

Stellungnahme der Verwaltung - öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW	
Drucksachen-Nr. 1813205ST7	
Externes Dokument	Eingang Ratsbüro 30.01.2019

Betreff Bürgerantrag: Zielbeschluss über die Entwicklung des Gebietes Kennedyallee 62-72

Verwaltungsinterne Abstimmung	Datum	Unterschrift
Federführung: Amt 61	30.01.2019	gez. Isselmann
Amt 56	28.01.2019	gez. Dr. Zolondek
Amt 56-LSK	28.01.2019	gez. Helbig
Dez. III	30.01.2019	gez. Wiesner
Genehmigung/Freigabe durch OB	05.02.2019	gez. Sridharan

Beratungsfolge	Sitzung		
Bezirksvertretung Bad Godesberg	30.01.2019		

Inhalt der Stellungnahme zu DS.-Nr. [1813205NV3](#)

Die Verwaltung empfiehlt die Antragsteller über ihre Beteiligungsmöglichkeiten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu informieren (sh. Begründung der Beschlussvorlage der Verwaltung zum Zielbeschluss, DS-Nr.: [1813205](#)).

Ebenfalls empfiehlt die Verwaltung, das Verfahren gemäß Zielbeschluss weiterzuführen.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz hat am 12.12.2018 per Zielbeschluss dem neuen Planungsziel einer Wohn- und Bürobebauung auf dem Areal Kennedyallee 62-72 im Grundsatz zugestimmt. Ein Plankonzept mit Aussagen zu Gebäudeanordnung, Gebäudehöhe, etc. liegt noch nicht vor.

Zurzeit wird ein städtebauliches und architektonisches Wettbewerbsverfahren durchgeführt, dessen Ergebnis ein Plankonzept sein wird, welches als Grundlage für die notwendige Änderung des Bebauungsplanes dienen soll. Der Wettbewerb wird von Fachverwaltung und Politik begleitet.

Im Dezember 2018 hat ein vom Vorhabenträger durchgeführtes Nachbarschaftsgespräch stattgefunden. Hier wurden erste Meinungsäußerungen der Anwohnerinnen und Anwohner gesammelt, welche auch den am Wettbewerbsverfahren beteiligten Büros im Januar 2019 an die Hand gegeben wurden.

Im weiteren Verfahren hat die Öffentlichkeit, wie üblich, sowohl im Zuge der Frühzeitigen Beteiligung gem. § 3.1 BauGB und der Offenlage

des Bebauungsplanentwurfes gem. § 3.2 BauGB die Gelegenheit Meinungsäußerungen, Anregungen und Wünsche einzubringen.

Zu 1 a)

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes des o.a. Grundstückes der "Postbank" (Bebauungspl. 8118- 64) muss auch künftig nur dieses Grundstück betreffen, d.h. der bisherige Bebauungsplan bezüglich der Moselstrasse bis hin zur Mittelstraße und der dem Postbank-Grundstück gegenüberliegenden Ahrstrasse sowie aller weiteren Flussviertel-Straßen wird nicht geändert.

Die Änderung des Bebauungsplanes 8118-64 „Ahrstraße“ ist ausschließlich auf den vom Vorhabenträger erworbenen Flächen vorgesehen (sh. Zielbeschluss - Übersichtsplan).

Zu 1 b)

Bei der beabsichtigten Änderung des Planungsrechtes durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dürfen nicht die Regelungen des § 13 a BauGB zur Verfahrensvereinfachung angewendet werden.

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. Vor dem Hintergrund des bestehenden Wohn- und Büroflächenbedarfes in der Stadt Bonn und des Zustands sowie der Lage des Plangebietes wird keine Veranlassung gesehen den bei einer Innenentwicklung üblichen Verfahrensweg zu ändern. Alle notwendigen gutachterlichen Prüfungen für die Änderung des Bebauungsplanes werden selbstverständlich durchgeführt.

Zu 1 c)

Die im Zielbeschluss dargestellte Bebauung berücksichtigt nicht eindeutig genug die weit überwiegende Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern im Flussvierte. Bei der Neuordnung der Liegenschaft ist insbesondere bei den Höhenbegrenzungen, den Abstandsflächen und den Ruhezeiten in angemessener Weise auf die vorhandene Wohnbebauung im Flussviertel Rücksicht zu nehmen.

Durch die politischen Gremien wurde das den Wohn- und Büroflächenbedarfen in der Stadt Bonn entsprechende Entwicklungsziel einer integrierten Mehrfamilienhaus- und Bürobebauung auf der Fläche im Grundsatz zugestimmt.

Zu 2)

Um eine weitere Verdichtung mit ihren klimabelastenden Auswirkungen im Ortsteil Plittersdorf zu vermeiden, beantragen wir, dass vor Festlegung der Anzahl, der Höhe und der Geschossform der Wohneinheiten ein Klimagutachten hinsichtlich der Kaltluftzufuhr, der stehenden Hitze in den Sommermonaten etc. und des ständigen Luftaustausches eingeholt wird. Hierbei müssen die Klimaentwicklungen (Bauvorhaben und

Umweltveränderungen) gerichtet auf die nächsten Jahrzehnte berücksichtigt werden.

Ein Gutachten, welches die klimatischen Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht, wird in Abhängigkeit von der konkreten Ausgestaltung des Bebauungsplanentwurfs gefordert. Der notwendige Umfang des Klimagutachtens wird von der Fachverwaltung bestimmt.

Zu 3)

Wir beantragen, dass das von der Stadt Bonn zugesagte verkehrstechnische Gutachten die gesamte Verkehrssituation rund um das geplante Bauvorhaben berücksichtigt. Wir verweisen auf die in unmittelbarer Nähe bereits in letzter Zeit gebauten oder geplanten Neubauten/ Geschosserhöhungen in der Mittel-/Saar-Wurzerstraße sowie die im großen Umfang gegenüber der amerikanischen Siedlung, die geplante Neubebauung an der Kennedyallee /Langer Grabenweg und an der Ludwig-Erhard-Allee/ Johanna-Kinkelstraße gegenüber dem "Caesar"-Gebäude. Heute schon sind die Kennedyallee und die Ludwig-Erhard-Allee in Stoßzeiten jeweils bis zur B 9 völlig überlastet.

Ein Gutachten, welches die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Bebauung untersucht, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung erstellt. Der notwendige Umfang des Verkehrsgutachtens wird von der Fachverwaltung bestimmt.

Zu 4)

Das im Zielbeschluss genannte Planungsziel der Wohn- und Bürobebauung ("Flächen mit urbaner Nutzung und/oder Gewerbeeinrichtung") ist dahingehend zu präzisieren, dass ausschließlich "Büronutzung" möglich ist.

Die zuständigen politischen Gremien haben das Planungsziel einer Wohn- und Bürobebauung beschlossen.

Zu 5)

Die Grünstreifen des Grundstückes der Postbank bleiben erhalten, im speziellen ist festzulegen, dass die dichte Bepflanzung mit den alten Bäumen und Büschen erhalten bleibt.

Festsetzungen zu Grünerhalt oder Anpflanzungen werden im weiteren Verfahren getroffen. Eine Abschirmung der Neubauten zu den Bestandsgebäuden wird aus städtebaulicher Sicht empfohlen.

Zu 6 a, b)

6) Mit dem Zielbeschluss vom 05.12.2018 bzw. vom 12.12.2018 wird eine städtebauliche Neuordnung des Areals angestrebt mit 200 bis 300 Wohneinheiten in Form von Mehrfamilienhäusern und einer grundsätzlich 40% Sozialwohnungsstruktur.

6) a) Wenn eine Wohnbebauung möglich sein sollte, dann beantragen wir, zusätzlich den Bau von Eigenheimen und einer geringeren Anzahl an

Mietwohnungen vorzusehen, damit auf diesem 3,2 ha großen Grundstück unterschiedliche Wohnformen gebaut werden können und sich so in das Wohnumfeld besser einpassen.

6) b) Wir beantragen, dass die geplanten Eigenheime und Eigentumswohnungen jeweils im direkten Anschluss an die Grünstreifen auf dem zu bebauenden Grundstück erstellt werden. Sie dürfen eine Geschosshöhe von zwei- bis drei Geschossen nicht übersteigen. Sollte es ein drittes Geschoss geben, muss dieses in Form eines Staffelgeschosses gebaut werden.

Durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen in freifinanzierten und geförderten Wohneinheiten wird der Wohnungsbedarf in der Stadt Bonn berücksichtigt. Der Wohn- und Büroflächenbedarf bei gleichzeitig begrenzter Verfügbarkeit von Bauland erfordert einen angemessenen Umgang mit Flächenpotentialen bei einer an die Umgebung angepassten Bebauung. Städtebauliches Ziel ist die Entwicklung eines Quartiers mit einem Wohnungsmix aus freifinanzierten und geförderten unterschiedlich großen Wohnungen.

Zu 7)

Wir beantragen, dass der Anteil der geplanten Sozialwohnungen deutlich geringer wird.

Begründung:

Wir verweisen auch hier auf die in unmittelbarer Nähe bereits in letzter Zeit gebauten oder geplanten Neubauten wie Geschosserhöhungen im Mietwohnungsbereich / bei Sozialwohnungen in der Mittei-/Saar-Wurzerstraße sowie die

- Neubebauung im großen Umfang gegenüber der amerikanischen Siedlung,
- die geplante Neubebauung an der Kennedyallee/Langer Grabenweg
- an der Ludwig-Erhard-Allee /Johanna-Kinkelstraße gegenüber dem „Caesar“- Gebäude.

Der Rat der Stadt Bonn hat am 10.07.2018 das Bonner Baulandmodell beschlossen (DS-Nr. [1811574](#)), welches bei allen neu aufzustellenden Bebauungsplänen anzuwenden ist.

Zu 8, 9, 10, 11)

8) Zur Vermeidung von zunehmenden An- und Abfahrverkehr, Parken in den Abend- und Nachtstunden und am Wochenende beantragen wir, die Wohnbebauung mit An- und Abfahrt zur Kennedyallee vorzusehen.

Ohnehin passt sie dort insbesondere mit der angestrebten Geschosshöhe besser zur bereits vorhandenen gegenüberliegender Wohnbebauung in der Kennedyallee und eben nicht zu den in der Ahrstraße und Moselstraße vorhandenen Einfamilienhäusern.

9) Die Zu- und Abfahrt für die geplante Bürobebauung muss daraufhin von der Ahrstraße aus geführt werden.

10) Wir beantragen, wenn eine Bebauung nach dem klimatechnischen Gutachten möglich ist, dass das Bürogebäude nicht mehr als drei Geschosse erhält und die Geschosshöhe der Mietwohnungsbauten an der Kennedyallee nicht mehr als vier bis fünf Geschosse beträgt.

11) Wir beantragen, dass für alle Wohneinheiten und das geplante Bürogebäude ausreichend Tiefgarageneinstellplätze gebaut werden. Bei größeren Wohneinheiten mehrere.

Gebäudestellungen, Gebäudehöhen, Zufahrten und Stellplatzbedarfsermittlungen, u.a. werden auf Basis der Wettbewerbsergebnisse und der gutachterlichen Prüfungen geplant. Eine Orientierung der Büronutzungen zur Kennedyallee ist aus städtebaulicher Sicht richtig, da hierdurch die bestehenden Büroadressen an der Kennedyallee sinnvoll ergänzt werden. Alle notwendigen Stellplätze für die Büro- und Wohnnutzungen werden in Tiefgaragen untergebracht.

Beschlussvorschlag für Bezirksvertretung Bad Godesberg:

Die Antragstellerinnen und Antragsteller erhalten eine Antwort im Sinne der Stellungnahme der Verwaltung, dieses Votum schließt das formelle Verfahren nach § 24 GO NRW ab.