

<i>Federführung:</i> 61 Stadtplanungsamt	<i>Dezernat:</i> Dez. III
---	------------------------------

Zielbeschluss über die wohnbauliche Entwicklung auf der städtischen Fläche "Osloer Straße" im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Auerberg

Beratungsfolge

Bezirksvertretung Bonn	06.12.2022	Anhörung
Rat	08.12.2022	Entscheidung
Ausschuss für Umwelt, Klima und Lokale Agenda	17.01.2023	Anhörung
Ausschuss für Wohnen, Planung und Bauen	25.01.2023	Empfehlung

Beschlussvorschlag

1. Dem Ziel auf der städtischen Fläche im Bezirk Bonn, Ortsteil Auerberg „Osloer Straße“ wohnbauliche Entwicklungen, bei Bedarf ergänzt mit Kindertageseinrichtungen, zu ermöglichen wird zugestimmt.
2. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 6424-2 „Osloer Straße“ erfolgt im Vollverfahren mit Umweltbericht gemäß §2 (4) BauGB. Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wird durchgeführt.
3. Die Verwaltung lässt ein städtebauliches Konzept entwickeln, welches den Anforderungen der mehrfachen Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung trägt. Dabei ist die Vielfältigkeit für unterschiedliche Nutzergruppen vor allem im geförderten Wohnungsbau und die Berücksichtigung der demografischen Entwicklung in den angrenzenden Quartieren zu berücksichtigen.
4. Das Verfahren wird, aufgrund der Möglichkeit durch die Nutzung städtischer Flächen einen wichtigen wohnungspolitischen und innovativen Beitrag zu leisten, mit hoher Priorität bearbeitet.

Begründung

1. Anlass für die Entwicklung der städtischen Flächen

Im Rahmen der Diskussion um eine Wohnbaulandaktivierung zur Deckung des dringenden Wohnraumbedarfes wurde das Bonner Stadtgebiet hinsichtlich bestehender Nachverdichtungspotentiale straßenblockweise überprüft. Die

Ergebnisse wurden der Politik mit einem Sachstandsbericht über die ermittelten Wohnbaupotentialflächen vorgelegt (Allris Ds.Nr. 190349, Altes BoRiS Ds.Nr. 1912433). Für die ermittelten Flächen wurden einzelne Steckbriefe erstellt welche die Rahmenbedingungen und Restriktionen darstellen. Hierbei wurden sowohl nicht-städtische als auch städtische Grundstücke betrachtet. Mit der Ermittlung der Wohnbaupotentialflächen konnten zunächst sechs Flächen identifiziert werden, die sich vollständig in städtischem Eigentum befinden und als grundsätzlich geeignet eingestuft wurden, einen wohnungspolitischen Beitrag zu leisten.

Seit dem Beschluss von 2019 wurden zwei der sechs städtischen Flächen für anderweitige städtische Ziele belegt und können auf absehbare Zeit nicht mehr für eine wohnbauliche Entwicklung herangezogen werden. Dabei handelt es sich um die Flächen an der Peter-Klein-Straße im Bezirk Bonn, Ortsteil Buschdorf welche gemäß Ratsbeschluss für den Neubau einer Grundschule mit Sporthalle genutzt werden sollen (Ds.Nr. 1812281 und DS-Nr.1612919). Die zweite Fläche befindet sich am Therese-Giehse-Weg im Bezirk Beuel, Ortsteil Vilich-Müldorf, die gemäß dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8125-11 "Wohnpark I" mit der Zweckbestimmung Gemeinbedarf Schule ausgewiesen ist und mit Beschlusses des Hauptausschusses für die Erweiterung der GGS Adelheidisschule genutzt werden soll (Ds. Nr. 202303). Eine dritte der sechs städtischen Flächen befindet sich an der „Ringstraße“ im Bezirk Beuel, Ortsteil Beuel Mitte. Diese wird von Seiten der Fachämter zur wohnbaulichen Entwicklung abgelehnt. Aufgrund der mit dem Rhein-Hochwasser verbundenen Grundwasserproblematik (Alter Rheinarm) wurde das Flächenpotential durch die Fachverwaltung als nicht geeignet eingestuft, um weitere Planungen hin zu einer wohnbaulichen Entwicklung zu verfolgen. Darüber hinaus wird im Bereich Ringstraße/ecke Rilkestraße ein neuer öffentlicher Spielplatz entstehen. Von der Verwaltung wird geprüft, ob eine Bebauung im straßenbegleitenden Randbereich möglich ist.

Dieser Zielbeschluss behandelt das Plangebiet Osloer Straße.

Im Folgenden werden die Planungsziele, die Beschreibung des Plangebiets sowie der Verfahrensvorschlag behandelt.

Der Zielbeschluss stellt grundsätzlich keinen Hinderungsgrund für eine spätere Übernahme der Grundstücksentwicklung durch eine noch zu gründende Stadtentwicklungsgesellschaft dar (siehe auch 4.).

2.) Planungsziele

Auf der Fläche soll eine Nachverdichtung zur Schaffung von neuen Wohnraumangeboten für verschiedene Zielgruppen entstehen, insbesondere zur Schaffung von öffentlich gefördertem bzw. preisgedämpftem Wohnraum. Zusätzlich wird für das Plangebiet der Bedarf zur Einbindung einer mindestens dreigruppigen KiTa geprüft.

In einem nächsten Schritt wird durch die Fachverwaltung die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes zur Nachverdichtung verfolgt. In der Entwicklung des städtebaulichen Konzeptes wird eine auf den Standort angepasste Planung erfolgen, die eine Einbindung in den Bestand und die gegebenen Strukturen vor Ort gewährleistet, sodass auch ein Mehrwert für den jeweiligen Ortsteil geleistet wird.

Gemäß dem Beschluss zur Vergabe von Grundstücken nach Konzeptqualität (DS-Nr. [190090](#)) werden die dort aufgeführten vordringlichen Zielsetzungen für die Entwicklung der städtischen Fläche verfolgt. Dies sind u.a.:

- Schaffung von dauerhaft bezahlbarem Wohnraum
- Unterstützung bestimmter Zielgruppen (zum Beispiel Menschen mit geringem Einkommen, Alleinerziehende, Studierende, Menschen mit Behinderungen, anerkannte Flüchtlinge u.a.) und Organisationsformen (zum Beispiel Genossenschaften, Baugruppen u.a.)
- Förderung des nachhaltigen Wohnungsbaus, zum Beispiel Energiekonzepte, Klimaanpassung, Grundrissvielfalt, altengerechtes Wohnen, Unterstützung von innovativen Mobilitätskonzepten
- Stärkung der sozialen Mischung
- Stärkung der Gestaltungsqualitäten im Wohnungsbau
- Sparsamer Flächenverbrauch durch Wohnflächenbegrenzung.

Zusätzliche Ziele sollen sein:

- Größtmöglicher Erhalt der vorhandener Baum-/Gehölzbestände.
- Großzügige Dimensionierung von Grünflächen innerhalb der Plangebiete als Beitrag zum Klimaschutz, zur Aufenthaltsqualitätssteigerung sowie zur Förderung der Biodiversität.
- Integration vorhandener randlichen Grünstrukturen/Eingrünung der Siedlungsränder im Übergang zur freien Landschaft.

Im Sinne einer mehrfachen Innenentwicklung wird nicht allein die bauliche Wiedernutzung von Brachflächen und die Nachverdichtung mindergenutzter Siedlungsflächen angestrebt, sondern ebenso die Entwicklung, Aufwertung und Vernetzung von urbanen Grünflächen sowie die Weiterentwicklung der Mobilitätsinfrastruktur berücksichtigt.

Mit einer qualitativ hochwertigen Freiraumplanung sowie einer multi-modalen und klimagerechten Optimierung des Mobilitätsangebotes sowie einer erhöhten Bebauungsdichte und Nutzungsvielfalt, sollen die negativen Folgen einer Verdichtung (Versiegelung, Verkehrsaufkommen) minimiert werden. Die Innenentwicklung wird als bauliche, grüne und verkehrliche Entwicklung gedacht und als Einheit konzeptionell zusammengeführt werden. Das Baulandmodell findet wie folgt Anwendung auf den städtischen Flächen: Im Rahmen der vorgesehenen Konzeptvergaben (siehe 4.) und in den anschließenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren werden die Vertragspartner verpflichtet, die Maßgaben des Baulandmodells zu erfüllen. Insbesondere die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau wird als wesentliche Zielsetzung für die städtischen Flächen verfolgt.

3.) Beschreibung des Plangebiets „Osloer Straße“

Das rund 2,2 ha große Plangebiet grenzt nordwestlich an die „Kopenhagener Straße“ und im Osten an die Straße „An der Rheindorfer Burg“. Südlich grenzt die Kleingartenanlage „Burgsiedlung“ auf städtischen Eigentumsflächen an das Plangebiet an. Westlich befindet sich die „Osloer Straße“ mit Einzel- und

Doppelhausbebauungen in ein- und zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Bernhardschule und ein Wohnblock mit Mehrfamilienhäusern in 4 bis 6 geschossiger Bauweise mit Flachdach. Das Plangebiet ist derzeit durch strukturreiche, unversiegelte Brachflächen mit umfangreichem Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet, der satzungsgeschützt und artenschutzrechtlich relevant sein kann.

Nordöstlich grenzt die Fläche an das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Rheins an. Das Hochwasserrisikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins (Überflutung bei Extrem-Hochwasser) ragt im nordöstlichen Bereich bis in das Plangebiet hinein.

Vorhaben

Es wird beabsichtigt, wohnbauliche Entwicklungen auf der Fläche umzusetzen (für weitere Erläuterungen siehe 2.). Nach einer überschlägigen Berechnung können rund 150-200 WE abhängig von weiteren Nutzungen, wie z.B. einer KiTa auf dem Plangebiet realisiert werden. Die Erschließung des Plangebietes sollte zukünftig über die Kopenhagener Straße erfolgen. Die Wertigkeit und Berücksichtigung der vorhandenen Grünbestände sowie mögliche Artenschutzkonflikte sind im weiteren Verfahren zu prüfen.

Planungsrecht

Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 7525-49 „Osloer Straße“ ist eine Wohnbebauung derzeit lediglich nur im südwestlichen Bereich, entlang der Osloer Straße, außerhalb der Plangebietsfläche, zulässig. Die restlichen Flächen sind als „private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ ausgewiesen. Zur Umsetzung der Planungsvorstellung einer wohnbaulichen Entwicklung ist eine Änderung des Planungsrechts erforderlich (siehe 4.).

4.) Verfahrensvorschlag

Die Fläche wird wegen ihrer Lage am Ortsteilrand im Vollverfahren sowie vorhabenbezogen entwickelt. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 (1) BauGB wird dementsprechend durchgeführt. Die Art der Beteiligung wird abhängig von der pandemiebedingten Situation mit einem adäquaten Beteiligungsformat angepasst.

Nach positiver Zielbeschlussfassung wird die Verwaltung die Ausschreibung einer Konzeptvergabe vorbereiten. Im Rahmen der Konzeptvergabe sollen potentielle Bewerber für die Flächen darlegen, welche wohnungspolitischen und ökologischen Aspekte ihre Konzepte berücksichtigen und welcher Beitrag für die Verkehrswende geleistet werden soll. Nach Gewichtung der Konzepte erlangen die Erstellenden des besten Konzeptes eine Anhandgabe. Im nächsten Schritt führt dieser Bieter ein Wettbewerbsverfahren durch um eine konkrete Planung zu erstellen. Dies soll den Anforderungen der mehrfachen Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung Rechnung tragen. Diese Planung wird Grundlage des jeweiligen Bebauungsplanverfahrens.

Bei einer Konzeptvergabe können insbesondere Baugemeinschaften und/oder -genossenschaften berücksichtigt werden. Es besteht die Zielsetzung, die Flächen im Erbbaurecht zu vergeben.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes wird eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB vorbereitet. Der Planvorentwurf wird den zuständigen Gremien dann zusammen mit einer Planbeschreibung zum Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vorgelegt. Sämtliche Kosten für das Bauleitplanverfahren werden von zukünftigen Erwerbenden der Fläche getragen.

Als Alternativmöglichkeit kann die weitere Entwicklung dieser Flächen durch die VEBOWAG erfolgen, der die Flächen gemäß Punkt 7 des Beschlusses vom 30.03.2017 (altes BoRiS DS.NR. 1613742EB5) vorrangig zum Kauf angeboten werden könnten.

Eine weitere Option stellt die Inanspruchnahme des Förderprogramms der kooperativen Baulandentwicklung des Landes NRW vor. Das Programm steht allen Städten und Gemeinden in NRW offen und ist ein Baustein im Rahmen der Landesinitiative Bau.Land.Leben, um die erforderliche Wohnungsneubauquote zu erreichen und gleichzeitig Quartiere mit einer sozial gerechten und zukunftsfähigen Mischung zu schaffen. Im Rahmen des Programms übernimmt die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH als Dienstleisterin Aufgaben der Entwicklung, Erschließung und Vermarktung der Grundstücke, während Planungs- und Entscheidungshoheit weiterhin bei der Kommune verbleiben. Es handelt sich nicht um eine exklusive Kooperation, da weiterhin Dritte für das Projekt beauftragt werden können. Auch langfristig ist dadurch für die Stadtverwaltung eine große Flexibilität gegeben, welche auch die Option zur maßgeblichen Einbindung einer zukünftigen kommunalen Stadtentwicklungsgesellschaft beinhaltet.

Einschätzung des Vorhabens

Quantität

Nach einer vorläufigen Ersteinschätzung können auf der Fläche 150-200 WE geschaffen werden, abhängig von möglichen weiteren Nutzung und einer ggf. einzuplanenden KiTa. Die Entwicklung der Fläche wurde bereits mit IEK Bonn-Auerberg zur Ergänzung des Wohnraumangebotes für besondere Zielgruppen vorgeschlagen.

Modellcharakter

Ja (Konzeptverfahren zur Errichtung von Mehrgenerationenwohnprojekten in ökologischer Bauweise)

Fördermittel und Befristungen

keine

Bedeutung für das Quartier/ den Stadtbezirk/ die Gesamtstadt

Das Vorhaben hat eine Bedeutung auf Quartiersebene.

Infrastruktur

Ob sich das Vorhaben auf die technische und sonstige Infrastruktur auswirkt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Derzeit weist die Fläche eine naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit und eine entsprechende Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Empfindlichkeit

gegenüber Eingriffen auf.

Zur Berücksichtigung der Umweltbelange wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der (gem. § 2 (4) BauGB) die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht enthält alle gem. § 17 BNatSchG zur Beurteilung des Eingriffs erforderlichen Angaben zur Abhandlung der Eingriffsregelung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag / LFB, inklusive Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung). Entsprechende Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt

Bereits jetzt ist absehbar, dass externer Kompensationsbedarf entsteht da es bei Inanspruchnahme der Fläche zu einer Beeinträchtigung von Natur- und Landschaft kommt, die Kompensations- bzw. Ausgleichspflichtig ist. Der genaue Kompensationsbedarf wird im weiteren Verlauf ausführlicher evaluiert und quantifiziert.

Arten- und Biotopschutz:

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, in einem Natura-2000 oder Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotop sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht direkt betroffen. Allerdings grenzen unmittelbar nordöstlich das Landschaftsschutzgebiet „Rheindorfer Bach und Auf dem Klosteracker und Lausacker“, die Biotopverbundfläche „Auf dem Lausacker“ mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sowie das schutzwürdige Biotop „Rheindorfer Bach östlich von Auerberg“ an.

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen grundsätzlich Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Wenngleich die Aufstellung von Bebauungsplänen selbst nicht die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllen können, kann die spätere Realisierung der konkreten Bauvorhaben zu entsprechenden Konflikten führen. In einer Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe I wird daher durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Falls artenschutzrechtliche Konflikte nicht definitiv ausgeschlossen werden können, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Betrachtung (ASP Stufe II) erforderlich. Entsprechende Ergebnisse werden in der weiteren Planung berücksichtigt

Bodenschutz:

Die Böden im Plangebiet weisen eine hohe Fruchtbarkeit sowie eine mittlere Verdichtungsempfindlichkeit auf. Die Schutzwürdigkeit wird als „nicht bewertet“ angegeben. Altlasten sind nicht bekannt.

Lärmschutz:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe des Sportplatzes Graurheindorf. Durch Lärmgutachten soll nachgewiesen werden, dass ein Heranrücken von Wohnbebauung an den Sportplatz keine Einschränkung des Spielbetriebes verursacht.

Oberflächengewässer:

Nordöstlich grenzt die Fläche an das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet des Rheins an. Am nordöstlichen Rand der Fläche ragt das Hochwasserrisikogebiet außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins (Überflutung bei Extrem-Hochwasser) in das Plangebiet hinein.

Gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz ist in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen.

Eine Entwicklung auf der Fläche in hochwasserangepasster Bauweise wird als vertretbar eingeschätzt.

Klimaschutz/ Klimaanpassung

Die Stadt Bonn beabsichtigt bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden, sich kontinuierlich zur klimaresilienten Stadt weiterzuentwickeln und Vulnerabilitäten im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu reduzieren. Diese Zielsetzungen wurden 2019 mit dem Leitbild der Stadt Bonn zu Klimaschutz und Klimaanpassung (DS 190114), welches sich als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Bonn versteht, durch den Rat beschlossen. Vor diesem Hintergrund werden Anforderungen und Maßgaben zu Klimaschutz (z.B. Energieeffizienzstandard, Energieversorgung, solarenergetische Optimierung, Solarverpflichtung) und Klimaanpassung (z.B. Optimierung der Durchlüftung, Gebäudebegrünung, Umgang mit Starkregen) formuliert, die im weiteren Verfahren zu berücksichtigen sind.

Stadtklimatische Ersteinschätzung:

Die Fläche liegt nicht nahe bei oder innerhalb einer Kaltluftleitbahn. Es handelt sich jedoch um eine bislang unversiegelte Grünfläche mit Gehölzbestand, die gemäß Planungshinweiskarte in überdurchschnittlich hohem Maße Kaltluft produziert.

Kosten für die Stadt Bonn

Der Stadt entstehen über den Personalaufwand hinaus keine Kosten.

Städtisches Interesse

Aufgrund des hohen Wohnflächenbedarfes in der Stadt Bonn und der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnbauflächen auf städtischem Grund besteht ein sehr hohes städtisches Interesse an der Planung.

Priorität

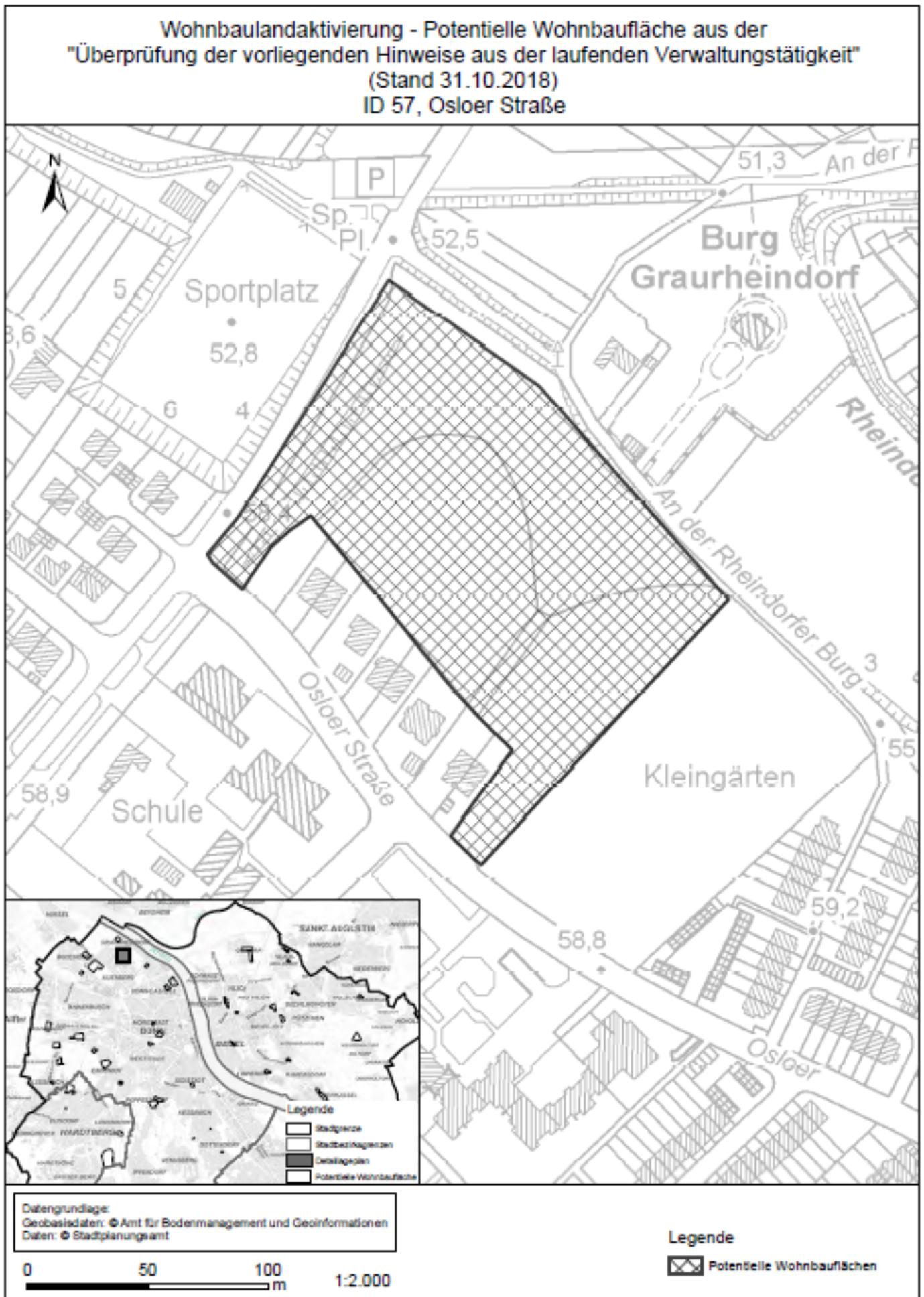
Das Verfahren wird, aufgrund der Möglichkeit durch die Nutzung städtischer Flächen einen wichtigen wohnungspolitischen und innovativen Beitrag zu leisten, mit hoher Priorität bearbeitet.

Seite 8

Anlage/n

1 Uebersichtsplaene und Steckbriefe Wohnbaupotentialflaechen Osloer Straße
(öffentlich)

Auszug der Steckbriefe zur Wohnbaulandaktivierung 10.2018 (DSNr. 1912433 ED2)



Baulandaktivierung: Steckbrief Potenzialfläche ID 57 „Osloer Straße“

Angaben zur Fläche

Nr./ID	57
Stadtbezirk, Ortsteil	Bonn, Auerberg
Eigentümer	Stadt Bonn
Bestehendes Planungsrecht	B-Plan Nr. 7525-49: „Private Grünfläche - Dauerkleingärten und Öffentliche Grünfläche - Parkanlage“
Derzeitige Nutzung	Brachfläche
Aktuelle DS-Nr.:	1811693ST3; 1811628

Geschätztes Potenzial/Restriktionen

Wohneinheiten	20
Äußere Erschließung	Osloer oder Kopenhagener Straße
Natur- und Landschaftsschutz	Umfangreicher Baum- und Gehölzbestand mit offenen Bereichen. Wertvolles Trittsteinbiotop mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Fläche mit naturschutzfachlicher Schutzwürdigkeit und mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft sowie Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen. Inanspruchnahme würde zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Bebauung kann nur mit Rücksicht auf naturschutzfachlich hochwertige und schutzwürdige Bereiche erfolgen.
Integriertes Freiraumsystem IFS	Kernbereich
Klima	Entwicklung mit optimierenden Maßnahmen vertretbar
Altlasten	keine
Boden	Schutzwürdige Böden mit regional hoher Fruchtbarkeit
Immissionen (Lärm, Geruch, Erschütterungen)	Sportplatz Graurheindorf
Hochwasser/Gewässer	Nordost-Rand der Fläche ist Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem)