

Beschlussvorlage	
- öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW	
Drucksachen-Nr.	Kosten der Drucksachen-Gruppe
1510842	1.347,46 € 04.03.15
Externe Dokumente	Eingang Ratsbüro
- <u>Übersichtsplan und städtebaulicher Entwurf</u>	03.03.2015

Betreff
Bebauungsplanverfahren Nr. 7422-15 'ehemalige Stadtgärtnerei', Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Dransdorf -Weiterführung des Verfahrens

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

Verwaltungsinterne Abstimmung	hh:mm	Datum	Unterschrift
Federführung: Amt 61		26.02.2015	gez. Schütz
Amt 62		27.02.2015	gez. Fink
Dez. VI		02.03.2015	gez. Wingefeld
Genehmigung/Freigabe durch OB / Amt 02		03.03.2015	gez. J. Nimptsch

* 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 Planung, Verkehr und Denkmalschutz	25.03.2015	Mehrheit gegen SPD, LINKE, BBB, PIRATEN	4
Bezirksvertretung Bonn	21.04.2015		1

Beschlussvorschlag

Auf der Grundlage des städtebaulichen Entwurfs vom September 2014 ist ein Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel zu entwickeln, die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB nach vorheriger Beschlussfassung durchzuführen.

Begründung

Der Rat der Bundesstadt Bonn hatte in seiner Sitzung am 28.06.2012 folgenden Beschluss für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens gefasst (DS-Nr. 1110422NV16):

Die Aufteilung des Geländes erfolgt wie folgt:

Der Bereich südlich des Weges 'An der Schwarzen Brücke' (Heckenprojekt, Internationale Gärten) bleibt weiterhin unbebaut. Im Bereich Nordost (ehemalige Gewächshäuser) erfolgt eine größere bauliche Ausnutzung (Doppel- bzw. Reihenhäuser) der Grundstücke für

Wohnbebauung. Eine Angebotsfläche für generationenübergreifendes Wohnen ist vorzusehen.

Im nordwestlichen Plangebiet ist anschließend an die ehemaligen Frühbeete (nördlich des neuen Weges zur 'Schwarzen Brücke') ein Neubau (ökologisches Zentrum) für die Biologische Station u.a. gemäß modernstem energetischen Standard zu errichten. Die dafür notwendigen Kosten werden aus der Veräußerung der Wohnbauflächen refinanziert. Das Areal der ehemaligen Frühbeete wird freigehalten. Das daran nördlich anschließende Areal zur Straße 'Auf dem Dransdorfer Berg' hin ist für eine einzeilige Wohnbaufläche vorzusehen. Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße 'Auf dem Dransdorfer Berg'.

Nach diesen Vorgaben wurde ein städtebaulicher Entwurf entwickelt, der die Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplanentwurfs bilden soll. Nach Fertigstellung des Bebauungsplanentwurfs ist dann ein Beschluss zu fassen, damit die Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB durchgeführt werden kann. Innerhalb der Offenlage haben die Bürgerinnen und Bürger Gelegenheit, Anregungen abzugeben.

Die im Rahmen der Beratungen zum Beschluss vom 28.06.2012 vorgestellten Planungsvarianten wurden zusammen mit den Vorgaben des Beschlusses überprüft, um ein alle Aspekte berücksichtigendes, städtebauliches Konzept entwickeln zu können. Im Rahmen der planerischen Arbeiten wurde Ende 2012 für die bereits vorhandene Bestandsaufnahme zur Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrages durch das Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn wiederholt, weil sich inzwischen auf den ungenutzten Freiflächen eine intensive Vegetation durch fortschreitende Sukzession entwickelt hat. Ebenso wurde ein artenschutzrechtlicher Beitrag durch das Büro RMP erstellt. Dort wurde darauf verwiesen, dass für die im Gelände festgestellten Zauneidechsen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind. Hierzu wurden mit der Biologischen Station mögliche Standorte diskutiert. Diese Maßnahmen sind im weiteren Verfahren zu konkretisieren. Zudem sollte für den Bereich südlich der Wegeverbindung 'An der Schwarzen Brücke' eine Brutvogelkartierung durchgeführt werden, wenn die Flächen in ihrem Bestand verändert werden sollen. Vorgesehen ist dort die Ausweisung einer Fläche für die Landwirtschaft. Die Flächen für das Projekt 'Aus Hecken werden Häuser' und den internationalen Gärten sind davon nicht betroffen, soweit sie nicht verändert werden. Zur Offenlage des Bebauungsplanes wird der landschaftspflegerische und artenschutzrechtliche Fachbeitrag mit der Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung sowie Ausgleichsmaßnahmen für die Zauneidechsen fertiggestellt.

Im Umweltbericht werden die umweltbezogenen Auswirkungen

- auf den Menschen und seine Gesundheit
- auf Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt
- auf den Boden
- auf das Wasser
- auf das Klima und die Luft
- auf Kultur- und Sachgüter

- auf die Landschaft ermittelt, beschrieben und bewertet.

Die Fragen des Verkehrs, der Energieversorgung, der Ver- und Entsorgung und des Umgangs mit Starkregenereignissen werden ebenfalls bis zur Offenlage geklärt. Entsprechende Konzepte werden erarbeitet.

Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel mit dem Bebauungsplan offengelegt.

Der Eigentümer des unbebauten, östlich an das vorgesehene Wohngebiet angrenzenden Gartengrundstücks (ca. 4500 qm) hat mit Schreiben vom 02.09.2013 beantragt, sein Grundstück in die Planungen einzubeziehen, um es ebenfalls für eine Wohnbauentwicklung (ca. 10 Grundstücke für Einfamilienhäuser) zu nutzen. Der Antrag wurde geprüft, aber nicht weiter in der Planung berücksichtigt, weil das Wohngebiet zu weit ausgedehnt würde. Es liegt außerdem im Landschaftschutzgebiet Messdorfer Feld und ist Teil des Landschaftsplans Kottenforst.

Im Rahmen der Beratungen zum Integrierten Freiraumsystem 2012 hat der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 18.03.2014 folgende Empfehlung mit einer Protokollerklärung an den Rat abgegeben (DS-Nr. 1313742EB11):

Die Verwaltung wird das wissenschaftlich überarbeitete und aktualisierte IFS 2012 bei allen raumwirksamen Planungen im Rahmen des Abwägungsprozesses einbeziehen.

Das im Zuge der IFS-Fortschreibung entwickelte Monitoring-System zur Beobachtung der Freiraumentwicklung ist probeweise anzuwenden. Die Verwaltung wird Ende 2017 über die bis dahin gesammelten Erfahrungen berichten.

Hierbei wurde zu folgendes zu Protokoll gegeben:

1.

Der Kurzbericht Integriertes Freiraumsystem der Stadt Bonn - IFS 2012 (Stand Oktober 2013) entspricht u.a. hinsichtlich der Freiflächen Lengsdorf Süd, Messdorfer Feld mit angrenzenden Ortsrandlagen Am Bruch und ehemalige Stadtgärtnerei sowie An den Lappenstrünken nicht den aktuellen Beschlüssen zum Landschaftsplan Kottenforst und der 151. Änderung des Flächennutzungsplans Messdorfer Feld sowie dem Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet An den Lappenstrünken und zur Offenlage des Bebauungsplanes für die teilweise Bebauung des Bereiches der der ehemaligen Stadtgärtnerei.

2.

Für die genannten Freiflächen Am Bruch, Lengsdorf Süd, ehemalige Stadtgärtnerei teilweise und An den Lappenstrünken ist die

Möglichkeit der Bebauung durch Beschlüsse des Rates der Stadt Bonn weiterhin gegeben.

3.

Der Bericht gibt lediglich abwägungsoffene und unverbindliche Hinweise und Anregungen zur Bewertung und zum Erhalt von Freiflächen und präjudiziert keine planungsrechtliche Abwägungsentscheidung.

Bis zur Offenlage wird entsprechend der Ziffer 3 eine Abwägungsentscheidung vorbereitet und der Begründung beigefügt.

Städtebaulicher Entwurf September 2014

Vorhandene Situation

Die Gesamtfläche des städtischen Grundstückes, auf der die Stadtgärtnerei mit baulichen Anlagen (Verwaltungsgebäude, Gewächshäuser, Frühbeetanlagen) untergebracht war, beträgt ca. 28.000 qm. Sie wird im Süden vom Fuß- und Radweg ‚An der schwarzen Brücke‘ begrenzt.

Die ‚Biologische Station‘ nutzt das ehemalige Verwaltungsgebäude und Teile der direkt angrenzenden Freiflächen.

In den Resten der ehemaligen Gewächshäuser und auf den Frühbeetflächen hat sich in den vergangenen Jahren eine Vegetation entwickelt.

Die südlich des Fuß- und Radweges liegenden Flächen haben eine Größe von ca. 41500 qm. Hiervon werden von der Einrichtung ‚Aus Hecken werden Häuser‘ ca. 5800 qm und von den ‚Internationale Gärten‘ ca. 3300 qm genutzt. Auf dem weitaus überwiegenden Teil (ca. 30600 qm) hat sich inzwischen eine dichte Vegetation mit Gehölzen entwickelt.

Städtebaulicher Entwurf

Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt die vorhandene offene Bebauungsstruktur der nördlich angrenzenden Straße ‚Auf dem Dransdorfer Berg‘ in Bezug auf Grundstücksgrößen, Geschossigkeit und Anzahl der Wohneinheiten/Wohngebäude.

Auf der durch die Verlagerung der heutigen ‚Biologischen Station‘ freiwerdenden Fläche sind drei bis vier freistehende, zweigeschossige Einfamilienhäuser plus Dachgeschoss (geneigte Dachform vorgesehen, die direkt von der Straße ‚Auf dem Dransdorfer Berg‘ erschlossen werden. Die Grundstücksgrößen betragen ca. 530 - 650 qm.

Die noch vorhandene, mittige Erschließungsanlage in Nord-Südrichtung wird für die Anlage einer öffentlichen Erschließungsstraße genutzt. Sie dient zur Erschließung des neuen Wohngebietes, des ‚Ökologischen Zentrums‘, der Freiflächennutzungen und der Unterbringung von ca. 30 Besucherstellplätzen für die verschiedenen Nutzungen. Die Erschließungsstraße soll mit einer Breite von ca. 6,00 m, einem begrünten Seitenstreifen, der temporär zum Parken genutzt werden kann, und einer Baumreihe auch der Verknüpfung der verschiedenen, angrenzenden Nutzungen dienen.

Wohngebiet

Östlich der Erschließungsstraße wird ein Wohngebiet mit einer ringförmigen Wohnstraße erschlossen. Die Wohnstraße soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von ca. 6,00 m gebaut werden. In der Straße sind einzelne Besucherstellplätze und Baumstandorte

eingepplant, deren Lage sich in der Realisierung wegen der notwendigen Grundstückszufahrten ändern kann.

An der Wohnstraße sind ca. 26 Einzel- und Doppelhäuser auf ca. 330 bis max. 530 qm großen Grundstücksflächen geplant. Die Gebäude können in zweigeschossiger Bauweise mit Dachgeschoss (geneigte Dächer) errichtet werden. Je nach Größe der Gebäude sind auch zusätzliche Einliegerwohnungen möglich. Alle Grundstücke sind so konzipiert, dass sie individuell bebaut werden können. Dadurch wird eine bauliche Vielfalt sowohl in Bezug auf die Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken als auch der Gestaltung der privaten Freiflächen ermöglicht.

Im mittleren Bereich des Wohngebietes, direkt östlich an die Nord-Süd Erschließung angrenzend, ist auf einer Fläche von ca. 3000 qm optional ein besonderes Wohnprojekt - generationenübergreifendes Wohnen - möglich. Dadurch würden ca. 8 Grundstücke für Einfamilienhäuser entfallen.

Die Gesamtfläche für die Wohnbauentwicklung beträgt ca. 12300 qm.

Aspekte der Verwendung natürlicher Baustoffe, einer autarken Energieversorgung, Regenwassernutzung, naturnaher Hausgärten, gemeinsamer Sammlung von Wertstoffen und Restmüll an zentraler Stelle können in der am Rande des Messdorfer Feldes in direkter Nachbarschaft zu den ökologisch orientierten Nutzungen rund um das neu entstehende ‚Ökologische Zentrum‘ zu einer beispielhaften Wohnsiedlung beitragen.

Ökologisches Zentrum

Das ‚Ökologische Zentrum‘ soll im südwestlichen Bereich auf einer Fläche von ca. 1800 qm einen neuen Standort erhalten. Dieser Standort liegt im Zentrum der umliegenden, ökologisch orientierten Nutzungen. Südlich des neu entstehenden Gebäudes kann ein ‚Garten‘ angelegt werden, während nördlich auf einer ca. 6100 qm großen Fläche verschiedenste Nutzungen, die auch thematisch in Verbindung mit dem Projekt ‚Aus Hecken werden Häuser‘ und den ‚Internationalen Gärten‘ stehen können, angesiedelt werden.

Mögliche Nutzungen sind:

- Naturerlebnispark für Kinder im Vorschulalter
- Erlebnispark
- Naturgarten
- Garten für Jedermann
- Imkerei
- Samenzucht
- Gärtnern auf Zeit
- Gemüsegarten zur Miete

Die Errichtung einer Fotovoltaikanlage zur autarken Versorgung der Siedlung soll in der Erarbeitung eines Energiekonzeptes geprüft werden.

Südliche Flächen

Die Nutzungen auf den Flächen (ca. 41500 qm) südlich des Fuß- und Radweges ‚An der schwarzen Brücke‘ durch die Einrichtungen ‚Aus Hecken werden Häuser‘ (ca. 5800 qm) und ‚Internationale Gärten‘ (ca. 3800 qm) bleiben erhalten.

Die weiteren, brachliegenden Freiflächen können zukünftig als landwirtschaftliche Fläche genutzt werden.