

<b>Beschlussvorlage</b>	
- öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW	
<b>Drucksachen-Nr.</b>	
<b>1812870</b>	
<b>Externe Dokumente</b>	<b>Eingang Ratsbüro</b>
- <a href="#">Übersichtsplan</a>	24.10.2018

<b>Betreff</b>
Zielbeschluss über die Entwicklung des Gebietes an der Deichmanns Aue im Ortsteil Rüngsdorf, Stadtbezirk Bad Godesberg

<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>Stellenplanmäßige Auswirkungen</b>
<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung <input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Amt 61	24.10.2018	gez. Isselmann
Amt 56	22.10.2018	gez. Dr. Zolondek
Amt 56-LSK	21.09.2018	gez. Helbig
Dez. III	24.10.2018	gez. i.V. Krause
Genehmigung/Freigabe durch OB	30.10.2018	gez. Sridharan

* Zuständigkeiten	1 = Beschluss 5 = Anreg. an Rat 9 = Anhörung	2 = Empf. an Rat 6 = Anreg. an HA 10 = Stellungnahme	3 = Empf. an HA 7 = Anreg. an FachA	4 = Empf. an BV 8 = Anreg. an OB
-------------------	--	--	--	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzung	Ergebnis	Z. *
Ausschuss für Umwelt und Verbraucherschutz	28.11.2018	Mehrheit gegen BBB bei Enthaltung Linke, SoLi, AfB, sh. <a href="#">1812870EB3</a>	7
Bezirksvertretung Bad Godesberg	05.12.2018	mit Mehrheit gegen BBB angenommen	7
Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz	12.12.2018	Mehrheit gegen BBB	1

## Beschlussvorschlag

1. Dem Planungsziel der VEBOWAG, auf der im beigefügten Übersichtsplan bezeichneten Fläche, an der Straße Deichmanns Aue im Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Rüngsdorf eine Wohnbebauung (ca. 70% geförderte Wohnungen) zu entwickeln, wird zugestimmt.
2. Das Planungsrecht ist als vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zu schaffen.
3. Zur Erstellung von Planvarianten ist ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung von mindestens drei Büros durchzuführen.

## Begründung

Die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) beabsichtigt ihre Grundstücke, Gemarkung Lannesdorf, Flur 1, Flurstücke 634 und 466 an

der Deichmanns Aue im Ortsteil Rüngsdorf, Stadtbezirk Bad Godesberg für eine wohnbauliche Nutzung zu entwickeln (sh. Übersichtsplan). Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 7.300 qm.

Gegenüber der Fläche befindet sich das Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung. An das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Einfamilienhaus (Deichmanns Aue 70), welches durch die BImA an Privat veräußert wurde. Im Westen schließt das Gebiet an die Wohnbebauung im Meisengarten an. Außerdem grenzt die Fläche unmittelbar an das Biotop BK-5309-505, welches von dichtem Baumbestand geprägt ist. Dieser Bereich ist nicht Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich des gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins, da es an eine Hochwasserschutzwand grenzt. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass es in einem Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten liegt. Ein vier Meter breiter Schutzstreifen entlang der vorhandenen Hochwasserschutzwand verbleibt im Eigentum der BImA.

Ein Bebauungsplan liegt für den genannten Bereich nicht vor.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bonn stellt für das Plangebiet Grünfläche dar.

Auf Grundlage der „Richtlinie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) zur verbilligten Abgabe von Grundstücken (VerbR)“ für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus besteht die Möglichkeit des vergünstigten Erwerbs der Flächen per Erstzugriffsoption durch die VEBOWAG als kommunalem Immobilienunternehmen. Diesbezüglich befindet sich die VEBOWAG momentan in Verhandlungen mit der BImA. Hier wird u.a. die Option der Errichtung von Wohnungen für Bundesbedienstete im geförderten und freifinanzierten Segment diskutiert. Geplant ist ein Verhältnis von 70% geförderten Wohneinheiten zu 30% freifinanzierten Wohneinheiten.

### **Verfahrensvorschlag**

Um die planungsrechtliche Voraussetzung für die Umsetzung der wohnbaulichen Entwicklung auf der genannten Fläche zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB aufgestellt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die VEBOWAG ist bereit, dass ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren unter Beteiligung von mindestens drei Büros durchgeführt wird, um Planvarianten zu erstellen, die dann Grundlage für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sind.

Vor der Erarbeitung von Planvarianten soll ein Aufmaß und eine Bewertung des vorhandenen Baumbestands auf der Fläche erfolgen.

### **Bonner Baulandmodell**

Die vom Rat der Stadt Bonn am 13.07.2018 beschlossene Modifizierung des Ratsbeschlusses zur Mindestquote für geförderten Wohnungsbau bei Neubauvorhaben mit Planungsrecht (DS-Nr. 1811574EB5) ist anzuwenden. Demnach sind nun 40% der Bruttogrundfläche eines Wohnungsbauvorhabens als geförderter Mietwohnungsbau zu errichten, davon mindestens 20% nach dem Förderweg A. Weiter muss der Investor sich an den Folgekosten für die Schaffung von Kindertagesbetreuungsplätzen, deren Bedarf durch

das Vorhaben ausgelöst wird, beteiligen. Dabei werden die vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen einer Angemessenheitsprüfung unterzogen. In diesen Angemessenheitsprüfungen werden die im städtebaulichen Vertrag vereinbarten vom Vorhabenträger zu erbringenden Leistungen berücksichtigt, somit auch die Ertragsminderungen für die Bereitstellung von geförderten Wohnungen sowie die Investitionskosten für die zu erstellende soziale Infrastruktur. Als Angemessenheitsgrenze wurde 30% des pauschalisiert zu ermittelnden Gesamtertrags (über 20 Jahre) festgelegt. Liegen die Belastungen des jeweiligen Vorhabenträgers durch die Vorgaben des Baulandmodells höher als die Angemessenheitsgrenze vorgibt, sind die zu vereinbarenden Leistungen wie die Quoten des geförderten Wohnungsbaus und ggf. darüber hinaus zur Erstellung der sozialen Infrastruktur soweit zu reduzieren, dass die Angemessenheitsgrenze von 30% des rechnerischen Gesamtertrags erreicht wird.

Auch bei einer freiwilligen Übererfüllung des geforderten Anteils an geförderten Wohnungsbau wird die Kostenbeteiligung zur sozialen Infrastruktur entsprechend reduziert.

### **Natur-, Landschafts- und Artenschutz**

Das Plangebiet ist durch umfangreichen Baum- und Gehölzbestand gekennzeichnet. Nördlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ein schützenswertes Biotop. Zur Beachtung der Artenschutzbelange wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt. Im § 13a BauGB Verfahren gelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Eingriffsregelung findet in diesem Verfahren daher keine Anwendung.

### **Einschätzung des Vorhabens**

Aus städtebaulicher Sicht ist hier eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sinnvoll.

Da im Stadtgebiet insgesamt ein Bedarf an Wohnraum besteht und der Bonner Wohnungsmarkt insbesondere im preisgünstigen Segment von einem Mangel an Wohnraum gekennzeichnet ist, bei gleichzeitig steigender Nachfrage, wird eine wohnbauliche Entwicklung aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

#### **Quantität:**

Durch das Vorhaben können ca. 80 Wohneinheiten geschaffen werden.

#### **Fördermittel und Befristungen:**

Durch das Projekt werden über die mögliche Wohnbauförderung hinaus keine Grundlagen geschaffen, die die Inanspruchnahme von Fördermitteln erlauben. Die Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken beinhaltet eine Fristsetzung (standardmäßig drei Jahre ab Eigentumsübergang) bezüglich der Bezugsfertigkeit der zu errichtenden Wohnungen.

#### **Bedeutung für das Quartier/ den Stadtbezirk / die Gesamtstadt:**

Aufgrund der Anzahl der Wohneinheiten beschränkt sich die Bedeutung des Vorhabens auf die Quartiers- und Ortsteilebene.

Infrastruktur:

Ob sich das Vorhaben mit ca. 80 Wohneinheiten auf die soziale und sonstige Infrastruktur auswirkt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Kosten für die Stadt:

Kosten entstehen der Stadt über den Personalaufwand hinaus keine.

Weitere Vorgehensweise:

Auf Grundlage von im Rahmen eines städtebaulichen Qualifizierungsverfahrens zu erstellenden Planvarianten soll die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB vorbereitet werden. Die erarbeiteten Inhalte der Planung werden den zuständigen Gremien zusammen mit einem Planentwurf zur Beschlussfassung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt.

Prioritätensetzung:

Aufgrund der Möglichkeit eines verbilligten Grundstückserwerbs durch ein kommunales Unternehmen und der damit verbundenen Planung eine hohe Anzahl von geförderten Wohnungen zu errichten, wird das Vorhaben prioritär behandelt.