Ziele der Entwicklung, die Sicherstellung der Finanzierung sowie die Einschätzung der zügigen Durchführbarkeit der Maßnahme im Allgemeinen<sup>1</sup>.



**Abb. 1: Methodik der vorbereitenden Untersuchungen**

Um die hinreichenden Beurteilungsgrundlagen zu ermitteln, werden die notwendigen Grundlagedaten unter Beteiligung aller unmittelbar und mittelbar Betroffenen zusammengestellt, im Hinblick auf ihre Aktualität und Anwendbarkeit verifiziert und gemäß den notwendigen Anforderungen ausgewertet (vgl. Abb. 1: Methodik der vorbereitenden Untersuchungen<sup>2</sup>). Hierzu werden die bereits vorhandenen bzw. in Aufstellung befindlichen Beschlussvorlagen, Planungsgrundlagen, Gutachten, Statistiken und Untersuchungen zusammengestellt und systematisch ausgewertet, die Auswertungsergebnisse anhand von aktuellen Marktberichten und Trendszenarien hinsichtlich ihrer Aktualität und Anwendbarkeit für die vorbereitende Untersuchung verifiziert und die Bestandssituation durch ggf. erforderliche Vor-Ort-Begehungen überprüft.

<sup>1</sup> Quelle: Battis / Krautzberger / Löhr: BauGB-Kommentar 10. Auflage, § 165 RN 26

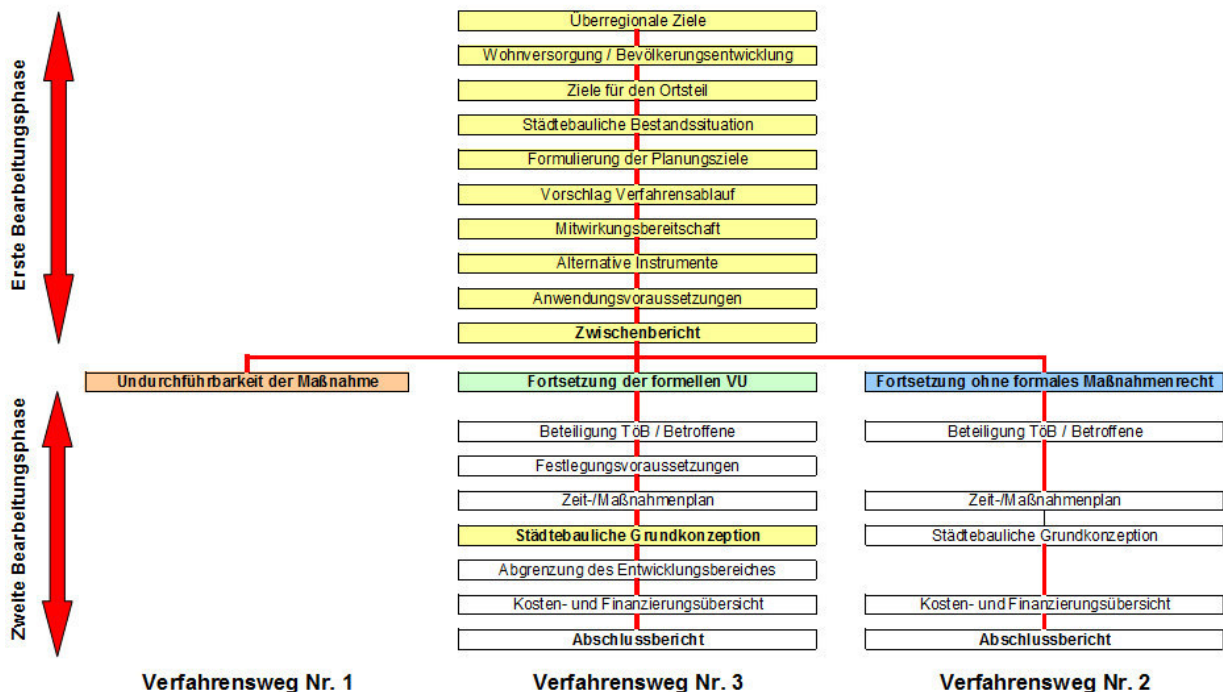
<sup>2</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

In die vorbereitende Untersuchung werden die städtischen Fachämter, die politischen Entscheidungsträger, die unmittelbar betroffenen Eigentümer, die Träger öffentlicher Belange wie auch die Öffentlichkeit eingebunden. Dies erfolgt im Rahmen verwaltungsinterner Abstimmungsrunden, Berichterstattungen in den zuständigen politischen Gremien, Abfragen der unterschiedlichen Träger öffentlicher Belange, Einzelgesprächen mit den betroffenen Eigentümern und Pächtern sowie durch Informationsveranstaltungen / Bürgerversammlungen unmittelbar vor Ort.

Die Ausgangsanalyse umfasst die Darstellung des Bestandes, der aktuellen Planfestsetzungen des Untersuchungsgebietes sowie die prognostizierte künftige Entwicklung der Bundesstadt Bonn. Darauf aufbauend wird ein Zielszenario entwickelt, in dem Möglichkeiten dargestellt werden, ob, wie und in welchem Umfang das Untersuchungsgebiet in diese Entwicklung mit eingebunden werden kann. Das Zielszenario bildet den Rahmen für die Bestimmung der städtebaulichen Zielformulierung.

### 3.2 Konzeptaufbau

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen ist in Abstimmung mit dem Auftraggeber in zwei Bearbeitungsphasen gegliedert (vgl. Abb. 2: Konzeptaufbau und Verfahrenswege<sup>3</sup>).



**Abb. 2: Konzeptaufbau und Verfahrenswege**

<sup>3</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

Die erste Bearbeitungsphase bis einschließlich des Zwischenberichts dient maßgeblich dazu, das Vorliegen bzw. Nicht-Vorliegen der Grundvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach § 165 ff BauGB zu prüfen. Hierzu gehören folgende Leistungsbausteine: Ermittlung und Prüfung der überregionalen Ziele / Prüfung der Wohnversorgung und Bevölkerungsentwicklung / Formulierung von Zielen für den Ortsteil / Ermittlung der städtebaulichen Bestandssituation / Formulierung der Planungsziele / Erarbeitung eines Vorschlags zum Verfahrensablauf / Prüfung der Mitwirkungsbereitschaft / Prüfung von alternativen Instrumentarien / Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für das Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme (*hier: erste überschlägige Prüfung der grundsätzlichen Anwendungsvoraussetzungen*). Die Ergebnisse der ersten Bearbeitungsphase werden in einem Zwischenbericht zusammengefasst und bilden die Grundlage für die Festlegung der weiteren Vorgehensweise in Abstimmung mit dem Auftraggeber.

In Abhängigkeit von dem Ergebnis des Zwischenberichtes können sich im Anschluss an die erste Bearbeitungsphase drei unterschiedliche Verfahrenswege für die Durchführung der zweiten Bearbeitungsphase ergeben:

<b>Verfahrensweg 1:</b>	Sollten sich im Rahmen der ersten Bearbeitungsphase Erkenntnisse ergeben, dass die für das Untersuchungsgebiet angestrebten Ziele sich abschließend als undurchführbar erweisen oder aber die Planungen für eine bauliche Inanspruchnahme aufgegeben werden, so wäre die vorbereitende Untersuchung mit der Vorlage des Zwischenberichtes abgeschlossen. Eine weitergehende Entwicklung des Standortes gemäß den angestrebten Zielen wäre damit ausgeschlossen.
<b>Verfahrensweg 2:</b>	Sollte sich im Rahmen der ersten Bearbeitungsphase herausstellen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht vorliegen sollten, die angestrebten Ziele aber mit alternativen Instrumenten erreicht werden können, so könnte in der zweiten Bearbeitungsphase eine Fortsetzung der Untersuchung – allerdings ohne das formelle Maßnahmenrecht - erfolgen. In diesem Fall wären dann folgende Leistungsbausteine Grundlage der weiteren Untersuchung: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen / Erstellung eines Zeit- und Maßnahmenplanes / Erstellung einer städtebaulichen Grundkonzeption / Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Die Ergebnisse werden in einem Abschlussbericht zusammengefasst.

**Verfahrensweg 3:**

Sollte sich im Rahmen der ersten Bearbeitungsphase herausstellen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach einer ersten Grundsatzprüfung vorliegen, so wäre in der zweiten Bearbeitungsphase eine vertiefende und abschließende Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen vorzunehmen. Hierzu gehören folgende Leistungsbausteine: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Betroffenen / Vertiefende Prüfung der Festlegungsvoraussetzungen / Erstellung eines Zeit- und Maßnahmenplanes / Erstellung einer städtebaulichen Grundkonzeption / Abgrenzung des Entwicklungsbereiches / Erstellung einer Kosten- und Finanzierungsübersicht. Im Rahmen der zweiten Bearbeitungsphase wird somit die formelle Voruntersuchung für einen möglichen städtebaulichen Entwicklungsbereich fortgesetzt. Die Ergebnisse werden in einem Abschlussbericht zusammengefasst.

*Anmerkung: In Abstimmung mit dem Auftraggeber soll der Leistungsbaustein „Städtebauliche Grundkonzeption“ in Form einer ersten „Grobkonzeption“ bereits im Rahmen der ersten Bearbeitungsphase erstellt werden. Eine weitergehende Vertiefung und Konkretisierung der Grobkonzeption erfolgt dann abschließend im Rahmen der zweiten Bearbeitungsphase. Unabhängig davon sollen auch erste Ansätze aus dem Leistungsbaustein „Kosten- und Finanzierungsübersicht“ vorgezogen werden, da für die erste Grobkonzeption auch überschlägige Kosten zu ermitteln sind.<sup>4</sup>*

*Bei den herangezogenen Daten und Unterlagen für diese Untersuchung handelt es sich um den Stand August 2014.*

---

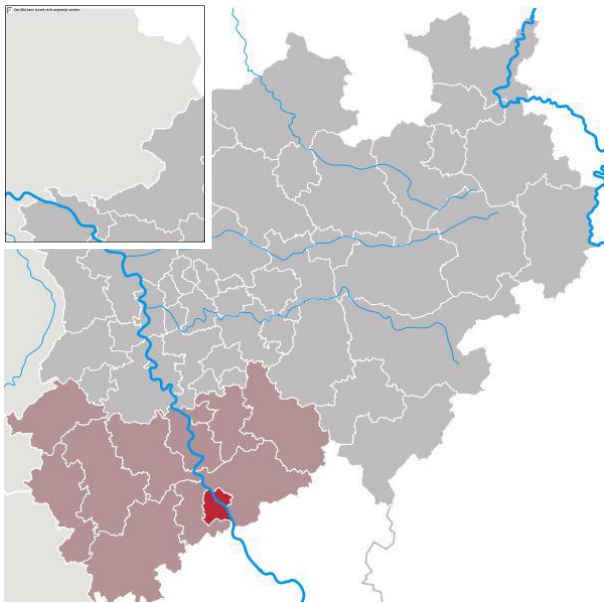
<sup>4</sup> Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn am 23.05.2014





## B DER UNTERSUCHUNGSRAUM – RÄUMLICHE AUSGANGSLAGE

### 1 Kurzprofil Standort Bonn



Die Bundesstadt Bonn liegt im Südwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen im Regierungsbezirk Köln. Der Regierungsbezirk Köln grenzt im Norden an den Regierungsbezirk Düsseldorf, im Osten an den Regierungsbezirk Arnsberg, im Süden an das Land Rheinland-Pfalz und im Westen an Belgien und die Niederlande (vgl. Abb. 3: Regionale Lage - Standort Bonn (NRW)<sup>5</sup>).

Bonn bildet den südlichen Rand der *Metropolregion Rhein-Ruhr*, die als ein polyzentrischer Verdichtungsraum in Nordrhein-Westfalen verstanden wird. Die Metropolregion Rhein-Ruhr umfasst ein Gebiet von etwa 7.000 km<sup>2</sup> mit mehr als 10 Mio. Einwohnern, zählt zu den fünf größten Metropolregionen Europas und ist unter den elf Metropolregionen in Deutschland die bevölkerungsreichste. Sie liegt zudem mitten im zentralen europäischen Wirtschaftsraum.

**Abb. 3: Regionale Lage - Standort Bonn (NRW)**

Die Bundesstadt Bonn ist Sitz zahlreicher Bundesbehörden und -einrichtungen, Dienstleistungsunternehmen und großen Konzernen. Den mit dem Umzug der Bundesregierung eingeleiteten Strukturwandel hat die Stadt erfolgreich umgesetzt und sich zu einem ausgeprägten Dienstleistungs- und Universitätsstandort mit hoher Lebensqualität entwickelt.

Die Bundesstadt Bonn ist Sitz zahlreicher Bundesbehörden und -einrichtungen, Dienstleistungsunternehmen und großen Konzernen. Den mit dem Umzug der Bundesregierung eingeleiteten Strukturwandel hat die Stadt erfolgreich umgesetzt und sich zu einem ausgeprägten Dienstleistungs- und Universitätsstandort mit hoher Lebensqualität entwickelt.

#### *Wirtschaft*

Bonn kann heute auf einen erfolgreichen Wandel von der Bundeshauptstadt zur Bundesstadt zurückblicken. Der Umzug der Bundesregierung hat zwar erhebliche strukturelle Veränderungen erforderlich gemacht, die für die Stadt allerdings nicht von Nachteil waren. Im Gegenteil: Die Zahl der Beschäftigten hat sich noch deutlich erhöht, die Arbeitslosenquote ist vergleichsweise gering. So ist ein äußerst dynamischer Wirtschaftsstandort entstanden. Mehr als 90 Prozent der Beschäftigten sind im Dienstleistungsbereich, der Rest überwiegend im

<sup>5</sup> Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de); Zugriff: 12.05.2014

produzierenden Gewerbe tätig. Der Anteil der öffentlichen Verwaltung ist immer noch hoch. Zuwächse finden vor allem in den Bereichen Forschung und Technologie, Verkehr, Gesundheit, Kommunikation und Kongresswesen sowie bei den unternehmensbezogenen Dienstleistungen statt. Bonn ist Wachstumsmotor der Region und verfügt über gute Perspektiven und Potenziale für die Zukunft. Die Bürger erfreuen sich einer Kaufkraft, die deutlich über dem Bundesdurchschnitt liegt. Das Bildungsniveau der Bonner ist hoch; die Lebensqualität, die die Stadt mit ihren zahlreichen individuellen Vierteln und zum Teil noch dörflichen Wohnlagen bietet, wird hoch bewertet. Das rege Kulturleben und die attraktive Lage im Rheinland fördern die hohe Attraktivität des Standortes.

### *Verkehrsanbindung*

Bonn ist über die Bundesautobahnen 59, 555, 562, und 565 sowie die Bundesstraßen 9, 42 und 56 an das Fernstraßennetz angebunden (vgl. Abb. 4: Regionale Verkehrsanbindung Bonn<sup>6</sup>).

Der Hauptbahnhof ist Fernverkehrshalt der linken Rhein-strecke Köln–Bonn–Koblenz, der Bahnhof Siegburg/Bonn an der ICE-Strecke Köln–Rhein/Main ist von der Bonner Innenstadt mit der Stadtbahnlinie 66 in 20 bis 30 Minuten zu erreichen.

Der Flughafen Köln/Bonn ist ein internationaler Verkehrsflughafen.

Die Bundesstadt Bonn verfügt über ein Stadtbahn- / Straßenbahnnetz mit sieben Linien sowie ein weit verzweigtes Busliniennetz, durch das die einzelnen Ortsteile mit der Innenstadt und den angrenzenden Städten verbunden werden.

Im Norden liegt der Binnenhafen der Bundesstadt Bonn (Hafen Bonn).



**Abb. 4: Regionale Verkehrsanbindung Bonn**

<sup>6</sup> Quelle: [www.wikipedia.de](http://www.wikipedia.de); Zugriff: 12.05.2014

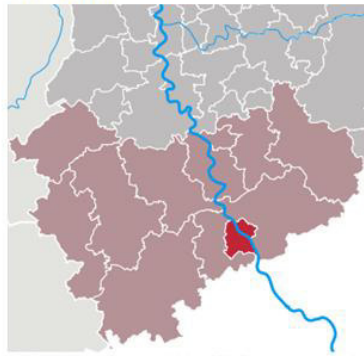
2 Einordnung im Stadtgefüge

Der Untersuchungsraum Roleber befindet sich im Stadtbezirk Bonn-Beuel und gehört zum Ortsteil Hoholz. Er bildet im Bonner Osten die nördliche, östliche und südliche Stadtgrenze zu den Städten Sankt Augustin und Königswinter. Im Westen grenzt der Ortsteil Hoholz innerhalb des Stadtgebietes Bonn an die Ortsteile Holzlar und Holtorf. (vgl. Abb. 5: Räumliche Ebenen der vorbereitenden Untersuchungen<sup>7</sup>)

**Bundesland**



**RP Köln**



**Stadt**



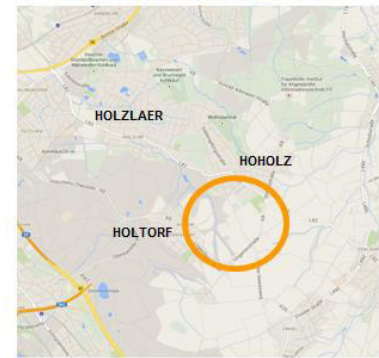
**Stadtbezirk**



**Ortsteil**



**Untersuchungsraum**



**Abb. 5: Räumliche Ebenen der vorbereitenden Untersuchungen**

<sup>7</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung (diverse Quellen - modifiziert)

### 3 Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

---

Das Untersuchungsgebiet umfasst eine Gesamtfläche von rund 57 ha.

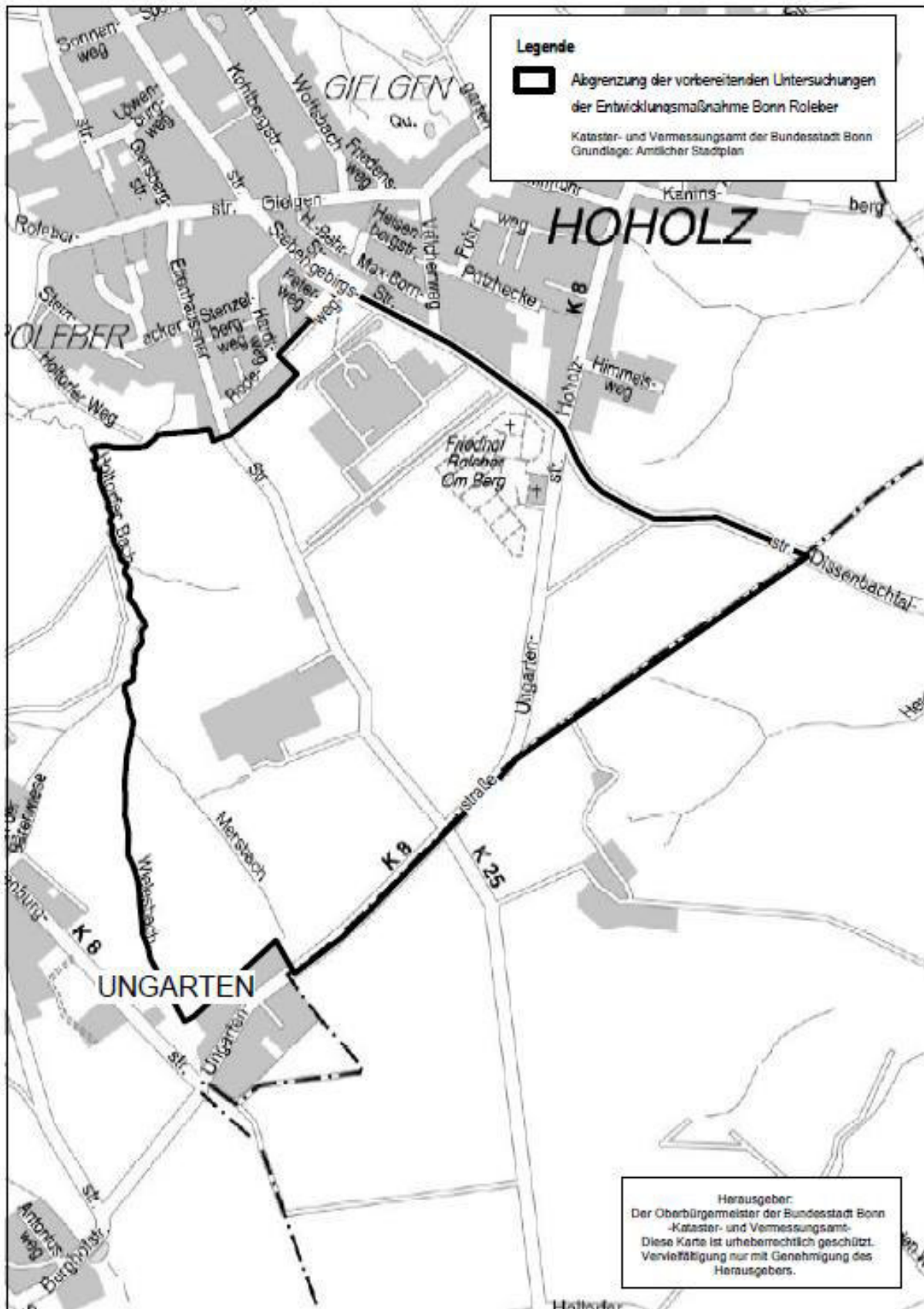
Das Untersuchungsgebiet wird im Wesentlichen durch die Ortsrandgrenze des Ortsteils Hoholz-Roleber und die L 83 „Siebengebirgsstraße“ im Norden, durch die K8 „Ungartenstraße“ im Südosten und durch den Bachlauf Wielesbach/Holtorfer Bach im Südwesten begrenzt (s. Abb. 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Roleber<sup>8</sup>). Das Untersuchungsgebiet befindet sich damit zwischen und unmittelbar angrenzend an die bestehenden Siedlungsbe-  
reiche Roleber im Norden und Ungarten im Süden.

Im Detail wird das Untersuchungsgebiet wie folgt abgegrenzt:

- im Nord-Osten: durch die L 83 Siebengebirgsstraße,
- im Süd-Osten: durch die Stadtgrenze zu Königswinter-Vinxel und der K8 „Ungartenstraße“,
- im Süden: durch die bestehende Bebauung in Holtorf-Ungarten,
- im Westen: durch den Bachlauf Wielesbach/Holtorfer Bach und
- im Nord-Westen durch die bestehende Bebauung am Rodeweg.

---

<sup>8</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn



**Abb. 6: Abgrenzung des Untersuchungsgebietes Hohlz-Roleber**



## C ÜBERGEORDNETE ZIELE UND PLANUNGEN

### 1 Landesentwicklungsplan

---

Im Landesentwicklungsplan ist das Untersuchungsgebiet Hoholz-Roleber als Wohnbauflächen, Wald- und Ackerlandflächen ausgewiesen (s. Abb. 7: Ausschnitt Landesentwicklungsplan<sup>9</sup>).

Für das Gebiet des Naturschutzgebietes Ennert trifft der bestehende Landesentwicklungsplan folgende Aussagen:

- Die Bundesstadt Bonn ist als Ballungskern und Oberzentrum dargestellt.
- Als Freiraum sind der Ennert, die Freiflächen südlich und östlich von Niederholtorf und der Finkenberg dargestellt.

Der durch Agrargebiete, Wald und Gewässer bestimmte Freiraum ist als Lebensraum und ökologischer Ausgleichsraum für Menschen, Fauna und Flora zu erhalten und in seinen Funktionen zu verbessern. Die Freiraumsicherung soll grundsätzlich der Erhaltung, Regeneration und Regulation von Gewässern, Boden und Luft, dem Biotop- und Artenschutz sowie der Land- und Forstwirtschaft und der landschaftsorientierten Erholung dienen.

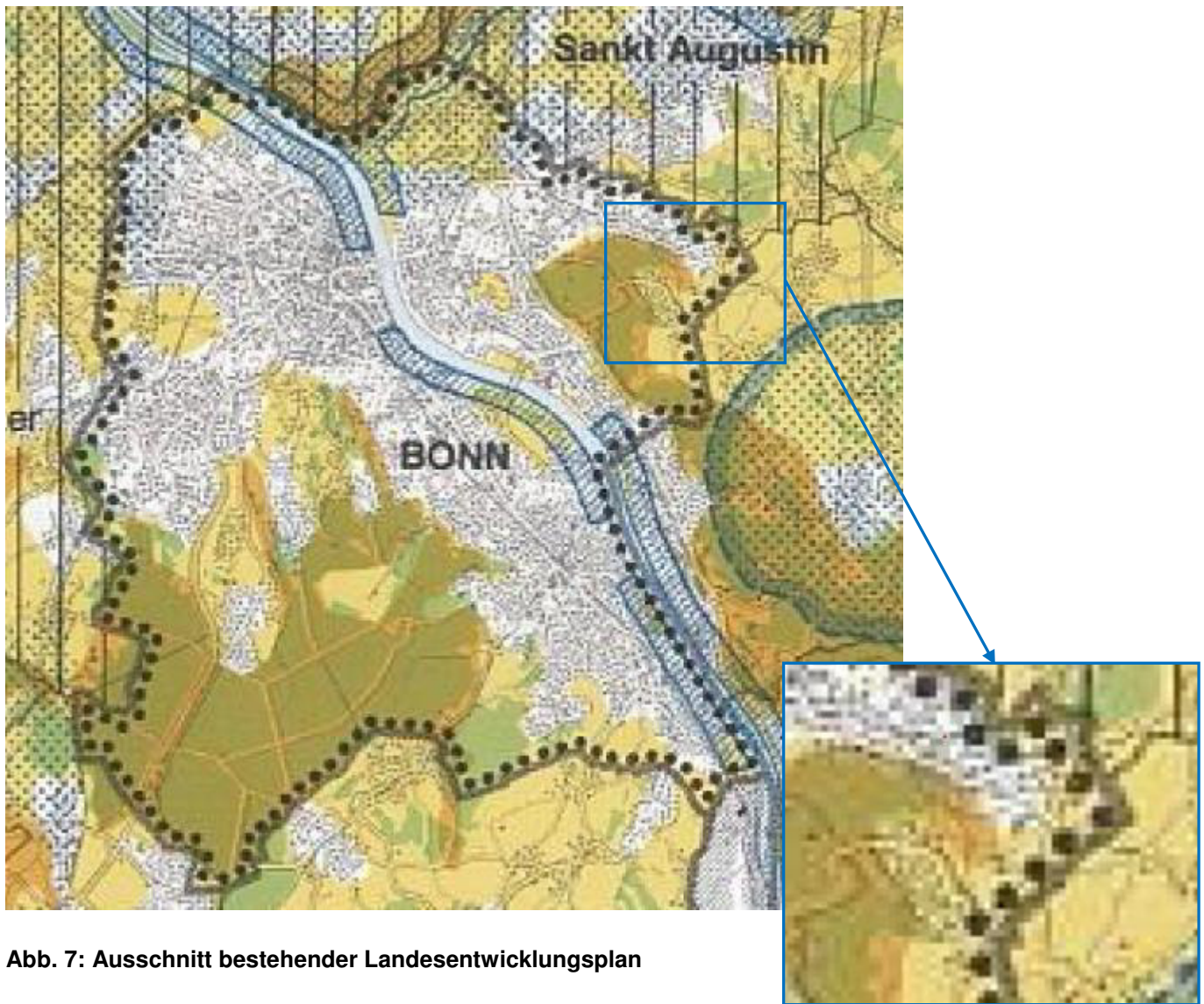
Der größte Teil des Plangebietes ist als Gebiet für den Schutz der Natur dargestellt. In diesen Gebieten sind Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und - soweit erforderlich - wiederherzustellen, dass

- die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und Nutzbarkeit der Naturgüter,
- die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume (Biotope) sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft

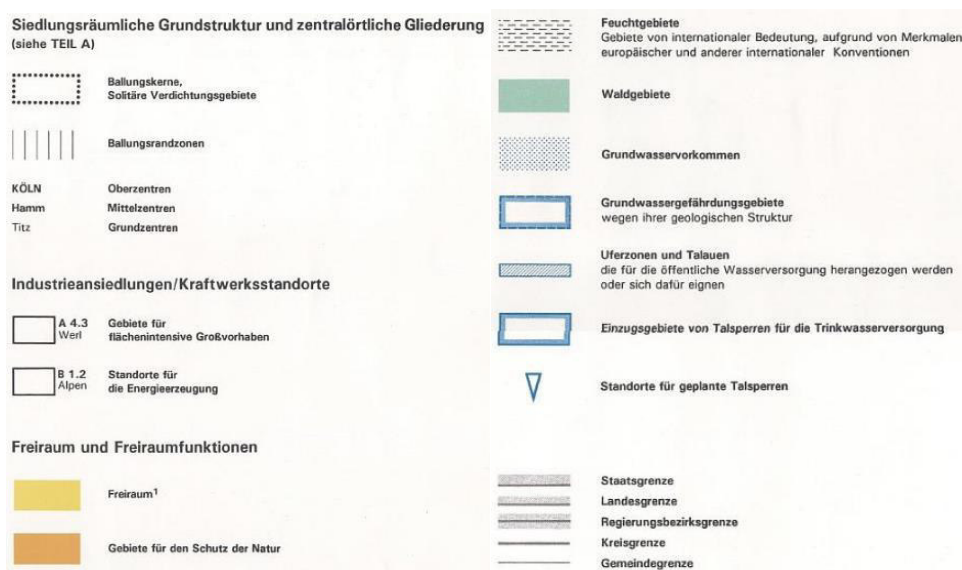
nachhaltig gesichert werden. Der Entwurf des neuen Landesentwicklungsplanes sieht für diesen Untersuchungsbereich keine Veränderung vor.

---

<sup>9</sup> Quelle: IHK Bonn



**Abb. 7: Ausschnitt bestehender Landesentwicklungsplan**





## 2 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (s. Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan – Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg<sup>10</sup>) stellt für den Bereich der Landwirtschaftskammer allgemeinen Siedlungsbereich dar. Die darüber hinaus gehenden Flächen innerhalb des Untersuchungsbereiches werden als allgemeiner Freiraum bzw. Agrarfläche mit den Restriktionen

- Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung,
- regionale Grünzüge

dargestellt. Im westlichen Randbereich beginnt die Naturschutzfläche.

Als Bereich für Schutz der Natur wird der Ennert gekennzeichnet. Die landwirtschaftlichen Bereiche um Oberholtdorf und Hoholz werden als Bereiche für den Schutz der Landschaft und landschaftsorientierter Erholung definiert. Darüber hinaus werden die Flächen des Untersuchungsgebietes als regionale Grünzüge gekennzeichnet. Die Ziele des Landschaftsplanes sind umzusetzen.

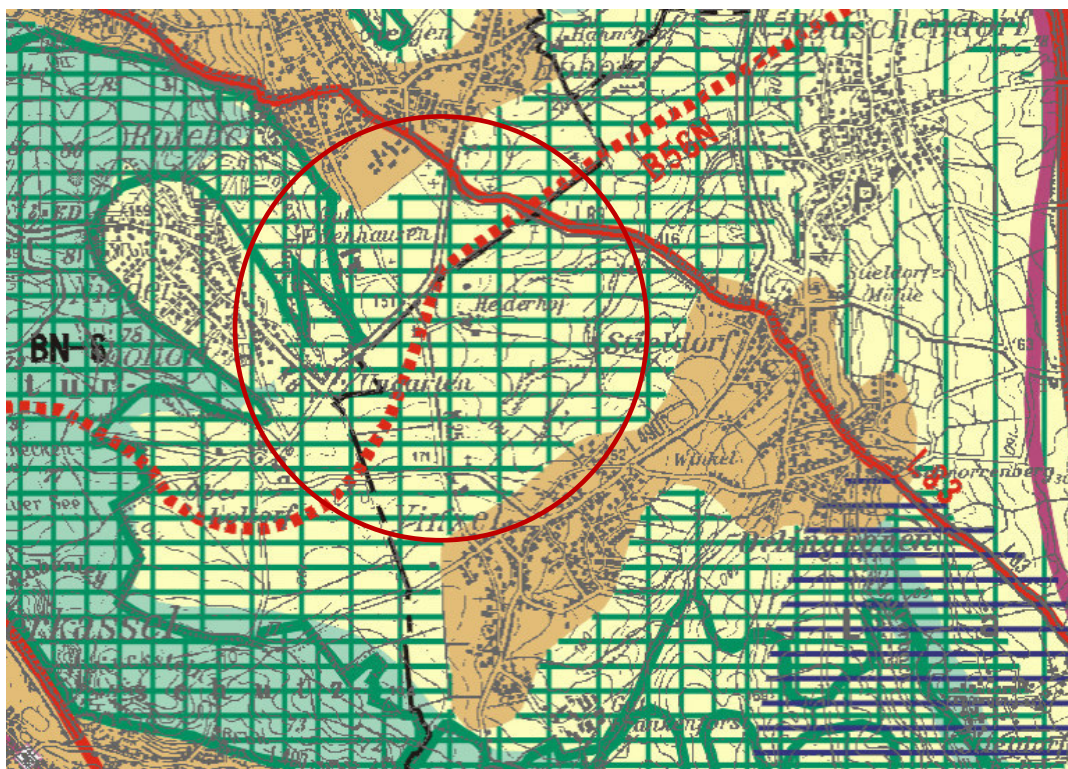
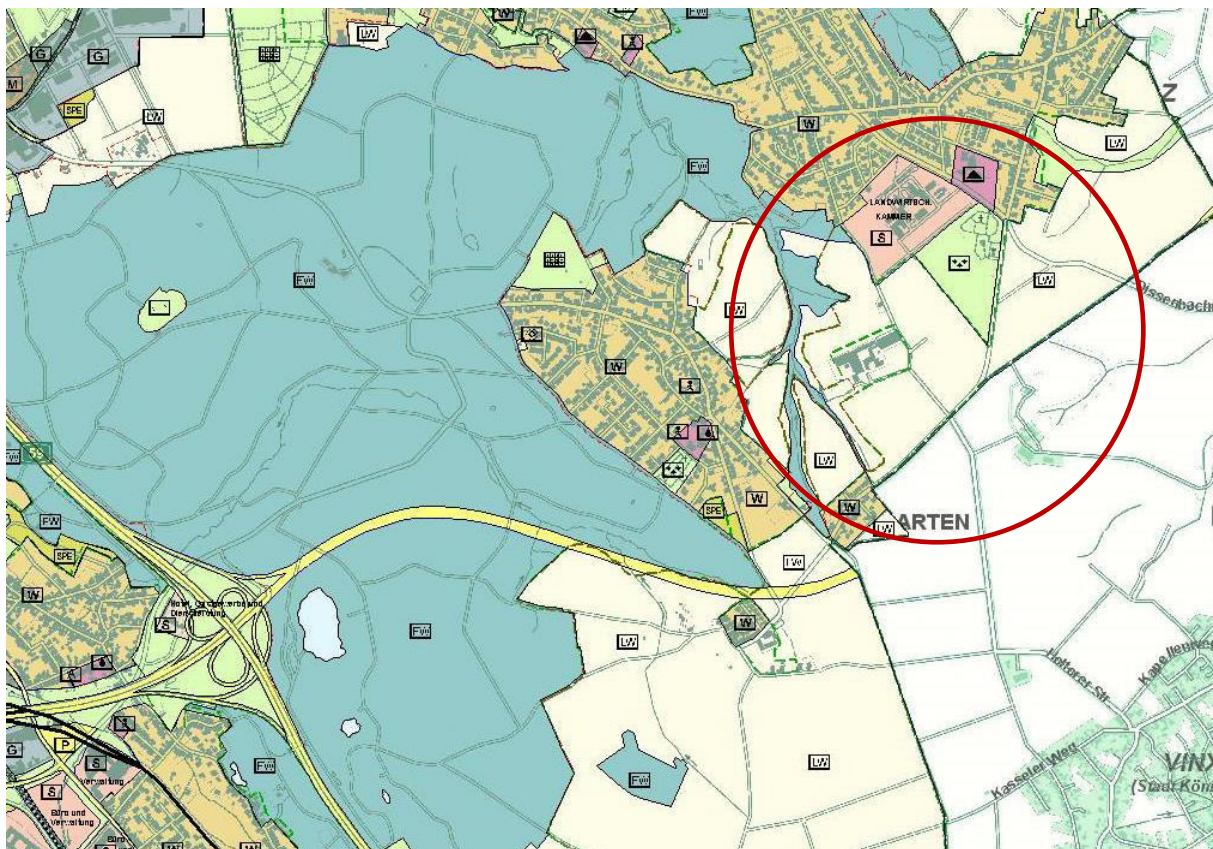


Abb. 8: Ausschnitt Regionalplan – Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg

<sup>10</sup> Quelle: Bezirksregierung Köln (Online; Zugriff: 12.05.2014)

### 3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Bundesstadt Bonn (s. Abb. 9: Auszug Flächennutzungsplan Bonn<sup>11</sup>) präzisiert diese Flächen in Sonderbaufläche für den Standort der Landwirtschaftskammer sowie die teilweise Ausweisung als Friedhofsfläche. Die restliche Fläche ist Landwirtschaftsfläche, die im Westen unmittelbar an das Naturschutzgebiet angrenzt.



**Abb. 9: Auszug Flächennutzungsplan Bonn**

<sup>11</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn (Online; Zugriff: 12.05.2014)



## 4 Landschaftsplan

---

Eine weitere Charakteristik dieser Fläche rund um die Landwirtschaftskammer ist die Nähe zum Naturschutzgebiet Ennert, dessen Ziele in einem Landschaftsplan (s. Abb. 10: Auszug Landschaftsplan Ennert<sup>12</sup>) festgeschrieben sind. Der Ennert gehört zum Staatsforst Siegburg und ist Teil des Naturparks Siebengebirge; darüber hinaus ist der Ennert eines der ältesten Naturschutzgebiete in Deutschland.

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen sind aus dem Geltungsbereich des Landschaftsplanes ausgeklammert. Für die restlichen Flächen des Untersuchungsgebietes legt der Landschaftsplan das Entwicklungsziel 2 fest, welches bedeutet: Anreicherung einer im Ganzen erhaltungswürdigen Landschaft mit gliedernden belebenden Elementen. Der Landschaftsplan erklärt seine Ziele wie folgt:

Zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bedeutet dieses Entwicklungsziel insbesondere:

- Anpflanzung von Baumreihen, Baumgruppen, Einzelbäumen, Feldgehölzen und Hecken mit standortgerechten Arten (gemäß LÖLF-Fachbeitrag heute LÖBF);
- Anpflanzungen in Siedlungsrandbereichen zur landschaftsgerechten Eingrünung der Ortsränder;
- Anlage von Krautsäumen durch Einbringen von aus der Umgebung gewonnenem Saatgut.

Dieses Entwicklungsziel wird im Wesentlichen für solche Räume dargestellt, in denen das Landschaftsbild oder der Landschaftshaushalt aufgrund der vorhandenen Nutzungen verarmt ist und seine Verbesserung noch ohne grundsätzliche Nutzungsänderung unter Beibehaltung der jetzigen Struktur zu erzielen ist.

Diese Räume eignen sich in besonderem Maße für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen bei Eingriffen nach § 1a BauGB. Grundlage für Maßnahmen können auch vertragliche Vereinbarungen zwischen Land- und Forstwirtschaft sein.

Weitere Ziele im Plangebiet sind die Ziele 1 und 8

Beim Entwicklungsziel 1 liegt das Schwergewicht in der Erhaltung und Entwicklung einer mit naturnahe Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.

Für eine kleine Fläche im Gebiet ist das Entwicklungsziel 8 im Sinne einer Biotopentwicklung die Herstellung oder Verbesserung bzw. Sicherstellung der Entwicklungsfähigkeit besonderer Lebensgemeinschaften und Lebensstätten für die Pflanzen- und Tierwelt.

---

<sup>12</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn (Online; Zugriff: 12.05.2014)

Bei der natur- und landschaftsschutzrechtliche Schutzkulisse des Untersuchungsraumes handelt es sich um folgende Schutzgebiete bzw. Schutzkategorien

- FFH-Gebiet Siebengebirge, Natura 2000-Nr. DE\_5309-301
- NSG Siebengebirge, Teilgebiet Ennert; Landschaftsplan Ennert N 1.1
- LSG Niederholtorf, Oberholtorf, Hoholz, Roleber, Gellenbachtal; Landschaftsplan Ennert L 2.4
- Nach § 30 BNatSchG bzw. § 62 LG NW gesetzlich geschützte Biotope

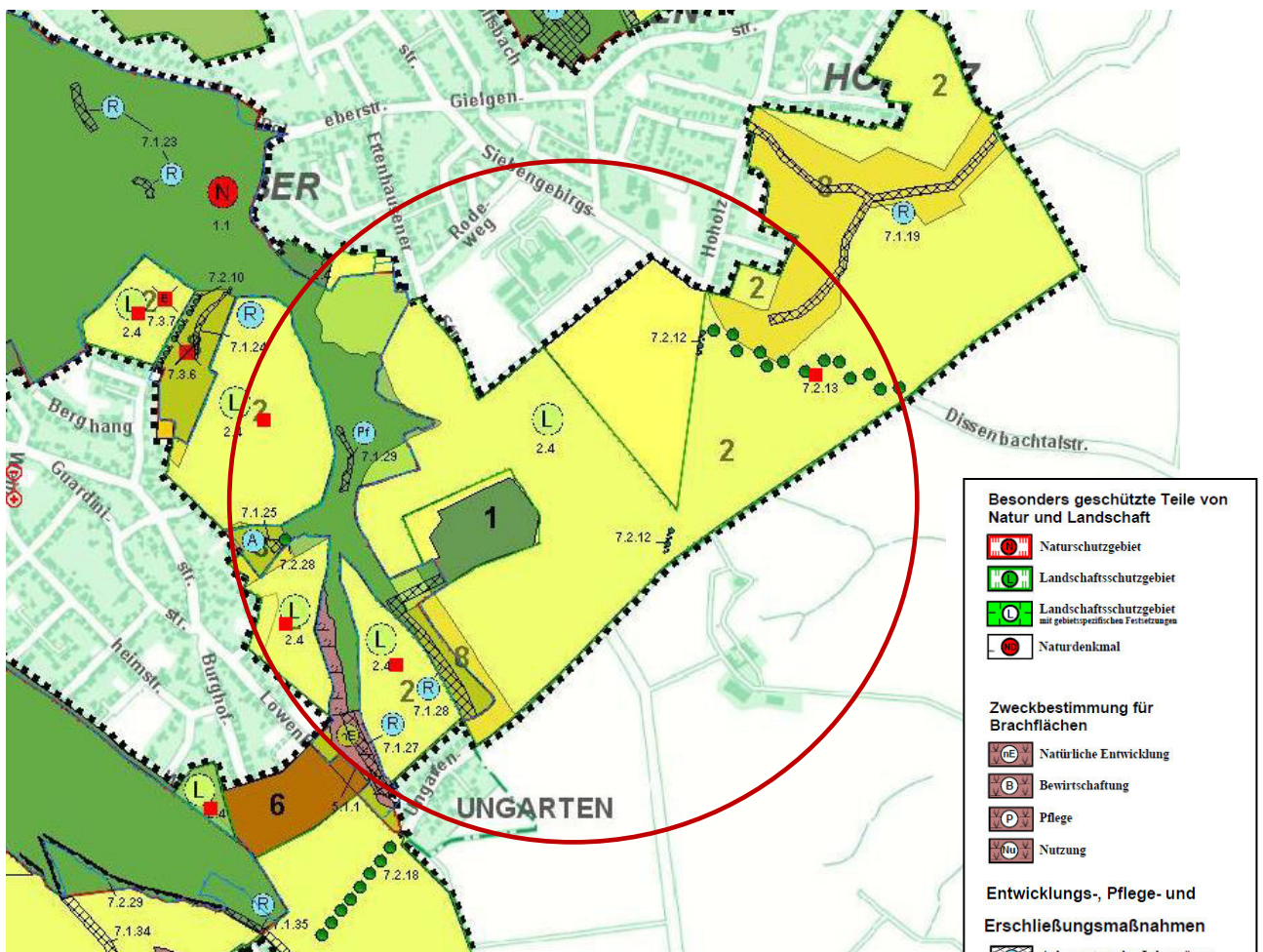
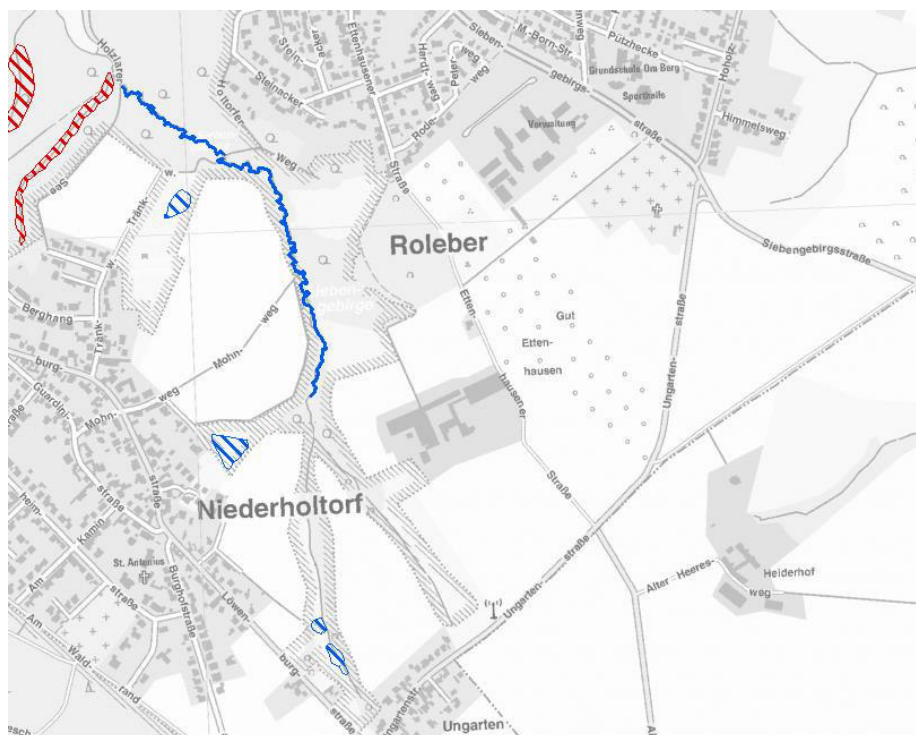


Abb. 10: Auszug Landschaftsplan Ennert

Der Bereich um Roleber wird wie folgt beschrieben:

Es handelt sich um den überwiegend naturnahen Holtorfer Bach mit seinen Quell- und Seitenbächen, die z.T. durch nasse Grünlandbereiche und waldartige Zwetschgenbrachen fließen, Streuobstwiesen und Buchenaltholzbestände (siehe Biotopkataster ON 8222-6 / Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotope<sup>1</sup>).



**Abb. 11: Gesetzlich geschützte Biotope**

Die Festsetzung des ca. 201 ha großen, aus sechs Teilgebieten bestehenden Gebietes erfolgt gemäß § 21 a und c LG NW:

- Zur Erhaltung oder Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder der Nutzungsfähigkeit der Naturgüter und
- wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Erholung.

Der für das Untersuchungsgebiet vorliegende Landschaftsplan hat in seinen textlichen Festsetzungen Folgendes festgelegt.

„Dieser Landschaftsplan gilt nach § 16 (1) Landschaftsgesetz NW nur für Flächen außerhalb der bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne. Soweit die Bebauungspläne land- oder forstwirtschaftliche Nutzung oder Grünfläche festsetzen und diese in Zusammenhang mit dem baulichen Außenbereich stehen, kann sich der Landschaftsplan unbeschadet der baurechtlichen Festsetzungen auch auf diese Flächen erstrecken. Soweit in diesem Landschaftsplan Flächen als „im Zusammenhang bebauter Ortsteile“ ausgespart worden sind, liegt hierin jedoch keine Entscheidung baurechtlicher Art. Ob die Flächen tatsächlich unter den § 34 Baugesetzbuch fallen, ist in den hierfür geltenden Verfahren nach den baurechtlichen Vorschriften zu klären.“



## 5 Integriertes Freiraumsystem für die Bundesstadt Bonn

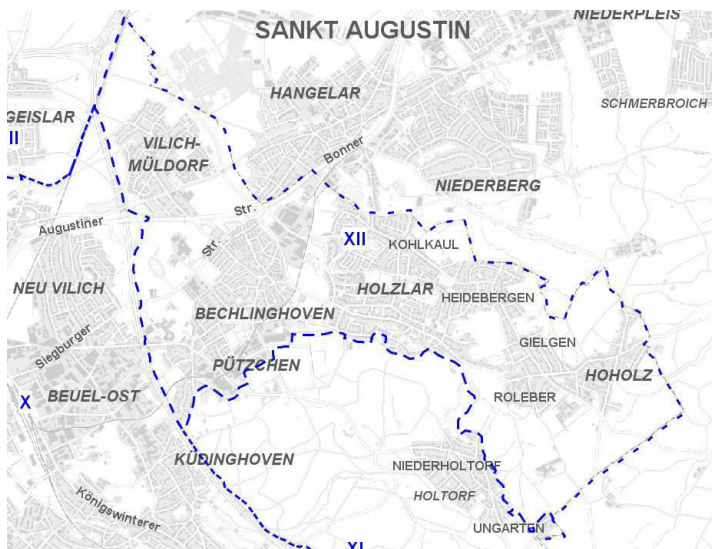
Das 1997 fertig gestellte „Integrierte Freiraumsystem der Stadt Bonn“ (IFS 1997) wurde durch Ratsbeschluss 1998 als eine informelle Abwägungsgrundlage für die Bauleitplanung eingeführt. Dort heißt es im Vorwort:

*"Im IFS werden die Freiflächen benannt, die für die heutige Lebensqualität unverzichtbar sind sowie die Bereiche, in denen aus stadtökologischer Sicht eine weitere bauliche Entwicklung denkbar ist. Damit ist eine weitere Basis für verantwortungsvolle politische Entscheidungen im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung gelegt."*<sup>13</sup>

Die wissenschaftliche Überarbeitung des "IFS 1997" ist vom Hauptausschuss am 20.01.2011 beschlossen worden. Ziel war das Aufzeigen der Entwicklungen zwischen 1997 und 2012. Zum einen erfolgte eine Erfolgskontrolle gegenüber den Aussagen des IFS 1997 im Sinne einer Evaluierung. Zum anderen ist eine überarbeitete Fassung der Planungsmodellkarte entwickelt worden, welche die Inhalte in Bezug auf die planerischen Entwicklungen in der Bundesstadt Bonn aktualisiert.

Mit Drucksachennummer 1313742 wurde im Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz am 18.03.2014 beschlossen, dass die Verwaltung das wissenschaftliche überarbeitete und aktualisierte IFS 2012 bei allen raumwirksamen Planungen im Rahmen der Abwägungsprozesse mit einbezieht.

### **Inhaltlicher Auszug aus dem IFS 2012 zum Punkt 3.1.12 Teilraum XII – Holzlar, Hoholz (Seite 30):**



In Hoholz wurde als Ersatz zur bisher dargestellten Grünverbindung eine neue Verbindung zur linearen Umfeldverbesserung entlang der Siebengebirgsstraße aufgenommen.

Dies betrifft einen südwestlichen Streifen entlang der Siebengebirgsstraße – und liegt im Friedhof bzw. im Bereich des Standortes der bestehenden Landwirtschaftskammer NRW (vgl. Abb. 12: Lage und Abgrenzung des Teilraums XII im Bonner Stadtgebiet (IFS 2012)<sup>14</sup>).

**Abb. 12: Lage und Abgrenzung des Teilraums XII im Bonner Stadtgebiet (IFS 2012)**

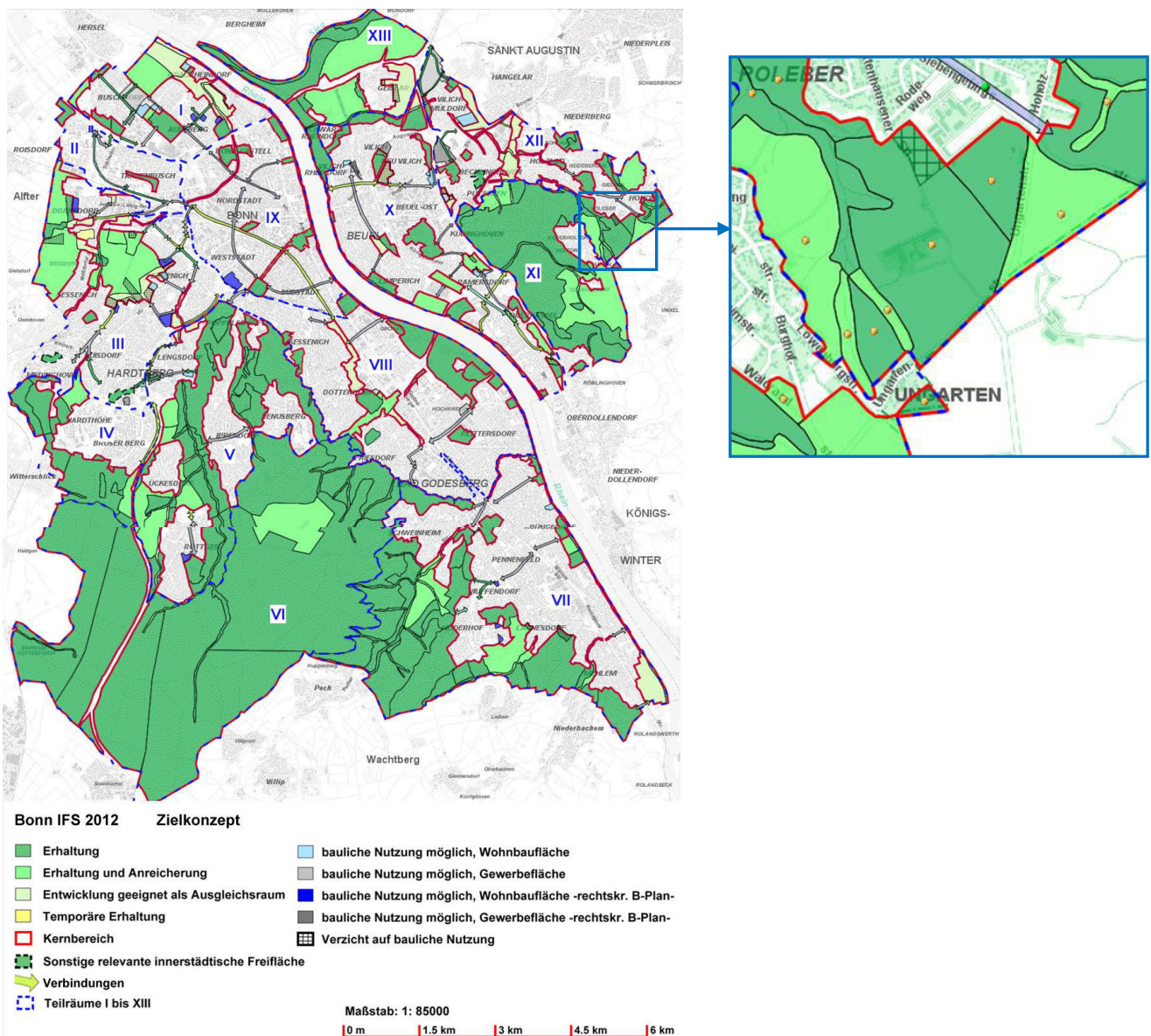
<sup>13</sup> Quelle: Beiträge zur Stadtentwicklung, Stadtplanung und Bauwesen Nr. 11, Juni 1988

<sup>14</sup> Quelle: IFS 2012, Bundesstadt Bonn

**Inhaltlicher Auszug aus dem IFS 2012 zum Punkt 3.2 Aussagen zur Gesamtstädtischen Entwicklung (Seite 32):**

Eine deutliche Verschiebung des Gewichtes Siedlungsraum – Freiraum aufgrund von realisierten planerischen Vorhaben zeigt sich u.a. auch im Teilraum XII (Holzlar, Hoholz).

In der nachfolgenden Karte „Zielkonzept 2012“ (s. Abb. 13: Integriertes Freiraumsystem – Zielkonzept 2012<sup>15</sup>) ist das Untersuchungsgebiet als "Kernbereich des IFS 2012" dargestellt mit der Ausführung, dass die verbleibenden Freiflächen zukünftig besonders gesichert werden im Sinne der "Erhaltung des Freiraumes".



**Abb. 13: Integriertes Freiraumsystem – Zielkonzept 2012**

<sup>15</sup> Quelle: IFS 2012, Bundesstadt Bonn

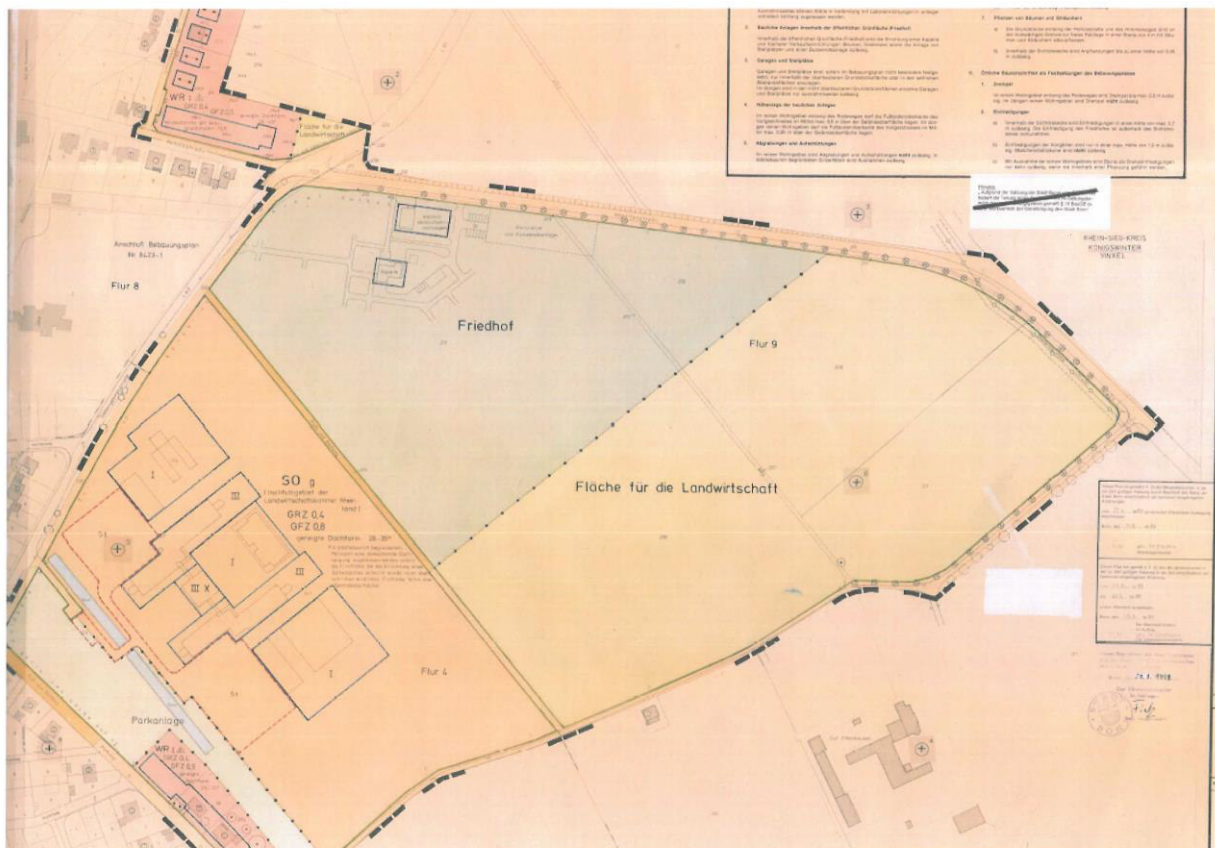


6 Bebauungsplan Nr. 8423-19

Der für diesen Bereich rechtskräftige Bebauungsplan (s. Abb. 14: Bebauungsplan Nr. 8423-19<sup>16</sup>) weist den Bereich der Landwirtschaftskammer als Sonderbaufläche, die südöstlich angrenzende Fläche als Friedhoffläche sowie den südwestlich angrenzenden Teilbereich als Fläche für die Landwirtschaft aus. Der Bebauungsplan Nr. 8423-19 ist seit 17. Januar 1992 rechtskräftig.

Für das Untersuchungsgebiet entspricht die derzeitige Nutzung den planerischen Festsetzungen.

Die Ausweisung neuer Baugebiete innerhalb des Stadtgebietes von Bonn ist aufgrund der Dichte und den topografischen Gegebenheiten schwierig. Insofern besteht durch den Wegzug der Landwirtschaftskammer - in Verbindung mit einer entsprechenden Umnutzung der Bestandsgebäude - die Möglichkeit, einen zusammenhängenden Bereich für eine Wohnnutzung zu entwickeln. Für den Bereich der Sonderbaufläche hat die Landwirtschaftskammer einen Antrag auf vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans gestellt.



**Abb. 14: Bebauungsplan Nr. 8423-19**

<sup>16</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn (Online; Zugriff: 12.05.2014)



## D WOHNVERSORGUNG & BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

### 1 Anforderungen im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen

---

Ob ein erhöhter Bedarf an Wohnstätten im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB besteht, ist im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen im Wege einer Prognose unter Ausschöpfung aller ihr mit zumutbarem Aufwand zugänglichen Erkenntnisquellen zu ermitteln. Ein erhöhter Bedarf an Wohn- und Arbeitsstätten im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist gegeben, wenn die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigt. Allgemeine konjunkturelle Entwicklungen oder Schwankungen im Wohnungsmarkt reichen zur Begründung nicht aus<sup>17</sup>.

Die Beantwortung der Frage, ob die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme zur Deckung eines erhöhten Wohnbedarfs erforderlich ist, macht nach gängiger Rechtsprechung eine Prognose in zwei Richtungen notwendig: Zum einen ist der gegenwärtige und künftige Bedarf an Wohnungen zu ermitteln. Zum anderen ist zu ermitteln, welche Möglichkeiten zur Deckung des festgestellten Wohnbedarfs ohne die Entwicklungsmaßnahme bestehen. Ergibt sich zwischen dem prognostizierten längerfristigen Wohnbedarf und den anderweitigen Möglichkeiten seiner Deckung eine Lücke, kann zu ihrer Schließung das Instrument der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen eingesetzt werden, soweit auch deren übrigen Voraussetzungen vorliegen. Der Wohnbedarf und die Möglichkeiten seiner Deckung sind für den Zeitraum zu prognostizieren, innerhalb dessen die beabsichtigte städtebauliche Entwicklungsmaßnahme verwirklicht werden soll<sup>18</sup>.

### 2 Wohnungsbestand

---

#### 2.1 Anzahl und Aufteilung der Wohnungen<sup>19</sup>

Zum Zeitpunkt der Erhebung im Rahmen des Zensus 2011 (Stichtag: 09.05.2011) umfasste der Wohnungsbestand in der Bundesstadt Bonn insgesamt 168.633 Wohnungen in 56.587 Gebäuden.

---

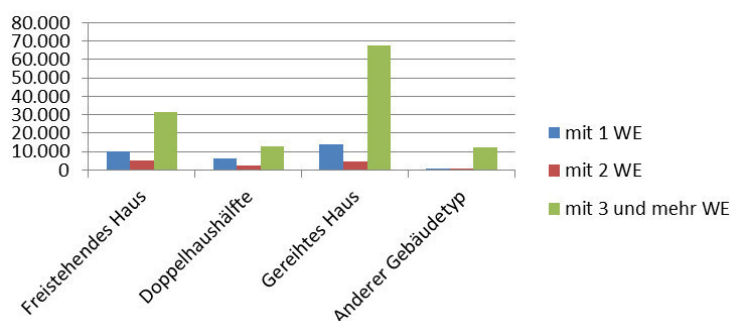
<sup>17</sup> Quelle: BVerwG, Urteil vom 12.12.2002 – 4 CN 7. 01; OVG Lüneburg

<sup>18</sup> Quelle: OVG NRW 10A D 210/97.NE 19.06.2001

<sup>19</sup> Quelle: Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen Stadt Bonn - Stichtag 09.05.2011

Die Bestandsgebäude umfassen 46.751 Wohnungen in freistehenden Häusern (ca. 28 %), 21.566 Wohnungen in Doppelhaushälften (ca. 13 %), 86.269 Wohnungen in Reihenhäusern (ca. 51 %) und 14.047 Wohnungen in anderen Gebäudetypen (ca. 8 %). Dabei handelt es sich um 30.964 Gebäude mit jeweils 1 Wohneinheit (ca. 55 %), 6.815 Gebäude mit jeweils 2 Wohneinheiten (ca. 12 %), 13.567 Gebäude mit 3-6 Wohneinheiten (ca. 24 %) und 5.241 Gebäude mit mehr als 6 Wohneinheiten (ca. 9 %) (vgl. Abb. 15: Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen<sup>20</sup>).

**Abb. 15: Gebäudetyp nach Zahl der Wohnungen**



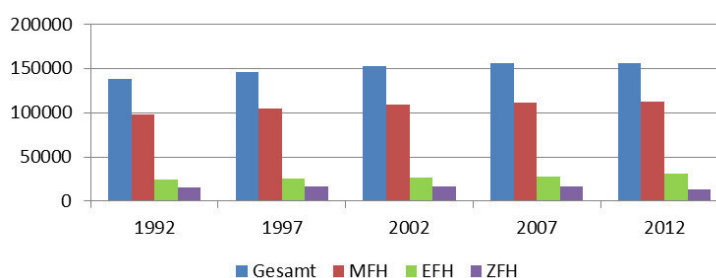
Anmerkung:

Nach Auskunft der Bundesstadt Bonn - Statistikstelle - ist die absolute Anzahl der Wohnungen nachträglich aufgrund neuerer Erkenntnisse auf 164.771 Wohnungen in 56.443 Gebäuden korrigiert worden.<sup>21</sup>

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes NRW / IT.NRW ist der Wohnungsbestand in Bonn in den letzten 20 Jahren (Zeitraum 1992 bis 2012) um ca. 13% gestiegen.

Die Anzahl der Wohnungen in Einfamilienhäusern ist dabei um ca. 25 % und in Mehrfamilienhäusern um ca. 15% gestiegen. Die Anzahl der Wohnungen in Zweifamilienhäusern hat sich dagegen im gleichen Zeitraum um ca. 18% verringert. (vgl. Abb. 16: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart<sup>22</sup>)

**Abb. 16: Anzahl der Wohnungen nach Gebäudeart**



<sup>20</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

<sup>21</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle: Gespräch am 07.07.2014

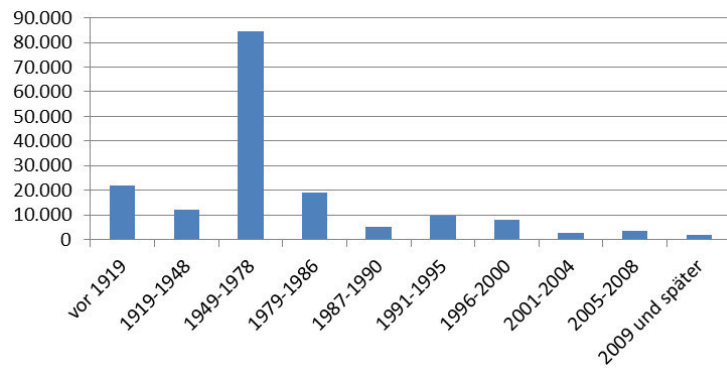
<sup>22</sup> Quelle: Statistisches Landesamt NRW / IT.NRW

2.2 *Alter des Wohnungsbestandes*

Nach dem Ergebnis des Zensus 2011<sup>23</sup> lag das Baujahr von rund 70 % der Wohnungen vor 1979. (vgl. Abb. 17: Anzahl der Wohnungen nach Baujahr<sup>24</sup>)

Nach Angaben des NRW Bank Wohnungsmarktprofils 2012<sup>25</sup> sind rund 59 % des gesamten Wohnungsbestandes älter als 45 Jahre. Dies hat zur Folge, dass in naher Zukunft mit einer deutlichen Zunahme des Abgangs nicht marktgängiger Wohnungen gerechnet werden muss.

**Abb. 17: Anzahl der Wohnungen nach Baujahr**



2.3 *Größe der Wohnungen*

Nach Angaben des Statistischen Landesamtes NRW / IT.NRW hat sich die durchschnittliche Fläche pro Wohneinheit seit 1992 kontinuierlich erhöht. Nach dem Ergebnis des Zensus 2011 beträgt die durchschnittliche Wohnfläche zum Stichtag 09.05.2011 ca. 81,2 m<sup>2</sup> pro Wohneinheit.

2.4 *Angaben zum Leerstand*

Von den insgesamt 164.771 Bestandswohnungen standen zum Zeitpunkt der Erfassung im Zensus 2011 insgesamt 4.597 Wohnungen leer. Daraus ergibt sich eine Leerstandsquote von ca. 2,8 %. Nach Angaben des CBRE-Empirica Leerstandsindex 2012<sup>26</sup> liegt die Leerstandsquote damit in Bonn um 0,5 % unter dem Leerstand von NRW und der Bundesrepublik Deutschland mit jeweils 3,3%.

<sup>23</sup> Quelle: Zensus 2011: Gebäude und Wohnungen Stadt Bonn - Stichtag 09.05.2011

<sup>24</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

<sup>25</sup> Quelle: NRW.Bank Wohnungsmarktprofil 2012

<sup>26</sup> Quelle: CBRE-Empirica Leerstandsindex 2012



## 3 Bevölkerungstruktur

### 3.1 Wohnberechtigte Bevölkerung

Hinsichtlich der aktuellen Bevölkerungszahl gibt es - je nach Datenquelle - zum Teil sehr unterschiedliche Angaben. Grund hierfür ist die zum Teil sehr unterschiedliche Methodik in der Ermittlung der Bevölkerungszahlen wie auch die Berücksichtigung von regionalen oder örtlichen Sondereffekten (z.B. Einführung der Zweitwohnungssteuer). Hier bedarf es einer detaillierten Betrachtung der jeweiligen Methodik und der jeweiligen Ausgangsgrundlagen, um eine verlässliche Aussage über die Entwicklung treffen zu können. Schließlich stellt die Bevölkerungszahl und deren prognostizierte Entwicklung eine entscheidende Ausgangsgröße für die weitere Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme dar.

- Nach Angaben des Zensus 2011 beträgt die Bevölkerungszahl zum Stichtag 09.05.2011 insgesamt 305.765 Einwohner.
- Nach Angaben von IT.NRW<sup>27</sup> beträgt die Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2012 insgesamt 330.245 Einwohner.
- Nach Angaben der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn umfasst die wohnberechtigte Bevölkerung zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 320.128 Personen.

#### Anmerkung<sup>28</sup>

*„IT.NRW ermittelt die amtliche Einwohnerzahl anhand der Bevölkerungsbewegung (Geburten-/ Sterbefälle und Wanderungen) von Personen mit Hauptwohnsitz auf Basis der Volkszählungsdaten von 1987. Methodisch bedingt führt dies mit zunehmendem Zeitabstand zum Ausgangsjahr der Basiszahl (VZ 1987) zu höheren Abweichungen zwischen der amtlichen Bevölkerungszahl und der tatsächlich vorhandenen Bevölkerung zum Vergleichszeitpunkt. Dies gilt insbesondere für Städte mit einer hohen Bevölkerungsdynamik, wie sie in der Bonn vorliegt. Ferner ermöglicht es die Fortschreibungsmethode von IT.NRW nicht, singuläre Sondersituationen, wie die mit der Einführung der Zweitwohnungssteuer in Bonn verbundenen Zählprobleme in der Ermittlung der Einwohnerzahl zu berücksichtigen.*

*Der von IT.NRW zum Stichtag 31.12.2010 veröffentlichte Anstieg der amtlichen Einwohnerzahl für die Stadt Bonn um 5.055 Einwohner (319.844 Einwohner im Jahre 2009) entspricht daher nicht dem realen Wanderungsgewinn in diesem Berichtsjahr. Vielmehr ist dieser Anstieg überwiegend darauf zurückzuführen, dass die Stadt Bonn im Laufe des Jahres 2010 die Einführung einer Zweitwohnungssteuer für das Folgejahr ankündigte. Aufgrund dieser Ankündigung änderte - statistisch nachweisbar - bereits im Jahr 2010 eine Vielzahl von Personen ihren Wohnungsstatus von Neben- zur Hauptwohnung um im Jahre 2011 keine Zweitwohnungssteuer zahlen zu müssen.*

<sup>27</sup> Quelle: IT.NRW: Kommunalprofil Bonn vom 28.03.2014

<sup>28</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle: Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Bonn bis 2030 vom 18.06.2012

*Die Ermittlung aktueller Bevölkerungszahlen durch die Statistikstelle berücksichtigt die Wanderungsvorgänge sowohl der Bevölkerung mit Haupt- als auch mit Nebenwohnung. Nach dem Ergebnis der entsprechenden statistischen Auswertung der Meldedaten stieg die Zahl der Bonner Bevölkerung im Zeitraum 2009 bis 2010 von 317.380 auf 318.513 lediglich um 1.133 Personen an. Einer Zunahme von 5.704 Personen mit Hauptwohnsitz steht die Abnahme von 4.571 Personen mit Nebenwohnsitz gegenüber.“*

Die von der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn ermittelte Einwohnerzahl verteilt sich dabei auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt (vgl. Abb. 18: Wohnberechtigte Bevölkerung in der Bundesstadt Bonn am 31.12.2013<sup>29</sup>):

Raumbezug	Wohnberechtigte Bevölkerung in der Stadt Bonn									
	Gesamt	Einwohner pro km <sup>2</sup>	Männer		Frauen		Zuwanderer		Ausländer	
			Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent	Anzahl	Prozent
Stadtbezirk Bonn	148.102	3.525	71.662	48,4	76.440	51,6	40.428	27,3	22.282	15,0
Stadtbezirk Bad Godesberg	72.353	2.400	34.308	47,4	38.045	52,6	20.623	28,5	11.384	15,7
Stadtbezirk Beuel	66.671	2.861	32.044	48,1	34.627	51,9	13.831	20,7	5.995	9,0
Stadtbezirk Hardtberg	33.002	3.071	15.877	48,1	17.125	51,9	9.498	28,8	4.319	13,1
Stadt Bonn	320.128	3.014	153.891	48,1	166.237	51,9	84.380	26,4	43.980	13,7

Wohnberechtigte Bevölkerung = Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Bonn  
 Zuwanderer = Personen mit doppelter oder ausländischer Staatsangehörigkeit

**Abb. 18: Wohnberechtigte Bevölkerung in der Bundesstadt Bonn am 31.12.2013**

<sup>29</sup> Quelle: Statistikstelle der Bundesstadt Bonn

### 3.2 Altersstruktur

Die Altersstruktur stellt sich nach Angaben der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn zum Stichtag 31.12.2013 wie folgt dar (vgl. Abb. 19: Bevölkerung nach Altersgruppen<sup>30</sup>):

**Einwohnerentwicklung nach Altersgruppen seit 31.12.2009**

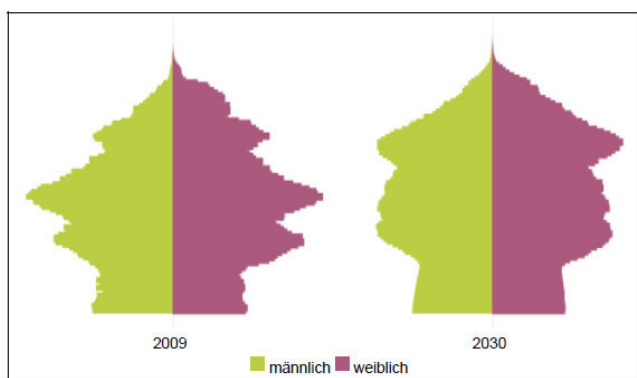
Stichtag	Wohnberechtigte Bevölkerung in der Stadt Bonn					
	Gesamt	darunter im Alter von ... bis unter ... Jahren				
		0 - 6	6 - 18	18 - 30	30 - 65	65 J. u. älter
31.12.2009	317.371	18.201	34.458	57.478	150.527	56.707
31.12.2010	318.513	18.442	34.622	56.707	152.193	56.549
31.12.2011	318.602	18.501	34.715	55.731	152.819	56.836
31.12.2012	319.606	18.376	35.089	55.688	153.437	57.016
31.12.2013	320.128	18.170	35.321	55.752	153.664	57.221

Wohnberechtigte Bevölkerung = Personen mit Haupt- oder Nebenwohnsitz in Bonn

**Abb. 19: Bevölkerung nach Altersgruppen**

Demzufolge beträgt zum Stichtag 31.12.2013 der Anteil der unter 18-Jährigen ca. 17 %, der 19- bis 65-Jährigen ca. 65 % und der über 65-Jährigen ca. 18 %.

Der Demographiebericht des Wegweisers Kommune<sup>31</sup> zeigt deutlich auf, dass sich der Anteil der über 65-Jährigen bis 2030 deutlich erhöhen wird. Die Prognose geht aktuell von einem Anstieg in Höhe von ca. 37 % für die 65- bis 79-Jährigen und von ca. 30 % der über 80-Jährigen aus (vgl. Abb. 20: Bevölkerungspyramide 2009 und 2030<sup>32</sup>; Abb. 21: Änderung der Altersstruktur von 2009 auf 2030 (%)<sup>33</sup>).



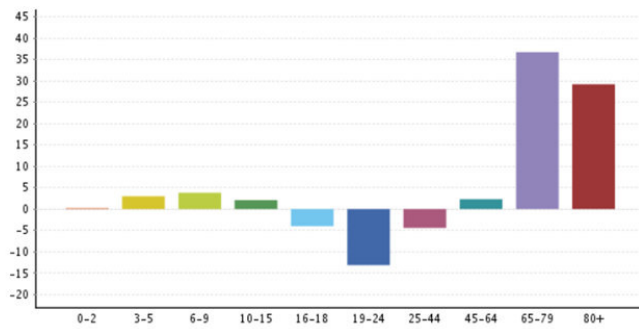
**Abb. 20: Bevölkerungspyramide 2009 und 2030**

<sup>30</sup> Quelle: Statistikstelle der Bundesstadt Bonn

<sup>31</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune, Demographiebericht

<sup>32</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune, Demographiebericht

<sup>33</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune, Demographiebericht



**Abb. 21: Änderung der Altersstruktur von 2009 auf 2030 (%)**

Geringfügige Zuwächse gibt es auch im Bereich der Altersgruppen bis 15-Jahre, sowie bei den 45- bis 64-Jährigen. Demgegenüber steht ein deutlicher Rückgang einer breiten jüngeren Mittelschicht der 16- bis 44-Jährigen. Im Vergleich zur Entwicklung auf Landesebene ist allerdings positiv zu vermerken, dass es im Bereich der Altersgruppe bis 15-Jahre bis 2030 noch Zuwächse geben wird, demgegenüber steht aber auch ein überproportionaler Anstieg der 65- bis 79-Jährigen (NRW: + 20 % / Bonn: + 37 %) <sup>34</sup>.

<sup>34</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung – Wegweiser Kommune, Demographiebericht

## 4 Wohnraumbedarf

---

In den vergangenen Jahren sind zur Wohnungsmarktentwicklung verschiedene Untersuchungen und Handlungskonzepte unterschiedlicher Institutionen und Auftraggeber durchgeführt bzw. erarbeitet worden, die zur Darstellung der aktuellen Situation auf dem Wohnungsmarkt sowie der prognostizierten Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung herangezogen werden können. Maßgebliche Grundlage hierbei stellt das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 für den Bereich Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler dar, welches von der Technische Universität Kaiserslautern, dem Leibniz-Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden und der Universität Bonn im Auftrag des :rak – Regionaler Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr - erstellt worden ist.

### 4.1 Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 (Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler)

Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020<sup>35</sup> wurde im Juli 2008 erarbeitet. Zielsetzung war dabei die langfristige Stärkung der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler als attraktiven Wohn- und Wirtschaftsstandort sowie die regionalisierte Vorausschätzung des Wohnungsneubaubedarfs für die Region.

Nach den Erkenntnissen der Gutachter wird sich das zu erwartende Bevölkerungswachstum innerhalb der Region nicht gleichmäßig - sondern je nach Lage und individueller Ausgangssituation des jeweiligen Teilraumes - unterschiedlich entwickeln. Zur Ermittlung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung in der Region wurden zwei Varianten definiert, die den Rahmen für die weitere Betrachtung darstellen sollen:

- In der Variante 1 („Status Quo“) der Betrachtung gehen die Gutachter von gleichbleibenden durchschnittlichen Wanderungsintensitäten und Wanderungsrichtungen entsprechend dem Zeitraum von 2003 bis 2005 aus.
- In der Variante 3+ werden die mittleren altersspezifischen Wanderungsmuster des Zeitraums von 2001 bis 2005 berücksichtigt, die über abgeschwächte Suburbanisierungstendenzen gegenüber der Variante 1 verfügen. Darüber hinaus werden höhere Außenwanderungsgewinne sowie eine Gewichtung der Gemeinden nach Erreichbarkeit und Zentren-Orientierung berücksichtigt.

Für die Bundesstadt Bonn kommt das Regionale Handlungskonzept 2020 zu folgenden Ergebnissen<sup>36</sup>:

---

<sup>35</sup> Quelle: Technische Universität Kaiserslautern / Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden / Universität Bonn: Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn / Rhein-Sieg-Ahrweiler

<sup>36</sup> Quelle: Technische Universität Kaiserslautern / Institut für ökologische Raumentwicklung Dresden / Universität Bonn: Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 Bonn / Rhein-Sieg-Ahrweiler: Seite 18 ff

a. Bevölkerung:

- Die Entwicklung der Bevölkerung wird im Zeitraum von 2005 bis 2020 um ca. 6,6 % (Variante 1) bzw. 9,3 % (Variante 3+) steigen.
- Im Basisjahr der Betrachtung (2005) beträgt die Zahl der Einwohner 312.818. Bis zum Jahr 2020 wächst die Bevölkerung um ca. 20.656 Einwohner auf 333.474 Einwohner (Variante 1) bzw. um ca. 29.003 Einwohner auf 341.821 Einwohner (Variante 3+).

b. Haushalte:

- Die Anzahl der Haushalte beträgt im Jahr 2005 ca. 160.165.
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt ca. 1,97 Personen pro Haushalt.
- Die Zahl der Haushalte wächst bis 2020 um ca. 5,1 % auf 168.318 (Variante 1) bzw. 9,0 % auf 174.531 (Variante 3+).

c. Wohnungsneubaubedarf:

- Für den Zeitraum 2005 bis 2020 ergibt sich ein Wohnungsneubaubedarf von insgesamt ca. 13.693 Wohnungen (Variante 1) bzw. ca. 19.904 Wohnungen (Variante 3+).
- Davon entfallen ca. 3.458 Wohnungen (Variante 1) bzw. ca. 4.456 Wohnungen (Variante 3+) auf Ein- und Zweifamilienhäuser und ca. 10.235 Wohnungen (Variante 1) bzw. ca. 15.448 Wohnungen (Variante 3+) auf Mehrfamilienhäuser.
- Der Neubaubedarf für Ein- und Zweifamilienhäusern liegt bei ca. 25 % (Variante 1) bzw. 22 % (Variante 3+), der Neubaubedarf für Mehrfamilienhäuser bei ca. 75 % (Variante 1) bzw. 78 % (Variante 3+).

#### 4.2 Verifizierung der Prognosedaten aus dem Regionalen Handlungskonzept

Das Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020 ist im Juli 2008 fertiggestellt worden. Somit sind zum Zeitpunkt der Erstellung des Berichtes zur vorbereitenden Untersuchung mittlerweile sechs Jahre vergangen, in denen eine Vielzahl von Einflüssen auf die prognostizierten Daten haben Einfluss nehmen können. Vor diesem Hintergrund bedarf es zunächst einmal einer Verifizierung der im Handlungskonzept getroffenen Annahmen für die Jahre 2008 bis 2014, um eine Aussage darüber zu erhalten, ob die damals getroffenen Prognosen für diesen Zeitraum auch in dieser Form eingetreten sind und somit für die weitere Betrachtung nach wie vor zugrunde gelegt werden können.

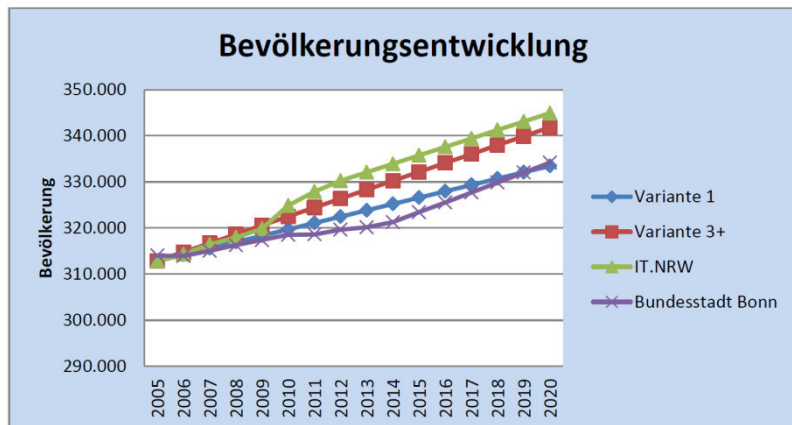
Hierbei ist allerdings zu beachten, dass die Datenerhebung des im Jahr 2011 durchgeführten Zensus zum Teil zu erheblich veränderten Absolut-Zahlen geführt hat. Im Unterschied zu einer klassischen Volkszählung wurde dafür allerdings nur ein Teil der Bevölkerung persönlich bzw. schriftlich befragt. Vor diesem Hintergrund werden die daraus resultierenden Ergebnisse von den betroffenen Kommunen auch zum Teil deutlich in Frage gestellt. Für die Bundesstadt Bonn erfolgte die Wohnungs- und Gebäudezählung als Vollerhebung, die Befragung der Bevölkerung umfasste einen Anteil von ca. 3 %. Bei der Verifizierung der Daten



aus dem Regionalen Handlungskonzept anhand von aktuellen Statistiken sind deshalb die jeweiligen Bezugsgrundlagen der Absolut-Zahlen zu beachten, damit nicht unterschiedliche Ausgangsvoraussetzungen miteinander in Bezug gesetzt werden.

a. *Bevölkerung*<sup>37</sup>

Ausgehend von einer Bevölkerungszahl von 312.818 im Basisjahr 2005 sollte bis zum Jahr 2020 gemäß dem Regionalen Handlungskonzept eine Steigerungsrate von 6,6 % (Variante 1) bzw. 9,3 % (Variante 3+) erreicht werden. Dies entspricht einem durchschnittlichen Zuwachs der Bevölkerung um jährlich 1.377 bzw. 1.933 Einwohner.



**Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung**

Nach dem Kommunalprofil von IT.NRW ist die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2005 bis 2012 durchschnittlich um jährlich 2.490 Einwohner gestiegen. Die absolute Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2012 in Höhe von 330.245 Einwohnern würde somit rein rechnerisch mit 3.892 Einwohnern über dem linear fortgeschriebenen Prognoseergebnis der Variante 3+ liegen. Für die Folgejahre sieht die Bevölkerungsvorausberechnung von IT.NRW eine Gesamtbevölkerungszahl in Höhe von 344.930 Einwohnern zum Stichtag 01.01.2020 (zum Vergleich: Variante 1: 333.474 (31.12.2020) / Variante 3+: 341.821 (31.12.2020)) und 362.126 zum Stichtag 01.01.2030 vor (vgl. Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung<sup>38</sup>).

Anmerkung:

*Hierbei ist allerdings zu beachten, dass bei der von IT.NRW angewandten Methodik die Einwohnerzahl anhand der Bevölkerungsbewegung (Geburten-/Sterbefälle und Wanderungen) von Personen mit Hauptwohnsitz auf Basis der Volkszählungsdaten von 1987 ermittelt wird. Somit kommt es methodisch bedingt mit zunehmenden Zeitabständen zum Ausgangsjahr der Basiszahl (Volkszählung 1987) zu höheren Abweichungen zwischen der amtlichen Bevölkerungszahl und der tatsächlich vorhandenen Bevölkerung zum Vergleichszeitpunkt. Singuläre Sondereffekte, wie die mit der Einführung der Zweitwohnungssteuer in der Bundesstadt Bonn verbundenen Zählprobleme in der Ermittlung der Einwohnerzahl, werden nicht berücksichtigt.<sup>39</sup>*

<sup>37</sup> Anmerkung: Da die Ergebnisse der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis des Zensus vom 09.05.2011 weder im Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 aus dem Jahr 2008 noch im Kommunalprofil von IT.NRW zugrunde gelegt sind, erfolgt die Betrachtung auf Grundlage der Bevölkerungsfortschreibung auf Basis der Volkszählung vom 25.05.1987 als einheitliche Referenzquelle.

<sup>38</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

<sup>39</sup> Bundesstadt Bonn – Statistikstelle: Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Bonn bis 2030 vom 18.06.2012

Für die Verifizierung der Prognosedaten ist deshalb von den vorliegenden Erkenntnissen der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn auszugehen. Diese hat zum Stichtag 18.06.2012 eine Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 vorgenommen. Die Ermittlung aktueller Bevölkerungszahlen berücksichtigt die Wanderungsvorgänge sowohl der Bevölkerung mit Haupt- als auch mit Nebenwohnung. Nach dem Ergebnis der Auswertung der Meldedaten stieg die Zahl der Bevölkerung im Zeitraum von 2009 bis 2010 lediglich um 1.133 Personen an. Hierbei stand einer Zunahme von 5.704 Personen mit Hauptwohnsitz die Abnahme von 4.571 Personen mit Nebenwohnsitz gegenüber. Bei der Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung bis 2030 wurde daher die von IT.NRW als Startzahl verwendete Einwohnerzahl durch die von der Statistikstelle ermittelte Bevölkerungszahl ersetzt. Anschließend erfolgte die jahrgangswise Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung unter der Annahme, dass sich die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung so verhält wie in der Vorausberechnung durch IT.NRW.<sup>40</sup>

Nach den Erkenntnissen der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn ist die Bevölkerungszahl im Zeitraum von 2005 bis 2012 durchschnittlich nur um jährlich 798 Einwohner gestiegen. Die absolute Bevölkerungszahl zum Stichtag 31.12.2012 in Höhe von 319.606 Einwohnern würde somit rein rechnerisch mit -2.851 Einwohnern unter dem linear fortgeschriebenen Prognoseergebnis der Variante 1 und mit -6.747 Einwohnern unter dem linear fortgeschriebenen Prognoseergebnis der Variante 3+ liegen.

Für die Folgejahre sieht die Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn eine Gesamtbevölkerungszahl in Höhe von 334.164 Einwohnern<sup>41</sup> zum Stichtag 31.12.2020 vor (zum Vergleich: Variante 1: 333.474 (31.12.2020) / Variante 3+: 341.821 (31.12.2020)) (vgl. Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung).

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum aus dem Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 kann somit nur zum Teil bestätigt werden. Nach Einschätzung der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn ist die mit der Variante 3+ verbundene Erwartungshaltung aus heutiger Sicht nicht realistisch. Bei der weiteren Betrachtung sollte daher eher die Variante 1 zugrunde gelegt werden.

#### *b. Entwicklung der Haushalte*

Ausgehend von einer Anzahl der Haushalte von ca. 160.165 im Basisjahr 2005 sollte sich die Anzahl bis zum Jahr 2020 um ca. 5,1 % auf 168.318 (Variante 1) bzw. um 9,0 % auf 174.531 (Variante 3+) erhöhen. Ob diese prognostizierte Entwicklung tatsächlich realistisch ist, ist nur bedingt zu beantworten, da auch zu der Entwicklung und der absoluten Anzahl der Haushalte - je nach Quelle - zum Teil sehr unterschiedliche Angaben zu finden sind.

---

<sup>40</sup> Bundesstadt Bonn – Statistikstelle: Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Bonn bis 2030 vom 18.06.2012

<sup>41</sup> Anmerkung: Die absolute Zahl wurde um die Differenzen aus den Jahren 2012 (-944) und 2013 (-2.432) korrigiert, da die zum Zeitpunkt der Abschätzung (15.06.2012) prognostizierten absoluten Zahlen nicht erreicht worden sind.

Nach Angaben von IT.NRW betrug die Anzahl der Haushalte für die Bundestadt Bonn im Jahre 2010 174.112. Für die Folgejahre sehen die Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte von IT.NRW<sup>42</sup> (Konstante Variante / Trendvariante) eine weitere Steigerung um ca. 6,9 % auf 186.150 Haushalte im Jahre 2020 bzw. um 12,1 % auf 195.200 Haushalte im Jahre 2030 vor.

Für das Jahr 2010 geht IT.NRW von einer durchschnittliche Haushaltsgröße von 1,86 aus (im Vergleich dazu: Regionale Handlungskonzept Wohnen 2020: 1,97). Für die Folgejahre bis 2030 erwartet IT.NRW, dass die durchschnittliche Haushaltsgröße – je nach Betrachtungsszenario – sich zwischen 1,85 und 1,88 bewegen wird<sup>43</sup>.

Eine aus dem Jahre 2013 stammende Prognose von RIWIS<sup>44</sup> – Property Market Information System (s. Abb. 23: Prognose Wohnungsnachfrage in Bonn bis 2030<sup>45</sup>), die auf Grundlage der Haushaltsprognose des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung) von 2012 erstellt worden ist, geht für den Standort Bonn sogar von 197.481 Haushalten im Jahre 2030 aus:

Prognose: Wohnungsnachfrage in Bonn bis 2030								
	Haushalte gesamt (BBSR 2012)	Veränderung Der Haushalte	Haushalte: mit 1 Person im Haushalt	Veränderung der 1 Personen HH	Haushalte: mit 2 Personen im Haushalt	Veränderung der 2 Personen HH	Haushalte: HH mit mehr als 3 Personen	Veränderung: Mehr als 3 Personen HH
2014	175.628	1.994	82.417	1.080	57.904	1.099	35.307	-185
2015	176.740	1.112	83.130	713	58.544	640	35.066	-241
2016	178.805	2.005	84.239	1.109	59.534	990	35.032	-34
2017	179.923	1.118	84.944	705	60.211	677	34.768	-264
2018	181.999	2.076	86.151	1.207	61.143	932	34.705	-63
2019	183.077	1.078	86.834	638	61.776	633	34.467	-238
2020	185.123	2.046	88.125	1.291	62.637	861	34.361	-106
2021	187.163	2.040	89.363	1.238	63.429	792	34.371	10
2022	188.155	992	90.101	738	63.939	510	34.115	-256
2023	190.151	1.996	91.319	1.218	64.759	820	34.073	-42
2024	191.069	918	91.969	650	65.251	492	33.849	-224
2025	191.925	856	92.694	725	65.582	331	33.649	-200
2026	193.776	1.851	93.850	1.156	66.183	601	33.743	94
2027	194.496	720	94.463	613	66.397	214	33.636	-107
2028	196.232	1.736	95.682	1.219	66.922	525	33.628	-8
2029	196.822	590	96.293	611	67.093	171	33.436	-192
2030	197.481	659	96.716	423	67.364	271	33.401	-35
<b>Gesamt</b>		<b>23.847</b>		<b>15.379</b>		<b>10.559</b>		<b>-2.091</b>

**Abb. 23: Prognose Wohnungsnachfrage in Bonn bis 2030**

<sup>42</sup> Quelle: IT.NRW: Statistische Analysen und Studien Band 74: Auswirkungen des demographischen Wandels: Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in NRW 2012 – Anhang: S. 27 u. 38

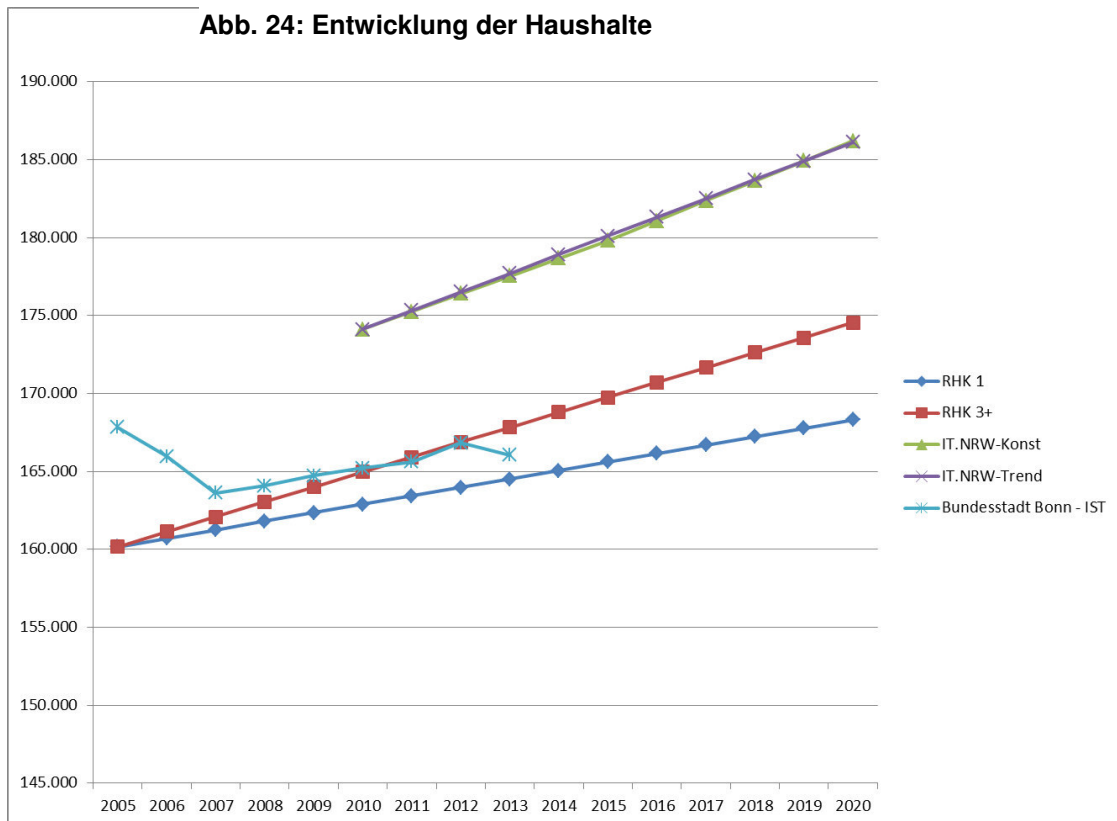
<sup>43</sup> Quelle: IT.NRW: Statistische Analysen und Studien Band 74: Auswirkungen des demographischen Wandels: Modellrechnungen zur Entwicklung der Privathaushalte und Erwerbspersonen in NRW 2012 – Anhang: S. 27 u. 38

<sup>44</sup> Quelle: RIWIS – Property Market Information System

<sup>45</sup> Quelle: RIWIS – Property Market Information System

Besonders stark wächst dabei die Zahl der Ein- und Zwei-Personen Haushalte. So wächst die Zahl der Ein-Personen Haushalte von 2013 bis 2020 um ca. 6.800 Haushalte und bis 2030 um insgesamt 16.400. Die Zwei-Personen Haushalte steigen von 2013 bis 2020 um 1.700 Haushalte und bis 2030 um 10.500 Haushalte. Das Wachstum der Ein- und Zwei-Personen Haushalte erfolgt nicht nur aus Haushalten der älteren Lebensphase, sondern die Zunahme erfolgt auch deutlich im Bereich der jüngeren Haushalte unter 40 Jahren. Die Anzahl der Drei-Personen Haushalte wird sich in dem Zeitraum um ca. -600 verringern und die Haushalte in denen vier Personen und mehr leben um ca. -1.500 Haushalte.

Diesen sowohl in der Entwicklung wie auch in der absoluten Zahl sehr optimistischen Prognosen steht die aktuelle Statistik der Bundesstadt Bonn gegenüber. Nach den vorliegenden Erkenntnissen der Bundesstadt Bonn liegt die absolute Zahl der Haushalte mit 167.834 bereits im Jahr 2005 um 7.669 Haushalte über der angenommenen Ausgangsbasis des regionalen Handlungskonzeptes (vgl. Abb. 24: Entwicklung der Haushalte<sup>46</sup>).



Zwar

konnte im Jahre 2013 die absolute Zahl mit 166.037 Haushalten erreicht werden (im Vergleich hierzu: 164.513 (Variante 1) / 167.827 (Variante 3+)), die prozentuale Veränderung lag jedoch im Zeitraum von 2005 bis 2013 bei durchschnittlich -1,1 %. Hierzu ist Folgendes anzumerken:

<sup>46</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

**Anmerkung:** Zum Zeitpunkt der Erstellung des Regionalen Handlungskonzeptes 2020 lagen im Gegensatz zu den verfügbaren Bevölkerungs- und Wohnungsdaten auf Gemeindeebene keine kleinräumigen statistischen Angaben zu den Haushaltsdaten vor. Im Rahmen einer Ex-Post-Analyse der Haushaltsentwicklung wurde deshalb eine IST-Schätzung für das Jahr 2005 vorgenommen. Da keine Mikrozensusdaten für die Gemeinden der Untersuchungsregion verfügbaren waren, wurde alternativ zum einen auf Angaben der Kommunen selbst bzw. der kommunalen Datenstelle auf Landkreisebene und zum anderen auf Daten der Gesellschaft für Konsumforschung (GfK) zurückgegriffen. Die für das Jahr 2005 im Regionalen Handlungskonzept 2020 geschätzte Haushaltszahl wurde auf Basis der für die Bundesstadt Bonn verzeichneten (Hauptwohnsitz-)Bevölkerung (312.818) und der von der GfK ermittelten durchschnittlichen Haushaltsgröße (1,95) ermittelt.<sup>47</sup>

### c. Entwicklung des Wohnungsneubedarfs

Für den Zeitraum von 2005 bis 2020 wurde ein Wohnungsneubaubedarf in Höhe von ca. 13.693 Wohnungen (Variante 1) bzw. 19.904 Wohnungen (Variante 3+) prognostiziert. Dies entspricht einem durchschnittlich linear unterstellten Neubaubedarf in Höhe von 913 Wohnungen (Variante 1) bzw. 1.327 Wohnungen (Variante 3+). (vgl. Abb. 25: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr<sup>48</sup>)

Nach Angaben der Statistikstelle der Bundesstadt Bonn lag die durchschnittliche Neubaurate im Zeitraum von 2000 bis 2013 bei durchschnittlich 771 Wohnungen pro Jahr. Nur im Jahr 2012 konnte die in Variante 1 prognostizierte durchschnittliche Neubaurate pro Jahr tatsächlich erreicht werden.

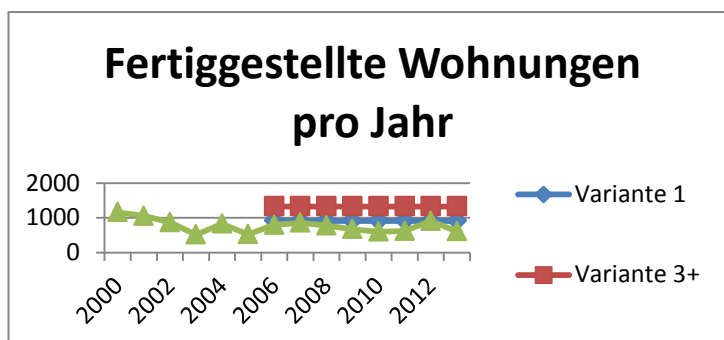


Abb. 25: Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr

Somit ergibt sich allein aus den Jahren 2006 bis einschließlich 2013 ein negatives Delta in Höhe von -1.136 Wohnungen (gegenüber Variante 1) bzw. -4.448 Wohnungen (gegenüber Variante 3+).

Von denen im Zeitraum 2000 bis 2013 fertiggestellten Wohnungen entfallen ca. 33 % auf Ein- und Zweifamilienhäuser und ca. 67 % auf Mehrfamilienhäusern (ab 3 Wohneinheiten).

Runtergerechnet für den Zeitraum von 2014 bis 2020 und unter Berücksichtigung einer Ersatz- und Fluktuationsreserve von 3 % sowie einer Gegenüberstellung der durchschnittlich fertiggestellten Wohnungen ergibt sich dann ein verbleibender Neubaubedarf für 2014 bis 2020 in Höhe von 8.260 (Variante 1) und 14.657 (Variante 3+).

<sup>47</sup> Quelle: Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020 – Anhang I, S 34 ff.

<sup>48</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung



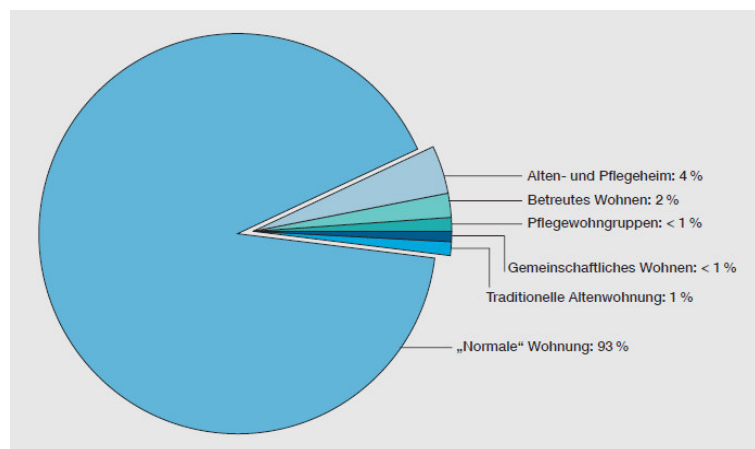
## 5 Besondere Bevölkerungsgruppen & Teilmärkte

### 5.1 Wohnen im Alter

Mit den Auswirkungen des demografischen Wandels verändern sich auch die Anforderungen an den städtischen Wohnungsmarkt deutlich. Die Verschiebung der Altersstruktur und die veränderten Haushaltsgrößen erfordern eine bedarfs- und nachfragegerechte Anpassung des Wohnungsbestandes wie auch die Schaffung neuer und adäquater Wohnungsangebote.

Bei der Wahl des Standortes und der Wohnform (s. Abb. 26: Prozentuale Verteilung von Wohnformen für ältere Menschen (65 Jahre und älter)<sup>49)</sup> spielen neben der individuellen Mobilität des Einzelnen insbesondere die barrierefreie Erreichbarkeit wie auch die wohnungsnahen Versorgungs- und Betreuungsmöglichkeiten eine entscheidende Rolle. Die Bewahrung der Selbstständigkeit und Unabhängigkeit wie auch die möglichst lange eigenständige Haushaltsführung - und das nach Möglichkeit in vertrauter Umgebung - stellen einen wesentlichen Wunsch der älter werdenden Bevölkerung dar.

**Abb. 26: Prozentuale Verteilung von Wohnformen für ältere Menschen (65 Jahre und älter)**



Hierbei ist in den letzten Jahren ein deutlicher Trend gerade der „jungen Alten“ zu beobachten, die vermehrt altersgerechte Wohnungen in den Innenstädten suchen, um nah am gesellschaftlichen Leben zu sein und gleichzeitig von der Infrastruktur in der Stadt besser profitieren zu können.<sup>50</sup> Einkaufsmöglichkeiten, Ärzteversorgung, kulturelle Angebote auf kurzem Wege sowie eine attraktive Anbindung an den ÖPNV sind mit zunehmendem Alter wichtige Aspekte. Unabhängig davon wird es aber auch in Zukunft einen großen Anteil derer geben, die aufgrund der bestehenden sozialen Bindungen lieber in der vertrauten Umgebung bleiben wollen.

Um dies zu ermöglichen, bedarf es vor dem Hintergrund des demographischen Wandels sowohl einer qualitativen Erneuerung wie auch einer quantitativen Erweiterung der bestehenden Angebote. Hierzu gehört der altersgerechte Umbau im Bestand wie auch die Erschließung neuer Potenziale, z.B. durch Nachverdichtung oder auf Brachflächen.

<sup>49</sup> Quelle: Bundesverband Freier Immobilien und Wohnungsunternehmen (BFW) 2008: BFW – Research Berlin

<sup>50</sup> Quelle: BBSR – Die Attraktivität großer Städte: Ergebnisse eines Ressortforschungsprojekts des Bundes (Bonn 2012): S 62 ff.



Nach Angaben der Bundesstadt Bonn – Statistikstelle – beträgt der Anteil der über 65-Jährigen zum Stichtag 31.12.2013 rund 17,9 % der wohnberechtigten Bevölkerung. Dieser Anteil wird sich in den kommenden Jahren deutlich erhöhen. Der Demographiebericht des Wegweisers Kommune<sup>51</sup> geht dabei von einem Anstieg in Höhe von ca. 37 % für die 65- bis 79-Jährigen und von ca. 30 % der über 80-Jährigen (bezogen auf den Zeitraum von 2009 bis 2030) aus. Dieser prognostizierten Entwicklung muss frühzeitig Rechnung getragen werden. Kommunale Handlungskonzepte und -ansätze hierzu spiegeln sich u.a. in den Beschlüssen und Beschlussvorlagen zu den Themen

- Konzeption Wohnraumversorgung (DS 0910704)
- Gesamtstädtisches Wohnkonzept (DS 1013873NV5)
- Gesamtstädtisches Wohnkonzept (DS 1013873EB1)
- Eckpunkte für eine soziale Wohnungspolitik (DS 1213397NV2)
- Barrierearmer Wohnraum im Wohnungsbestand (DS 1313800NV4)

der Bundesstadt Bonn wieder. Für die Zukunft gilt es, die vorhandenen Potenziale zu aktivieren, bestehende Restriktionen, Barrieren und Hemmnisse im Bestand abzubauen und neue qualitative Angebote in ausreichendem und bezahlbarem Maße zu schaffen.

## 5.2 Sozialer Wohnraum

Die Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten am allgemeinen Wohnungsmarkt und die Unterstützung bei der Bildung selbst genutzten Wohneigentums, vor allem für Haushalte mit Kindern, sind Ziel der sozialen Wohnraumförderung. Nachdem der klassische soziale Wohnungsbau zunächst in einer Zeit allgemeinen Wohnungsmangels zu einer Ausweitung des Wohnungsangebotes geführt hat, soll zukünftig die soziale Wohnraumförderung des vorhandenen Wohnungsbestandes stärker zur Lösung von Wohnraumversorgungsproblemen beitragen<sup>52</sup>.

Die Wohnungsmarktanalyse Bonn 2012<sup>53</sup>, die im Auftrag des DGB, der AWO, dem DMB, dem Caritasverband für die Stadt Bonn und der Diakonie erstellt worden ist, weist darauf hin, dass eine deutliche Anspannung auf dem Bonner Wohnungsmarkt feststellbar ist und sich ein signifikanter Wohnungsmangel abzeichnet. Dadurch bedingt kann das Sozialgefüge gefährdet werden, da aufgrund von Verdrängungseffekten durch Mietpreissteigerungen einkommensschwächere oder anderweitig benachteiligte Bevölkerungsgruppen unmittelbar betroffen sind.

Die angespannte Lage ist insbesondere für die Bevölkerungsgruppen schmerzhaft, die sich nicht aus eigener Kraft auf dem Wohnungsmarkt versorgen können. Hinzu kommt, dass im Zeitraum von 2009 bis 2015 rund 3.032 Bindungen für Förder- und Sozialwohnungen ausge-

---

<sup>51</sup> Quelle: Bertelsmann Stiftung - Wegweiser Kommune, Demographiebericht

<sup>52</sup> BMVI – Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur: Internetportal: Soziale Wohnraumförderung

<sup>53</sup> DGB / AWO / DMB / Caritas / DIAKONIE: Wohnungsmarktanalyse Bonn 2012

laufen sind bzw. auslaufen werden. Die damit verbundene Erhöhung von Kaltmieten ist für viele Betroffene kaum tragbar. Vor diesem Hintergrund ist es dringend erforderlich, neuen preisgebundenen Wohnraum zu schaffen oder aber Verhandlungen über die Verlängerung von Bindungsfristen zu führen<sup>54</sup>.

Nach Angabe der Studie gehört die Bundesstadt Bonn mit seinem engen Wohnungsmarkt zu den Städten mit dem geringsten Anteil an gefördertem Wohnraum, obwohl es gleichzeitig einen hohen Bedarf gibt. Der Anteil einkommensschwacher Haushalte, denen weniger als 1.000 Euro im Monat zur Verfügung stehen, liegt mit 16 % über dem landesweiten Durchschnitt von 13,6 %. Der Bestand an gefördertem Wohnungsbau sinkt zusehends. Während 2011 noch rund 8,4 % aller Wohnungen in Bonn gefördert waren, muss bis Ende 2016 mit einem Rückgang auf unter 5 % des gesamten Wohnungsbestandes gerechnet werden. Bis 2016 werden ca. 7.500 geförderte Wohnungen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt fehlen.<sup>55</sup>

Zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sieht das gesamtstädtische Wohnkonzept der Bundesstadt Bonn vor, dass bei allen neuen B-Plänen Mindestquoten für Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden, unter Berücksichtigung der zur Verfügung gestellten Landesmittel vorzusehen sind. Hierbei ist zu prüfen, wie die Zielmarke von 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsneubau erreicht werden kann. Darüber hinaus sollen unter Berücksichtigung des Ziels der Haushaltskonsolidierung auch ausreichend Finanzmittel zur Verfügung gestellt werden, die zur Sicherung vorhandener, demnächst auslaufender sowie zum Ankauf neuer Belegungsrechte dienen.<sup>56</sup>

### 5.3 *Studentisches Wohnen*

Aktuell studieren an der Universität Bonn ca. 31.000 Studentinnen und Studenten in 90 Voll-Studiengänge. Hinzu kommen Professoren (ca. 520), wissenschaftliche Mitarbeiter (ca. 3.812), Mitarbeiter in Verwaltung und Technik (ca. 1.839) sowie Auszubildende und Praktikanten (ca. 110)<sup>57</sup>, sofern sie zum Teil nicht zeitgleich als Studierende eingetragen sind.

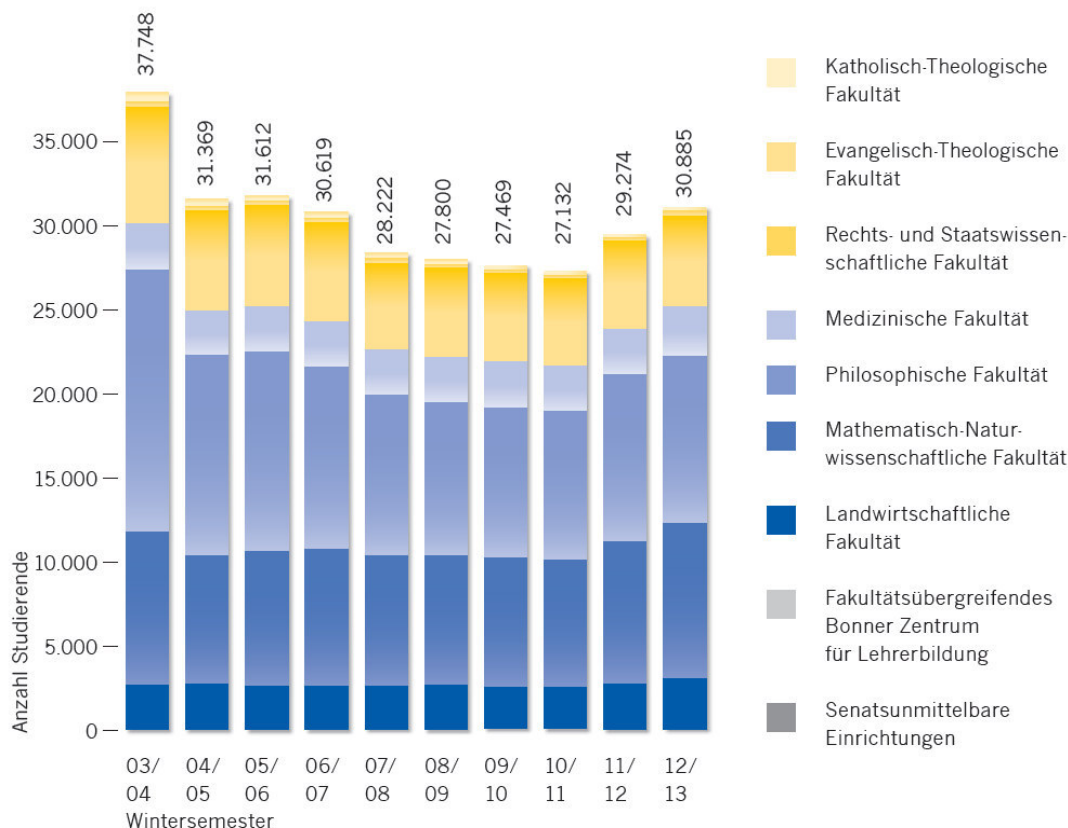
---

<sup>54</sup> DGB / AWO / DMB / Caritas / DIAKONIE: Wohnungsmarktanalyse Bonn 2012: S. 12

<sup>55</sup> DGB / AWO / DMB / Caritas / DIAKONIE: Wohnungsmarktanalyse Bonn 2012: S. 12 ff.

<sup>56</sup> Bundesstadt Bonn: DS-Nr. 1013873EB1: Empfehlung an den HA

<sup>57</sup> Quelle: Universität Bonn: Zahlen und Fakten / Rechenschaftsbericht 2012



**Abb. 27: Rechenschaftsbericht 2012: Studierende Personen – Wintersemester 2003/2004 bis Wintersemester 2012/2013**

Auch wenn nicht alle dem Universitätsbereich zuzuordnenden Personen unmittelbar in Bonn wohnen müssen, zeigen die Zahlen doch deutlich, welches Gewicht der universitäre Bereich innerhalb der Bundesstadt Bonn einnimmt (s. Abb. 27: Rechenschaftsbericht 2012<sup>58</sup>).

Seit 2010 hat die Zahl der Studierenden um ca. 14 % zugenommen. Grund hierfür sind u.a. die steigende Zahl der Abiturienten, das Zusammentreffen doppelter Abiturjahrgänge wie auch der Wegfall des Zivildienstes. Die Studierenden suchen auf dem örtlichen Wohnungsmarkt möglichst kleine, zentrums- bzw. hochschulnahe Wohnungen zu günstigen Preisen. Eine Alternative hierzu stellen ggf. auch periphere Standorte innerhalb bzw. außerhalb des Stadtgebietes dar, sofern sie über eine attraktive Anbindung bzw. Erreichbarkeit verfügen.

Der Mietwohnungsteilmarkt für Studierende innerhalb des Stadtgebietes von Bonn ist äußerst knapp bemessen, bereits jetzt sehr angespannt und wird parallel auch von anderen Zielgruppen der Wohnraumsuchenden (ältere Menschen / Single-Haushalte / Personen mit geringem Einkommen etc.) überlagert.

<sup>58</sup> Quelle: Universität Bonn: Zahlen und Fakten / Rechenschaftsbericht 2012

## 6 Vorhandene Wohnbaulandpotenziale

---

Zum Stichtag 01.01.2014 hat die Bundesstadt Bonn die potenziell innerhalb des Stadtgebietes verfügbaren Flächen für Wohnungsbau (vgl. Abb. 28: Bundesstadt Bonn: Wohnungsbaulandpotenziale<sup>59</sup>) flächendeckend ermittelt. Gemäß der vorgenommenen Analyse kommt die Stadt zu folgenden Ergebnissen:

Insgesamt gibt es innerhalb des Stadtgebietes 66 Areale, die sich grundsätzlich als Potential für den Wohnungsbau eignen. Die Potenzialflächen verteilen sich flächendeckend über das gesamte Stadtgebiet und verteilen sich auf die einzelnen Stadtbezirke wie folgt:

- |                  |              |
|------------------|--------------|
| ▪ Bad Godesberg: | 14 Standorte |
| ▪ Beuel:         | 13 Standorte |
| ▪ Bonn:          | 31 Standorte |
| ▪ Hardtberg:     | 8 Standorte  |

Die Anzahl der auf den einzelnen Standorten realisierbaren Wohneinheiten schwankt zwischen 10 und 400 pro Areal. Nach Angabe der Stadt könnten auf diesen Flächen insgesamt 6.354 Wohneinheiten errichtet werden. Für 25 Standorte muss noch ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Für 1 Standort gibt es einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Für 3 Standorte sind Änderungsverfahren eingeleitet worden. Für 12 Standorte befinden sich Bebauungspläne in Aufstellung. Bei 11 Standorten handelt es sich um Flächen nach § 30 oder 34 BauGB. Für die restlichen Standorte wurde keine weitere Aussage hinsichtlich des Planungsrechtes getroffen. Für das Untersuchungsgebiet im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen ist ein Potenzial von ca. 120 Wohneinheiten (Umnutzung innerhalb des Gebäudebestandes) berücksichtigt.

---

<sup>59</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn







Von den insgesamt ca. 6.354 potenziellen Wohneinheiten sind nach Angaben der Bundesstadt Bonn bis 2020 ca. 3.920 Wohneinheiten aktivierbar, d.h. dass die vorhandenen Wohnungsbaupotenziale voraussichtlich einer Bebauung zugeführt werden können. Dies entspricht einer durchschnittlichen Aktivierungsrate von ca. 560 Wohneinheiten pro Jahr. Dies setzt allerdings voraus, dass innerhalb dieses Zeitraumes auch die notwendigen Voraussetzungen hierfür tatsächlich geschaffen werden können.

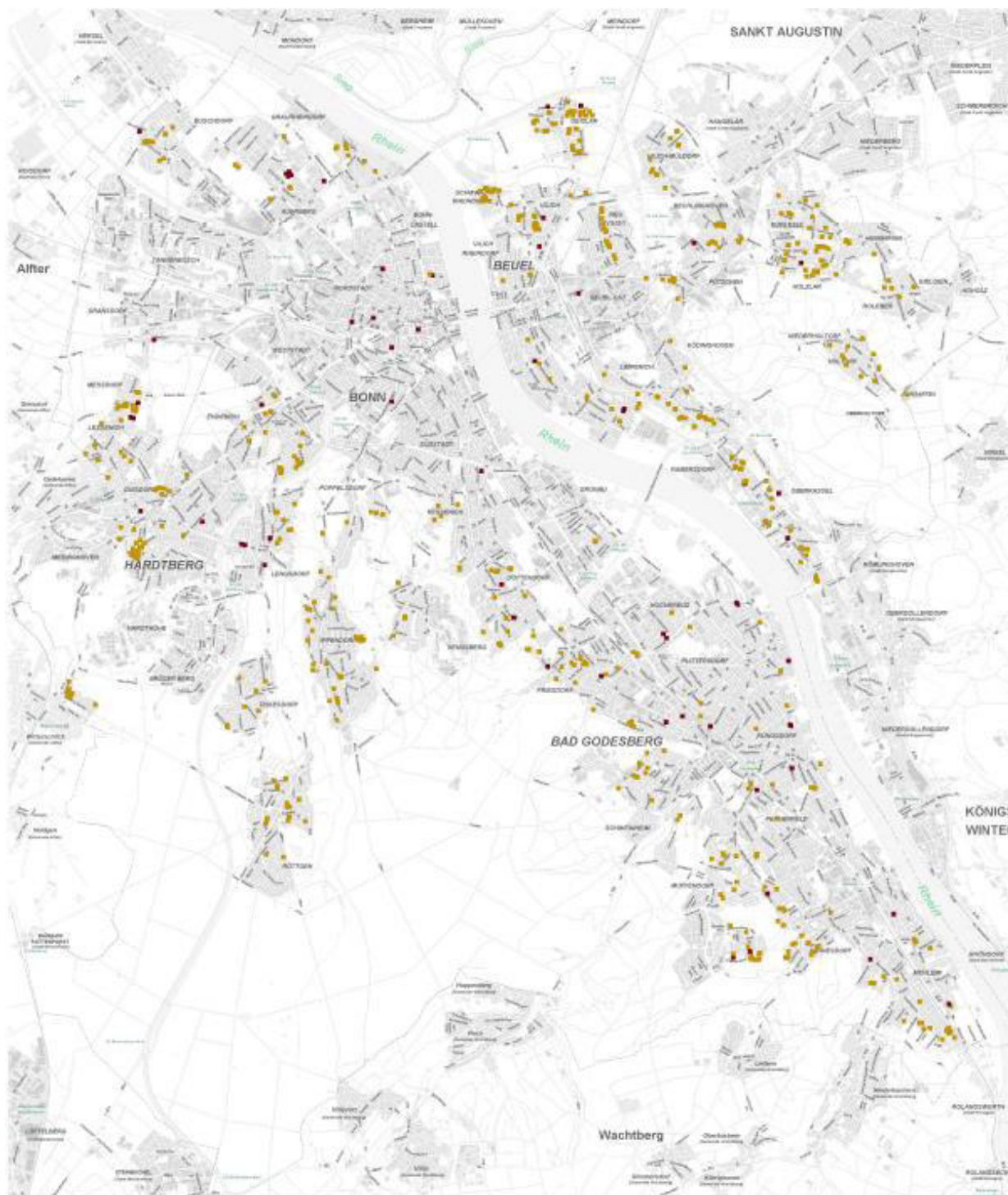
Für die verbleibenden Wohnungsbaupotenziale ist davon auszugehen, dass diese erst zu einem wesentlich späteren Zeitpunkt - d.h. erst in den Jahren nach 2020 - ggf. einer Realisierung zugeführt werden können. Die Gründe für die fehlenden Aktivierbarkeit liegen u.a. in den bestehenden Eigentumsverhältnissen und somit der fehlenden Verfügbarkeit, den fehlenden Möglichkeiten in die bestehenden Eigentumsverhältnisse tatsächlich eingreifen zu können, dem nicht vorhandenen Planungsrecht, der fehlenden Erschließung oder auch der Höhe der im Einzelfall erforderlichen finanziellen Aufwendungen, um eine Baureifmachung überhaupt ermöglichen zu können.

Neben den größeren zusammenhängenden Wohnungsbaupotenzialflächen bestehen darüber hinaus auch Möglichkeiten zur Bedarfsdeckung durch die Aktivierung von bestehenden Baulücken. Hierzu führt die Bundesstadt Bonn eine Übersicht zum Wohnbaulandkataster (vgl. Abb. 29: Sofort bebaubare Grundstücke im Stadtgebiet Bonn / Abb. 30: Kataster der baureifen Wohnbaugrundstücke<sup>60</sup>) für die einzelnen Stadtbezirke, in denen die Baulücken aufgeführt und für die die Anzahl der dort realisierbaren Wohneinheiten geschätzt werden. Die nachfolgende Zusammenstellung der Potenziale im Bereich der Baulücken bezieht sich auf den Stichtag 05.12.2013:

Stadtbezirk	Anzahl der Baulücken für den Geschosswohnungsbau	Anzahl der geschätzten Wohneinheiten	Anzahl der Baulücken für Ein- und Zweifamilienhäuser	Anzahl der geschätzten Wohneinheiten	Gesamt	
					Anzahl der Baulücken	Anzahl der geschätzten Wohneinheiten
Bonn	23	495	165	256	188	751
Bad Godesberg	24	443	134	298	158	741
Beuel	13	65	252	347	265	412
Hardtberg	7	62	52	64	59	126
<b>Gesamt</b>	<b>67</b>	<b>1065</b>	<b>603</b>	<b>965</b>	<b>670</b>	<b>2030</b>

**Abb. 29: Sofort bebaubare Grundstücke im Stadtgebiet Bonn (Stand: 05.12.2013)**

<sup>60</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn



**Kataster der baureifen Wohnbaugrundstücke**

■ Baulöcke 1- oder 2-Familienhaus

■ Baulöcke Geschosswohnungsbau

Stand: 31.12.2013

**Abb. 30: Kataster der baureifen Wohnbaugrundstücke**

Hiernach ergeben sich zum Stichtag 05.12.2013 insgesamt 670 Baulücken innerhalb des Stadtgebietes, die nach Angaben der Bundesstadt Bonn als „sofort bebaubare“ Grundstücke bezeichnet werden. Nach Schätzung der Bundesstadt Bonn lassen sich in den 670 Baulücken insgesamt ca. 2.030 Wohneinheiten realisieren. Davon entfallen 1.065 Wohneinheiten (52,5 %) auf Baulücken für den Geschosswohnungsbau und 965 Wohneinheiten (47,5 %) auf Baulücken für Ein- und Zweifamilienhäuser. Die Bebaubarkeit der Grundstücke orientiert sich dabei an den unmittelbaren planungsrechtlichen Voraussetzungen, nicht aber unbedingt an den individuellen eigentumsrechtlichen Ausgangsvoraussetzungen und somit an der unmittelbaren Verfügbarkeit der Flächen.

Nach Angaben der Bundesstadt Bonn ist aus der Rückschau erkennbar, dass die Anzahl der Baulücken, die jährlich bebaut werden, stark differiert und im Mittel bei ca. 10 % liegt. Die jährlich neu in das Baulandkataster aufzunehmenden Baulücken entstehen in aller Regel aus rechtskräftig abgeschlossenen Umlegungsverfahren. Auch diese Anzahl differiert stark. Aufgrund der Abnahmen der Baulücken durch Bebauung einerseits und Zunahme der Anzahl der Baulücken durch Umlegung andererseits stagnierte die Gesamtzahl an Baulücken lange Jahre nahezu. Erst in den letzten Jahren ist insgesamt eine Abnahme der Gesamtzahl an Baulücken zu verzeichnen. Insgesamt ist aber davon auszugehen, dass ein Großteil der Baulücken auch aus persönlichen Gründen - wie z.B. Bestandssicherung, familiäre Gründe oder ähnliches – in absehbarer Zeit keiner Bebauung zugeführt werden kann.<sup>61</sup>

Im Weiteren wird deshalb davon ausgegangen, dass der Anteil der Baulücken, die in den Jahren 2014 bis 2020 tatsächlich einer Bebauung zugeführt werden können, durchschnittlich ca. 10 % pro Jahr beträgt. Dies entspricht ca. 203 Wohnheiten pro Jahr.

Zusammenfassend ergibt sich somit aus den vorhandenen größeren Wohnbaulandpotenzialflächen sowie den erfassten Baulücken eine mögliche Bedarfsdeckung in Höhe von ca. 5.341 Wohneinheiten, die nach aktueller Einschätzung der Bundesstadt Bonn bis zum Jahr 2020 für eine Bebauung aktiviert werden können.

Für die abschließende Prüfung der Anwendbarkeit des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme wird es bei einer vertiefenden Betrachtung der Anwendungsvoraussetzungen auch darauf ankommen, mögliche Potenziale im Bereich des Ausbaus bestehender Gebäude (z.B. Dachausbauten) mit in die Betrachtung einfließen zu lassen. Dachausbauten sind nach §§ 63 bzw. 68 BauO NRW grundsätzlich baugenehmigungspflichtig, so dass sie auch in die Baufertigstellungsstatistiken der Bundesstadt Bonn einfließen. Bei einer vertiefenden Betrachtung der Anwendungsvoraussetzungen muss für den Prognosezeitraum ein entsprechend nachvollziehbarer Ansatz in Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn in die Betrachtung mit aufgenommen werden.

---

<sup>61</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn – Amt 62: Stellungnahme vom 24.06.2014

## 7 Möglichkeiten der Bedarfsdeckung

Das Wohl der Allgemeinheit erfordert die Durchführung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme insbesondere dann, wenn diese zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten dient. Hierzu ist der gegenwärtige und künftige Bedarf (z.B. aus Bevölkerungsentwicklung, Veränderung der Haushaltsgrößen, Nachhol- und Erneuerungsbedarf sowie Mobilitätsreserve) den Möglichkeiten zur Deckung des festgestellten Bedarfs (z.B. verfügbare Baulandreserven / Baulücken / Dachgeschossausbauten) für den Zeitraum der Durchführung der Entwicklungsmaßnahme gegenüberzustellen. Auch eventuelle Standortalternativen sind dabei zu berücksichtigen. Das Ergebnis der Gegenüberstellung muss belegen, dass ein erhöhter Bedarf an Wohn- und ggf. Arbeitsstätten im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB gegeben ist, wodurch die Nachfrage das Angebot aus strukturellen Gründen längerfristig deutlich übersteigt.

Vorbehaltlich des noch in der zweiten Bearbeitungsphase aufzustellenden Zeit- und Maßnahmenplans zur Umsetzung der angestrebten Ziele für das Untersuchungsgebiet wird bei der Überprüfung der Bedarfsdeckung zunächst ein Durchführungszeitraum bis 2020 unterstellt. Dieser vorläufig unterstellte Durchführungszeitraum bildet die Grundlage für die Überprüfung, ob ein erhöhter Bedarf tatsächlich gegeben ist, der nicht an anderer Stelle gedeckt werden kann.

Die Überprüfung der Bedarfsdeckung erfolgt unter Berücksichtigung dreier unterschiedlicher Ansätze:

### **Ansatz 1:** **Wohnungs-** **neubaubedarf**

Ausgangsbasis bildet der prognostizierte Wohnungsneubaubedarf im Rahmen des regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020. Der Wohnungsneubaubedarf wurde für den Zeitraum von 2005 bis 2020 ermittelt. Bei der Betrachtung wird unterstellt, dass sich der jährliche Neubaubedarf linear über den vorgegebenen Zeitraum verteilt. Da die innerhalb des Stadtgebietes verfügbaren Wohnbaulandpotenziale zum Stichtag 01.01.2014 ermittelt worden sind, wird der für den Zeitraum 2014 bis 2020 verbleibende prognostizierte Neubaubedarf den Potenzialflächen unter Berücksichtigung einer Ersatzbedarfs- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % gegenübergestellt. Aus dieser Gegenüberstellung ergibt sich dann eine positive oder negative Deckungsdifferenz. Diese Deckungsdifferenz wird im Folgenden mit der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsquote für Wohnungen abgeglichen, um zu prüfen, ob der Bedarf innerhalb des vorgesehenen Zeitraums voraussichtlich gedeckt werden kann.



**Ansatz 2:  
 Bevölkerungsentwicklung**

Ausgangsbasis bilden die prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen aus dem Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020, aus der von IT.NRW erstellten Prognose bis 2020 (2030)<sup>62</sup> sowie aus der Abschätzung der Bundesstadt Bonn bis 2030<sup>63</sup>. Bei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung aus dem Regionalen Handlungskonzept wird unterstellt, dass sich die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung linear über den vorgegebenen Zeitraum verteilt. Bei den Prognosen von IT.NRW und der Bundesstadt Bonn werden die jährlich differenziert dargestellten Veränderungen berücksichtigt. Ausgehend von der ermittelten bzw. prognostizierten durchschnittlichen Haushaltsgröße werden aus dem Bevölkerungszuwachs die Anzahl der zusätzlichen Haushalte und somit der zusätzlich benötigten Wohneinheiten berechnet. Die zusätzlich benötigten Wohneinheiten werden den verfügbaren Wohnungsbaupotenzialen unter Berücksichtigung einer Ersatzbedarfs- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % gegenübergestellt, aus dem sich dann eine positive oder negative Deckungsdifferenz ergibt. Diese Deckungsdifferenz wird im Folgenden mit der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsquote für Wohnungen abgeglichen, um zu prüfen, ob der Bedarf innerhalb des vorgesehenen Zeitraums voraussichtlich gedeckt werden kann.

**Ansatz 3:  
 Haushaltsentwicklung**

Ausgangsbasis bildet die von IT.NRW erstellte Prognose bis 2020 (2030)<sup>64</sup> hinsichtlich der Haushaltsentwicklung. Bei der Betrachtung wird unterstellt, dass sich die im 5-Jahres-Rhythmus prognostizierte Haushaltsentwicklung linear über den jeweiligen Betrachtungszeitraum verteilt. Aus der Anzahl der zusätzlichen Haushalte ergibt sich unmittelbar die Anzahl der zusätzlich benötigten Wohneinheiten. Die zusätzlich benötigten Wohneinheiten werden unter Berücksichtigung einer Ersatzbedarfs- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % den verfügbaren Wohnungsbaupotenzialen gegenübergestellt, aus dem sich dann eine positive oder negative Deckungsdifferenz ergibt. Diese Deckungsdifferenz wird im Folgenden mit der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsquote für Wohnungen abgeglichen, um zu prüfen, ob der Bedarf innerhalb des vorgesehenen Zeitraums voraussichtlich gedeckt werden kann.

<sup>62</sup> Quelle: IT.NRW: Kommunalprofil Bonn vom 28.03.2014

<sup>63</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn – Statistikstelle: Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung in Bonn bis 2030 vom 15.06.2012 (Anmerkung: Die absolute Zahl wurde um die Differenzen aus den Jahren 2012 (-944) und 2013 (-2.432) korrigiert, da die zum Zeitpunkt der Abschätzung (15.06.2012) prognostizierten absoluten Zahlen nicht erreicht worden sind.)

<sup>64</sup> Quelle: IT.NRW: Kommunalprofil Bonn vom 28.03.2014



Die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung sind für die Varianten 1 und 3+ aus dem Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020 sowohl auf Grundlage des prognostizierten Wohnungsneubedarfs wie auch der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung ermittelt worden. Darüber hinaus erfolgte die Prüfung der Bedarfsdeckung auch auf Grundlage der Prognose von IT.NRW bis 2020 (2030). Da in dieser Prognose allerdings ausschließlich die Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung und nicht der Wohnungsneubaubedarf betrachtet wird, erfolgte bei dieser Betrachtung die Prüfung auf Basis der Bevölkerungsentwicklung mit zwei unterschiedlichen Ansätzen für den unterstellten jährlichen Zuwachs sowie auf Basis der prognostizierten Haushaltszahlen. Abschließend erfolgte die Prüfung der Bedarfsdeckung auf Grundlage der Abschätzung der Bevölkerungsentwicklung durch die Bundesstadt Bonn, die bis 2013 auf den tatsächlichen IST-Zahlen beruht und ab 2014 von der Dynamik der Bevölkerungsentwicklung, sowohl hinsichtlich des Volumens wie auch in der Altersverteilung, gemäß der Vorausberechnung von IT.NRW ausgeht.

Bei der Berücksichtigung der Bevölkerungsentwicklung als Ausgangsgrundlage kommt der Wahl der durchschnittlich unterstellten Haushaltsgröße eine entscheidende Bedeutung zu. Vor diesem Hintergrund muss der Ermittlung der durchschnittlichen Haushaltsgröße auch besondere Beachtung beigemessen werden. In den vorliegenden Prognosen, Untersuchungen und Statistiken werden hierzu zum Teil unterschiedliche Ansätze gewählt. Diese bewegen sich für die Bundesstadt Bonn zwischen 1,86 und 1,97 Personen pro Haushalt. Um die damit verbundenen Auswirkungen aufzuzeigen, sind in den zugrunde gelegten Berechnungen drei Szenarien mit folgenden Ansätzen betrachtet worden: 1,86 / 1,92 / 1,97.

Das Ergebnis der vergleichenden Darstellung der Bedarfsdeckung in Abhängigkeit von der gewählten durchschnittlichen Haushaltsgröße sind der nachfolgenden – sowie den als Anlage beigefügten – Tabellen (vgl. Abb. 31: Vergleichende Darstellung der Bedarfsdeckung in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße<sup>65</sup>) zu entnehmen.

**Ansatz 1:**  
**Wohnungs-**  
**neubaubedarf**

**Ergebnis:**

Die Betrachtung des Wohnungsneubedarfs bezieht sich ausschließlich auf die Prognosen aus dem Regionalen Handlungskonzept Wohnen 2020. In beiden Varianten (1 und 3+) kann der prognostizierte Wohnungsneubaubedarf nicht durch die vorhandenen Potenziale innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2020 gedeckt werden. Da aus Sicht der Bundesstadt Bonn die Variante 3+ nach heutigem Erkenntnisstand eher unwahrscheinlich ist, sollte im Weiteren nur die Variante 1 betrachtet werden. Demzufolge ergibt sich bis zum Jahr 2020 eine negative Deckungsdifferenz von -2.919 Wohnungen, so dass der erforderliche Wohnungsneubaubedarf bis 2020 nicht auf dem örtlichen Wohnungsmarkt gedeckt werden kann.

<sup>65</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

	<p><u>Anmerkung:</u>  <i>Um den prognostizierten Wohnungsneubaubedarf - unabhängig von der tatsächlichen Aktivierbarkeit der Potenziale - überhaupt decken zu können, wäre es erforderlich, die jährliche durchschnittliche Baufertigstellungsquote von derzeit 771 Wohneinheiten/Jahr auf 1.180 Wohneinheiten/Jahr zu erhöhen. Dies entspricht einer Erhöhung um 53 %.</i></p>
<p><b>Ansatz 2:          Bevölkerungs-          entwicklung</b></p>	<p><b>Ergebnis:</b>          In Abhängigkeit von der jeweils unterstellten durchschnittlichen Haushaltsgröße variieren die Ergebnisse für die einzelnen Varianten. Im Folgenden werden die Ergebnisse für die Haushaltsgröße 1,92 Personen pro Haushalt näher betrachtet, da diese der aktuellen durchschnittlichen Haushaltsgröße zum 31.12.2013 entspricht<sup>66</sup>.</p> <p>Nur in der Variante 1 des Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020 kann der prognostizierte Bevölkerungszuwachs für die Jahre 2014 bis 2020 durch die vorhandenen Potenziale gedeckt werden (+170 Wohnungen). Demgegenüber kommen alle anderen Prognoseansätze zu einer deutlichen Unterdeckung, die nicht auf dem örtlichen Wohnungsmarkt gedeckt werden kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Variante 3+ (Regionales Handlungskonzept 2020): -1.920 Wohnungen</li> <li>▪ IT.NRW: -1.552 Wohnungen</li> <li>▪ IT.NRW (Maximalvariante): -4.009 Wohnungen</li> <li>▪ Bundesstadt Bonn – Statistikstelle: -2.189 Wohnungen</li> </ul> <p><u>Anmerkung:</u>  <i>Auch bei dieser Betrachtung müsste die jährliche durchschnittliche Baufertigstellungsquote von derzeit 771 Wohneinheiten/Jahr deutlich erhöht werden, um den prognostizierten Wohnungsneubaubedarf – unabhängig von der tatsächlichen Aktivierbarkeit der Potenziale – überhaupt decken zu können (Variante 3+: 1.037 Wohneinheiten/Jahr (35 %) ; IT.NRW: 985 Wohneinheiten/Jahr (28 %) ; IT.NRW (Maximalvariante): 1.335 Wohneinheiten/Jahr (73 %) ; Bundesstadt Bonn: 1.075 Wohneinheiten/Jahr (39 %)).</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Prognose von IT.NRW gilt es zu beachten, dass der im Jahre 2010 aufgetretene Sondereffekt aufgrund der Einfüh-</i></p>

<sup>66</sup> Bundesstadt Bonn – Statistikstelle: Bevölkerung in Bonn (Stichtag: 31.12.2013)

	<p><i> rung der Zweitwohnungssteuer nicht berücksichtigt wird und somit das Ergebnis einseitig beeinflusst wird. Bei der „Maximalvariante“ ist darüber hinaus zu beachten, dass die aus den Jahren 2005 bis 2012 ermittelte jährliche Steigerung deutlich über den für die Folgejahre prognostizierten Ansätzen liegt und somit nicht ohne weiteres der Fortschreibung zugrunde gelegt werden sollte.</i></p>
<p><b>Ansatz 3:</b> <b>Haushaltsentwicklung</b></p>	<p><b>Ergebnis:</b> Die Betrachtung der Haushaltsentwicklung bezieht sich ausschließlich auf die Prognosen von IT.NRW. In beiden Varianten (Konstante Variante und Trendvariante) kann die Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten nicht durch die vorhandenen Potenziale innerhalb des Betrachtungszeitraums bis 2020 gedeckt werden.</p> <p>Bei der Konstanten Variante ergibt sich bis zum Jahr 2020 eine negative Deckungsdifferenz von -3.594 Wohnungen, bei der Trendvariante von -3.306 Wohnungen. Der Bedarf an zusätzlichen Wohnungen kann bis 2020 nicht auf dem örtlichen Wohnungsmarkt gedeckt werden.</p> <p><u>Anmerkung:</u> <i>Um den prognostizierten Wohnungsneubaubedarf - unabhängig von der tatsächlichen Aktivierbarkeit der Potenziale - überhaupt decken zu können, wäre es erforderlich, die jährliche durchschnittliche Baufertigstellungsquote von derzeit 771 Wohneinheiten/Jahr auf 1.235 bzw. 1.276 Wohneinheiten/Jahr zu erhöhen. Dies entspricht einer Erhöhung um 60 bis 65 %.</i></p>

In der zusammenfassenden Bewertung der unterschiedlichen Ansätze ist festzustellen, dass ein strukturell bedingter erhöhter Bedarf an Wohnstätten im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Zeitraum bis 2020 durchaus erkennbar ist. Dieser liegt je nach Betrachtungsansatz zwischen 1.552 und 3.594 Wohnungen. Dieser Bedarf kann nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen hinsichtlich der Aktivierbarkeit von Potenzialen nicht auf dem örtlichen Wohnungsmarkt gedeckt werden.

Selbst wenn es eine ausreichende Anzahl an aktivierbaren Potenzialen innerhalb des Betrachtungszeitraums geben würde, so müsste doch deren Realisierbarkeit aufgrund der bisherigen jährlichen Baufertigstellungsquote durchaus hinterfragt werden. Hierzu wäre es nämlich erforderlich, die jährliche Baufertigstellungsquote deutlich zu erhöhen. Aufgrund der Einschätzung zu den voraussichtlich tatsächlich aktivierbaren Potenzialen wird es aber eher darauf hinauslaufen, dass die Baufertigstellungsquote aufgrund der begrenzten Möglichkeiten bis 2020 sogar geringfügig rückläufig ist und auf durchschnittlich ca. 763 Wohneinheiten/Jahr sinken könnte.

Um den strukturell bedingten erhöhten Bedarf befriedigen zu können, bedarf es durchaus der Anwendung von hoheitlichen Instrumenten des besonderen Städtebaurechts. Dies könnten bei Vorliegen der übrigen Voraussetzungen städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bei größeren zusammenhängenden Flächen oder aber Baugebote bei kleineren Einzelgrundstücken sein. Entscheidend wird es auf die tatsächliche Aktivierbarkeit der verfügbaren Potenziale (Flächen / Baulücken / Dachgeschossausbauten) innerhalb des Stadtgebietes ankommen. Sollte es hier zu zeitlichen Verzögerungen gegenüber den getroffenen Annahmen kommen, werden sich die Möglichkeiten der Bedarfsdeckung zusätzlich verschlechtern.

Um die Bedarfsdeckung bis 2020 belegen zu können, wurden die geschätzten Flächenpotenziale den Prognosen gegenüber gestellt.

Betrachtet man den Wohnungsneubaubedarf aus dem Handlungskonzept Wohnen 2020 mit dem gemittelten Wert zwischen 8.260 WE und 14.657 WE = 11.459 WE gegenüber den aktivierbaren Wohneinheiten auf den Potenzialflächen mit ca. 5.341 WE, ist ein Defizit von ca. **6.118 WE** festzustellen.

Stellt man die Bevölkerungsentwicklung mit der gemittelten Zahl zwischen 5.021 WE und 7.310 WE = 6.166 WE den aktivierbaren Wohneinheiten von 5.341 WE gegenüber, ergibt sich ein Defizit von **825 WE**.

Vergleicht man die gemittelten Prognosewerte der Haushaltsentwicklung zwischen 8.647 WE und 8.935 WE = 8.791 WE mit den 5.341 aktivierbaren Wohneinheiten, so erhält man ein Defizit von **3.450 WE**.

Diese Gegenüberstellung belegt, dass ein erhöhter Bedarf an Wohnraum in Bonn vorhanden ist und somit bereits eine wichtige notwendige Voraussetzung für eine mögliche städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vorliegt.

	Variante 1		Variante 3+		IT.NRW (max.)		Bundesstadt Bonn - Statistikstelle (IST bis 2013 / Prog. ab 2014)	
	1	3+	1	3+	IT.NRW (max.)	IT.NRW (max.)	1	3+
<b>Ansatz 1: Wohnungsneubau</b>								
- Prognostizierter Wohnungsneubaubedarf bis 2020	13.693	19.904	13.535	12.849	17.430	14.036	14.036	14.036
- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3%)	411	607	1.86	1.86	1.92	1.92	1.92	1.97
- Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr bis 2013:	5.844	5.844	7.277	6.908	9.371	7.546	7.310	8.848
- Verbleibender Wohnungsneubaubedarf (2014-2020)	8.260	14.657	5.021	7.049	6.692	9.078	4.893	6.523
- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten	5.341	5.341	151	211	201	272	219	265
- <b>Deckungs Differenz</b>	<b>-2.919</b>	<b>-9.316</b>	<b>5.341</b>	<b>5.341</b>	<b>5.341</b>	<b>5.341</b>	<b>5.341</b>	<b>5.341</b>
- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr (2014-2020):	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397
- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:	<b>-2.863</b>	<b>-9.260</b>						
<b>Haushaltsgröße: 1,86</b>								
<b>Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung</b>								
- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2014-2020):	9.639	13.535	12.849	17.430	17.430	14.036	14.036	14.036
- Durchschnittliche Haushaltsgröße:	1,86	1,86	1,86	1,86	1,92	1,92	1,92	1,97
- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:	5.183	7.277	6.908	9.371	7.546	7.310	7.310	8.848
- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:	5.183	7.277	6.908	9.371	7.546	7.310	7.310	8.848
- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3%)	155	218	207	281	272	219	219	265
- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341
- <b>Deckungs Differenz</b>	<b>3</b>	<b>-2.154</b>	<b>-1.775</b>	<b>-4.911</b>	<b>-4.009</b>	<b>-2.189</b>	<b>-3.772</b>	<b>-1.998</b>
- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397
- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:	59	-2.098	-1.719	-4.255	-3.953	-2.133	-3.716	-1.942
<b>Haushaltsgröße: 1,97</b>								
<b>Ansatz 3: Haushaltsentwicklung</b>								
- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:	8.675	8.395	8.675	8.395	8.675	8.395	8.675	8.395
- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:	8.675	8.395	8.675	8.395	8.675	8.395	8.675	8.395
- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3%)	260	252	260	252	260	252	260	252
<b>Summe</b>	<b>8.935</b>	<b>8.647</b>	<b>8.935</b>	<b>8.647</b>	<b>8.935</b>	<b>8.647</b>	<b>8.935</b>	<b>8.647</b>
- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341
- <b>Deckungs Differenz</b>	<b>-3.594</b>	<b>-3.306</b>	<b>-3.594</b>	<b>-3.306</b>	<b>-3.594</b>	<b>-3.306</b>	<b>-3.594</b>	<b>-3.306</b>
- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397
- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:	<b>-3.538</b>	<b>-3.250</b>						
<b>Konstante Variante</b>								
<b>Trend-variante</b>								

Abb. 31: Vergleichende Darstellung der Bedarfsdeckung in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße



# E STÄDTEBAULICHE BESTANDSSITUATION HOHOLZ

## 1 Siedlungs- und Bebauungsstruktur

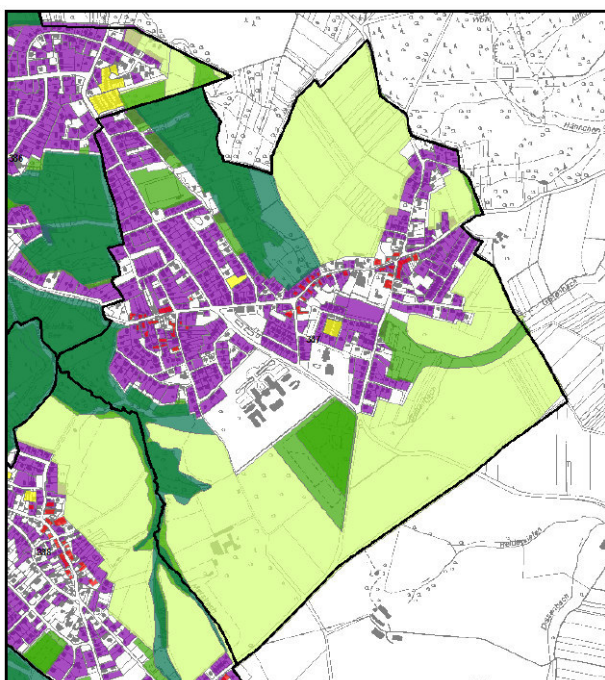
Der Ortsteil Hoholz ist geprägt durch eine klassische Einfamilienhausbebauung in Form von freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern sowie einem geringen Anteil an Reihenhäusern.

Die vorwiegende Geschosshöhe liegt bei I-III (vgl. hierzu Abb. 32: Impressionen Bebauung Hoholz / Abb. 33: Siedlungstypen im Ortsteil Hoholz<sup>67</sup>)

Ein direkter Ortsmittelpunkt ist nicht unmittelbar wahrnehmbar.



**Abb. 32: Impressionen Bebauung Hoholz**



**Legende Siedlungstypenkarte**

- Historischer Ortskern
- Flächen Forstwirtschaft
- Flächen Landwirtschaft
- Grünflächen\_Bonn
- Scheibensiedlung
- Gewerbegebiet
- stark verdichteter Geschosswbau
- Reihenhäuser
- Einfamilien-u.-Doppelhäuser
- Villengebiete spätes 19.Jhd.-1914

**Abb. 33: Siedlungstypen im Ortsteil Hoholz**

<sup>67</sup> Quelle: Ortsteilprofil Hoholz, Bundesstadt Bonn

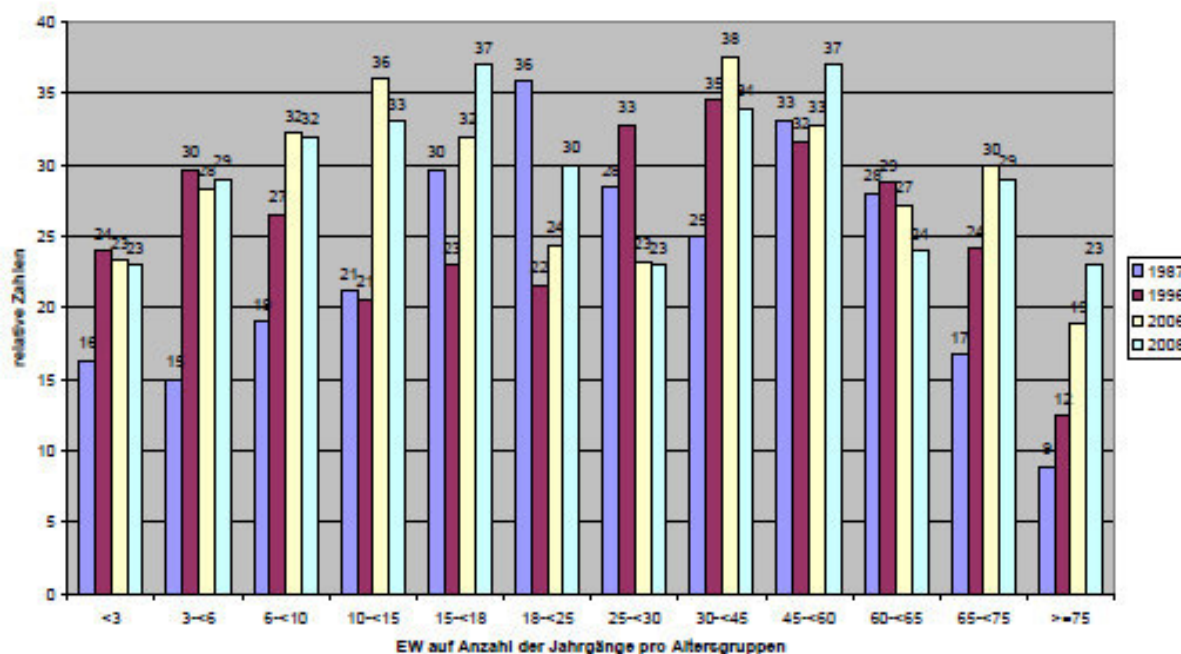
Der Ortsteil Hoholz liegt am Rand des Stadtgebietes und hat somit ein dementsprechend großes Angebot an naturnahen Freiflächen. Der Ortsteil ist von Feldern umgrenzt, ferner erstrecken sich die weitläufigen Naherholungsgebiete des Naturschutzgebietes Ennert sowie des Birlinghovener Waldes in den Bezirk.

Aufgrund seiner Lage wird der Ortsteil Hoholz als ein gehobener Wohnstandort wahrgenommen.

## 2 Bevölkerung, Soziales und Demografie

Im Ortsteil Hoholz leben ca. 2.528 Einwohner (Stand: 31.12.2013). Die Einwohnerdichte wird mit 50 Einwohner pro Hektar angegeben und ist damit um 33 Einwohner niedriger, als der gesamtstädtische Durchschnitt.

Im Verhältnis zum städtischen Durchschnitt weist die Altersstruktur einen hohen Anteil an Kindern auf. Die Altersgruppe 18-45 Jahre ist unterdurchschnittlich, Ältere sind durchschnittlich bis überdurchschnittlich vertreten (vgl. Abb. 34: Verteilung der EW Hoholz auf die Altersgruppen pro Jahrgang<sup>68</sup>).



**Abb. 34: Verteilung der EW Hoholz auf die Altersgruppen pro Jahrgang**

<sup>68</sup> Quelle: Ortsteilprofil Hoholz, Bundesstadt Bonn

Der Ausländeranteil und der Anteil der Zuwanderer sind unterdurchschnittlich.

Überdurchschnittlich vertreten sind Paare, Paare mit Kindern und Alleinerziehende.

Das durchschnittliche Einkommen pro Einwohner wie auch das der steuerpflichtigen Verdienner liegt im Ortsteil Hoholz ebenfalls höher als das des städtischen Durchschnittes, wobei Hoholz einen stark unterdurchschnittlichen Anteil an Arbeitern und Angestellten aufweist.





### 3 Wohnnutzungsstruktur

Im Gebäudebestand des Ortsteils Hoholz ist der Anteil der Gebäude mit 1-2 Wohnungen stark überdurchschnittlich. Gebäude mit einer Anzahl von mehr als drei Wohnungen ist hingegen stark unterdurchschnittlich vorzufinden (s. Abb. 35: Anzahl der Wohnungen pro Gebäude<sup>69</sup>).




Die Wohnungsgröße ist im Ortsteil Hoholz geprägt von einem überdurchschnittlichen Anteil an Wohnungen mit mehr als 4 Zimmern (s. Abb. 36: Anzahl der Zimmer pro Wohnung<sup>70</sup>).

Neben der Siedlungs- und Bevölkerungsstruktur entspricht dies einem familiengeprägten Wohnstandort mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung.

**Abb. 35: Anzahl der Wohnungen pro Gebäude**

1-2 Wohnungen 	3-9 Wohnungen 	10-19 Wohnungen 	20 und mehr 
stark überdurchschnittlich	stark unterdurchschnittlich	stark unterdurchschnittlich	stark unterdurchschnittlich

**Abb. 36: Anzahl der Zimmer pro Wohnung**

1-ZW 	2-ZW 	3-ZW 	4-ZW 	5-ZW 	6-ZW 	7- u. Mehr 
unterdurchschnittlich	stark unterdurchschnittlich	stark unterdurchschnittlich	unterdurchschnittlich	überdurchschnittlich	stark überdurchschnittlich	stark überdurchschnittlich

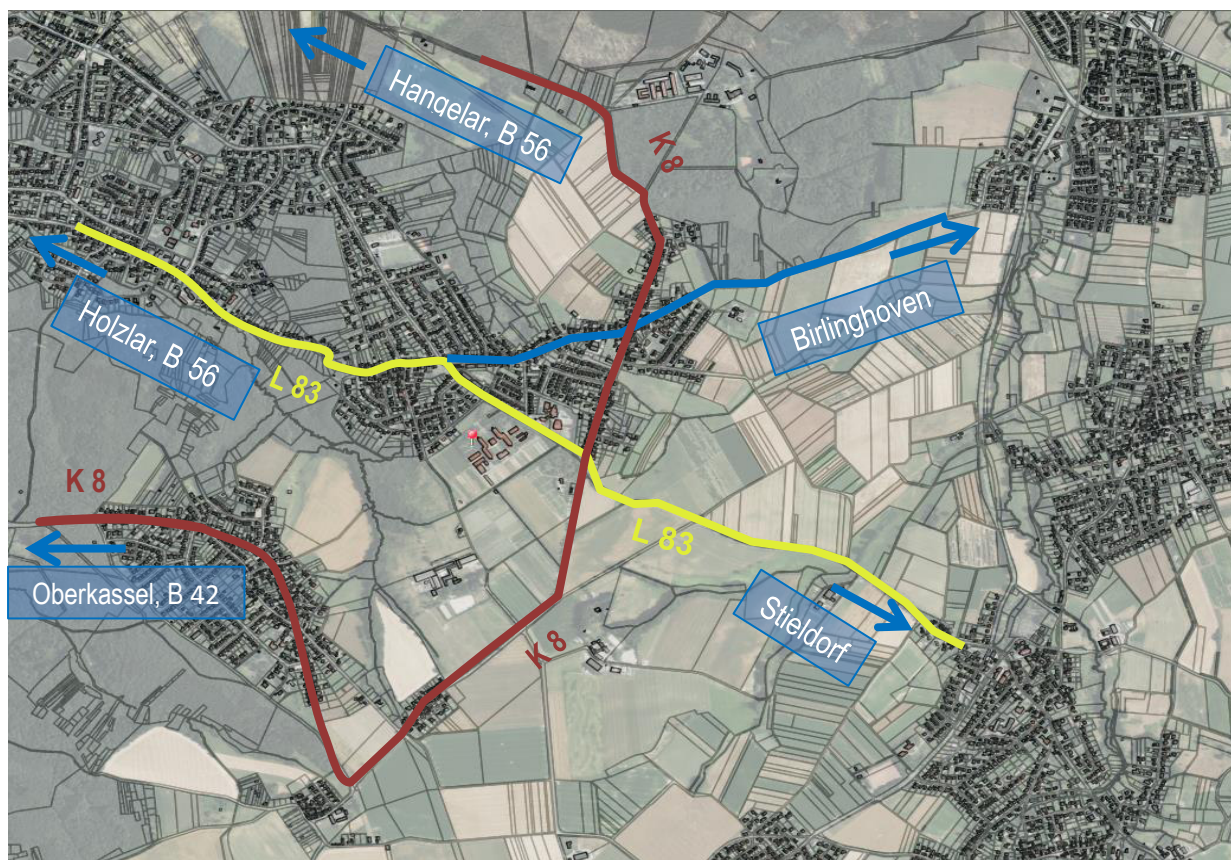
<sup>69</sup> Quelle: Ortsteilprofil Hoholz, Bundesstadt Bonn

<sup>70</sup> Quelle: Ortsteilprofil Hoholz, Bundesstadt Bonn



## 4 Verkehrliche Infrastruktur & Anbindung

Eine direkte Anbindung an eine Autobahn oder an einen Bahnhof ist nicht vorhanden (vgl. Abb. 37: Verkehrsanbindungen Hoholz<sup>71</sup>). Von Hoholz führt ein Netz von Landstraßen (L83), Kreisstraßen (K8) und Gemeindeverbindungsstraßen in die angrenzenden bzw. benachbarten Ortsteile:



**Abb. 37: Verkehrsanbindungen Hoholz**

### Über die Landstraße L83:

- Anbindung an Holzlar / Pützchen / B56: Siebengebirgsstraße / Roleberstraße / Hauptstraße u.a.
- Anbindung an Stieldorf: Siebengebirgsstraße / Dissenbachtalstraße

### Über die Kreisstraße K8:

- Anbindung an Hangelar und die B56: Hoholzstraße / Konrad-Adenauer-Straße
- Anbindung an Ungarten / Holtorf / Pützchen / Oberkassel / B42: Ungartenstraße / Löwenburgstraße u.a.

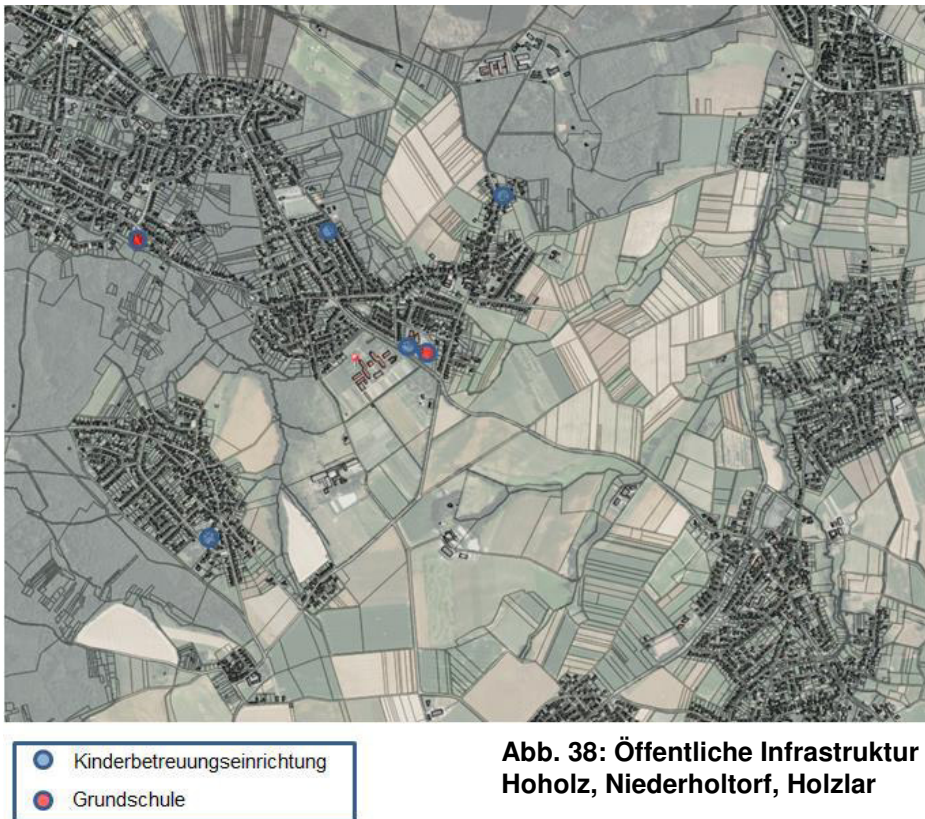
<sup>71</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung (Kartengrundlage: tim-online.de, modifiziert)

Über die übrigen Gemeindeverbindungsstraßen:

- Anbindung an Birlinghoven: Birlinghovener Straße
- Anbindung an Vinxel: Alter Herresweg / Holtorfer Straße

Im städtischen Vergleich ist der Lärmpegel aufgrund geringer Verkehrsbewegungen im Ortsteil Hoholz sehr gering. Der Hauptverkehrslärm entsteht auf der Roleberstraße, die durch den Ortskern führt, sowie auf der Ungartenstraße und der Siebengebirgsstraße. Nachts verringert sich die schon insgesamt sehr niedrige Lärmbelastung nochmals deutlich. Die Wohnlage im Ortsteil Hoholz ist als „ruhig“ zu bezeichnen.

5 Soziale und öffentliche Infrastruktur



**Abb. 38: Öffentliche Infrastruktur Hoholz, Niederholtorf, Holzlar**

Es gibt zwei Grundschulen, vier Kinderbetreuungseinrichtungen und eine Sporthalle im Ortsteil Hoholz. Weiterführende Schulen existieren nicht (vgl. Abb. 38: Öffentliche Infrastruktur Hoholz<sup>72</sup>).


Für die ärztliche Versorgung stehen mehrere Ärzte zur Verfügung.

<sup>72</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung (Kartengrundlage: tim-online.de, modifiziert)



## 6 Nahversorgungseinrichtungen



- |   |  |
|---|--|
|  Nahversorgung |  Finanzdienstleistungen   |
|  Bäckerei      |  Apotheke   |
|  Gaststätte    |  Sonstiger Einzelhandel/Dienstleistungen (z.B. Kiosk, Post, Frisör) |

**Abb. 39: Nahversorgungsangebot Hoholz**

Der Ortsteil Hoholz ist gemäß Zentrenkonzept der Bundesstadt Bonn als D-Zentrum eingestuft, dies entspricht einem reinen Nahversorgungszentren mit nur geringem Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen. Neben einem Lebensmittelnahversorger in der Gielgenstraße existieren noch eine Metzgerei, eine Bäckerei sowie ein Friseurgeschäft. Ein Gastronomiebetrieb ist ebenfalls im Ortsteil vorhanden. Weitere Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, wie u. a. Post und Bank, befinden sich in den Nachbarortsteilen Holzlar und Holtorf (vgl. Abb. 39: Nahversorgungsangebot Hoholz<sup>73</sup>). Das nächst erreichbare, mittlere Nahversorgungszentrum ist das Stadtbezirkszentrum Beuel in ca. 8 km Entfernung, der mit dem öffentlichen Nahverkehr in einer knappen halben Stunde erreicht werden kann. Hierfür stehen über 30 Verbindungen täglich zur Verfügung. Mit dem PKW ist die Fahrzeit ca. 13 Minuten.

<sup>73</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung (Kartengrundlage: tim-online.de, modifiziert)

## 7 Zusammenfassung der städtebaulichen Bestandssituation

---

Hoholz ist ein ländlich geprägter Ortsteil mit geringer Bevölkerungsdichte, der stark vom Ballungsraum Bonn beeinflusst wird.

Mit seinem dörflichen Charakter und der kleinteiligen, höchstens dreigeschossigen Wohnbebauung mit vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie dem Angebot von Grundschule und Kindertagesstätten ist der Ortsteil prädestiniert für Familien mit Kindern. Hinzu kommen die Nähe zum Siebengebirge und die weitläufigen Freiraum- und Erholungsflächen im unmittelbaren Umfeld als wesentliche Standortqualitäten. Direkte Beeinträchtigungen durch Verkehr oder anderweitige Nutzungskonflikte bestehen nicht.

Der Ortsteil verfügt nur über ein sehr begrenztes Angebot an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen, so dass die Nahversorgungsfunktion gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept nur bedingt wahrgenommen werden kann und in ihrem Bestand gefährdet ist. Dabei hat der Standort gerade für Roleber, Gielgen, Hoholz, Ungarten und Holtorf eine wichtige Versorgungsfunktion. Diese steht aber in unmittelbarer Konkurrenz zu den Angeboten des Stadtbezirkszentrums Beuel wie auch der angrenzenden Nachbarkommunen in Sankt Augustin und Königswinter, die mit dem PKW auf kurzem Wege erreichbar sind.

Eine Verbesserung der Versorgungsfunktion und somit Aufwertung des Ortsteiles könnte aber ggf. durch eine angemessene Siedlungserweiterung erreicht werden. Mit einem angemessenen Zuwachs der Bevölkerung könnten sich die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Versorgers durchaus verbessern. Dies wird aber nur gelingen, wenn die Attraktivität vor Ort die Inkaufnahme weiterer Wege ins Stadtbezirkszentrum Beuel, nach Sankt Augustin oder Königswinter überwiegt.



## F STÄDTEBAULICHE GRUNDKONZEPTION

### 1 Planungsziele und Grundsätze einer städtebaulichen Entwicklung Roleber

#### Städtebau

- Verträgliches Einfügen einer Siedlungserweiterung in das vorhandene Landschaftsbild. Dieses ist zu erhalten und weiterzuentwickeln.
- Sicherstellung eines stadträumlichen Aufbaus unter Berücksichtigung der vorhandenen Siedlungsstruktur.
- Erhalt des charakteristischen Ortsbildes: Berücksichtigung ortstypischer Bebauungen / harmonische Einbindung neuer Baustrukturen.
- Beachtung von topografischen Gegebenheiten.
- Berücksichtigung von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten sowie Inhalten des Landschaftsplanes.

#### Verkehr

- Attraktive Gestaltung der Eingangssituation in den Siedlungsbereich.
- Erschließungsanschlüsse / -anbindungen der Entwicklungsfläche an die Siebengebirgsstraße ohne Beeinträchtigungen der vorhandenen Siedlungsbereiche.
- Bestrebung nach minimalem Erschließungsaufwand.
- Schaffung angepasster, geeigneter Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen der Entwicklungsfläche und dem vorhandenen Siedlungsbereich.
- Vernetzung / Verbindung der Fuß- / Radwege mit dem Landschaftsraum.
- Beachtung von Emissionen und ggf. Abstandsflächen zur Entwicklungsfläche (z. B. von bestehenden / angrenzenden Verkehrsflächen) und ggf. Ergreifung erforderlicher Maßnahmen.

## Bebauung

- Bebauung mit einer flexiblen und abschnittsweisen Durchführbarkeit.
- Bildung von überschaubaren Wohnquartieren innerhalb der Entwicklungsfläche (Förderung von Nachbarschaften).
- Bebauungsstrukturen unter Berücksichtigung ökologischer und nachhaltiger Gesichtspunkte.
- Erhalt und Umnutzung des Solitärstandortes (Landwirtschaftskammer NRW) und Integration in die Entwicklungsfläche.
- Berücksichtigung angrenzender Nutzungen (z. B. landwirtschaftlicher Betrieb: Reiterhof mit Reitplatz) im Südwesten bzgl. eventueller Nutzungskonflikte.
- Demografischer Wandel: nutzerspezifische Wohnformen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen (z. B. Bedarf für Wohnen im Alter).

## Grün- und Freiflächen

- Fließende Gestaltung des Übergangs des Ortsteils in die Landschaft (Eingrünung) und verträgliches Einfügen in das vorhandene Landschaftsbild.
- Erhalt, Entwicklung und Vernetzung vorhandener Freiraumpotentiale und wohnungsnaher Freiraumsituationen.
- Einbeziehung der Freiräume von außen in den potenziellen Entwicklungsbereich (Verflechtung / -zahnung).
- Umsetzung von Maßnahmen in privaten und öffentlichen Bereichen zur Steigerung der Wohnqualität.
- Prüfung der Möglichkeiten zur Niederschlagswasserbeseitigung unter ökologischen Aspekten.
- Berücksichtigung der FFH-Verträglichkeit sowie von Arten- und Baumschutz.



## Infrastruktur

- Berücksichtigung und ggf. Integration benötigter Wohnfolgeeinrichtungen, wie z. B. Kinderspielplätze und KiTa-Plätze innerhalb der potenziellen Entwicklungsfläche.
- Schaffung von Aktivbereichen und Aufenthaltsqualitäten für alle Bevölkerungsgruppen.
- ggf. Ergänzung / Optimierung der Nahversorgungssituation in Hoholz-Roleber im Bereich der potenziellen Entwicklungsfläche.
- Einbindung des potenziellen Entwicklungsbereichs in den Umweltverbund (ÖPNV).



Mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung Nr. 7222-101 „Landwirtschaftskammer Roleber“ soll die 4,7 ha große, heute bebaute Fläche mit Sondergebietsausweisung „Institutsgebiet der Landwirtschaftskammer Rheinland (heute Nordrhein-Westfalen)“ in eine Wohnnutzung geändert werden.

Insgesamt sollen etwa 120 Wohnungen in unterschiedlichen Größen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen entstehen. Bei den Wohnungsbaupotentialen (Stand: Januar 2014) sind diese Wohneinheiten bereits aufgenommen und dargestellt.

Hierbei handelt es sich um rd. 100 Wohnungen im Bestandsgebäude sowie um rd. 20 Wohneinheiten als eine ergänzende zweigeschossige Wohnbebauung, die im Bereich der heutigen Kantine, den Gewächshäusern und den eingeschossigen Nebengebäuden nordöstlich, südwestlich und -östlich des schlossartigen Gebäudeensembles mit ca. 20 Wohneinheiten entstehen soll.

Ein entsprechender Einleitungsbeschluss für die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung Nr. 7222-101 - Drucksachen-Nr. 1411460 - ist vom Rat am 15.05.2014 beschlossen worden. Am 07.05.2014 hat die Bezirksvertretung Beuel die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit beschlossen.

Die Verwaltung steht dem Vorhaben im Grundsatz positiv gegenüber, da hiermit ein Gebäudeleerstand verhindert und dem allgemeinen Wohnungsdruck, innerhalb des Stadtgebietes Bonn, entgegen gewirkt werden kann.

Eine zügige Durchführung des Bebauungsplanänderungsverfahrens wird angestrebt, um die Umnutzung der Bestandsgebäude mit Wegzug der Landwirtschaftskammer Ende 2015 zu ermöglichen.

Auf die in der Anlage F 2-1 beigefügten Ziele und Zwecke für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.: 7222-101 „Landwirtschaftskammer Roleber“ im Stadtbezirk Beuel, Ortsteil Hoholz wird ergänzend verwiesen.

### 3 Städtebauliche Restriktionen und Rahmenbedingungen

---

#### 3.1 Beteiligung der Fachämter

##### ➤ **Amt für Wirtschaftsförderung**

Eine im Gebäude der Landwirtschaftskammer ansässige Firma mit ca. 10 Mitarbeitern hat den Wunsch geäußert, den Standort zu behalten und die Absicht geäußert, diesen Standort noch auszuweiten. Der Hauptsitz des Unternehmens befindet sich an einem weiteren Standort in Bonn.

##### ➤ **Amt für Soziales und Wohnen**

Aufgrund der Ortsrandlage und der vorhandenen Struktur sollte die 30 % Regelung für den Anteil an geförderten Wohnungsbau nochmals geprüft werden. Ziel sollte es für diesen Standort sein, eine gemischte Struktur zu erreichen.

##### ➤ **Schulamt**

Die beiden von einem Zuwachs an Schülerzahlen betroffenen Schulen haben derzeit keine 100 % Auslastung. Beide Schulen zusammen haben eine Kapazitätsgrenze von 648 Schülern. Derzeit besuchen ca. 480 Schüler diese Schulen. Die Prognose der Schülerzahl ist für die nächsten Jahre konstant, so dass ca. 170 Schüler auf vier Jahrgänge verteilt noch dort aufgenommen werden können. Zu eventuell notwendigen baulichen Veränderungen bei beiden Schulen wurde keine Aussage gemacht.

##### ➤ **Amt für Kinder, Jugend und Familie**

Aufgrund der fehlenden Angabe über die Anzahl der Wohneinheiten kann derzeit keine konkrete Aussage bzgl. der zusätzlichen Kita-Plätze bzw. Spielplatzflächen getroffen werden. Generell ist anzumerken, dass die derzeitige Spielplatzausweisung gerade ausreichend ist. Eine Erhöhung der Einwohner hätte voraussichtlich zur Folge, dass neue Spielflächen ausgewiesen müssen.

Ebenso erhöht sich die Anzahl der benötigten Plätze in Kinderbetreuungseinrichtungen. Die Kapazitäten im Stadtteil Beuel und auch in Hoholz-Roleber sind bereits ausgeschöpft, so dass hierfür neue Plätze geschaffen werden müssen.

Inwieweit bauliche Erweiterungen der bestehenden Einrichtungen erfolgen können bzw. eine neue Einrichtung im Plangebiet errichtet werden muss, kann erst geprüft werden, wenn die Anzahl der Wohneinheiten bekannt ist.

➤ ***Amt für Umwelt, Verbraucherschutz und lokale Agenda***

Nur im Bereich der Siebengebirgsstraße und Ungartenstraße treten Lärmpegel auf, die oberhalb der Lärmorientierungswerte der DIN 18005 für WR/WA liegen. Im übrigen Untersuchungsgebiet geht man von einer geringen Vorbelastung aus.

Hinsichtlich Natur und Landschaft wird auf den bestehenden Landschaftsplan verwiesen.

Ausnahmen oder Befreiungen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung werden nicht in Aussicht gestellt.

Auf eine notwendige Artenschutzprüfung sowie auf eine eventuell durchzuführende FFH-Verträglichkeitsprüfung unter Berücksichtigung der derzeit hochwertigen klimatischen Freiflächen wird hingewiesen.

Ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist zu erstellen. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes ist zu beachten.

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Bodenverhältnisse ist von ungünstigen Verhältnissen für die Installation von dezentralen Versickerungsanlagen auszugehen. Dies sollte vorab gutachterlich bestätigt werden.

Im Untersuchungsgebiet sind folgende Altlasten vorzufinden: Bereiche der ehemaligen FLAK-Station, zwei Altablagerungen, bestehend aus unverfüllten Gruben und Hinweise auf Altbergbau.

Hinsichtlich der Nutzung von Geothermie ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse davon auszugehen, dass nicht genügend Wasser zum Betrieb von Wasser-Wasser-Anlagen vorhanden ist. Alternative Techniken wie Erdwärmesonden könnten zum Einsatz gebracht werden.

In der Karte des Geologischen Dienstes NRW ist der überwiegende Boden des Untersuchungsgebietes als besonders schutzwürdig und damit als höchste Stufe eingetragen. Erforderliche Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag abzuarbeiten.

Emissionen sind von den im Gebiet bzw. am Gebiet liegenden Reiterhöfen zu erwarten. Bestand und Auswirkungen sind auf das Planvorhaben darzustellen und zu bewerten.

➤ ***Stadtplanungsamt***

Bei einer Umnutzung des Gebietes sind der Flächennutzungsplan sowie der Landschaftsplan entsprechend zu ändern.

Die Zuwegungen und Anschlüsse, sowie die Fußwegeverbindungen müssen überprüft werden. Eine genaue Aussage ist erst bei vorliegender Planung möglich. Die Breite der Straße sollte so gewählt werden, dass Straßenbegrünung (Bäume), Geh- und Radverkehr aber



auch der ruhende Verkehr gut untergebracht werden können. Des Weiteren ist die Unterbringung aller Versorger zu berücksichtigen.

Der Stellplatzschlüssel bei der Bundesstadt Bonn beträgt 1 Stellplatz/Wohneinheit zzgl. 20% Besucherstellplätze. Aufgrund der Lage sollte aber von einem etwas höheren Parkraumbedarf ausgegangen werden. Das ÖPNV-Angebot ist derzeit als gut einzustufen.

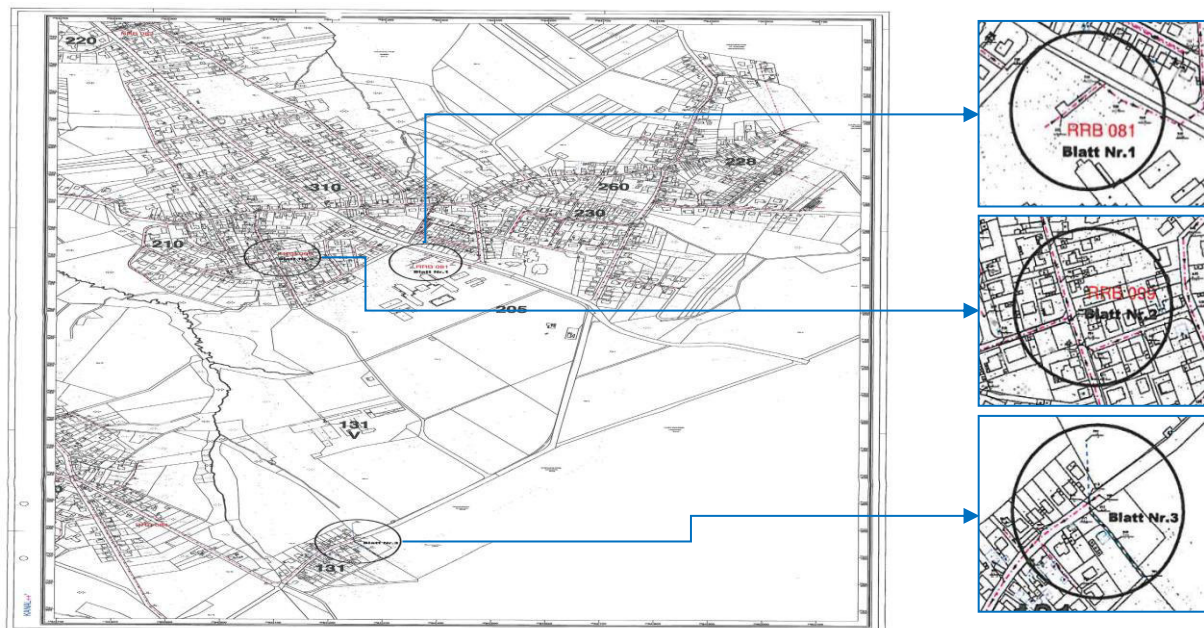
Eine Haupteerschließung über die Ettenhausener Straße soll nicht erfolgen.

➤ **Tiefbauamt**

Die befestigten Flächen der Landwirtschaftskammer werden derzeit über ein offenes Regenrückhaltebecken entwässert. Es ist zu prüfen, ob der Standard des Beckens heutigen Ansprüchen genügt.

Aufgrund der Auslastung der vorhandenen Kanäle ist mit einem erheblichen Rückhaltevolumen bei Niederschlagswasser zu rechnen, was einen erhöhten Finanzierungsbedarf für den Ausbau einer entsprechenden Entwässerung mit sich bringt.

Die private Schmutzwasserleitung in DN 400/500 mm läuft auf Privatgelände parallel zur Siebengebirgsstraße und kreuzt dann diese um an das öffentliche Kanalnetz im Veilchenweg bei Schacht 524 anzuschließen. Das örtliche Kanalnetz ist im weiteren Verlauf hydraulisch ausgelastet, Kapazitäten sind kaum noch vorhanden. Bei der weiteren Nutzung des privaten RRB 081 ist die Bemessung des Beckens nach den neuen Regelwerken zu überprüfen und ggf. weiterer Rückhalteraum zur Aufnahme von Niederschlagswasser bereitzustellen.



**Abb. 42: Lageplan Kanalnetz**

Eine weitere Kanalnetzanschlussmöglichkeit besteht im Bereich der Ettenhausener Straße,

hier liegt das RRB 099 mit einem Profil von DN 1600 mm, das ggf. erweitert werden könnte.

Eine dritte, theoretische Anschlussmöglichkeit, liegt im Bereich der Kanalisation Ungarten. Dieser Punkt liegt aber im südwestlichsten Bereich des Untersuchungsgebietes, unmittelbar am angrenzenden Landschaftsschutzgebiet und ist insbesondere auch aufgrund der Entfernung unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nur schwierig darzustellen.

Da die Erweiterungsfläche der möglichen Wohnbebauung im Kanalnetzentwurf (vgl. Abb. 42: Lageplan Kanalnetz<sup>76</sup>) nicht vorgesehen war, ist mit einer eventuell notwendigen Erweiterung der Rückhaltesysteme zu rechnen. Eine Berücksichtigung der dafür bereitzustellenden Finanzmittel ist zu beachten.

Eine mögliche Versickerung von Niederschlagswasser ist zu prüfen, ebenso eine Einleitung in das Gewässer des Holtorfer Bachs. Aufgrund dieses sensiblen Bereiches der vorhandenen Quellgewässer muss dies detailliert geprüft werden.

Starkregenereignisse sind auf der Grundlage der Empfehlungen im DWA-Themenband T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ in die Planung mit einzubeziehen.

Ferner sind im Untersuchungsgebiet keine Bodendenkmäler zu erwarten.

➤ **Amt für Stadtgrün**

Im ersten Erörterungsgespräch mit allen betroffenen Fachämtern der Bundesstadt Bonn am 17.01.2014 ist vom Amt für Stadtgrün zunächst die Aussage getroffen worden, dass der im Bebauungsplan festgesetzte Friedhof Roleber nebst Erweiterungsfläche auch weiterhin in dieser Größe benötigt wird. Die Erweiterungsfläche kann jedoch auch an anderer Stelle realisiert werden, sofern sie eine zusammenhängende Fläche bleibt. Abstandsflächen zum Friedhof sind nicht notwendig, jedoch eine Eingrünung. Mit Stellungnahme vom 04.07.2014 wurde diese Aussage dahingehend aktualisiert, dass die Erweiterungsfläche auch für andere Nutzungen überplant werden kann. Somit wird sie im Rahmen der vorbereitenden Untersuchung als potenzielle Wohnbaufläche mit in die Betrachtung einbezogen.

Die vorhandenen Alleen sollten nach Aussage des Amtes für Stadtgrün erhalten bleiben.

---

<sup>76</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn

### 3.2 Städtebauliche Restriktionen und Rahmenbedingungen einer möglichen Entwicklung des Untersuchungsgebietes

Im Untersuchungsgebiet befinden sich Teilflächen, die aufgrund ihrer Bindung bzw. Restriktion (vgl. Abb. 43: Bindungen & Restriktionen<sup>77</sup>) weitestgehend nicht in das weitere Planverfahren für eine mögliche Flächenentwicklung mit einbezogen werden können.

Hierbei handelt es sich um die Flächen, die auf Grund

- bestehender Bindungen durch Naturschutz-/FFH-Gebiet,
- bestehender Bestandsbebauung und Nutzung (Landwirtschaftskammer, Reiterhof und Friedhof) sowie
- freizuhaltender Distanzflächen und
- Flächen ohne räumlichen Bezug

nicht für eine weitere Entwicklung in Betracht kommen und in der folgenden Plandarstellung aufgezeigt werden.

Sollten die folgenden Entwicklungsvarianten B oder C angehalten werden, ist eine Änderung des Landschaftsplan Ennert (Aufhebung der Landschaftsschutzausweisung und von Festsetzungen) erforderlich und in die Wege zu leiten.

Mit den Versorgungsträgern hinsichtlich Wasser, Strom und Gas wurde der Planbereich erörtert. Hinsichtlich der Versorgung mit Wasser und Gas gibt es keine Kapazitätsprobleme; bezüglich der Stromversorgung kann das Gebiet niederspannungsseitig aus der Station Im Steinacker versorgt werden.

---

<sup>77</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

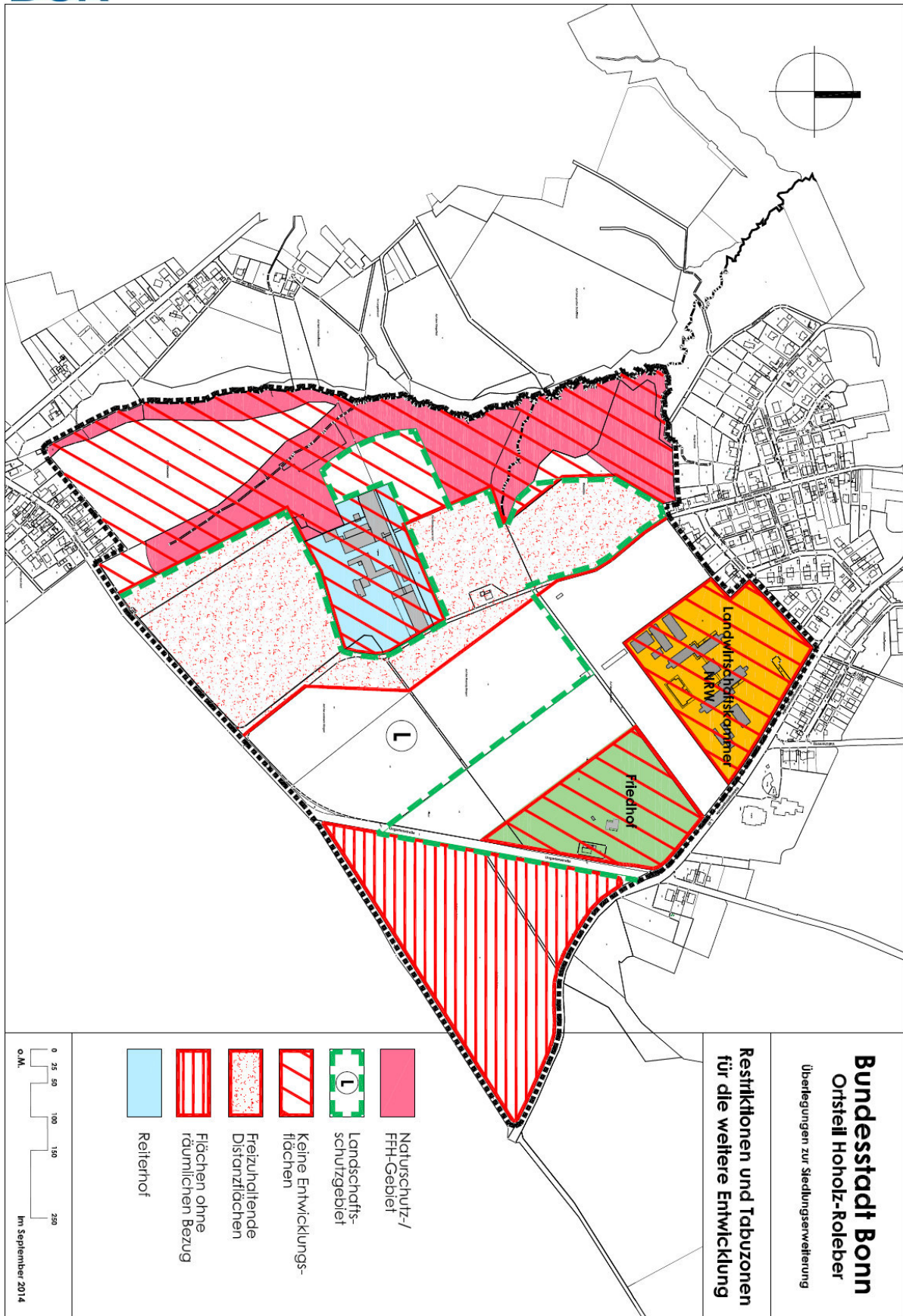


Abb. 43: Restriktionen & Tabuzonen für die weitere Entwicklung Holz-Roleber





## 4 Entwicklungsflächen- und Erschließungsvarianten

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Restriktionen und Rahmenbedingungen sowie der beschriebenen Tabuzonen, die aus den übergeordneten Planungsgrundlagen (Landesentwicklungsplan / Regionalplan / Flächennutzungsplan / Landschaftsplan / Integriertes Freiraumsystem / Bebauungsplan) sowie den Gesprächen und bereitgestellten Unterlagen der verschiedenen Fachämter und der Ver- und Entsorgungsträger zusammengefasst worden sind, werden im Folgenden erste Überlegungen zu einer möglichen städtebaulichen Grundkonzeption dargestellt.

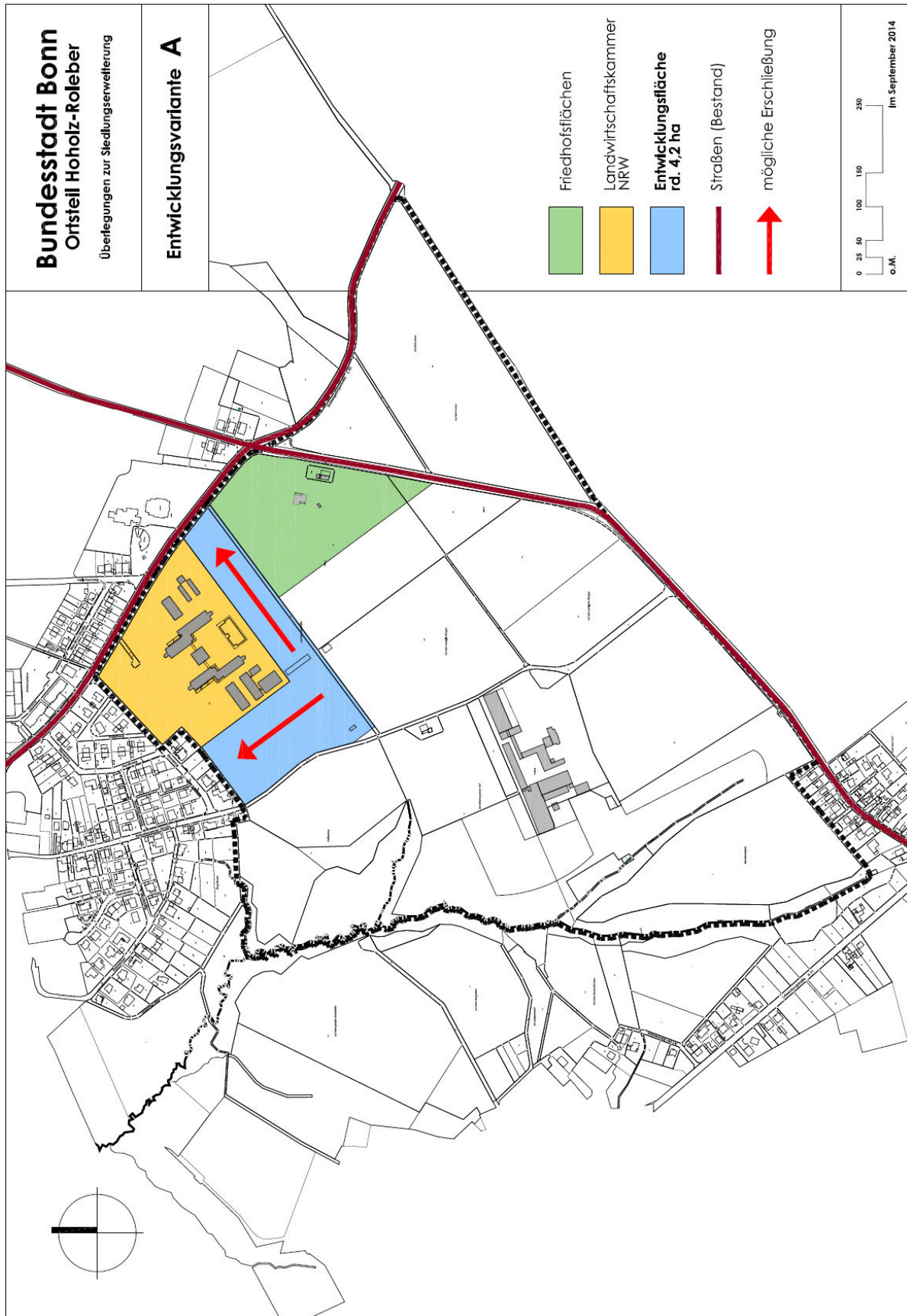
Dabei ist zu beachten, dass das parallel zur Durchführung der vorbereitenden Untersuchung laufende Planverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Bereich der Landwirtschaftskammer mit berücksichtigt wird, damit in der Folge keine voneinander unabhängigen Planbereiche geschaffen werden, die einer harmonischen Entwicklung des Siedlungsrandes von Hoholz-Roleber entgegenstehen.

Im Folgenden werden hierzu drei unterschiedliche Entwicklungsvarianten (vgl. Abb. 44-46: „Entwicklungsvarianten A-C“<sup>78</sup>) näher betrachtet, die sich im Wesentlichen durch die Größe der in Anspruch genommenen Fläche, der inneren Erschließung sowie der Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur unterscheiden. Die jeweiligen Entwicklungsvarianten werden in einer Übersichtskarte mit den dazugehörigen städtebaulichen Kennziffern dargestellt und dienen als Grundlage für die weitere Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn hinsichtlich der weitergehenden Konkretisierung der geplanten Entwicklungsziele und -vorstellungen.

---

<sup>78</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

**Abb. 44: Entwicklungsvariante A**



## Variante A – Städtebauliche Kenndaten

Die Variante A ergänzt den Ortsrand von Hoholz-Roleber im Bereich des Standortes der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen als behutsame Erweiterung der vorhandenen Siedlungsstruktur und fügt sich verträglich in das vorhandene Landschaftsbild ein.

Die Erschließung der Erweiterungsfläche ist alternativ denkbar:

- a) über die vorhandene Erschließung der Landwirtschaftskammer an der Siebengebirgsstraße mit Anbindung an die Ettenhausener Straße am vorhandenen südlichen Siedlungsrand oder
- b) ausschließlich über die Ettenhausener Straße am vorhandenen südlichen Siedlungsrand mit Anschluss an die Siebengebirgsstraße oder
- c) ergänzend bzw. Ziffer b) ersetzend über eine Anbindung an die Siebengebirgsstraße, südlich des Standortes der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen.

### Annahmen

▪ Bruttobaufläche:	<b>4,2 ha</b>
▪ Anteil der inneren Erschließung:	20 %
▪ Nettobaufläche:	33.600 m <sup>2</sup>
▪ 2 Grundstücke für Geschosswohnungsbau:	je 1.200 m <sup>2</sup>
▪ 35 Grundstücke für Einfamilienhäuser (EH):	je 450 m <sup>2</sup>
▪ zzgl. 18 Einlieger-/Altenwohnungen	
▪ 62 Grundstücke für Doppelhaushälften (DH):	je 250 m <sup>2</sup>

### Wohneinheiten (WE) **135 WE**

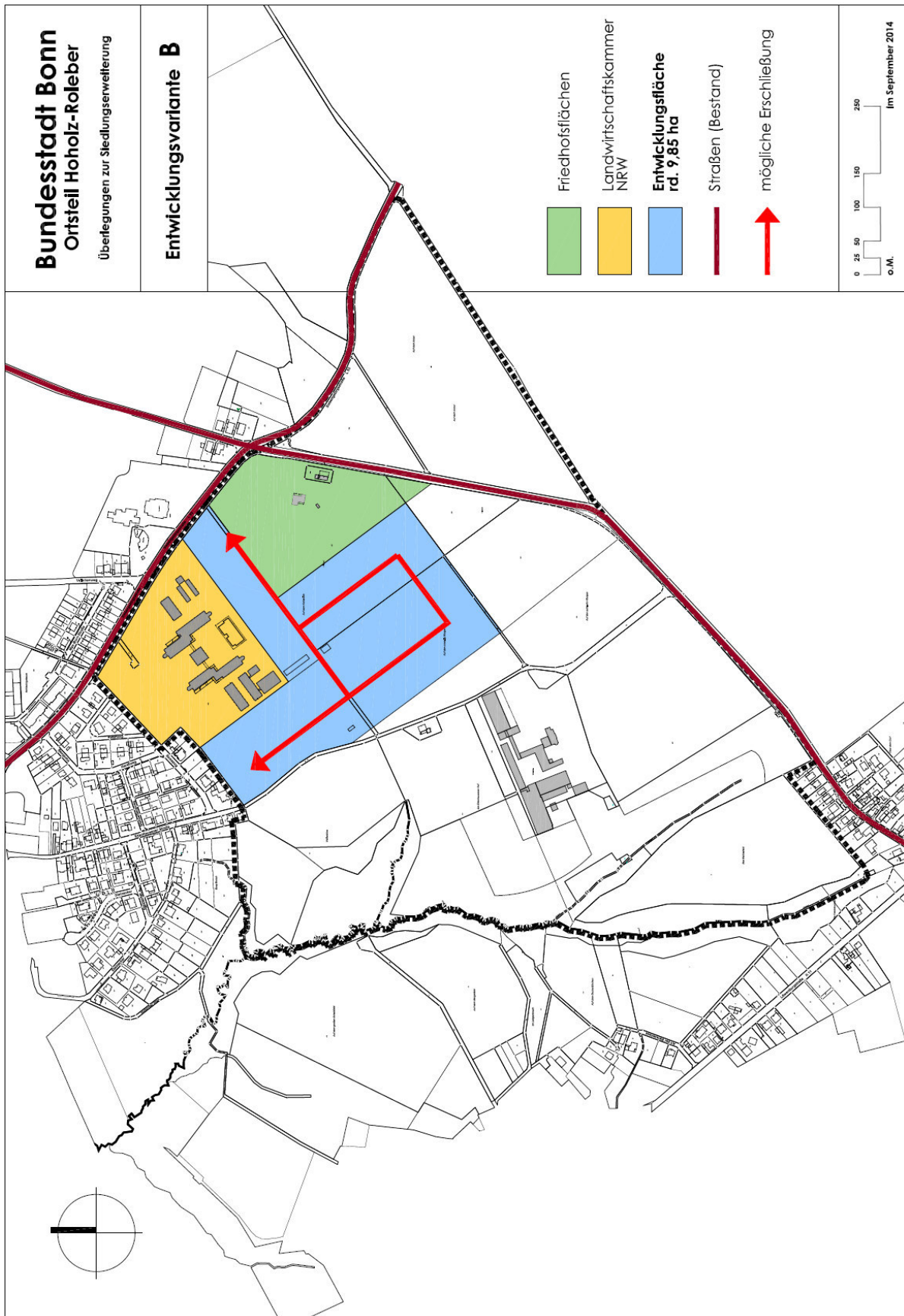
▪ 2 Geschosswohnungsbauten (10 WE / Objekt):	20 WE
▪ 35 Einfamilienhäuser (zzgl. 18 Einlieger-/Altenwohnungen):	53 WE
▪ 62 Doppelhaushälften:	62 WE

### Einwohner (EW) **311 EW / 369 EW**

<u>Ansatz:</u> 2,5 Einwohner/Wohneinheit (Einlieger-/Altenwohnung: 1,0 EW/WE):	311 EW
▪ Geschosswohnungsbauten:	20 x 2,5 = 50 EW
▪ Einfamilienhäuser:	35 x 2,5 + 18 x 1,0 = 106 EW
▪ Doppelhaushälften:	62 x 2,5 = 155 EW

<u>Ansatz:</u> 3,0 Einwohner/Wohneinheit / Einlieger-/Altenwohnung: 1,0 EW/WE:	369 EW
▪ Geschosswohnungsbauten:	20 x 3,0 = 60 EW
▪ Einfamilienhäuser:	35 x 3,0 + 18 x 1,0 = 123 EW
▪ Doppelhaushälften:	62 x 3,0 = 186 EW

### Abb. 45: Entwicklungsvariante B



## Variante B – Städtebauliche Kenndaten

In der Variante B erfolgt eine maßvolle Erweiterung der in Variante A dargestellten Fläche nach Süden. Die Abgrenzung entspricht ungefähr einer Verbindungslinie zwischen dem südlichen Ende des Parkplatzes am Friedhof mit der im Westen gelegenen Zufahrt zum Reiterhof auf der Ettenhausener Straße. Auf Grund der Größenordnung und Ausdehnung der Erweiterungsfläche erfolgt dabei die Erschließung über zwei Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz:

- a) über eine Anbindung an die Siebengebirgsstraße, südlich des Standortes der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen und
- b) über die Ettenhausener Straße am vorhandenen südlichen Siedlungsrand mit Anschluss an die Siebengebirgsstraße.

### Annahmen

▪ Bruttobaufläche:	<b>9,85 ha</b>
▪ Anteil der inneren Erschließung:	20 %
▪ Nettobaufläche:	78.800 m <sup>2</sup>
▪ 2 Grundstücke für Geschosswohnungsbau:	je 1.200 m <sup>2</sup>
▪ 84 Grundstücke für Einfamilienhäuser (EH):	je 450 m <sup>2</sup>
▪ zzgl. 42 Einlieger-/Altenwohnungen	
▪ 154 Grundstücke für Doppelhaushälften (DH)	je 250 m <sup>2</sup>

### Wohneinheiten (WE)

**300 WE**

▪ 2 Geschosswohnungsbauten (10 WE / Objekt):	20 WE
▪ 84 Einfamilienhäuser (zzgl. 42 Einlieger-/Altenwohnungen):	126 WE
▪ 154 Doppelhaushälften:	154 WE

### Einwohner (EW)

**687 EW / 816 EW**

Ansatz: 2,5 Einwohner/Wohneinheit (Einlieger-/Altenwohnung: 1,0 EW/WE): 687 EW

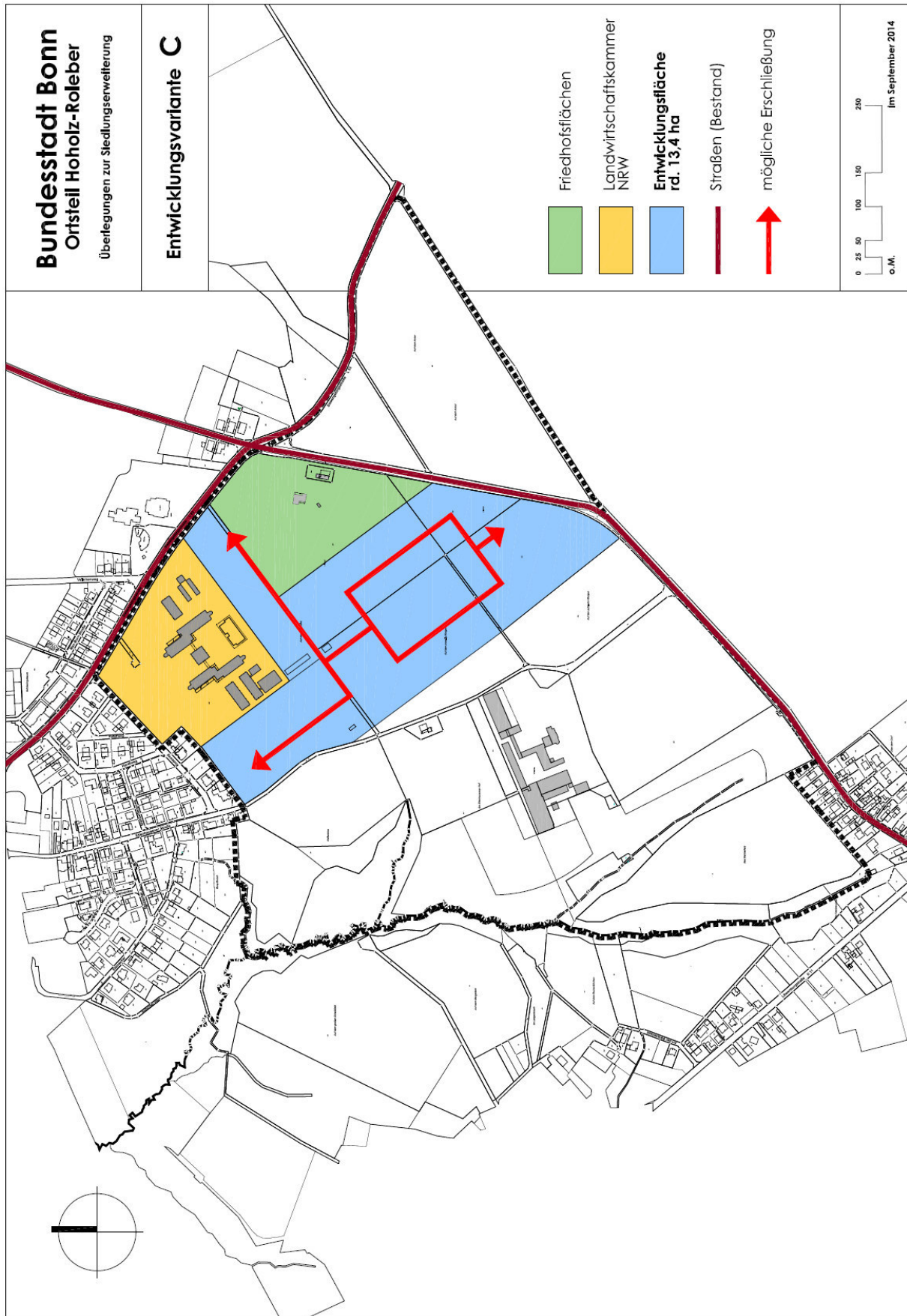
▪ Geschosswohnungsbauten:	20 x 2,5 = 50 EW
▪ Einfamilienhäuser:	84 x 2,5 + 42 x 1,0 = 252 EW
▪ Doppelhaushälften:	154 x 2,5 = 385 EW

Ansatz: 3,0 Einwohner/Wohneinheit / Einlieger-/Altenwohnung: 1,0 EW/WE: 816 EW

▪ Geschosswohnungsbauten:	20 x 3,0 = 60 EW
▪ Einfamilienhäuser:	84 x 3,0 + 42 x 1,0 = 294 EW
▪ Doppelhaushälften:	154 x 3,0 = 462 EW

### Abb. 46: Entwicklungsvariante C





## Variante C – Städtebauliche Kenndaten

Die Variante C ergänzt den Ortsrand von Hoholz-Roleber bis unmittelbar zur Ungartenstraße. Auf Grund der Größenordnung und Ausdehnung der Erweiterungsfläche westlich der Ungartenstraße erfolgt die Erschließung über drei Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz:

- a) über eine Anbindung an die Siebengebirgsstraße, südlich des Standortes der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen,
- b) über die Ettenhausener Straße am vorhandenen südlichen Siedlungsrand mit Anschluss an die Siebengebirgsstraße und
- c) über eine Anbindung im Bereich der Ungartenstraße.

### Annahmen

▪ Bruttobaufläche:	<b>13,40 ha</b>
▪ Anteil der inneren Erschließung einschl. einer im Gebiet liegenden KiTa:	ca. 23 %
▪ Nettobaufläche:	102.800 m <sup>2</sup>
▪ 2 Grundstücke für Geschosswohnungsbau:	je 1.200 m <sup>2</sup>
▪ 116 Grundstücke für Einfamilienhäuser (EH):	je 450 m <sup>2</sup>
▪ zzgl. 58 Einlieger-/Altenwohnungen	
▪ 192 Grundstücke für Doppelhaushälften (DH)	je 250 m <sup>2</sup>

### Wohneinheiten (WE)

**386 WE**

▪ 2 Geschosswohnungsbauten (10 WE / Objekt):	20 WE
▪ 116 Einfamilienhäuser (zzgl. 58 Einlieger-/Altenwohnungen):	174 WE
▪ 192 Doppelhaushälften:	192 WE

### Einwohner (EW)

**878 EW / 1.042 EW**

Ansatz: 2,5 Einwohner/Wohneinheit (Einlieger-/Altenwohnung: 1,0 EW/WE): 878 EW

▪ Geschosswohnungsbauten:	20 x 2,5 = 50 EW
▪ Einfamilienhäuser:	116 x 2,5 + 58 x 1,0 = 348 EW
▪ Doppelhaushälften:	192 x 2,5 = 480 EW

Ansatz: 3,0 Einwohner/Wohneinheit / Einlieger-/Altenwohnung: 1,0 EW/WE: 1.042 EW

▪ Geschosswohnungsbauten:	20 x 3,0 = 60 EW
▪ Einfamilienhäuser:	116 x 3,0 + 58 x 1,0 = 406 EW
▪ Doppelhaushälften:	192 x 3,0 = 576 EW



## 5 Zusammenfassung der städtebaulichen Kenndaten nach Entwicklungsvarianten

Im Folgenden werden die städtebaulichen Kenndaten für die dargestellten Varianten einer potenziell in Betracht kommenden Siedlungserweiterung im Bereich Hoholz-Roleber zusammenfassend strukturiert aufgezeigt (vgl. Abb. 47: Übersicht der städtebaulichen Kenndaten nach Entwicklungsvarianten<sup>79</sup>).

### Annahmen:

- Anteil der inneren Erschließung (einschl. Kita, Grünfl. u. Spielplatz): ca. 20 % bis 23 %
- Grundstücke für Geschosswohnungsbau: je 1.200 m<sup>2</sup>
- Grundstücke für Einfamilienhäuser (EH): je 450 m<sup>2</sup>
- Grundstücke für Doppelhaushälften (DH): je 250 m<sup>2</sup>

**Abb. 47: Übersicht der städtebaulichen Kenndaten nach Entwicklungsvarianten**

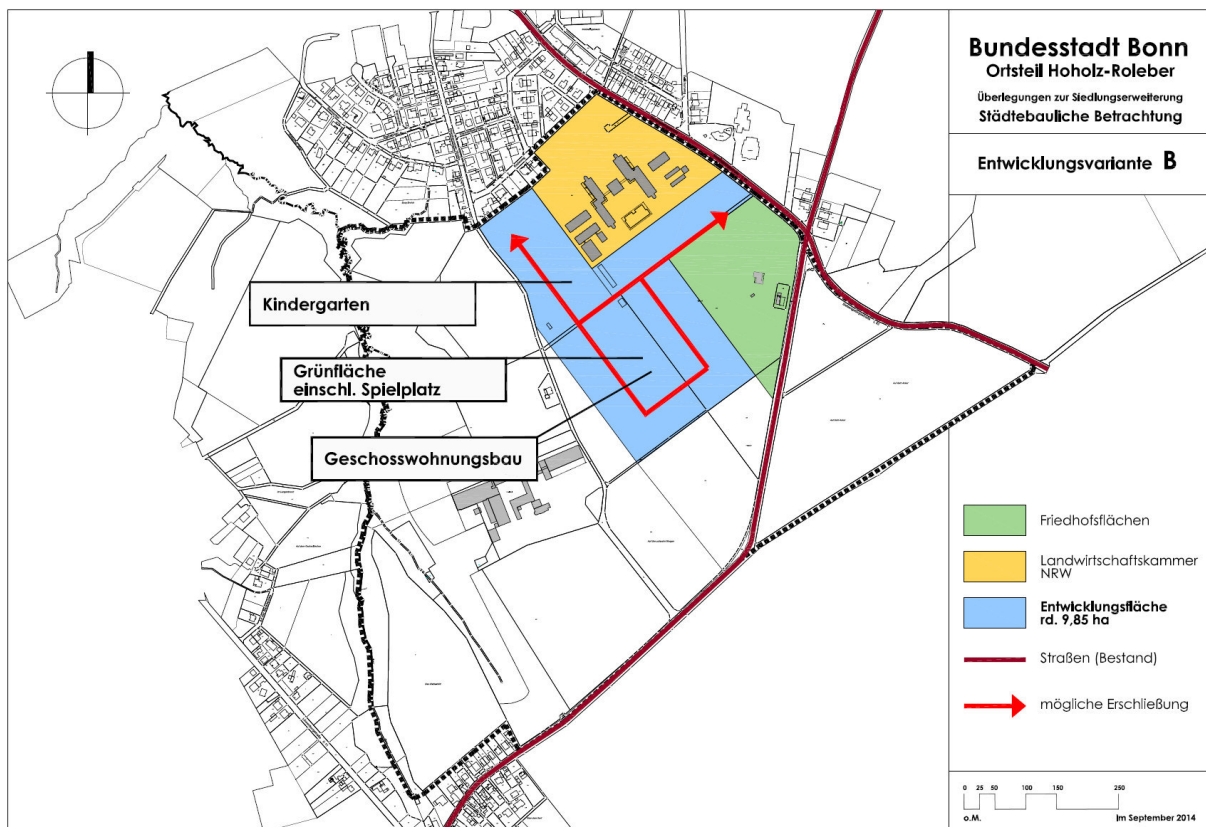
	Variante A	Variante B	Variante C
<b>Größe des Entwicklungsbereichs</b>	rd. 4,20 ha	rd. 9,85 ha	rd. 13,40 ha
<b>Nettobaupfläche</b>	33.600 m <sup>2</sup>	78.800 m <sup>2</sup>	102.800 m <sup>2</sup>
<b>Wohneinheiten (WE)</b>	135 WE	300 WE	386 WE
<b>Einwohner bei 2,5 EW/WE</b>	311 EW	687 EW	878 EW
<b>Einwohner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

<sup>79</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

## 6 Städtebauliche Betrachtung der Entwicklungsvariante B

### 6.1 Städtebauliche Grundkonzeption

Auf Grundlage der vorliegenden Rahmenbedingungen und Erkenntnisse (Restriktionen / Tabuzonen / Erschließungssituation / Eigentumsverhältnisse etc.) wurden in enger Abstimmung mit der Bundestadt Bonn die Variante B zu einer städtebaulichen Grundkonzeption ausgearbeitet. In städtebaulich-funktionaler Hinsicht als auch aus bedarfsorientierten und erschließungstechnischen Gründen wird diese mittlere Entwicklungsvariante als am geeignetsten betrachtet, einer nachhaltigen, angemessenen und behutsamen Flächen- und Ortteilentwicklung Rechnung zu tragen. Die Grundkonzeption bildet zudem die Grundlage für die Ermittlung der zu erwartenden Ausgaben und Einnahmen.



**Abb. 48: Städtebauliche Betrachtung der Variante B**



Bei dieser Grundkonzeption (vgl. Abb. 48: Städtebauliche Konkretisierung der Variante B<sup>80</sup>) handelt es sich um ein Grobkonzept, bei dem

- die Baugebieterschließung (Entwässerung und Straßen) und
- die Bauflächen

dargestellt werden. Es ist hierbei darauf hinzuweisen, dass die Erschließungsmöglichkeiten in einem späteren Bauleitplanverfahren zu klären sind.

In der nachfolgenden Kosten- und Finanzierungsübersicht sind die Kosten für das Anlegen einer Fläche von rd. 500 m<sup>2</sup> für einen Spielplatz sowie 500 m<sup>2</sup> für eine Grünfläche berücksichtigt, die in dem Grobkonzept enthalten, aber noch nicht an einer bestimmten Stelle dargestellt sind.

Seitens des Amtes für Kinder, Jugend und Familie konnten bei der Ämterbeteiligung noch keine Aussagen für die zusätzliche Anzahl von KiTa Plätze getroffen werden, da zu dem Zeitpunkt noch keine Anzahl für die geplanten Wohneinheiten vorlag. Insofern wurde im Grobkonzept und auch in der nachfolgend beschriebenen Kostenschätzung in Ziff. 30-01-00 für den Bau eines innerhalb des Plangebietes liegenden Kindergartens Kosten in Höhe von 750.000 € angesetzt. Hierbei wird von einer 4 bis 5-zügigen Einrichtung ausgegangen. Bei einer weiteren Konkretisierung der Planung ist dies mit dem zuständigen Fachamt noch abzustimmen.

Hinsichtlich des Ausbaustandards für den öffentlichen Bereich wird auf die Anlage „Erläuterungsbericht zum Bauvorhaben (Variante B)“ verwiesen, in der für den Straßen- und Kanalbau die bautechnischen Einzelheiten erläutert sind, die sich u. a. aus den Auswertungen der Stellungnahmen der Fachämter ergeben.

Hinsichtlich der verkehrlichen Auswirkungen auf das bestehende Straßennetz bedarf es im Rahmen der weitergehenden Konkretisierung der Grobkonzeption einer detaillierten Verkehrsuntersuchung. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Erkenntnisse vorliegen, kann nur eine überschlägige Ersteinschätzung anhand von durchschnittlichen Kennwerten vorgenommen werden.

Die Variante B sieht die Haupteerschließung zwischen dem Bestandsgebäude der Landwirtschaftskammer und dem Friedhof an die Siebengebirgsstraße vor. Die Entfernung zum nächsten Knotenpunkt in südöstlicher Richtung (Siebengebirgsstraße / Ungartenstraße / Hoholzstraße) beträgt ca. 100 m. In Nordwest-Richtung liegt der Einmündungsbereich des Veilchenwegs in ca. 140 m.

Gemäß einer aktuellen Verkehrszählung auf der Siebengebirgsstraße vom 20.03.2014 beträgt die Anzahl der Kfz/Tag ca. 3.732 Kfz. Aus dem Plangebiet ist bei der unterstellten Einwohnerzahl von einem zusätzlichen Anteil von ca. 1.543 Kfz/Tag auszugehen (*Ansätze: Wege im Mittel pro Werktag u. Einwohner: 3,5 / Anteil MIV: 70 % / Besetzungsgrad pro Fahr-*

---

<sup>80</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung

zeug: 1,2 Personen). Dies entspricht einem Mehrwert von ca. 20,67 % bezogen auf das aktuelle Verkehrsaufkommen. Bezogen auf die Spitzenstunden am Morgen ist bei einem unterstellten Anteil von 15 % am Gesamtquellverkehr mit einer zusätzlichen Mehrbelastung von ca. 116 Kfz/h auszugehen.

## 6.2 Kosten- und Finanzierungsübersicht

Gemäß § 171 Abs. 2 BauGB ist für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen, in der entsprechend den Zielen und Zwecken der Entwicklung alle erforderlichen Ausgaben und Einnahmen nach dem Stand der Planung enthalten sind.

Grundlage hierfür bildet die **Variante B**.

Auf die hierzu erarbeiteten städtebaulichen Kenndaten – siehe Kapitel F 4 – sowie die städtebauliche Grundkonzeption – siehe Kapitel F 6.1 – wird Bezug genommen.

Aufgrund der sich daraus ergebenden Flächenbilanzen können anhand von durchschnittlichen Kostenansätzen aus vergleichbaren Projekten bzw. aktuellen Ausschreibungen, erste Kostenschätzungen vorgenommen werden.

Die Ermittlung der Kosten für den Grunderwerb erfolgt anhand der vom Gutachterausschuss der Bundesstadt Bonn ermittelten entwicklungsunbeeinflussten Bodenrichtwerte.

Neben den entwicklungsbedingten Ausgaben sind für die Erstellung der Kosten- und Finanzierungsübersicht auch die entwicklungsbedingten Einnahmen zu ermitteln. Hierzu wurde in Abstimmung mit dem Auftraggeber ein erschließungsbeitragsfreier Verkaufspreis von 270 €/m<sup>2</sup> angenommen.

Sollte es zu einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme kommen, ist der entwicklungsbedingte Verkaufspreis noch vom Gutachterausschuss sachverständig zu ermitteln.

**Fazit**

Zusammenfassend ergibt sich folgendes Projektergebnis:

<b>KOSTENÜBERSICHT</b>		
	<i>Kosten/m<sup>2</sup> Nettobauwand</i>	<i>Summe</i>
<b>Ausgaben</b>		
I Grundstückskosten *	92,58 €/m <sup>2</sup>	7.295.215 €
II Erschließungskosten	111,67 €/m <sup>2</sup>	8.799.596 €
III Betreuung und Finanzierung	22,23 €/m <sup>2</sup>	1.751.583 €
Aufschließungskosten gesamt	<b>226,48 €/m<sup>2</sup></b>	<b>17.846.394 €</b>
<b>Einnahmen</b>		
I Verkaufserlöse	<b>270 €/m<sup>2</sup></b>	<b>21.276.000 €</b>
<b>Projektergebnis</b>		<b>3.429.606 €</b>
		<b>47 €/m<sup>2</sup></b>

Die diesem Projektergebnis hinterlegte Kostenschätzung ist als Anlage beigefügt.

\* einschließlich Grunderwerbsnebenkosten in Höhe von 6,5 %



## G MITWIRKUNGSBEREITSCHAFT

### *Abfrage der Mitwirkungs- und Beteiligungsbereitschaft der Grundstückseigentümer*

Bei den Grundstückseigentümern handelt es sich um die Landwirtschaftskammer NRW, die Bundesstadt Bonn und einen Privateigentümer, dem das Gut Ettenhausen gehört und dieses als Reiterhof betreibt.

Um die Mitwirkungs- und Beteiligungsbereitschaft der Grundstückseigentümer abzufragen, wurden diese in einem ersten Schritt angeschrieben und über die Ziele und Zwecke der vorbereitenden Untersuchung informiert. Zur Klärung der rechtlichen Rahmenbedingungen (Eigentumsverhältnisse / Berechtigte / Belastungen etc.) sowie der notwendigen Beteiligung weiterer Betroffener (z.B. Mieter / Pächter) wurde dem Anschreiben ein Fragebogen beigelegt, über den bereits wesentliche Informationen im Hinblick auf die individuelle Betroffenheit und Mitwirkungsbereitschaft abgefragt werden. Darüber hinaus wurden persönliche Einzelgespräche angeboten.

Hierbei ist auch zu klären, ob sich durch die beabsichtigte Planung ggf. nachteilige Auswirkungen für die unmittelbar Betroffenen ergeben, die sich in ihren persönlichen Lebensumständen im wirtschaftlichen und sozialen Bereich niederschlagen können. Gemäß § 180 BauGB wäre in diesen Fällen für die Betroffenen ein Sozialplan aufzustellen.

### *Gesprächsergebnisse:*

#### *1) Privateigentümer Gut Ettenhausen*

Aufgrund des Anschreibens durch DSK baten die Eigentümer zu einem Informationsgespräch. Dieses wurde am 26.06.2014 geführt. Die Eigentümer besitzen im Plangebiet Eigentum in einer Größe von ca. 19,8 ha.

Bis auf eine Fläche von rd. 2,2 ha liegen alle Flächen westlich der Ettenhausener Straße.

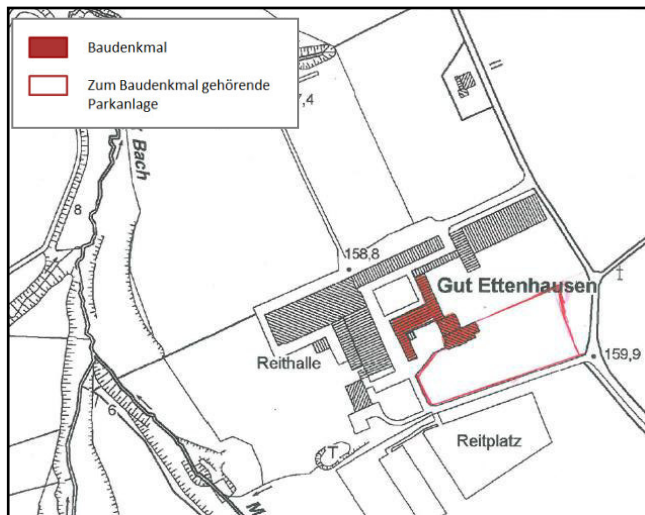
Die Eigentümer tragen vor, dass sie mit den vorgestellten Planvarianten dem Grunde nach einverstanden sind, sofern dadurch nicht betriebliche Belange von ihnen deutlich eingeschränkt würden.

Bezüglich der derzeit hier verlaufenden Wegefläche sehen die Eigentümer nur dann eine Gefahr, sofern dort Erschließungsverkehr zu einer Neuentwicklung verlaufen würde. Hier wird die Beeinträchtigung gesehen, dass Pferd und Reiter einer erhöhten Gefahr ausgesetzt sind.



Die im Eigentum stehenden Flächen werden alle eigengenutzt. Pachtverhältnisse auf Fremdfächen bestehen nicht.

Es ist ferner darauf hinzuweisen, dass Teile der Hofanlage unter Denkmalschutz stehen, ebenso ein Teil der zum Baudenkmal gehörenden Parkanlage (vgl. Abb. 49: Bau- und Bodendenkmal Gut Ettenhausen<sup>81</sup>).



**Abb. 49: Bau- und Bodendenkmal Gut Ettenhausen**

2) *Eigentum der Bundesstadt Bonn*

Im Eigentum der Bundesstadt Bonn befinden sich ca. 8,3 ha Fläche, wobei es sich hier überwiegend um die Friedhofsfläche (einschließlich Erweiterungsfläche) in einer Größenordnung von ca. 6,7 ha handelt. Bei den anderen Flächen handelt es sich hauptsächlich um Straßen- und Wegeflächen, die im Plangebiet liegen.

Eine im Plangebiet liegenden Fläche von ca. 3,3 ha ist verpachtet und würde für eine Entwicklung erst im Herbst 2015 zur Verfügung stehen.

Die Mitwirkungsbereitschaft hinsichtlich einer Wohnbaulandentwicklung besteht.

3) *Eigentum Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen*

Im Eigentum der Landwirtschaftskammer befinden sich ca. 15,6 ha Fläche, wobei eine Fläche von ca. 4,7 ha nicht berücksichtigt wird, da mit der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung Nr. 7222-101 "Landwirtschaftskammer Roleber" diese heute bebauete Fläche mit Sondergebietsausweisung „Institutsgebiet der Landwirtschaftskammer Rheinland (heute Nordrhein-Westfalen)“ in eine Wohnnutzung geändert werden soll.

<sup>81</sup> Quelle: Bundesstadt Bonn

Mit der Landwirtschaftskammer ist ebenfalls gesprochen worden. Hieraus ergibt sich Folgendes:

Die Flurstücke 206 bis 208 sind bis 31.12.2015 verpachtet (Reisergarten / Obstgarten). Die Landwirtschaftskammer wird zu gegebener Zeit entscheiden, ob eine Verlängerung denkbar ist bzw. eine Kündigung erfolgen soll. Auch bei denen Teilflächen der Parzelle 609 außerhalb des Änderungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes handelt es sich derzeit um landwirtschaftliche Nutzung, hierfür muss nach Wegzug der Landwirtschaftskammer eine Nachfolgenutzung gefunden werden. Durch den Verkauf der Bestandsimmobilie fällt auch dort die reguläre Zufahrt weg. Es sollte geprüft werden, ob eine Anbindung über die Siebengebirgsstraße, die Ettenhausener Straße oder die Ungartenstraße möglich ist. In der südwestlichen Ecke der Parzelle 609 ist eine Fläche von gut 1.200 m<sup>2</sup> an den Deutschen Wetterdienst zur Nutzung durch eine Wetterstation überlassen. Der Vertrag läuft zunächst bis zum 30.06.2017. Er verlängert sich um jeweils 1 Jahr, wenn er nicht mit entsprechender Frist vorher gekündigt wird. Der DWD kann selber kündigen, wenn durch heranrückende Bepflanzung und/oder Bebauung eine Beeinträchtigung des Messfeldes zu erwarten ist.

Zu der Frage der Mitwirkungsbereitschaft wird erklärt, dass

- die Landwirtschaftskammer an einem Verkauf der Grundstücke interessiert ist,
- an Tauschland die Landwirtschaftskammer nicht interessiert ist,
- ebenfalls nicht an einem späteren Erwerb der baureifen Grundstücke.

Zur Konkretisierung der Mitwirkungsbereitschaft der Landwirtschaftskammer wurde mit dieser mehrmals der Sachverhalt erörtert. Die Landwirtschaftskammer hat zuletzt am 18.08.2015 ihre grundsätzliche Veräußerungsbereitschaft bestätigt.



## H ALTERNATIVE INSTRUMENTE & ANWENDUNGSVORAUSSETZUNGEN

Bei der Entscheidung über die Auswahl eines geeigneten städtebaulichen Instrumentes zur Realisierung einer Planungskonzeption gilt der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit. Hierbei gilt es, das jeweils „mildeste“ Mittel des Städtebaurechts auszuwählen, mit dem das beabsichtigte Vorhaben zu realisieren ist. Welches Instrument des allgemeinen oder des besonderen Städtebaurechts im vorliegenden Fall angewendet werden kann, hängt u.a. davon ab,

- welche städtebaulichen Ziele konkret erreicht werden sollen,
- ob ein kurzfristiger oder mittelfristiger Handlungsbedarf besteht und
- ob die Ziele mit privaten Aktivitäten erreicht werden können oder aber ein überwiegend gemeindliches Handeln erforderlich ist.

Daher soll zunächst dargestellt werden, welche Instrumente des Städtebaurechts hier zum gewünschten Ergebnis führen könnten. Im Einzelnen werden die alternativen Planungsinstrumente

- Umlegung / Bauleitplanung,
- städtebaulicher Vertrag
- Vorhaben- und Erschließungsplan und
- städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

zur Realisierung der vorhandenen städtebaulichen Ziele vorgestellt und die expliziten Besonderheiten herausgestellt.

## 1 Umlegung / Bauleitplanung

---

Die Umlegung ist ein in den §§ 45 ff BauGB gesetzlich geregeltes Verfahren zur Neuordnung von Grundstücken, das eingeleitet wird, um im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, die planungsrechtlichen Festsetzungen zu verwirklichen. Durch die Umlegung sollen bebaute oder unbebaute Grundstücke dergestalt neu geordnet werden, dass nach Lage, Form und Größe baulich nutzbare Grundstücke entstehen.

Alle im Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke werden nach ihrer Fläche rechnerisch zur sogenannten Umlegungsmasse vereinigt, an der jeder Grundstückseigentümer einen bestimmten prozentualen Anteil innehat. Flächen, die als Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen oder als Ausgleichsflächen vorgesehen bzw. festgesetzt sind, werden aus der Umlegungsmasse ausgeschieden (§ 55 Abs. 2 BauGB). Die übrige Umlegungsmasse bildet sodann die sog. Verteilungsmasse. Aus dieser werden den beteiligten Eigentümern, entsprechend ihrem Anteil an der Einwurfsmasse, zweckmäßig gestaltete, bebauungsfähige Grundstücke zugeteilt. Die neuen Grundstücke sollen mindestens den gleichen Verkehrswert wie die eingeworfenen Grundstücke haben und nach Möglichkeit auch in gleicher oder gleichwertiger Lage liegen. Die Umlegung kann in Form einer Flächen- oder Wertumlegung durchgeführt werden, wobei in Nordrhein-Westfalen vornehmlich die Wertumlegung zur Anwendung kommt.

Mit der Umlegung kann erreicht werden, dass

- die bisherigen Grundstücke neu geordnet werden,
- baureife Grundstücke gemäß dem Bebauungsplan geschaffen werden,
- die hierzu notwendigen Erschließungsflächen bereitgestellt werden und
- die Planverwirklichung ermöglicht wird.

Da die nicht durch Erschließungsbeiträge gedeckten Kosten sowie sämtliche Folgekosten der Maßnahme von der Gemeinde zu tragen sind, die Eigentümerstruktur die gleiche bleibt und die Bebauung der Grundstücke im Belieben der Eigentümer steht, sind mit der Baulandumlegung mithin folgende Ziele **nicht** zu erreichen:

- Kostenneutralität der Maßnahme für die Gemeinde,
- Schaffung von Wohnbaugrundstücken zu erschwinglichen Preisen für breite Kreise der Bevölkerung,
- zügige Bebauung des Gebiets.



## 2 Städtebaulicher Vertrag

---

Der Abschluss städtebaulicher Verträge zur Verwirklichung einer von der Gemeinde initiierten Baulandbeschaffung bzw. -bereitstellung setzt die Kooperationsbereitschaft der beteiligten Grundstückseigentümer voraus. Sofern es sich um einen einzigen investitionswilligen Eigentümer handelt, kommt die Anwendung der Vorschriften des § 12 BauGB- - Vorhaben- und Erschließungsplan in Betracht. Handelt es sich um mehrere Eigentümer und sind diese mitwirkungsbereit, kann die Gemeinde die Baulandausweisung in Eigenregie durchführen oder für die Gesamtmaßnahme bzw. für bestimmte Teilmaßnahmen ein Dienstleistungsunternehmen als Maßnahmen- bzw. Erschließungsträger beauftragen. Im zuletzt genannten Fall ist wiederum zu unterscheiden zwischen einem Maßnahmenträgervertrag im Rahmen eines Investorenmodells und einem Maßnahmenträgervertrag im Rahmen eines Betreuungs- oder eines Treuhandmodells.

Das Investorenmodell, bei dem der Maßnahmenträger im eigenen Namen und auf eigene Rechnung handelt, kommt in erster Linie dann in Betracht, wenn ein Zwischenerwerb an den Grundstücken erfolgen soll. Vertragsgegenstand eines solchen städtebaulichen Vertrages kann insbesondere die Durchführung folgender Maßnahmen sein: Grunderwerb, Grundstücksvorfinanzierung, Vorbereitung der Bauleitplanung, Neuordnung der Grundstücke im Vertragsgebiet, Freilegung, Erschließung, Ausgleichsmaßnahmen oder deren Ablösung und Grundstücksvermarktung. Dieses Modell dient u. a. dazu, die gemeindliche Vorfinanzierung bei der Entwicklung und Erschließung des Baugebiets möglichst gering zu halten.

Beim Betreuungs- und Treuhandmodell, was vor allem dann in Betracht kommt, wenn die Baulandausweisung ohne gemeindlichen Zwischenerwerb erfolgen soll, wird mit dem Maßnahmenträger ein Geschäftsbesorgungsvertrag abgeschlossen. Die Kosten der Planung, Umlegung und Erschließung werden hier nicht vom Träger vorfinanziert, sondern es ist Aufgabe des Trägers zu erreichen, dass sich die Eigentümer vertraglich verpflichten, sich zum einen zu den von der Gemeinde vorgesehenen Umlegungsbedingungen an der amtlichen Umlegung zu beteiligen und zum anderen die Kosten der Maßnahme einschließlich des Trägerhonorars zu übernehmen und durch entsprechende Abschlagszahlungen vorzufinanzieren.

Grundlage städtebaulicher Verträge ist immer das Konsensprinzip, d.h. städtebauliche Verträge basieren auf Freiwilligkeit. Die beteiligten Vertragsparteien müssen sich deshalb im Vorfeld über ihre Interessen und ihre Kooperationsbereitschaft verständigen. Liegt diese vor, kann mit städtebaulichen Verträgen insbesondere Folgendes erreicht werden:

- Kostenneutralität der Maßnahme für die Gemeinde,
- Bereitstellung von Flächen für den geförderten Wohnungsbau,
- zügige Bebauung des Gebiets.

### 3 Vorhaben- und Erschließungsplan

---

Befinden sich die Grundstücke in dem zu entwickelnden Gebiet in der Hand nur eines Eigentümers und ist dieser willens und in der Lage, die von der Stadt angestrebten Entwicklungsziele als Investor umzusetzen, bietet sich das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB (VEP) an. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein von einem Investor aufgestellter und mit der zuständigen Gemeinde abgestimmter Plan über die Durchführung eines Bauvorhabens einschließlich der Erschließung, dessen Inhalte von der Gemeinde als vorhabenbezogener Bebauungsplans erlassen werden. Die Durchführung des Vorhabens wird in einem zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließenden städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvertrag) gemäß § 11 BauGB geregelt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht es der Gemeinde in enger Kooperation mit einem Investor oder Vorhabenträger die planungsrechtlichen Voraussetzungen für bestimmte größere Vorhaben, in einem schnellen und einfachen Verfahren auf der Grundlage der Planung des Vorhabenträgers und auf Kosten des Vorhabenträgers zu schaffen. Der Investor kann gemäß § 12 BauGB die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens beantragen. Die Gemeinde entscheidet über den Antrag nach ihrem Ermessen. Sodann erstellt der Vorhabenträger den Vorhaben- und Erschließungsplan, zumeist unter Einbeziehung eines Planungsbüros

Inhaltlich hat sich der Plan an den Inhalten eines Bebauungsplans zu orientieren. Die Begründung des Planentwurfs hat die nach § 2a BauGB erforderlichen Angaben zu enthalten. Die Öffentlichkeits- und Beteiligungsrechte sind einzuhalten. Nach Vorlage des Vorhaben- und Erschließungsplans wird in der Regel der Durchführungsvertrag gemäß § 11 BauGB geschlossen. In dem Vertrag wird im Wesentlichen geregelt die Durchführung der Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Investors und die gänzliche oder teilweise Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten durch den Investor.

Der Abschluss des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Investor ist Voraussetzung für die Aufstellung bzw. den Erlass der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Die Gemeinde hat das Aufstellungsverfahren einschließlich der Abwägung durchzuführen, wobei sie auch bei der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan die Entscheidungsgewalt in ihrer Hand behält (Aufstellungsbeschluss, Abwägung, Satzungsbeschluss, Veröffentlichung). Die Satzung hat den Zweck, die Zulässigkeit von Vorhaben zu bestimmen, die nicht bereits nach §§ 30, 31 und 33 bis 35 BauGB zulässig sind. Die Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

Mit Hilfe des Instruments des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 BauGB) kann erreicht werden:

- Kostenneutralität der Maßnahme für die Gemeinde und
- zügige Bebauung des Gebiets.

## 4 Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

---

Sind die oder einzelne Eigentümer in einem Gebiet nicht mitwirkungsbereit, kommt als ultima ratio der Einsatz des hoheitlichen Instruments der Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB in Betracht. Eine Entwicklungsmaßnahme darf allerdings nur durchgeführt werden, wenn sie dem „Wohl der Allgemeinheit“ dient und eine besondere Bedeutung für die Entwicklung der Gemeinde hat. Dies trifft insbesondere zu auf Maßnahmen zur Deckung eines erhöhten Wohn- und Arbeitsstättenbedarfs, zur Errichtung von Gemeinbedarfseinrichtungen oder zur Wiedernutzbarmachung von brachliegenden Flächen. Eine einheitliche Vorbereitung und eine zügige Durchführung müssen im öffentlichen Interesse liegen.

Sind diese, durch vorbereitende Untersuchungen (§ 165 Abs. 4 BauGB) zu eruiierenden, Voraussetzungen gegeben, ist das Entwicklungsgebiet förmlich festzulegen. Die Gemeinde erwirbt die Grundstücke im Gebiet zum entwicklungsunbeeinflussten Verkehrswert (§§ 166 Abs. 3, 169 Abs. 1 Nr. 6 i.V.m. 153 Abs. 1 BauGB), um sie nach Neuordnung und Erschließung unter Berücksichtigung weiter Kreise der Bevölkerung und unter Beachtung der Ziele und Zwecke der Entwicklungsmaßnahme an Bauwillige zu veräußern, die sich verpflichten, die Grundstücke innerhalb einer angemessenen Frist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und den Erfordernissen der Entwicklungsmaßnahme zu bebauen (§ 169 Abs. 6 BauGB).

Finanziert wird die Entwicklungsmaßnahme vor allem dadurch, dass die Gemeinde die Grundstücke zu dem Wert erwirbt, der sich ohne Aussicht auf die Entwicklung, ihre Vorbereitung oder Durchführung ergibt (entwicklungsunbeeinflusster Grundstückswert nach § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 in Verbindung mit § 153 Abs. 1) und die neugeordneten Grundstücke zum Verkehrswert unter Berücksichtigung der tatsächlichen und rechtlichen Neuordnung veräußert (Neuordnungswert nach § 169 Abs. 8). Soweit Grundstücke nicht von der Gemeinde zwischenerworben werden, haben die Eigentümer einen Ausgleichsbetrag in Höhe der Differenz des entwicklungsunbeeinflussten Bodenwerts (=Anfangswert) und des Bodenwerts der neugeordneten Grundstücke (=Endwert) zu zahlen. Da im Entwicklungsbereich keine separaten Erschließungsbeiträge im Sinne von § 127 Abs. 2 und keine separaten Kostenerstattungsbeträge (§ 135 a) erhoben werden (§ 169 Abs. 1 Nr. 7 in Verbindung mit § 154 Abs. 1), ergibt sich der Bodenwert des neugeordneten Grundstücks (Endwert) auf der Grundlage seines erschließungsbeitragsfreien und kostenerstattungsbetragsfreien Zustands.

Sofern die Anwendungsvoraussetzungen vollständig vorliegen, können mit dem Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme u.a. folgende Ziele erreicht werden:

- Kostenneutralität der Maßnahme für die Gemeinde,
- Schaffung von Wohnbaugrundstücken zu erschwinglichen Preisen für breite Kreise der Bevölkerung,
- zügige Bebauung des Gebiets.

## 5 Anwendungsvoraussetzungen

---

Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 BauGB sollte geprüft werden, ob und ggf. in welchem Umfang sich die in der bisherigen Abgrenzung des Untersuchungsraumes befindlichen Flächen für eine bauliche Nutzung eignen und ob die Anwendungsvoraussetzungen zum Einsatz des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme vorliegen.

Gemäß § 165 Abs. 3 BauGB kann die Gemeinde einen Bereich, in dem eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als städtebaulichen Entwicklungsbereich festlegen, wenn

- mit der Maßnahme Ortsteile oder andere Teile des Gemeindegebietes entsprechend ihrer besonderen Bedeutung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung der Gemeinde erstmalig entwickelt werden sollen,
- das Wohl der Allgemeinheit die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme erfordert, insbesondere zur Deckung eines erhöhten Bedarfs an Wohn- und Arbeitsstätten, zur Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen oder zur Wiedernutzung brachliegender Flächen,
- die mit der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme angestrebten Ziele und Zwecke durch städtebauliche Verträge nicht erreicht werden können oder Eigentümer der von der Maßnahme betroffenen Grundstücke unter entsprechender Berücksichtigung des § 166 Abs. 3 BauGB nicht bereit sind, ihre Grundstücke an die Gemeinde oder den von ihr beauftragten Entwicklungsträger zu dem Wert zu veräußern, der sich in Anwendung des § 169 Abs. 1 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB ergibt, und
- die zügige Durchführung der Maßnahmen innerhalb eines absehbaren Zeitraums gewährleistet ist.<sup>82</sup>

Nach den vorliegenden Ergebnissen des Zwischenberichtes ist festzustellen, dass sich innerhalb des Untersuchungsgebietes die städtebaulichen Zielsetzungen zur Deckung des Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der bestehenden Restriktionen und Tabuzonen in einem räumlich abgrenzbaren Teilbereich durchaus realisieren lassen. Hierzu bedarf es nach derzeitigem Erkenntnisstand allerdings nicht des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff. BauGB, da die hierfür notwendigen Anwendungsvoraussetzungen nur zum Teil vorliegen. Zu den Gründen im Einzelnen:

---

<sup>82</sup> Quelle: BauGB § 165 ff.

➤ ***Nachweis des erhöhten Bedarfs***

In der zusammenfassenden Bewertung der unterschiedlichen Ansätze zum Wohnbedarf ist ein strukturell bedingter erhöhter Bedarf an Wohnstätten im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Zeitraum bis 2020 durchaus erkennbar, auch wenn zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Erkenntnisse über das ggf. vorhandene Potenzial von ausbaubaren Dachgeschossen vorliegen. Dieser Bedarf kann nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen hinsichtlich der Aktivierbarkeit von Potenzialen nicht auf dem örtlichen Wohnungsmarkt gedeckt werden. Die Anwendung von hoheitlichen Instrumenten des besonderen Städtebaurechts wäre deshalb durchaus gerechtfertigt - sofern im konkreten Einzelfall die übrigen Anwendungsvoraussetzungen ebenfalls vorliegen.

➤ ***Mitwirkungsbereitschaft / Alternative Instrumente***

Aufgrund der bestehenden Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der von den einzelnen Entwicklungsvarianten unmittelbar betroffenen Eigentümern besteht durchaus die Möglichkeit, die städtebaulichen Ziele zur Deckung des Wohnbedarfs auch ohne Anwendung des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff. BauGB zu erreichen.

Erforderlich hierzu wäre allerdings die Sicherstellung der Flächenverfügbarkeit. Dies könnte z.B. durch den Ankauf der benötigten Flächen durch die Bundesstadt Bonn oder einen privaten Dritten erfolgen. Darüber hinaus bedarf es der Sicherstellung einer Bauverpflichtung z.B. im Rahmen der Weiterveräußerungsverträge mit den privaten Enderwerbbern bzw. eines städtebaulichen Durchführungsvertrages mit einem konkreten Vorhabenträger.

Die Realisierung der städtebaulichen Ziele kann damit sowohl durch die Bundesstadt Bonn wie auch durch einen privaten Investor, der sich zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele entsprechend verpflichtet, erfolgen.

➤ ***Zügige Durchführung innerhalb eines absehbaren Zeitraums***

Aufgrund der bestehenden Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der Eigentümer könnte eine zügige Umsetzung der Maßnahme durch die Bundesstadt Bonn oder einen Vorhabenträger erreicht werden. Die zur Verfügung stehenden Instrumente der städtebaulichen Verträge sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans ermöglichen entsprechende vertragliche Regelungen, so dass innerhalb eines absehbaren Zeitraums eine Realisierung auch ohne Anwendung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme möglich ist.





# I ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE & WEITERE VORGEHENSWEISE

## 1 Zusammenfassung der Ergebnisse

---

In der zusammenfassenden Bewertung der unterschiedlichen Ansätze ist festzustellen, dass ein strukturell bedingter erhöhter Bedarf an Wohnstätten im Sinne des § 165 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB für den Zeitraum bis 2020 für die Bundesstadt Bonn durchaus erkennbar ist. Dieser liegt – bezogen auf das gesamte Stadtgebiet – je nach Betrachtungsansatz zwischen 1.552 und 3.594 Wohnungen. Dieser Bedarf kann nach den derzeit vorliegenden Erkenntnissen hinsichtlich der Aktivierbarkeit von Potenzialen nicht auf dem örtlichen Wohnungsmarkt innerhalb des Stadtgebietes gedeckt werden.

Selbst wenn es eine ausreichende Anzahl an aktivierbaren Potenzialen innerhalb des Betrachtungszeitraums geben würde, so müsste doch deren Realisierbarkeit aufgrund der bisherigen jährlichen Baufertigstellungsquote durchaus hinterfragt werden. Hierzu wäre es nämlich erforderlich, die jährliche Baufertigstellungsquote deutlich zu erhöhen. Aufgrund der Einschätzung zu den voraussichtlich tatsächlich aktivierbaren Potenzialen wird es aber eher darauf hinauslaufen, dass die Baufertigstellungsquote aufgrund der begrenzten Möglichkeiten bis 2020 sogar geringfügig rückläufig sein könnte.

Mit dem für Ende 2015 beschlossenen Wegzug der Landwirtschaftskammer NRW bietet sich nun die Möglichkeit, eine größere, zusammenhängende Fläche zu entwickeln, um einen Teil des Wohnraumbedarfs zu befriedigen und den Ortsteil Hoholz-Roleber stadtstrukturell weiter zu entwickeln. Unter Beachtung der bestehenden Restriktionen und Tabuzonen innerhalb des Untersuchungsgebietes ergibt sich durchaus die Möglichkeit, die vorhandene Siedlungsstruktur im Umfeld der bestehenden Bestandsgebäude der Landwirtschaftskammer behutsam und somit in einem angemessenen und verträglichen Rahmen weiter zu entwickeln. Hierbei ist sicherzustellen, dass das charakteristische Ortsbild von Hoholz-Roleber durch die harmonische Einbindungen neuer ortstypischer Baustrukturen erhalten bleibt und sich die Siedlungserweiterung unter Einbeziehung der geplanten Umnutzung der Bestandsgebäude der Landwirtschaftskammer verträglich in das Landschaftsbild einfügt. Angrenzende bestehende Nutzungen – wie z.B. der Reiterhof oder der Bereich des Friedhofs – sind unter Berücksichtigung der jeweiligen Belange in die Planungen aktiv mit einzubeziehen.

Da der Ortsteil aufgrund des sehr begrenzten Angebotes an Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen derzeit seine Nahversorgungsfunktion gemäß dem Zentren- und Einzelhandelskonzept nur bedingt wahrnehmen kann, besteht mit einer behutsamen Siedlungserweiterung durchaus auch die Chance, die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Nahversorgers zu verbessern. Damit könnte die Versorgungsfunktion verbessert und der Standort im Vergleich zu den benachbarten Ortsteilen insgesamt aufgewertet werden. Dies wird

aber nur gelingen, wenn die Attraktivität vor Ort die Inkaufnahme weiterer Wege ins Stadtbezirkszentrum Beuel, nach Sankt Augustin oder Königswinter überwiegt.

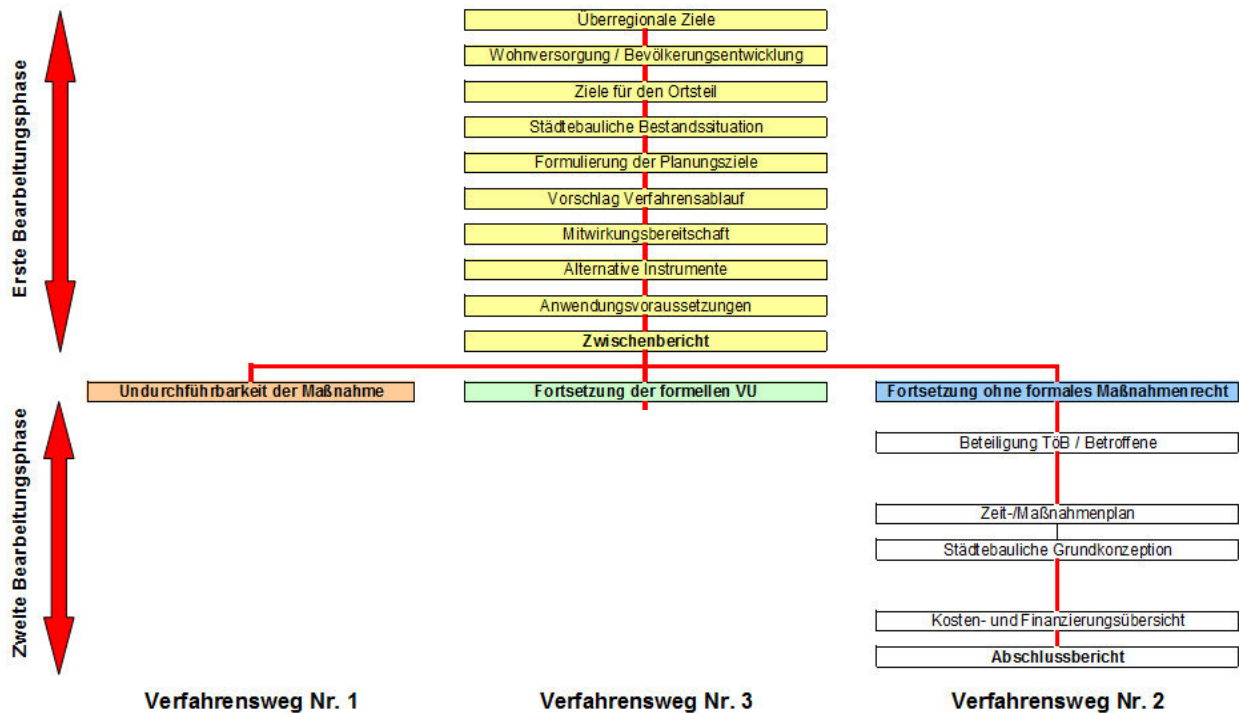
Um den strukturell bedingten erhöhten Bedarf innerhalb des Stadtgebietes befriedigen zu können, bedarf es im Einzelfall durchaus der Anwendung von hoheitlichen Instrumenten des besonderen Städtebaurechts. Dies könnten bei Vorliegen aller notwendigen Voraussetzungen städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen bei größeren zusammenhängenden Flächen oder aber Baugebote bei kleineren Einzelgrundstücken sein.

Für den Untersuchungsbereich trifft dies jedoch nicht zu. Aufgrund der bestehenden Mitwirkungs- und Verkaufsbereitschaft der von den einzelnen Entwicklungsvarianten unmittelbar betroffenen Eigentümern besteht durchaus die Möglichkeit, die städtebaulichen Ziele zur Deckung des Wohnbedarfs auch ohne Anwendung des Instrumentariums der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gem. § 165 ff. BauGB zu erreichen. Alternative Instrumente wie städtebauliche Verträge oder ein vorhabenbezogener Bebauungsplan können an dieser Stelle ebenfalls zielführend sein. Somit sind die Anwendungsvoraussetzungen für das Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen an dieser Stelle nicht gegeben.

Erforderlich hierzu wäre allerdings die Sicherstellung der Flächenverfügbarkeit, z.B. durch den Ankauf der benötigten Flächen durch die Bundesstadt Bonn oder einen privaten Dritten. Darüber hinaus bedarf es zur Realisierung einer Bebauung auch einer vertraglichen Vereinbarung zur Sicherstellung einer Bauverpflichtung, denn nur so kann gewährleistet werden, dass zur Deckung des festgestellten Bedarfs adäquater Wohnraum in einem angemessenen Zeitraum geschaffen werden kann.

## 2 Weitere Vorgehensweise

Die Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen war in Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn in zwei Bearbeitungsphasen gegliedert (vgl. Abb. 50: Konzeptaufbau und Verfahrenswege<sup>83</sup>).



**Abb. 50: Konzeptaufbau und Verfahrenswege**

Mit dem Abschluss der ersten Bearbeitungsphase und der Erstellung des Zwischenberichtes ist festzustellen, dass die Anwendungsvoraussetzungen für das Instrumentarium der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nur zum Teil vorliegen und die angestrebten Ziele mit alternativen Instrumenten durchaus erreicht werden können. Somit würde sich in der zweiten Bearbeitungsphase nun der Verfahrensweg Nr. 2 anschließen, der die notwendigen Grundlagen für eine Konkretisierung der festzulegenden Entwicklungsvariante in Abstimmung mit allen Beteiligten schafft.

<sup>83</sup> Quelle: DSK; eigene Darstellung







# ANLAGEN

## Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Bundesstadt Bonn | Ortsteil Hoholz-Roleber

- Zwischenbericht -

### **Kapitel D 7 – Möglichkeiten der Bedarfsdeckung**

- D 7-1: Erläuterungsbericht zur Wohnbedarfsdeckung
- D 7-2: Vergleichende Darstellung der Bedarfsdeckung in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße (Gesamtergebnis)
- D 7-3: Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung / Bedarfsdeckung: Variante: 1,86 (Haushaltsgröße)
- D 7-4: Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung / Bedarfsdeckung: Variante: 1,92 (Haushaltsgröße)
- D 7-5: Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung / Bedarfsdeckung: Variante: 1,97 (Haushaltsgröße)
- D 7-6: Wohnbaulandpotenziale - Verfügbarkeit

### **Kapitel F 2 – Entwicklungsbereich der Landwirtschaftskammer**

- F 2-1: Ziele und Zwecke für den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 7222-101 „Landwirtschaftskammer Roleber“

### **Kapitel F 6 – Städtebauliche Konkretisierung der Entwicklungsvariante B**

- F 6-1: Erläuterungsbericht zu Bauvorhaben (Variante B)
- F 6-2: Kosten- und Finanzierungsübersicht

# Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Bundesstadt Bonn | Ortsteil Hoholz-Roleber

## **Erläuterungsbericht zu den Tabellen der Wohnbedarfsdeckung**

# A REGIONALES HANDLUNGSKONZEPT WOHNEN 2020

## 1 Bevölkerungsentwicklung

---

- Darstellung der Varianten 1 und 3+ für den Zeitraum von 2005 bis 2020
- Ermittlung des jährlichen Zuwachses aus den prognostizierten Absolut-Zahlen für 2005 und 2020 → Annahme: lineare Verteilung des prognostizierten Bevölkerungswachstums, da keine jahresweise Differenzierung vorliegt

## 2 Zahl der Haushalte

---

- Darstellung der Varianten 1 und 3+ für den Zeitraum von 2005 bis 2020
- Ermittlung des jährlichen Zuwachses aus den prognostizierten Absolut-Zahlen für 2005 und 2020 → Annahme: lineare Verteilung des prognostizierten Zuwachses der Haushalte, da keine jahresweise Differenzierung vorliegt

## 3 Wohnungsneubaubedarf

---

- Darstellung der Varianten 1 und 3+ für den Zeitraum von 2006 bis 2020
- Ermittlung des jährlichen Zuwachses aus den prognostizierten Absolut-Zahlen bis 2020 → Annahme: lineare Verteilung des prognostizierten Zuwachses des Wohnungsneubaubedarfs, da keine jahresweise Differenzierung vorliegt

## B IT.NRW

### 1 Bevölkerungsentwicklung

---

- Darstellung der von IT.NRW ermittelten IST-Zahlen für den Zeitraum von 2005 bis 2012 → Berechnung des jährlichen Zuwachses
- Darstellung der von IT.NRW prognostizierten Entwicklung für den Zeitraum von 2013 bis 2020 → Ermittlung des jährlichen Zuwachses aus den prognostizierten Absolut-Zahlen für 2012 und 2020 → Annahme: lineare Verteilung des prognostizierten Bevölkerungswachstums, da keine jahresweise Differenzierung vorliegt

### 2 Zahl der Haushalte

---

- Darstellung zweier Varianten: Konstante Variante / Trendvariante
- Ermittlung des jährlichen Zuwachses aus den prognostizierten Absolut-Zahlen für 2010 und 2015 bzw. 2015 und 2020 → Annahme: lineare Verteilung des prognostizierten Zuwachses der Haushalte, da keine jahresweise Differenzierung vorliegt



## C BUNDESSTADT BONN - STATISTIKSTELLE

### 1 Bevölkerungsentwicklung

---

- Darstellung der von der Bundesstadt Bonn – Statistikstelle ermittelten IST-Zahlen für den Zeitraum von 2005 bis 2013 → Berechnung des jährlichen Zuwachses
- Fortschreibung der ermittelten IST-Zahlen gemäß der Prognose von IT.NRW sowie den Varianten 1 und 3+ des Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020 für den Zeitraum von 2014 bis 2020

### 2 Zahl der Haushalte

---

- Darstellung der von der Bundesstadt Bonn – Statistikstellen ermittelten IST-Zahlen für die Entwicklung der Haushalte für den Zeitraum von 2005 bis 2013 → Berechnung des jährlichen Zuwachses

### 3 Entwicklung der Haushaltsgrößen

---

- Darstellung der von der Bundesstadt Bonn – Statistikstellen ermittelten IST-Zahlen für die Haushaltsgröße

## D ZENSUS 2011

### 1 Bevölkerungsentwicklung

---

- Darstellung der für 2011 ermittelten absoluten IST-Zahl
- Fortschreibung der ermittelten IST-Zahl gemäß den Varianten 1 und 3+ des Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020 für den Zeitraum von 2012 bis 2020 → Annahme: lineare Verteilung des prognostizierten Zuwachses, da keine jahresweise Differenzierung vorliegt

### 2 Wohnungsbestand

---

- Darstellung der für 2011 ermittelten absoluten IST-Zahl
- Fortschreibung der ermittelten IST-Zahl gemäß den Varianten 1 und 3+ des Regionalen Handlungskonzeptes Wohnen 2020 für den Zeitraum von 2012 bis 2020 → Annahme: lineare Verteilung des prognostizierten Zuwachses, da keine jahresweise Differenzierung vorliegt

### 3 Anzahl der Gebäude

---

- Darstellung der für 2011 ermittelten absoluten IST-Zahl

## E VARIANTE 1

### 1 Ansatz 1: Wohnungsneubaubedarf

---

- Übertragung des prognostizierten Wohnungsneubaubedarf für den Zeitraum von 2006 bis 2020 aus Kapitel A
- Berücksichtigung einer Ersatz- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 %
- Darstellung der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen pro Jahr für den Zeitraum von 2006 bis 2013
- Ermittlung des verbleibenden Wohnungsneubaubedarfs bis 2020
- Darstellung der verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (Anzahl der jährlich realisierbaren Wohneinheiten)
- Ermittlung der Differenz zwischen dem verbleibenden Wohnungsneubaubedarf und den verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen
- Fortschreibung der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsrate pro Jahr für den Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2020
- Ermittlung der Differenz zum verbleibenden Wohnungsneubaubedarf

### 2 Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung

---

- Übertragung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Variante 1 aus Kapitel A
- Nachrichtlich: Darstellung des tatsächlichen Zuwachses lt. der Bundesstadt Bonn – Statistikstelle für den Zeitraum von 2006 bis 2013
- Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2020
- Berücksichtigung der unterstellten durchschnittlichen Haushaltsgröße (je nach Variante: 1,86 / 1,92 / 1,97)
- Ermittlung der daraus resultierenden Anzahl der zusätzlichen Haushalte (Bevölkerungszuwachs / Haushaltsgröße) = Anzahl der zusätzlichen Wohnungen (1 Wohnung pro Haushalt)
- Berücksichtigung einer Ersatz- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % bezogen auf den prognostizierten Neubedarf
- Darstellung der verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (Anzahl der jährlich realisierbaren Wohneinheiten)
- Ermittlung der Differenz zwischen der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten und den verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen

- 
- Fortschreibung der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsrate pro Jahr für den Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2020
  - Ermittlung der Differenz zum verbleibenden Wohnungsneubaubedarf

## F VARIANTE 3+

### 1 Ansatz 1: Wohnungsneubaubedarf

---

- Übertragung des prognostizierten Wohnungsneubaubedarf für den Zeitraum von 2006 bis 2020 aus Kapitel A
- Berücksichtigung einer Ersatz- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 %
- Darstellung der tatsächlich fertiggestellten Wohnungen pro Jahr für den Zeitraum von 2006 bis 2013
- Ermittlung des verbleibenden Wohnungsneubaubedarfs bis 2020
- Darstellung der verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (Anzahl der jährlich realisierbaren Wohneinheiten)
- Ermittlung der Differenz zwischen dem verbleibenden Wohnungsneubaubedarf und den verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen
- Fortschreibung der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsrate pro Jahr für den Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2020
- Ermittlung der Differenz zum verbleibenden Wohnungsneubaubedarf

### 2 Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung

---

- Übertragung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung in Variante 3+ aus Kapitel A
- Nachrichtlich: Darstellung des tatsächlichen Zuwachses lt. der Bundesstadt Bonn – Statistikstelle für den Zeitraum von 2006 bis 2013
- Berücksichtigung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung von 2014 bis 2020
- Berücksichtigung der unterstellten durchschnittlichen Haushaltsgröße (je nach Variante: 1,86 / 1,92 / 1,97)
- Ermittlung der daraus resultierenden Anzahl der zusätzlichen Haushalte (Bevölkerungszuwachs / Haushaltsgröße) = Anzahl der zusätzlichen Wohnungen (1 Wohnung pro Haushalt)
- Berücksichtigung einer Ersatz- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % bezogen auf den prognostizierten Neubedarf
- Darstellung der verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (Anzahl der jährlich realisierbaren Wohneinheiten)
- Ermittlung der Differenz zwischen der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten und den verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen



- 
- Fortschreibung der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsrate pro Jahr für den Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2020
  - Ermittlung der Differenz zum verbleibenden Wohnungsneubaubedarf

## G IT.NRW

### 1 Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung (gem. Prognose IT.NRW)

---

- Übertragung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung aus Kapitel B
- Nachrichtlich: Darstellung des tatsächlichen Zuwachses lt. der Bundesstadt Bonn – Statistikstelle für den Zeitraum von 2006 bis 2013
- Berücksichtigung der unterstellten durchschnittlichen Haushaltsgröße (je nach Variante: 1,86 / 1,92 / 1,97)
- Ermittlung der daraus resultierenden Anzahl der zusätzlichen Haushalte (Bevölkerungszuwachs / Haushaltsgröße) = Anzahl der zusätzlichen Wohnungen (1 Wohnung pro Haushalt)
- Berücksichtigung einer Ersatz- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % bezogen auf den prognostizierten Neubedarf
- Darstellung der verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (Anzahl der jährlich realisierbaren Wohneinheiten)
- Ermittlung der Differenz zwischen der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten und den verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen
- Fortschreibung der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsrate pro Jahr für den Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2020
- Ermittlung der Differenz zum verbleibenden Wohnungsneubaubedarf

### 2 Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung (gem. der IST-Entwicklung 2005-2012)

---

- Annahme: Grundlage der Betrachtung bildet die von IT.NRW ermittelte IST-Entwicklung für die Jahre 2005 bis 2012 (max. Variante) → Unterstellung einer konstanten Weiterentwicklung des durchschnittlichen Bevölkerungswachstums bis 2020
- Nachrichtlich: Darstellung des tatsächlichen Zuwachses lt. der Bundesstadt Bonn – Statistikstelle für den Zeitraum von 2006 bis 2013
- Berücksichtigung der unterstellten durchschnittlichen Haushaltsgröße (je nach Variante: 1,86 / 1,92 / 1,97)
- Ermittlung der daraus resultierenden Anzahl der zusätzlichen Haushalte (Bevölkerungszuwachs / Haushaltsgröße) = Anzahl der zusätzlichen Wohnungen (1 Wohnung pro Haushalt)
- Berücksichtigung einer Ersatz- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % bezogen auf den prognostizierten Neubedarf

- Darstellung der verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (Anzahl der jährlich realisierbaren Wohneinheiten)
- Ermittlung der Differenz zwischen der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten und den verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen
- Fortschreibung der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsrate pro Jahr für den Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2020
- Ermittlung der Differenz zum verbleibenden Wohnungsneubaubedarf

### 3 Ansatz 3: Anzahl der Haushalte (Konstante Variante / Trendvariante)

---

- Übertragung des prognostizierten Zuwachses der Haushaltszahlen aus Kapitel B
- Berücksichtigung einer Ersatz- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 %
- Darstellung der verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (Anzahl der jährlich realisierbaren Wohneinheiten)
- Ermittlung der Differenz zwischen dem Wohnungsneubaubedarf und den verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen
- Fortschreibung der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsrate pro Jahr für den Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2020
- Ermittlung der Differenz zum verbleibenden Wohnungsneubaubedarf

## H Bundesstadt Bonn - Statistikstelle

### 1 Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung (gem. Prognose IT.NRW)

---

- Übertragung der tatsächlichen und prognostizierten Bevölkerungsentwicklung aus Kapitel C (tatsächlich: 2006 bis 2013 / prognostiziert: 2014 bis 2020)
- Darstellung des tatsächlichen Zuwachses lt. der Bundesstadt Bonn – Statistikstelle für den Zeitraum von 2006 bis 2013
- Ermittlung der verbleibenden Differenz
- Berücksichtigung der unterstellten durchschnittlichen Haushaltsgröße (je nach Variante: 1,86 / 1,92 / 1,97)
- Ermittlung der daraus resultierenden Anzahl der zusätzlichen Haushalte (Bevölkerungszuwachs / Haushaltsgröße) = Anzahl der zusätzlichen Wohnungen (1 Wohnung pro Haushalt)
- Berücksichtigung einer Ersatz- und Fluktuationsreserve in Höhe von 3 % bezogen auf den prognostizierten Neubedarf
- Darstellung der verfügbaren Wohnbaulandpotenziale (Anzahl der jährlich realisierbaren Wohneinheiten)
- Ermittlung der Differenz zwischen der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten und den verfügbaren Wohnbaulandpotenzialen
- Fortschreibung der bisherigen durchschnittlichen Fertigstellungsrate pro Jahr für den Betrachtungszeitraum von 2014 bis 2020
- Ermittlung der Differenz zum verbleibenden Wohnungsneubaubedarf

## Vergleichende Darstellung der Bedarfsdeckung in Abhängigkeit von der Haushaltsgröße

	Variante 1	Variante 3+	IT.NRW	IT.NRW (max.)	Bundesstadt Bonn - Statistikstelle (IST bis 2013 / Prog. ab 2014)
<b>Ansatz 1: Wohnungsneubedarf</b>	- Prognostizierter Wohnungsneubedarf bis 2020	13.693	19.904		
	- Ersatz- und Fluktationsreserve (3%)	411	597		
	- Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr bis 2013:	5.844	5.844		
	- Verbleibender Wohnungsneubedarf (2014-2020)	8.260	14.657		
	- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten	5.341	5.341		
	- Deckungsdifferenz:	-2.919	-9.316		
	- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr (2014-2020):	5.397	5.397		
	- Differenz zum Neubedarf bis 2020:	-2.863	-9.260		

	Variante 1	Variante 3+	IT.NRW	IT.NRW (max.)	Bundesstadt Bonn - Statistikstelle (IST bis 2013 / Prog. ab 2014)	Variante 1	Variante 3+	IT.NRW	IT.NRW (max.)	Bundesstadt Bonn - Statistikstelle (IST bis 2013 / Prog. ab 2014)	Variante 1	Variante 3+	IT.NRW	T.NRW (max.)	Bundesstadt Bonn - Statistikstelle (IST bis 2013 / Prog. ab 2014)	
	Haushaltsgröße: 1,86					Haushaltsgröße: 1,92					Haushaltsgröße: 1,97					
<b>Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung</b>	- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2014-2020):	9.639	13.535	12.849	17.430	14.036	9.639	13.535	12.849	17.430	14.036	9.639	13.535	12.849	17.430	14.036
	- Durchschnittliche Haushaltsgröße:	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97
	- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:	5.183	7.277	6.908	9.371	7.546	5.021	7.049	6.692	9.078	7.310	4.893	6.870	6.523	8.848	7.125
	- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:	5.183	7.277	6.908	9.371	7.546	5.021	7.049	6.692	9.078	7.310	4.893	6.870	6.523	8.848	7.125
	- Ersatz- und Fluktationsreserve (3%)	155	218	207	281	226	151	211	201	272	219	147	206	196	265	214
	- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341	5.341
	- Deckungsdifferenz:	3	-2.154	-1.775	-4.311	-2.432	170	-1.920	-1.552	-4.009	-2.189	301	-1.736	-1.377	-3.772	-1.998
	- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397	5.397
- Differenz zum Neubedarf bis 2020:	59	-2.098	-1.719	-4.255	-2.376	226	-1.864	-1.496	-3.953	-2.133	357	-1.680	-1.321	-3.716	-1.942	

	Variante 1	Variante 3+	IT.NRW		Bundesstadt Bonn - Statistikstelle (IST bis 2013 / Prog. ab 2014)
			Konstante Variante	Trendvariante	
<b>Ansatz 3: Haushaltsentwicklung</b>	- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:		8.675	8.395	
	- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:		8.675	8.395	
	- Ersatz- und Fluktationsreserve (3%)		260	252	
	- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten		5.341	5.341	
	- Deckungsdifferenz:		-3.594	-3.306	
	- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:		5.397	5.397	
- Differenz zum Neubedarf bis 2020:		-3.538	-3.250		







				2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	GESAMT					
<b>H</b>	Bundesstadt Bonn - Statistikstelle	<b>Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung</b>																							
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2006-2020):		6.108	764																			20.144	
		- tatsächlicher Zuwachs lt. Bundesstadt Bonn - Statistikstelle																							6.108
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2014-2020):													1.136	2.150	2.120	2.170	2.180	2.160	2.120				14.036
		- Durchschnittliche Haushaltsgröße:			1,86										1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86	1,86				1,86
		- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:													611	1.156	1.140	1.167	1.172	1.161	1.140				7.546
		- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:													611	1.156	1.140	1.167	1.172	1.161	1.140				7.546
		- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)		3,00											18	35	34	35	35	35	34				226
		- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten			5.343										763	763	763	763	763	763	763				5.341
		- <b>Deckungsdifferenz:</b>																							<b>-2.432</b>
		- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:													771	771	771	771	771	771	771				5.397
		- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																							<b>-2.379</b>

Bevölkerungs- und Wohnbedarfsentwicklung (Haushaltsgröße 1,92)

Kapitel	Betrachtungsgrundlage	in %	Veränderung			2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021			
			absolut	durchschnittlich pro Jahr	Anmerkung																				
A	Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020	- Bevölkerung																							
		- Variante 1	3,52	2005-2013	20.656	1.377	2005-2020	312.818	314.195	315.572	316.949	318.326	319.703	321.080	322.457	323.835	325.212	326.589	327.966	329.343	330.720	332.097	333.474		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		- Variante 3+	4,94	2005-2013	29.003	1.934	2005-2020	312.818	314.752	316.685	318.619	320.552	322.486	324.419	326.353	328.286	330.220	332.153	334.087	336.020	337.954	339.887	341.821		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		- Zahl der Haushalte																							
		- Variante 1	2,71	2005-2013	8.153	544	2005-2020	160.165	160.709	161.252	161.796	162.339	162.883	163.426	163.970	164.513	165.057	165.600	166.144	166.687	167.231	167.774	168.318		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		- Variante 3+	4,78	2005-2013	14.366	958	2005-2020	160.165	161.123	162.080	163.038	163.996	164.954	165.911	166.869	167.827	168.785	169.742	170.700	171.658	172.616	173.573	174.531		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
- Haushaltsgröße				1,97																					
- Wohnungsneubaubedarf																									
- Variante 1			13.693	913			913	913	913	913	913	913	913	913	913	913	913	913	913	913	913	913			
- Variante 3+			19.904	1.327			1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327	1.327			
B	IT-NRW	- Wohnberechtigte Bevölkerung																							
		- IST (2005-2012) / Prognose bis 2020 bzw. 2030	6,16	2005-2013	17.427	2.490	2005-2012	312.818	314.299	316.416	317.949	319.841	324.899	327.913	330.245	332.081	333.916	335.752	337.588	339.423	341.259	343.094	344.930	346.650	
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			14.685	1.836	2013-2020																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			17.196	1.720	2021-2030																		
		- Variante 1 (Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020)			20.656	1.377	2005-2020																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		- Variante 3+ (Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020)			29.003	1.934	2005-2020																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		- Zahl der Haushalte																							
		- konstante Variante										174.112	175.250	176.387	177.525	178.662	179.800	181.080	182.360	183.640	184.920	186.200	187.480		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			5.688	1.138	2011-2015																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			6.400	1.280	2016-2020																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			4.900	980	2021-2025																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			3.800	760	2026-2030																		
		- Trendvariante										174.112	175.310	176.507	177.705	178.902	180.100	181.300	182.500	183.700	184.900	186.100	187.300		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			5.988	1.198	2011-2015																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			6.000	1.200	2016-2020																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			5.300	1.060	2021-2025																		
<i>jährlicher Zuwachs</i>			4.100	820	2026-2030																				
- Haushaltsgröße										1,86					1,88						1,88				
- konstante Variante										1,86					1,85						1,85				
- Trendvariante																									
C	Bundesstadt Bonn Statistikstelle	- Wohnberechtigte Bevölkerung																							
		- IST (2005-2013) / Prognose bis 2029	1,95	2005-2013	6.108	764	2005-2013	314.020	313.905	315.025	316.264	317.380	318.513	318.602	319.606	320.128	321.264	323.414	325.534	327.704	329.884	332.044	334.164	336.194	
		<i>jährlicher Zuwachs</i>			6.108	764	2005-2013																		
		- Variante 1 (Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020)			20.656	1.377	2005-2020																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		- Variante 3+ (Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020)			29.003	1.934	2005-2020																		
<i>jährlicher Zuwachs</i>																									
- Zahl der Haushalte	-1,07	2005-2013	-2.220		2005-2011	167.834	165.960	163.615	164.072	164.711	165.209	165.614	166.836	166.037											
<i>jährlicher Zuwachs</i>			-1.797	-300	2005-2013																				
- Haushaltsgröße	3,05	2005-2013	0,06	1,92	2005-2013	1,87	1,89	1,93	1,93	1,93	1,93	1,92	1,92	1,93											
D	Zensus 2011	- Wohnberechtigte Bevölkerung																							
		- Variante 1 (Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020)			20.656	1.377	2005-2020																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		- Variante 3+ (Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020)			29.003	1.934	2005-2020																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
		- Wohnungsbestand																							
		- Variante 1 (Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020)			8.153	544	2005-2020																		
		<i>jährlicher Zuwachs</i>																							
- Variante 3+ (Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020)			14.366	958	2005-2020																				
<i>jährlicher Zuwachs</i>																									
- Anzahl der Gebäude																									

Bedarfsdeckung (Haushaltsgröße 1,92)

Kategorie	Variante	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	GESAMT		
E	Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020	<b>Ansatz 1: Wohnungsneubedarf</b>																		
		- Prognostizierter Wohnungsneubaubedarf (2006-2020)				13.693	913													
		- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00																	
		- Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr (2006-2013):																		
		- Verbleibender Wohnungsneubaubedarf bis 2020																		
		- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten				5.343														
		- Deckungsdifferenz:																		
		- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:																		
		- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																		
		<b>Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung</b>																		
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2006-2020):				20.656	1.377													
		- tatsächlicher Zuwachs lt. Bundesstadt Bonn - Statistikstelle																		
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2014-2020):																		
		- Durchschnittliche Haushaltsgröße:				1,92														
		- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:																		
		- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:																		
		- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00																	
		- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten				5.343														
		- Deckungsdifferenz:																		
		- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:																		
- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																				
F	Regionales Handlungskonzept Wohnen 2020	<b>Ansatz 1: Wohnungsneubedarf</b>																		
		- Prognostizierter Wohnungsneubaubedarf (2006-2020)				19.904	1.327													
		- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00																	
		- Fertiggestellte Wohnungen pro Jahr (2006-2013):																		
		- Verbleibender Wohnungsneubaubedarf bis 2020																		
		- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten				5.343														
		- Deckungsdifferenz:																		
		- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:																		
		- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																		
		<b>Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung</b>																		
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2006-2020):				29.003	1.934													
		- tatsächlicher Zuwachs lt. Bundesstadt Bonn - Statistikstelle																		
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2014-2020):																		
		- Durchschnittliche Haushaltsgröße:				1,92														
		- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:																		
		- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:																		
		- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00																	
		- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten				5.343														
		- Deckungsdifferenz:																		
		- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:																		
- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																				
G	IT_NRW	<b>Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung</b>																		
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs:					1.836													
		- tatsächlicher Zuwachs lt. Bundesstadt Bonn - Statistikstelle																		
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2014-2020):																		
		- Durchschnittliche Haushaltsgröße:				1,92														
		- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:																		
		- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:																		
		- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00																	
		- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten				5.343														
		- Deckungsdifferenz:																		
		- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:																		
		- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																		
		<b>Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung (max.)</b>																		
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs:					2.490													
		- tatsächlicher Zuwachs lt. Bundesstadt Bonn - Statistikstelle																		
		- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2014-2020):																		
		- Durchschnittliche Haushaltsgröße:				1,92														
		- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:																		
		- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:																		
		- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00																	
- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten				5.343																
- Deckungsdifferenz:																				
- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:																				
- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																				
<b>Ansatz 3: Anzahl der Haushalte (Konstante Variante)</b>																				
- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:																				
- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:																				
- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00																			
- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten				5.343																
- Deckungsdifferenz:																				
- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:																				
- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																				
<b>Ansatz 3: Anzahl der Haushalte (Trendvariante)</b>																				
- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:																				
- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:																				
- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00																			
- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten				5.343																
- Deckungsdifferenz:																				
- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:																				
- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																				

		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	GESAMT		
<b>H</b>	<b>Bundesstadt Bonn - Statistikstelle</b>																			
	<b>Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung</b>																			
	- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2006-2020):		6.108	764															20.144	
	- tatsächlicher Zuwachs lt. Bundesstadt Bonn - Statistikstelle																		6.108	
	- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2014-2020):											1.136	2.150	2.120	2.170	2.180	2.160	2.120	14.036	
	- Durchschnittliche Haushaltsgröße:		1,92									1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	1,92	
	- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:											592	1.120	1.104	1.130	1.135	1.125	1.104	7.310	
	- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:											592	1.120	1.104	1.130	1.135	1.125	1.104	7.310	
	- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00										18	34	33	34	34	34	33	219	
	- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten		5.343									763	763	763	763	763	763	763	5.341	
	- <b>Deckungsdifferenz:</b>																			<b>-2.189</b>
	- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:											771	771	771	771	771	771	771	5.397	
	- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																			<b>-2.133</b>







		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	GESAMT	
<b>H</b>	<b>Bundesstadt Bonn - Statistikstelle</b>																		
	<b>Ansatz 2: Bevölkerungsentwicklung</b>																		
	- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2006-2020):		6.108	764															20.144
	- tatsächlicher Zuwachs lt. Bundesstadt Bonn - Statistikstelle																		6.108
	- Prognostizierter Bevölkerungszuwachs (2014-2020):											1.136	2.150	2.120	2.170	2.180	2.160	2.120	14.036
	- Durchschnittliche Haushaltsgröße:		1,97									1,97	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97	1,97	7.125
	- Anzahl der zusätzlichen Haushalte:											577	1.091	1.076	1.102	1.107	1.096	1.076	7.125
	- Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten:											577	1.091	1.076	1.102	1.107	1.096	1.076	7.125
	- Ersatz- und Fluktuationsreserve (3 %)	3,00										17	33	32	33	33	33	32	214
	- Wohnbaulandpotenziale: Anzahl der Wohneinheiten		5.343									763	763	763	763	763	763	763	5.341
	- <b>Deckungsdifferenz:</b>																		<b>-1.998</b>
	- bisherige Fertigstellungsquote pro Jahr:											771	771	771	771	771	771	771	5.397
	- Differenz zum Neubaubedarf bis 2020:																		<b>-1.943</b>

# Wohnbauflächenpotenziale der Bundesstadt Bonn Stand 01. Januar 2014

Stadtbezirk	Ortsteil	Projektname	Größe (ha)	WE	bis 2020 aktivierbar		nach 2020 aktivierbar	
Bad Godesberg				WE				
				1089	aktivierbar 559		nach 2020 aktivierbar 530	
	Friesdorf	Grüner Weg	0,6	50	X	50		
	Godesberg	Bonner Straße 29-31	0,3	40	X	40		
	Hochkreuz	Ludwig-Erhard-Allee	3,6	50			X	50
	Hochkreuz	Godesberger Allee	0,3	30	X	30		
	Lannesdorf	Lannesdorfer Hang	4,3	100			X	100
	Mehlem	Schloßstraße 5 /Jugoslawien	0,6	20			X	20
	Mehlem	Mainzer Straße 250	0,4	20			X	20
	Muffendorf	Landesvermessungsamt	8,2	300			X	300
	Muffendorf	Siebengebirgsterrassen Deutschherrenstraße	2,7	260	X	260		
	Muffendorf	Koblenzer Str.	0,5	40			X	40
	Plittersdorf	Auf der Hostert / Südafrika	0,4	29	X	29		
	Plittersdorf	Turmstraße /Ungarn	0,4	10	X	10		
	Rüngsdorf	Bastei/Rheinstraße (Beckers Garten)	1	50	X	50		
Rüngsdorf	Kronprinzenpark/Wielandstr.	0,9	90	X	90			
Beuel	Ortsteil	Projektname	Größe (ha)	WE	bis 2020 aktivierbar		nach 2020 aktivierbar	
				1056	aktivierbar 829		nach 2020 aktivierbar 227	
	Bechlinghoven	Am Mühlenbach	1,2	35	X	35		
	Beuel-Ost	Röhfeldstraße	1	43			X	43
	Küdinghoven	Am Herchenberg/ Ankerbachtalweg	0,85	10	X	10		
	Küdinghoven	Obere Hangstraße	0,9	24			X	24
	Limperich	Langengrabenweg/Petersbergweg	3	90	X	90		
	Oberkassel	Karl-Duwe-Straße	1,6	100			X	100
	Roleber	Umnutzung Landwirtschaftskammer	4,7	120	X	120		
	Schwarzrheindorf	Frankenweg	0,7	40			X	40
	Schwarzrheindorf	Büchelgarten	0,4	24	X	24		
	Vilich	Am Ledenhof	3	100	X	100		
	Vilich-Müldorf	Wohnpark 2	13	300	X	300		
	Schwarzrheindorf/ Vilich-Rheindorf	Niederkasseler Straße	1,2	150	X	150		
	Limperich	Küdinghovener Straße		20			X	20
Bonn	Ortsteil	Projektname	Größe (ha)	WE	bis 2020 aktivierbar		nach 2020 aktivierbar	
				2944	aktivierbar 2079		nach 2020 aktivierbar 865	
	Auerberg	Osloerstraße		25			X	25
	Auerberg	Pariser Straße / Warschauer Straße		20	X	20		
	Auerberg	Pariser Straße Auerberger Mitte		100	X	100		
	Auerberg	An der Josefshöhe		110	X	110		
	Auerberg	Auerberger Allee		35	X	35		
	Bonn-Zentrum	Florentiusgraben	0,1	20			X	20
	Bonn-Zentrum	Poliklinik	1,5	122	X	122		
	Buschdorf	Im Rosenfeld	6,1	280	X	280		
	Buschdorf	Otto-Hahn-Straße		210	X	210		
	Buschdorf	Petrusacker		60			X	60
	Dottendorf	In der Raste	2,8	150			X	150
	Dottendorf	Miesen	4,5	300	X	300		
	Dottendorf	Langwartweg	1,2	17	X	17		
	Dottendorf	Langwarthöfe	1,7	35	X	35		
	Dransdorf	Wasserfeld	3,6	150	X	150		
	Dransdorf	ehemalige Stadtgärtnerei	2	25			X	25
	Dransdorf	Auf dem Donnerspfad	3	100			X	100
	Endenich	Paulusheim	2	50			X	50
	Endenich	Am Vogelsang	5	150	X	150		
	Endenich	Am Bleichgraben /Babette-Koch-Weg	3	100			X	100
	Gronau	Schedestraße	0,25	40	X	40		
	Kessenich	Rheinweg- Süd	1	85			X	85
	Kessenich	Rheinweg- Nord	2,8	110			X	110
	Kessenich	Reuterbrücke	3,2	230	X	230		
	Lessenich	Steinbach-Schäfer	1,5	50	X	50		
	Nordstadt	Kölnstraße	0,25	40	X	40		
	Nordstadt	Clodwigplatz/ Kaiser-Karl-Ring		60			X	60
	Nordstadt	Post Areal	0,5	40			X	40
Nordstadt	Kurfürstenkarree	1	40			X	40	
Südstadt	Ermeikalkaserne	2,3	150	X	150			
Weststadt	Endenicher Straße	1,1	40	X	40			
Hardtberg	Ortsteil	Projektname	Größe (ha)	WE	bis 2020 aktivierbar		nach 2020 aktivierbar	
				1265	aktivierbar 460		nach 2020 aktivierbar 810	
	Duisdorf	Am Bruch 2	5,6	200			X	200
	Duisdorf	Gallwitzkaserne	6	400	X	400		
	Duisdorf	Carre am Burgweiher		25	X	25		
	Lengsdorf	Landesbetrieb Strassenbau		30			X	30
	Lengsdorf	Im Brandengarten	2	60			X	60
	Lengsdorf	An der Ziegelei		30	X	30		
	Lengsdorf	Lengsdorf-Süd	17	300			X	300
Lengsdorf	An den Lappenstrünken	4,2	220			X	220	
<b>Gesamt</b>				<b>6354</b>		<b>3922</b>		<b>2432</b>

# **Ziele und Zwecke für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 7222-101 „Landwirtschaftskammer Roleber“ im Stadtbezirk Beuel, Ortsteil Hoholz**

## **1. Anlass und Ziel der Planung**

Die Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen ist Eigentümer des Grundstücks Siebengebirgsstraße 200 in Bonn-Hoholz mit einer Fläche von insgesamt 15,6 ha. Nur knapp die Hälfte des Geländes ist bebaut mit einem Komplex aus Büro-, Labor- und Nebengebäuden wie Kantine, Gewächshäusern, Garagen, die alle derzeit den Aufgaben der Landwirtschaftskammer dienen. Bei dem übrigen Grundstück handelt es sich um landwirtschaftliche Flächen.

Aufgrund einer geänderten Verwaltungsstruktur wird die Landwirtschaftskammer den Bonner Standort zum 31.12.2015 aufgeben. Somit wird die o. g. Immobilie ab 01.01.2016 nicht mehr benötigt. Für die Landwirtschaftskammer besteht die Beschlusslage, dass die Gebäude und Flächen anderen Nutzungen zugeführt werden sollen. Dieses wird allerdings nur möglich sein, wenn die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden und die derzeit zulässige Nutzung „Sondergebiet Landwirtschaftskammer“ geändert wird.

Die Immobilien der Landwirtschaftskammer liegen in einem Bereich, für den die Stadt Bonn derzeit die vorbereitenden Untersuchungen für eine mögliche Entwicklungsmaßnahme Roleber beauftragt hat.

Die abschließenden Ergebnisse der vorbereitenden Untersuchungen werden nicht vor Sommer 2014 erwartet.

## **2. Erläuterung zum Plangebiet**

### **2.1 Abgrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtbezirk Beuel, Ortsteil Hoholz- Roleber und beträgt 4,7 ha. Abgegrenzt wird der Planbereich im Norden von der Siebengebirgsstraße (L83), im Westen vom Rodeweg und den Häusern Rodeweg Nr. 5 und Nr. 7, im Süden vom Weg zwischen Gewächshäusern und Versuchsfeldern und im Osten vom Weg zwischen Kantine und Versuchsfeld. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich über die Grundstücke in der Gemarkung Holzlar, Flur 4, Teilbereich des Flurstückes 609.

### **2.2 Bestandsstruktur**

Anfang der 1980er Jahre hat die Landwirtschaftskammer NRW einen Wettbewerb zur Erstellung eines Institutsgebäudekomplexes in Bonn-Roleber ausgeschrieben. Das Architekturbüro von Hasselbach und Pilhatsch hat den Wettbewerb gewonnen und das Gebäude in seiner heutigen Außendarstellung gebaut. Die zwei Hauptgebäude sowie das Zentralgebäude werden hauptsächlich als Labors und Büros genutzt. Die Gebäude sind in die gartenlandschaftliche Planung des Landschaftsarchitekten, Herrn Dipl.-Ing. Gottfried Hansjakob, harmonisch eingefügt.

Das heutige zentrale Verwaltungsgebäude, das jeweils über eine Brücke zwei Seitenflügel miteinander verbindet, bildet einen Hof, der im Südosten durch ein Kantinegebäude abgeschlossen wird. Auf der Südwestseite dieses Gebäudeensembles liegen zwei Nebengebäude und drei Gewächshäuser. Im Nordosten wurden eine Garagenanlage und ein weiteres Nebengebäude errichtet. Sowohl die Anlagen im Südwesten als auch die baulichen Anlagen nordöstlich der Hauptgebäude sollen abgebrochen werden und die Flächen wohnbaulich genutzt werden.

## **3. Planungsvorgaben**

### **3.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt das Areal als Sondergebiet „Landwirtschaftskammer“ dar. Er soll gemäß § 13 a Abs. 2 Ziffer 2 im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### 3.2 Bestehendes Planungsrecht

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8423-19 setzt für den Bereich der Gebäude Sondergebiet (SO) mit Zweckbestimmung Institutsgebiet der Landwirtschaftskammer Rheinland fest. Im Anschluss Richtung Südosten sind im Bebauungsplan „Flächen für Landwirtschaft“ und „Friedhof“ festgesetzt. Um die Bestandsgebäude und die Flächen der Nebenanlagen umnutzen zu können, muss der Bebauungsplan im Bereich des Sondergebietes geändert werden.

## 4. Beschreibung des Vorhabens

### 4.1 Städtebauliches Konzept

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat zum Ziel, die Nutzung „Sondergebiet Landwirtschaftskammer“ in „Allgemeines Wohngebiet“ zu ändern. Zusätzliche Baumöglichkeiten im geringen Umfang werden dort vorgesehen, wo derzeit die Kantine, Nebenanlagen und Gewächshäuser der Landwirtschaftskammer positioniert sind. Durch die Begrenzung des Geltungsbereiches auf die Bestandsimmobilien ergeben sich nur geringe Auswirkungen der Planung auf die Nachbarbebauung und das Erschließungssystem. Die drei Hauptgebäude bleiben in ihrer Höhe und Lage erhalten und werden zu Wohnungen umgenutzt. Es sind unterschiedliche Wohnungsgrößen - alle mit Balkonen oder Terrassen - vorgesehen, die eine breit gefächerte Nutzung vom allgemeinen bis zum generationenverbindenden und barrierefreien Wohnen ermöglichen. Es sind sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen vorgesehen. Die Umnutzung hat keine neuen nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die ökologischen Belange. Es entstehen in den drei Gebäudeteilen ca. 100 Wohnungen.

Die Gebäude müssen der neuesten gültigen EnEV entsprechen und werden fassadenmäßig entsprechend ertüchtigt.

Die benötigten Stellplätze und Besucherstellplätze für die Wohnungen sind bereits auf dem Grundstück vorhanden.

Die Kantine und die Nebengebäude sollen abgebrochen werden.

In Variante 1 und 3 ist an ihrer Stelle eine aufgelockerte Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung mit einem Vollgeschoss und zusätzlichem Dachgeschoss mit Grundstücksgrößen von 350 - 700 m<sup>2</sup> angedacht

In Variante 2 sollen im Bereich der heutigen Nebengebäude drei Einzelhäuser und 10 Doppelhaushälften entstehen. Im Bereich des Kantinegebäudes wird ein neuer Geschosswohnungsbau vorgesehen, der zweigeschossig mit Staffelgeschoss die Hofanlage nach Südosten hin abschließt.

Diese neu geplanten Häuser stehen innerhalb der Baufenster des derzeit gültigen Bebauungsplanes. Sie haben eine geringere Kubatur als die bestehenden Nebengebäude und werden über die bereits bestehenden Wegeverbindungen erschlossen. Die Garagen für die Einzelhäuser stehen jeweils auf den privaten Grundstücken.

### 4.2 Erschließung des Plangebietes

Das Gebäudeensemble der Landwirtschaftskammer wird heute durch eine Zufahrt direkt von der Siebengebirgsstraße (L 83) aus erschlossen. An dieser Zufahrt sind heute ca. 20 Besucherstellplätze angelegt. Die Stellplatzanlagen für bis zu ca. 300 Mitarbeiter sind seitlich von den Gebäuden angeordnet. Diese Stellplatzanlagen sollen erhalten bleiben und decken den Bedarf für die geplante Wohnnutzung in den Bestandsgebäuden ab. Die neu geplanten Einfamilienhäuser bekommen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Insofern werden Änderungen der Erschließung nicht oder nur in geringem Maße erforderlich. Da Ziel- und Quellverkehre bei Wohnnutzungen keine zusätzlichen Verkehrsbelastungen wie LKW-Verkehr, besondere Zulieferungen oder Verkehrsaufkommen in Ruhezeiten erzeugen, werden keine besonderen Verkehrsprobleme erwartet. Die Belange der Erschließung und des Verkehrs werden im weiteren Verfahren näher untersucht und die Ergebnisse in das Verfahren integriert.



## **5. Auswirkungen der Planung**

### **5.1 Verkehr**

Die Erschließung und die Anschlusspunkte an das bestehende Straßennetz sind in Abhängigkeit vom Entwurf im weiteren Verfahren zu prüfen und mit StraßenNRW als Träger der Siebengebirgsstraße abzustimmen. Es ist vor Ort ein gutes ÖPNV-Angebot vorhanden, dessen Ausbau, auch weiterer Haltestellen, in Abhängigkeit von der zukünftigen Nutzung zu prüfen ist. Anbindungsmöglichkeiten und Vernetzungen mit dem örtlichen Fuß- und Radwegenetz sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren.

### **5.2 Versorgung und Entwässerung**

Durch die bestehende Bebauung und die vorhandene Nutzung ist das Grundstück an die vorhandenen Versorgungsnetze der Bundesstadt Bonn angeschlossen. Der bestehende Gas-Hausanschluss ist, für die nach der geplanten Nutzungsänderung des Gebäudekomplexes zu versorgenden 100 Wohneinheiten und darüber hinaus, nach ersten Einschätzungen grundsätzlich ausreichend.

Im weiteren Verfahren werden verschiedene Versorgungsvarianten –darunter auch die Nahwärmeversorgung durch ein gasbetriebenes BHKW- vergleichend untersucht und mit der Leitstelle Klimaschutz im Amt für Umwelt, Verbraucherschutz und Lokale Agenda abgestimmt. Für die Neubauten wird der Ratsbeschluss vom 26.05.2011 berücksichtigt, der grundsätzlich den KfW-Effizienzhaus55-Standard bezogen auf die EnEV 2009 festschreibt. In Abhängigkeit vom Zeitpunkt der Bauantragsstellung wird mindestens die EnEV 2014 eingehalten.

Darüber hinaus wird das solarenergetische Potential der Dächer geprüft und die mögliche Installation von solarthermischen Kollektoren und /oder Photovoltaikanlagen im Energiekonzept berücksichtigt.

Die Anschlüsse des Plangebietes an das Wasserversorgungsnetz der Bundesstadt Bonn sind möglich bzw. vorhanden. Sie sichern sowohl die Versorgung der geplanten Nutzung als auch den Brandfall.

Für die Anbindung der ca. 130 Wohneinheiten an das Stromnetz ist eine niederspannungsseitige Versorgung aus der Trafostation Max-Born-Straße möglich. Die vorhandene Trafostation des LWK-Instituts kann nicht genutzt werden und muss außer Betrieb genommen werden.

Das anfallende Schmutzwasser kann in das vorhandene Entsorgungssystem eingeleitet werden.

### **5.3 Soziale Infrastruktur**

Bereits jetzt kann der örtliche Bedarf an Kinderbetreuungsmöglichkeiten im Stadtbezirk Beuel nicht vollständig gedeckt werden. In den statistischen Bezirken Hoholz und Holtorf gibt es z.Z. vier Einrichtungen, wobei eine aufgrund ihrer speziellen Ausrichtung (Einrichtung Kleinfeldstraße des Vereins für Gefährdetenhilfe) nur bedingt den örtlichen Bedarf auffängt.

Die Kindertagesstätte Am Wolfsbach, Veilchenweg und Weinheimstraße sind komplett belegt. Inwiefern eventuell bauliche Erweiterungen möglich sind, müsste im weiteren Verfahren geprüft werden. Insgesamt lässt die Situation in Beuel derzeit keine Ausweichmöglichkeiten offen.

Für die schulische Infrastruktur zeigen erste Einschätzungen, dass der Bedarf durch die bestehenden Schulen gedeckt werden kann.

### **5.4 Natur und Landschaft**

Das betroffene Grundstück ist nicht Bestandteil des Landschaftsplans, Schutzgebiete sind nicht betroffen. Auch gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 62 LG NRW sind nicht vorhanden. Im Abstand von ca. 150 m liegt westlich des Grundstückes das FFH-Gebiet DE-5309-301 „Siebengebirge“. Die Verträglichkeit der Planung mit dem Schutzzweck ist im weiteren Verfahren nachzuweisen.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7222-101 erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB. Ein wesentliches Merkmal des beschleunigten Verfahrens ist es, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die aufgrund

der Aufstellung bzw. Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### 5.4.1 Boden

Die Umnutzung des bestehenden Verwaltungsgebäudes zu einer Wohnanlage sowie die Neubebauung der derzeit für Nebenanlagen genutzten Flächen entspricht den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Bodenschutzes, die Neuversiegelung von Flächen und die Inanspruchnahme der freien Landschaft zu minimieren. Die für eine Neubebauung vorgesehenen Flächen sind heute mit Betriebsgebäuden und Gewächshäusern bebaut, auch die dazwischen liegenden Flächen sind weitgehend versiegelt. Somit werden auch hier bereits baulich genutzte Flächen einer Bebauung mit Wohnbebauung zugeführt und die Inanspruchnahme nicht vorbelasteter Böden vermieden. Der Versiegelungsgrad wird nach der Neubebauung geringer sein als heute.

Das Plangebiet ist teilweise von einer militärischen Altlast betroffen, die im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter der Ziffer 8422-090 erfasst ist. Hierbei handelt es sich um die hier in den Jahren 1944 und 1945 betriebene ehemalige Flak-Stellung Roleber. Auf dem Grundstück der Landwirtschaftskammer NRW befand sich eine Flak-Stellung mit Geschützstellungen, Schutzwällen, Unterständen, Befehlsstellen und Unterkünften. Nach vorliegenden Informationen der Verwaltung ist eine Überprüfung dieser Altlast durch den Kampfmittelräumdienst erfolgt. Nähere Erkenntnisse liegen hierzu nicht vor. Ein entsprechender Hinweis zur Altlast wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Des Weiteren befindet sich im Plangebiet eine Landesuntersuchungs- und Forschungsanstalt, das nach Aufgabe des Bonner Standortes der Landwirtschaftskammer als Altstandort-Verdachtsfläche in das Altlastenkataster Bundesstadt Bonn unter der Ziffer 8422-900 erfasst wird. Vor der Durchführung von Baumaßnahmen werden in diesem Bereich nutzungs- und planungsorientierte Bodenuntersuchungen gemäß der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung durchgeführt.

#### 5.4.2 Wasser

Auf dem Grundstück befindet sich nordwestlich des Hauptgebäudes ein Weiher. Es ist zu klären, ob es sich bei dem Weiher um ein Gewässer im Sinne des Wasserrechts handelt. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser ist im weiteren Verfahren zu klären.

#### 5.4.3 Klima / Luft

Da die bestehenden Gebäude weitestgehend erhalten bleiben, entstehen keine erheblichen Veränderungen für den Kaltluftabfluss von den angrenzenden Freiflächen. Die neu zu errichtenden Wohnhäuser haben eine geringere Kubatur als die bestehenden Nebengebäude und liegen in den gleichen Baufenstern, so dass auch hier keine neuen Hindernisse für den Kaltluftabfluss entstehen.

#### 5.4.4 Artenschutz

Von den Baumaßnahmen sind Bestandsgebäude und Betriebsflächen der Landwirtschaftskammer betroffen. Der Baumbestand auf dem Gelände kann zu großen Teilen erhalten werden. Die bestehenden Parkplätze werden weiter wie bisher genutzt.

Bei dem umzubauenden Hauptgebäude und den zum Abriss vorgesehenen Nebengebäuden handelt es sich um nach modernen Standards errichtete Gebäude, deren Dachgeschosse bereits heute ausgebaut sind. Offene Hohlräume, die von Vogel- und Fledermausarten als Habitat genutzt werden könnten, sind nach einer ersten Inaugenscheinnahme nicht erkennbar.

Möglicherweise mit Gehölzrodungen und Umbauten an Gebäuden verbundene artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bezüglich Fledermaus- und Vogelarten können unter anderem durch bauzeitliche Vorgaben vermieden werden.

Die Artenschutzbelange gem. § 44 BNatSchG sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und eine Artenschutzprüfung durchzuführen.

#### 5.4.5 Landschafts- und Ortsbild

Mit der Umnutzung des bestehenden Hauptgebäudes unter weitgehender Erhaltung von Kubatur und Höhe sind keine neuen, nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild gegeben. Auch die benötigten Stellplätze und Besucherstellplätze für die Wohnungen sind bereits auf dem Grundstück vorhanden. Die aufgelockerte Einfamilien- und Doppelhausbebauung bzw. der Geschosswohnungsbau an Stelle von Kantine und Nebengebäuden bewirkt eine Verbesserung für das Landschafts- und Ortsbild.

#### 5.4.6 Mensch

Erschließung und Parkmöglichkeiten sind derzeit auf 300 Mitarbeiter sowie ca. 20 Besucher ausgelegt. Diese Stellplatzanlagen bleiben erhalten und decken den Bedarf für die geplante Wohnnutzung. Da Ziel- und Quellverkehre bei Wohnnutzungen keine speziellen Belastungen wie LKW-Verkehr, besondere Zulieferungen oder Verkehrsaufkommen in Ruhezeiten erzeugen, werden keine zusätzlichen Belastungen durch Lärm und Abgase erwartet.

#### 5.4.7 Kultur- und Sachgüter

Eine Gefährdung von Kultur- und sonstigen Sachgütern ist nicht absehbar.

#### 5.4.8 Zusammenfassung der Umweltbelange

Die abschließende Darstellung und Beurteilung der Belange des Natur- und Artenschutzes inklusive Nachweis der FFH-Verträglichkeit und Prüfung der Betroffenheit der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn erfolgt im weiteren Verfahren nach Vorlage der Entwurfsplanung.

# Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber

Bundesstadt Bonn | Ortsteil Hoholz-Roleber

## **Erläuterungsbericht zum Bauvorhaben (Variante B)**

**Teil A: Straßenbau  
Teil B: Kanalbau**

# A STRASSENBAU

## 1 Allgemeines

---

### 1.1 Lage im Straßennetz

Das vorliegende Erschließungsgebiet liegt in der Bundesstadt Bonn und zwar im rechtsrheinischen Ortsteil Hoholz – Roleber.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9,85 ha.

Die verkehrsmäßige Anbindung erfolgt im Norden an die Ettenhausener Straße, im Osten an die L 83 „Siebengebirgsstraße“.

Das Erschließungsgebiet kann teils im Trennprinzip und teils als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Es besteht eine Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz.

### 1.2 Länge der Baustrecke

Die Längen der Erschließungsstraßen betragen:

- als Ausbauquerschnitt AQ<sub>1</sub>, b = 12,25 m: ca. 1.200,00 m
- als Ausbauquerschnitt AQ<sub>2</sub>, b = 5,00 m: ca. 1.000,00 m

Der Umbau der Siebengebirgsstraße – L 83 muss als gesondertes Projekt behandelt und mit dem Landesbetrieb Straßen NRW abgestimmt werden.

## 2 Straßen- und Verkehrsverhältnisse

---

### 2.1 Gegenwärtiger Zustand

Das Plangebiet ist unbebaut. Es wird im Wesentlichen durch Ackerlandparzellen aber ohne bauliche Anlagen eingenommen.

### 2.2 Künftiger Zustand

Durch den Ausbau aller Erschließungsstraßen und -wege in der vorliegenden Form wird eine verkehrsgerechte und funktionale Erschließung des geplanten Wohngebietes erzielt. Durch unterschiedliche Materialwahl, Baumpflanzungen und verkehrsberuhigte Elemente wird dar-

über hinaus ein städtebaulich attraktives Gesamtbild geschaffen. Die Haupteerschließung erfolgt über die gut erreichbare Siebengebirgsstraße L 83.

Die innere Erschließung ist mit Breiten von 5,00 m bis 12,25 m als Mischfläche und als Trennprinzip vorgesehen. Parkplätze für Besucher werden darin integriert. Der ruhende Verkehr wird auf den jeweiligen Baugrundstücken aber auch außerhalb untergebracht.

Es ist ausreichend Raum für die Errichtung von Garagen und Carports in den seitlichen Abstandsflächen der Häuser vorhanden.

### 3 Bautechnische Einzelheiten

---

#### 3.1 Querschnitte

##### AQ<sub>1</sub> – Planstraße Trennungsprinzip

Gesamtbreite:	12,25 m
Fahrbahn:	5,50 m
Parken, einseitig:	b = 2,15 m
Gehweg - beidseitig:	je 2,30 m

##### AQ<sub>2</sub> – Planstraßen Mischungsprinzip

Gesamtbreite:	5,00 m
---------------	--------

#### 3.1.1 Deckenaufbau

Der Deckenaufbau sollte der RSTO '12 entsprechen.

##### Fahrbahnen

##### Ausbauquerschnitt AQ<sub>1</sub>, b=12,25 m

4 cm	Asphaltbeton
14 cm	bituminöse Tragschicht
15 cm	Schottertragschicht
<u>27 cm</u>	Frostschutzschicht
60 cm	Gesamtaufbau



### Ausbauquerschnitt AQ<sub>2</sub>, b = 5,00 m

Betonsteinpflaster 20/20/12 cm

- 4 cm Brechsand-Splittgemisch 0/5 mm
- 15 cm Schottertragschicht
- 29 cm Frostschutzschicht
- 60 cm Gesamtaufbau

### Parken

Betonsteinpflaster 20/20/12 cm, anthrazit

- 4 cm Brechsand-Splittgemisch 0/5 mm
- 15 cm Schottertragschicht, Basalt
- 29 cm Frostschutzschicht
- 60 cm Gesamtaufbau

### Gehwege

Betonplatten 40/40/80 cm, grau

- 4 cm Brechsand-Splittgemisch 0/5 mm
- 15 cm Schottertragschicht
- 23 cm Frostschutzschicht
- 50 cm Gesamtaufbau

Einfahrtsbereiche sind abzusenken und in Betonpflaster 20/20/12 cm zu befestigen.

### *3.1.2 Einfassungen*

Die Hauptachsen im Erschließungsgebiet erhalten als Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg einen Bordstein H 15/25 cm mit 12 cm Auftritt. Die Einfassung der gesamten Querschnitte erfolgt mit Bordsteinen T 10 x 25 cm, grau, wobei bei den Straßen mit Asphaltbetondecke beidseitig Betonpflaster 16/16/12 cm, 2-zeilig vorgesehen ist. Es erfolgt ebenfalls eine höhenmäßige Trennung zwischen Fahrbahn und Parkplatz. Die Verlegung der Einfassungen erfolgt mit Betonfundament- und -rückenstützen.

Die Einfassung der Baumscheiben erfolgt ebenfalls mit Bordstein T 10 x 25 cm mit 4 cm Auftritt und 1-zeiligem Betonpflaster 16/16/12 cm, grau.

### 3.2 *Baugrund, Entwässerung*

#### 3.2.1. *Baugrund*

Als Grundlage zur späteren Ausschreibung ist ein Baugrundgutachten zu fertigen.

#### 3.2.2. *Entwässerung*

Alle Verkehrsflächen werden ordnungsgemäß entwässert und erhalten mindestens 2,5 % Querneigung.

Das Erdplanum wird gemäß ZTVE parallel zum Oberbau in einem Planungsgefälle von ebenfalls 2,5 % gelegt.

Die Straßenentwässerung erfolgt über Straßenabläufe, Nassschlamm, die in ausreichender Anzahl gemäß RAS-Ew vorgesehen sind.

### 3.3 *Öffentliche Verkehrs- und Versorgungsanlagen*

Vor dem Ausbau muss für die weitere Leitungsstrassenplanung eine Koordination der Versorgungsleitungen vor Ort mit allen Beteiligten durchgeführt werden.

### 3.4 *Beleuchtung*

Die Beleuchtung wird im Rahmen der weiteren Planung in Zusammenarbeit mit dem Tiefbauamt und den Stadtwerken festgelegt.

### 3.5 *Straßenausstattung*

Im gesamten Ausbaubereich sind öffentliche Parkplätze vorzusehen. Der ruhende Verkehr wird zudem auf den jeweiligen Baugrundstücken untergebracht. Darüber hinaus sind im gesamten Baugebiet Baumscheiben mit Baumpflanzungen in Parkflächenbereichen vorzusehen.

## 4 Durchführung des Bauvorhabens

---

### 4.1 Ausbaustufen

Die gesamte Maßnahme wird in 2 Ausbaustufen hergestellt:

1. Ausbaustufe: Baustraßen mit Kanälen und Versorgungsleitungen

2. Ausbaustufe: Endausbau nach Fertigstellung des Hochbaus

### 4.2 Verkehrsregelung während der Bauzeit

Im gesamten Ausbaubereich sind keine besonderen Verkehrsregelungen zu beachten. Es ist allerdings dafür Sorge zu tragen, dass der gesamte Baustellenverkehr von der Siebengebirgsstraße aus angedient wird.

## B KANALBAU

### 1 Allgemeines

---

Das gesamte Regenwasser des Plangebietes muss voraussichtlich über einen Stauraumkanal zurückgehalten, gedrosselt in Richtung vorhandener Kanalisation weitergegeben werden.

Überschlägig wurden nach ATV-DVWK A 117 (einfaches Verfahren) mehrere Variantenberechnungen mit unterschiedlichen  $Q_{ab}$ 's und Überschreitungshäufigkeiten durchgeführt, um die erforderlichen Volumina der Rückhaltung im Plangebiet zu erhalten.

### 2 Entwurfsbeschreibung

---

#### 2.1 Befestigungsgrad

Es wird von einem Befestigungsgrad von 50 % ausgegangen.

## 2.2 Entwässerungsgebiet

Das gesamte zu kanalisierende Einzugsgebiet  $A_{\text{red}}$  hat eine Größe von 4,5 ha.

## 2.3 Stauraumkanal - SKU

Überschläglich wurde ein Stauraumvolumen von ca. 2.500,00 m<sup>3</sup> ermittelt. Der gedrosselte Gesamtabfluss beträgt dabei 5 l/s.

Die Bemessung des Stauraumkanals erfolgt nach dem einfachen Verfahren gemäß ATV – DVWK A 117.

### Nachweis des Volumens:

Aus dem ermittelten Stauraumvolumen ergeben sich beispielweise folgende Dimensionen und Kanallängen:

DN 2000 : ca. 800,00 m

DN 300-500: ca. 1.200,00 m

## 3 Schlussbemerkung

---

Der Entwurf ist nach den geltenden Regeln und Bestimmungen aufzustellen. Eine einwandfreie Entwässerung ist danach möglich, wenn Folgendes beachtet wird:

1. Beachtung und Einhaltung der Entwurfsgrundlagen und deren Erläuterungen bei der Erschließung des Neubaugebietes und beim Ausbau der Kanäle.
2. Auflagen des B-Planes.
3. Gebäudedrainagen sind grundsätzlich nicht zulässig.
4. Grundsätzliche Rückstausicherung in den Kellern.
5. Sachgemäße Wartung und Überwachung des geplanten Netzes, d. h. ausreichende Spülung, insbesondere in den Anfangshaltungen.
6. Überflutungsschutz bei Starkregen.

Beim Ausbau sind die für die Kanalisation geltenden Vorschriften sowie die Unfallverhütungsvorschriften des GUV zu beachten.



						Zwischensumme Ingenieurleistungen	718.146,14 €		9,11 €/m²	
40-06-00	<b>SONSTIGES</b>									
40-06-01	Informationsmittel / Bauafel/ Vermarktung/ Flyer/ Internet				Annahme	1 Stk	60.000,00 €	60.000,00 €		
40-06-99	Sonstiges				Unvorhergesehenes	300.000,00 €	1 psch	300.000,00 €		
						Zwischensumme Sonstiges	360.000,00 €		4,57 €/m²	
	<b>GESAMTKOSTEN INNERE ERSCHLIESSUNG</b>							<b>8.799.596,14 €</b>		
	Erschließungsbeitrag Stadt Bonn:								111,67 €/m²	
	<b>GESAMTKOSTEN INNERE ERSCHLIESSUNG</b>							<b>8.799.596,14 €</b>		
A.2. Kostenverteilung Nettobauland						Verteilungsfläche Nettobauland	78.800,00 m²		111,67 €/m²	
<b>III . BETREUUNG UND FINANZIERUNG</b>										
41-00-00	<b>Honorar</b>									
41-01-00	KOORDINIERUNGS-/BETREUUNGSLEISTUNGEN									
41-01-09	Vermarktung						60.000,00 €	60.000,00 €		
41-08-00	<b>DIENSTLEISTUNGEN</b>									
40-01-10	Projektsteuerung/Förderung						240.000,00 €	240.000,00 €		
							<b>Summe Honorar</b>	<b>300.000,00 €</b>	3,81 €/m²	
50-00-00	<b>FINANZIERUNG</b>									
50-03-99	<b>ZINSAUSGABEN</b>									
						Zinssatz				
						<b>Summe Zinsen</b>	<b>3,00%</b>	<b>1.451.582,56 €</b>	<b>1.451.582,56 €</b>	18,42 €/m²
	<b>GESAMTKOSTEN BETREUUNG UND FINANZIERUNG</b>							<b>1.751.582,56 €</b>		
A.3. Kostenverteilung Nettobauland						Verteilungsfläche Nettobauland	78.800,00 m²		22,23 €/m²	
<b>IV. AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN GESAMT (GRUNDSTÜCKE; ERSCHLIESSUNG UND BETREUUNG)</b>								<b>17.846.393,70 €</b>		
						Aufschließungskosten pro m² Nettobauland			226,48 €/m²	
<b>V. VERKAUFSERLÖSE</b>										
60-00-00	<b>VERKAUFSERLÖSE AUS GRUNDSTÜCKSVKAUF</b>									
60-03-00	<b>VERKAUFSERLÖSE</b>					Nettobaulandfläche	78.800,00 m²			
						Verkaufspreis	<b>270,00 €/m²</b>			
						<b>Erlöse aus Grundstücksverkäufen</b>	21.276.000,00 €			
60-03-00	<b>SONSTIGE ERLÖSE</b>					Erschließungsbeiträge, Zuwendungen Gemeinde usw.				
	<b>GESAMTERLÖSE AUS GRUNDSTÜCKSVKAUF</b>							<b>21.276.000,00 €</b>	270,00 €/m²	
<b>VI. PROJEKTERGEBNIS</b>										
							Kosten Nettobauland			
I	<b>GRUNDSTÜCKSKOSTEN</b>						92,58 €/m²	<b>7.295.215,00 €</b>		
II	<b>ERSCHLIESSUNGSKOSTEN</b>						111,67 €/m²	<b>8.799.596,14 €</b>		
III	<b>BETREUUNG- UND FINANZIERUNG</b>						22,23 €/m²	<b>1.751.582,56 €</b>		
IV	<b>AUFSCHLIESSUNGSKOSTEN GESAMT</b>						226,48 €/m²	<b>17.846.393,70 €</b>		
V	<b>VERKAUFSERLÖSE</b>							<b>21.276.000,00 €</b>		
VI	<b>PROJEKTERGEBNIS</b>							<b>3.429.606,30 €</b>	43,52 €/m²	