

Beschlussvorlage	
- öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW	
Drucksachen-Nr.	
1813205	
Externe Dokumente	Eingang Ratsbüro
- Übersichtsplan	19.11.2018

Betreff
Zielbeschluss über die Entwicklung des Gebietes Kennedyallee 62-72

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	Datum	Unterschrift
Federführung: Amt 61	19.11.2018	gez. Isselmann
Amt 03	23.10.2018	gez. Appelbe
Dez. III	16.11.2018	gez. Wiesner
Genehmigung/Freigabe durch OB	21.11.2018	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. *
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

- Dem Planungsziel einer Entwicklung einer Wohn- und Bürobekbauung auf der im beigefügten Übersichtsplan gekennzeichneten Fläche „Kennedyallee 62-72“ zwischen Ahr- und Moselstraße wird zugestimmt.
- Dem Antrag vom Vorhabenträger zur Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 8118-64 „Ahrstraße“ im Sinne des unter Ziffer 1 genannten Planungsziels wird zugestimmt.
- Durch den Vorhabenträger ist in Abstimmung mit der Verwaltung eine Planung zu erstellen. Unter Beteiligung von acht Büros wird hierzu ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchgeführt. Der Städtebau- und Gestaltungsbeirat wird einbezogen.
- Das Verfahren wird aufgrund der hohen Anzahl an Wohneinheiten mit hoher Priorität versehen.

Begründung

Die Projektgesellschaft Marathon 1. bis 4. Vorrats GmbH, welche eng mit der Gerch Group AG, Düsseldorf kooperiert, hat mit Schreiben vom 15.08.2018 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Entwicklung von Wohn- und Büroflächen im Gebiet Kennedyallee 62-72 zwischen Ahr- und Moselstraße im Ortsteil Plittersdorf beantragt (siehe Übersichtsplan).

Das Plangebiet hat insgesamt eine Größe von ca. 3,2 ha. Es ist mit einem 1971 fertiggestellten Bürokomplex bebaut, welcher aktuell durch die Postbank AG genutzt wird. Diese beabsichtigt den Standort bis 2022 aufzugeben, sodass in der Folge eine städtebauliche Neuordnung des mit bis zu XII-Geschossen bebauten Areals möglich wird. Der Vorhabenträger beabsichtigt die hinsichtlich Funktionalität und Energieeffizienz nicht mehr zeitgemäße Bestandsbebauung niederzulegen und durch eine Wohn- und Bürobebauung (200-300 Wohneinheiten) neu zu entwickeln. Das Bestandsgebäude ist längsseitig von einem ca. 40 m breiten, dicht bewachsenen Grünstreifen umgeben.

Die direkte Umgebung des Plangebiets stellt sich als heterogen dar, neben Wohngebäuden (I-II Geschosse) sind auch IV-VI geschossige Bürogebäude (Wissenschaftszentrum, Deutsches Museum Bonn, Deutscher Akademischer Austauschdienst, Deutsche Forschungsgemeinschaft) anzutreffen. In näherer Umgebung werden aktuell ein Neubau für das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik und eine Wohnbebauung an der Kennedyallee 41 geplant.

Das Grundstück liegt nach Ausweisung des Flächennutzungsplanes im Bereich eines inselartigen Mischgebietes, das von Wohnbauflächen umgeben ist.

Verfahrensvorschlag

Eine Neuordnung der Liegenschaft wäre auf Grundlage des geltenden Bebauungsplanes Nr. 8118-64 „Ahrstraße“, der den Bestand durch Baugrenzen und gestaffelte Höhenfestsetzungen eng festsetzt, nicht möglich.

Die Änderung des Planungsrechtes soll durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgen. Da das Vorhaben der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dient, soll bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung Gebrauch gemacht werden.

Da das Vorkommen planungsrelevanter Arten aufgrund der Habitatausstattung des Plangebietes nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann, wird im weiteren Verfahren eine Artenschutzprüfung durchgeführt, deren Ergebnisse in der weiteren Planung beachtet werden.

Auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB soll angesichts der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens

auf das unmittelbare Umfeld jedoch nicht verzichtet werden. Zudem sind ein Verkehrsgutachten und ein Mobilitätskonzept zu erstellen.

Zur Erstellung von Planvarianten hat sich der Vorhabenträger bereit erklärt ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren durchzuführen. Das Verfahren soll auf Wunsch des Vorhabenträgers mit Beteiligung von acht Büros durchgeführt werden.

Der Städtebau- und Gestaltungsbeirat wird im Rahmen der Verfahrensabstimmung beteiligt.

Die durch den städtebaulichen Wettbewerb erarbeitete Planung wird den zuständigen Gremien zusammen mit einem Planentwurf zur Beschlussfassung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt.

Einschätzung des Vorhabens

Aus städtebaulicher Sicht wird der geplante Abriss des ohnehin stark sanierungsbedürftigen Bürokomplexes und eine damit einhergehende städtebauliche Neuordnung des Areals mit Mehrfamilienhäusern und einer zur Kennedyallee orientierten Bürobebauung positiv bewertet. Die Neustrukturierung eröffnet die Chance ein gemischtgenutztes Quartier zu entwickeln, welches sich in die überwiegend durch kleinteilig strukturierte Wohnbebauung und größere Bürogebäude geprägte Umgebung einfügt. 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 unter Anwendung des Bonner Baulandmodells aus städtebaulicher Sicht begrüßt.

Quantität:

Durch das Vorhaben können ca. 200-300 Wohneinheiten und ergänzend Büroflächen bzw. Flächen für ständige urbane Nutzung entstehen.

Modellcharakter:

Durch das Vorhaben werden keine besonderen Lösungsansätze skizziert, die für die Gesamtstadt von hohem Interesse und beispielgebend für andere Verfahren sein könnten.

Fördermittel und Befristungen:

Durch das Projekt werden über die mögliche Wohnbauförderung hinaus keine Grundlagen geschaffen, die die Inanspruchnahme von Fördermitteln erlauben. Es ergibt sich daher auch keine zeitliche Priorisierung aufgrund von Fristsetzungen.

Bedeutung für das Quartier/ den Stadtbezirk / die Gesamtstadt:

Aufgrund der hohen Anzahl der Wohneinheiten hat das Vorhaben eine hohe Bedeutung auf der Quartiers- und Ortsteilebene.

Sozialer Wohnungsbau/soziale Infrastruktur:

Mit einer geplanten Zahl von 200-300 Wohneinheiten fällt das Vorhaben unter die Regularien des sog. Bonner Baulandbeschlusses (DS-Nr. [1613742EB5](#), sh. auch [1811574EB5](#)). Daher wird durch eine Angemessenheitsprüfung festgelegt, welcher Anteil der

Bruttogrundfläche des Wohnungsbauvorhabens als geförderter Wohnungsbau zu realisieren ist (grundsätzlich 40%) und in welcher Höhe Kosten für die soziale Infrastruktur (insb. Kindertagesbetreuungsplätze) zu übernehmen sind.

Wie sich das Vorhaben mit ca. 200-300 Wohneinheiten auf die soziale und sonstige Infrastruktur auswirkt, ist im weiteren Verfahren zu prüfen. Es ist jetzt schon abzusehen, dass eine Kindertageseinrichtung im Plangebiet zu berücksichtigen ist.

Kosten der Stadt Bonn:

Über den Personalaufwand hinaus entstehen der Stadt keine Kosten.

Prioritätensetzung:

Die erhebliche Anzahl von parallel laufenden Verfahren und Projekten mit einer unterschiedlichen Bedeutung für die Gesamtstadt erfordern eine Prioritätensetzung. Das beabsichtigte Vorhaben ist aufgrund der hohen Anzahl von neuen Wohneinheiten, der ergänzend geplanten Büroflächen und der Chance auf eine städtebauliche Neuordnung des Areals im Vergleich zu anderen Projekten prioritär zu behandeln.