

ÜBERSICHTSPLÄNE

LUFTBILD

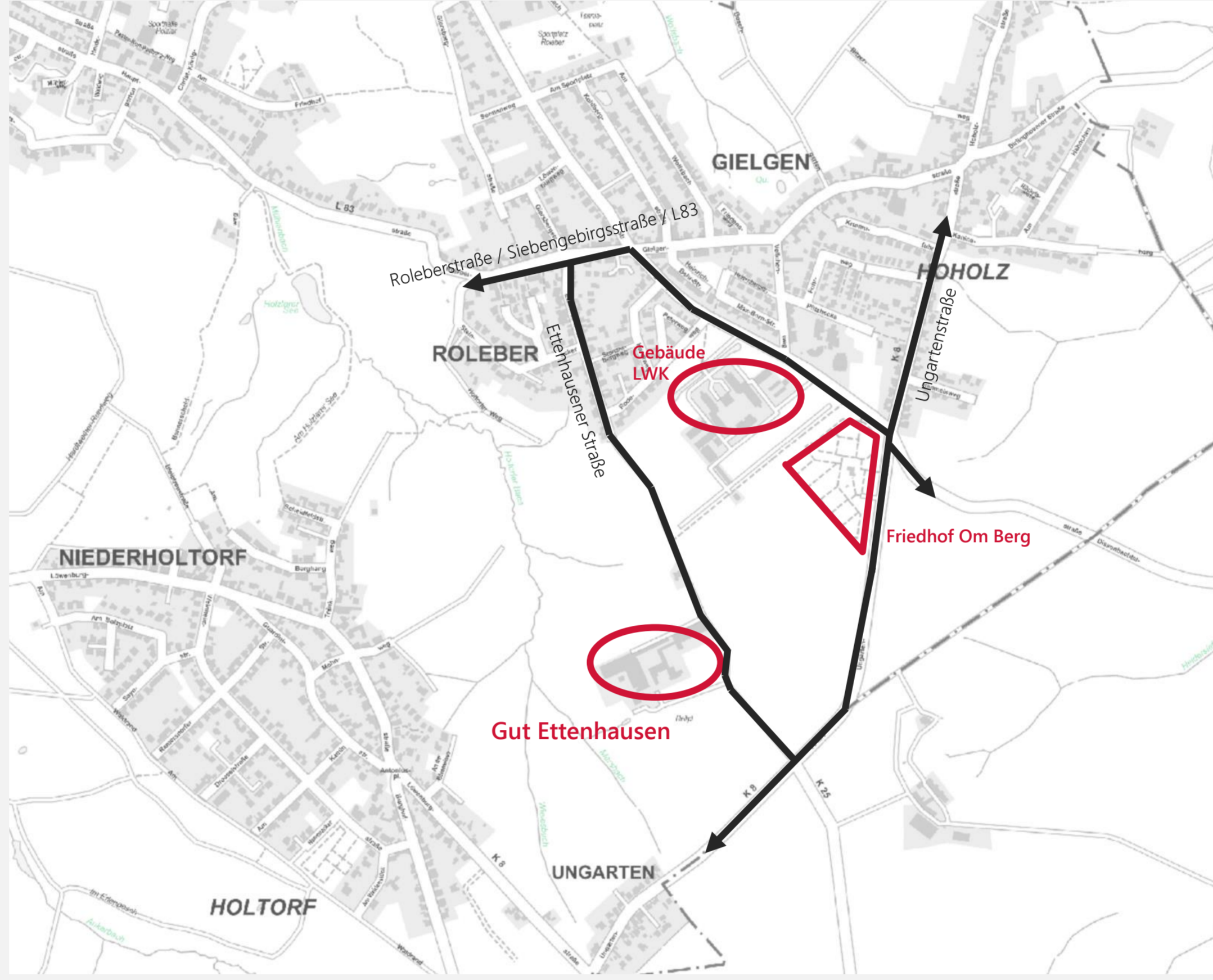


1967



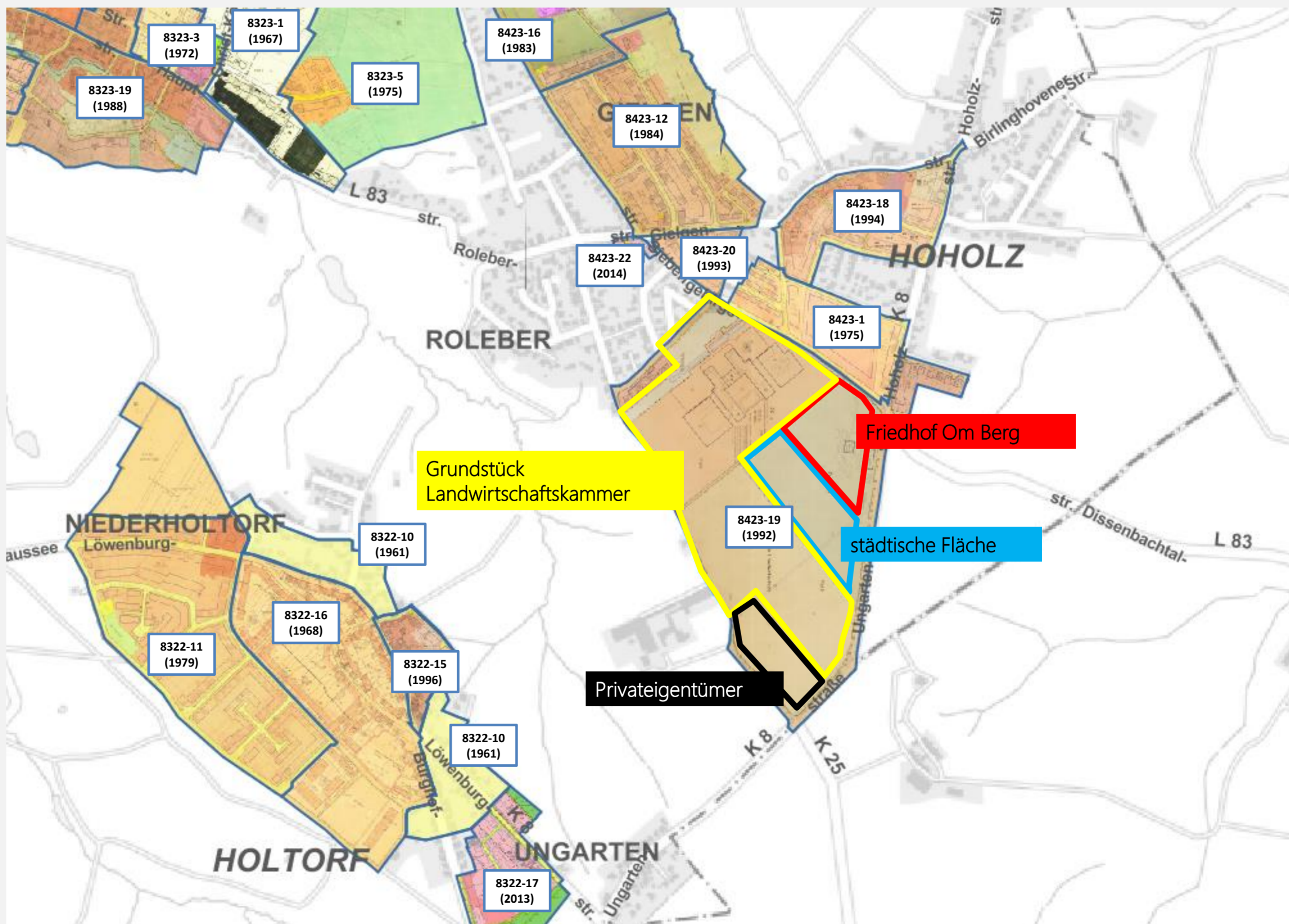
2013

ÜBERSICHT



BEBAUUNGSPLÄNE

EIGENTÜMER



AUSZUG AUS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNG

Was unterscheidet die SEM von anderen Planungsinstrumenten ?

- Öffentliches Interesse an der Maßnahmendurchführung
 - „Einfrieren der Bodenwerte“ (gutachterliche Ermittlung des sog. „Anfangswertes“)
 - Durchgängiger Kommunalen Zwischenerwerb oder Abwendungsvereinbarung
 - Ausschluss der Privatisierung von Wertsteigerungen
-
- Bereitstellung preisgünstigen Baulandes
 - Finanzierung notwendiger Gemeinbedarfseinrichtungen über Wertabschöpfung
 - Berücksichtigung breiter Kreise der Bevölkerung bei der Reprivatisierung

Was sind „Vorbereitende Untersuchungen“ (BauGB § 141) ?

Vorbereitende Untersuchung (VU)

„Die Gemeinde hat (...) die vorbereitenden Untersuchungen durchzuführen oder zu veranlassen, die erforderlich sind, um Beurteilungsunterlagen zu gewinnen über

- die Notwendigkeit der Sanierung/Entwicklung,
- die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge sowie die
- anzustrebenden allgemeinen Ziele und die Durchführbarkeit der Sanierung/Entwicklung im Allgemeinen.

Eine „VU“ ist immer ergebnisoffen und bildet die Grundlage für einen Abwägungsprozess

AUSZUG AUS DER VORBEREITENDEN UNTERSUCHUNG



Bilanzierung von Bedarf und Potenzialen | Ermittlung des Wohnraumbedarfs

- Über Ansatz Wohnungsneubaubedarf liegt der Wohnraumbedarf bis 2020
 - bei gerundet **2.920 WE**
- Über Ansatz Bevölkerungsentwicklung liegt der Wohnraumbedarf bis 2020
 - bei gerundet **1.550 bis 2.190 WE**
- Über Ansatz Haushaltsentwicklung liegt der Wohnraumbedarf bis 2020
 - bei gerundet **3.300 bis 3.590 WE**



Städtebauliche Grundkonzeption

Entwicklungs- und Erschließungsvarianten

	Variante A	Variante B	Variante C
Größe des Entwicklungsbereichs	rd. 4,20 ha	rd. 9,85 ha	rd. 13,40 ha
Nettobaufläche	33.600 m ²	78.800 m ²	102.800 m ²
Wohneinheiten (WE)	135 WE	300 WE	386 WE
Einwohner bei 2,5 EW/WE	311 EW	687 EW	878 EW
Einwohner bei 3,0 EW/WE	369 EW	816 EW	1.042 EW

jeweils zuzüglich rd. 100 WE in Bestandsgebäuden



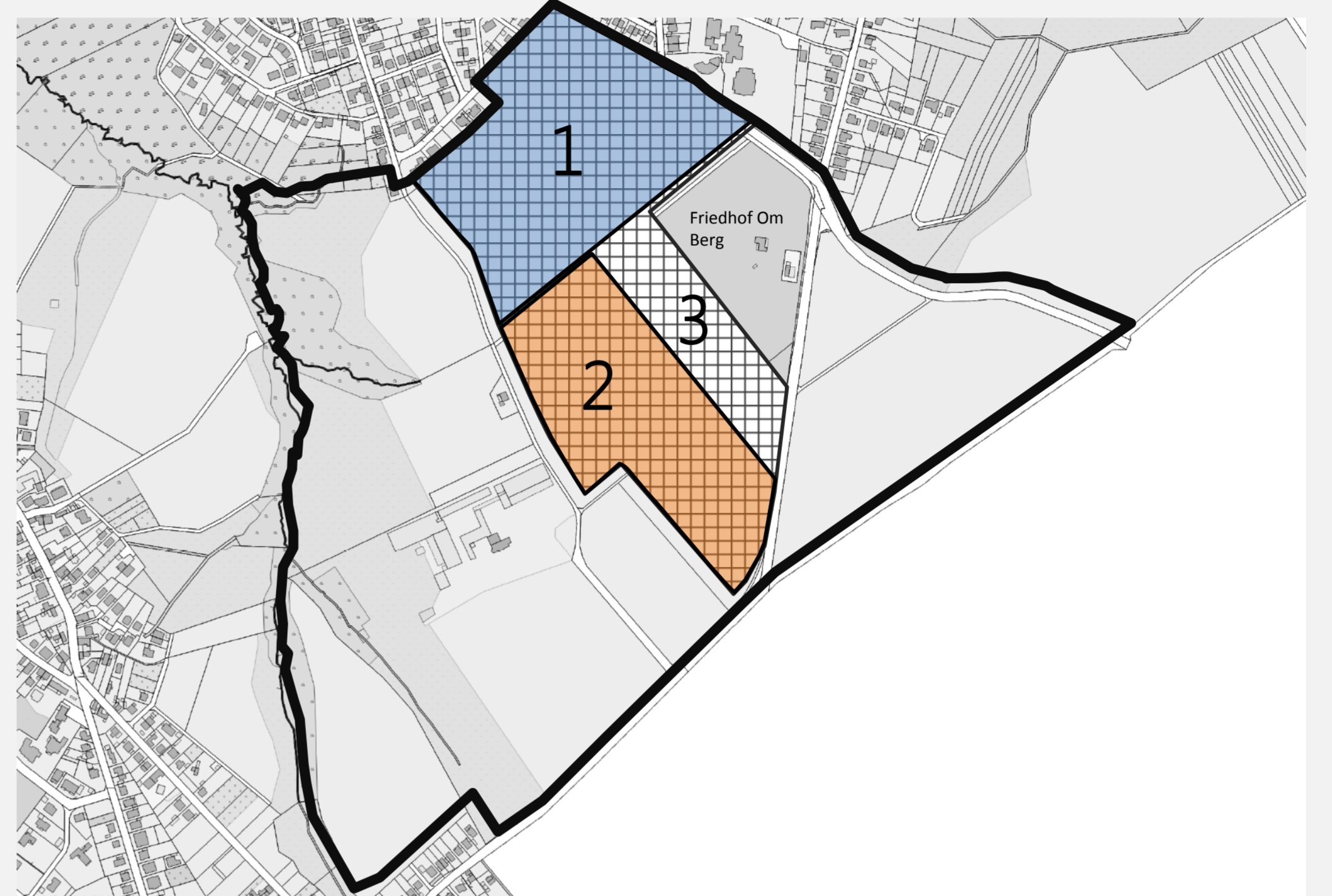
PLANUNGSÜBERLEGUNGEN: BESCHLUSSLAGE

Beschlussergänzungsblatt : Beginn der vorbereitenden Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber (DS-Nr. 1310674EB4)

1. Für einen Teilbereich von Roleber wird der Beginn der vorbereitenden Untersuchungen nach § 165 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für einen möglichen Entwicklungsbereich beschlossen.

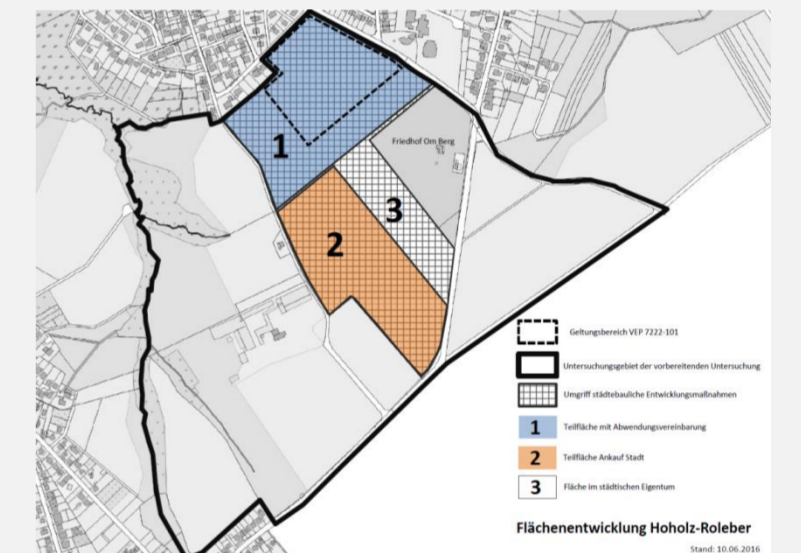
Der Beschluss wird ortsüblich bekannt gemacht. Das Gebiet, auf das sich die vorbereitenden Untersuchungen erstreckt, ist in der Anlage dargestellt.

2. Die Verwaltung wird gebeten, zusammen mit der Landwirtschaftskammer und der Wirtschaftsförderung aktiv einen Nachmieter/Käufer für die jetzigen Bestandsbauten der Landwirtschaftskammer in Roleber zu suchen.
3. FFH Bereiche und unter Naturschutz gestellte Flächen bleiben von Bebauungsüberlegungen unberücksichtigt. Neben den Trägern öffentlicher Belange ist der Runde Tisch "Biologische Vielfalt" (Artenschutz) einzubeziehen.
4. Voruntersuchungsergebnisse werden in einer Bürgerversammlung vorgestellt.



- Untersuchungsgebiet der vorbereitenden Untersuchung
- Umgriff städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen
- Teilfläche mit Abwendungsvereinbarung
- Teilfläche Ankauf Stadt
- Fläche im städtischen Eigentum

Einordnung VEP 7222-101



Beschlussvorlage: Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber (DS-Nr. 1612911)

1. Der Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber wird zur Kenntnis genommen.
2. Die förmliche Festsetzung eines städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Roleber“ mit einem wie in der Anlage 1 dargestellten Umgriff wird vor dem Hintergrund der erklärten Mitwirkungsbereitschaft der Landwirtschaftskammer zunächst nicht weiter verfolgt.
3. Stattdessen wird für die Teilfläche 1 das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren 7222-101, welches bislang den engeren Bestandsbereich umfasste, in einem erweiterten Geltungsbereich fortgesetzt. Mit dem Erwerb dieser Flächen wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, in dem die städtebauliche Zielsetzung und die damit verbundene notwendige Infrastruktur (z.B. Schule, Kindergarten) durch das Bebauungsplanverfahren sichergestellt wird.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, in Verkaufsverhandlungen mit der Landwirtschaftskammer NRW zum Ankauf der rund 7 ha großen Teilfläche 2 einzutreten.
5. Die Erarbeitung des konkreten städtebaulichen Konzepts erfolgt in einem intensiven Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit (z.B. Bürgerwerkstatt). Die Verwaltung erarbeitet hierzu einen Verfahrensvorschlag.

Beschlussergänzungsblatt: Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber (DS-Nr. 1612911EB6)

1. Da das B-Plan Gebiet(Fläche 1) ohne Beschluss erweitert wurde und nicht mehr dem in der Bürgerversammlung vorgestellten Umfang entspricht, wird zunächst eine städtische Bürgerversammlung durchgeführt, in der – ebenso wie in den Gremien –
 - die Zielsetzungen für die Erweiterungsfläche (vorhabenbezogener BPlan) vorgestellt werden
 - die Eckpunkte des städtebaulichen Vertrages vorgelegt werden
 - die beabsichtigten Infrastrukturmaßnahmen dargestellt werden. Diese sollen nicht nur Kindergarten und Schule umfassen, sondern auch Buswendepplatz, Verkehrserschließung etc.
 - die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme der Baufelder 2 und 3 skizziert wird
 - mögliche oder geplante Zwischennutzungen des Bestandsgebäudes für eine Flüchtlingsunterbringung erläutert werden
 - und alle damit verbundenen Zeitabläufe dargestellt werden.
2. Die Verhandlungen zum Kauf der Fläche 2 können fortgesetzt werden, jedoch erfolgt ein Vertragsabschluss erst nach einem entsprechenden Gremienbeschluss nach der Bürgerversammlung.
3. Nach der Bürgerversammlung ist in das weitere Verfahren auch der Ausschuss für Umwelt und Verbraucherschutz einzubeziehen.

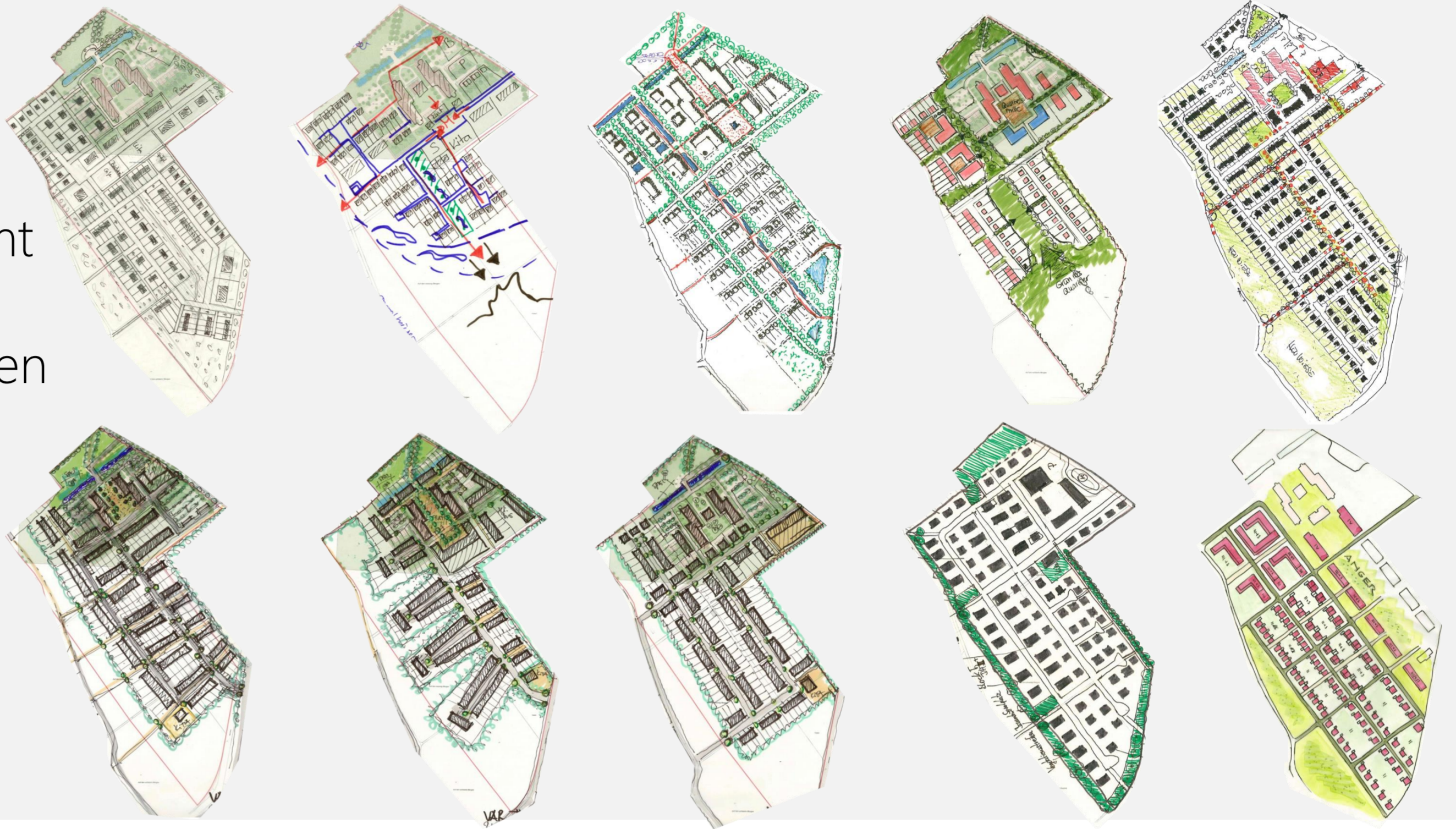
Beschluss durch den Rat am 08.12.2016

PLANUNGSÜBERLEGUNGEN

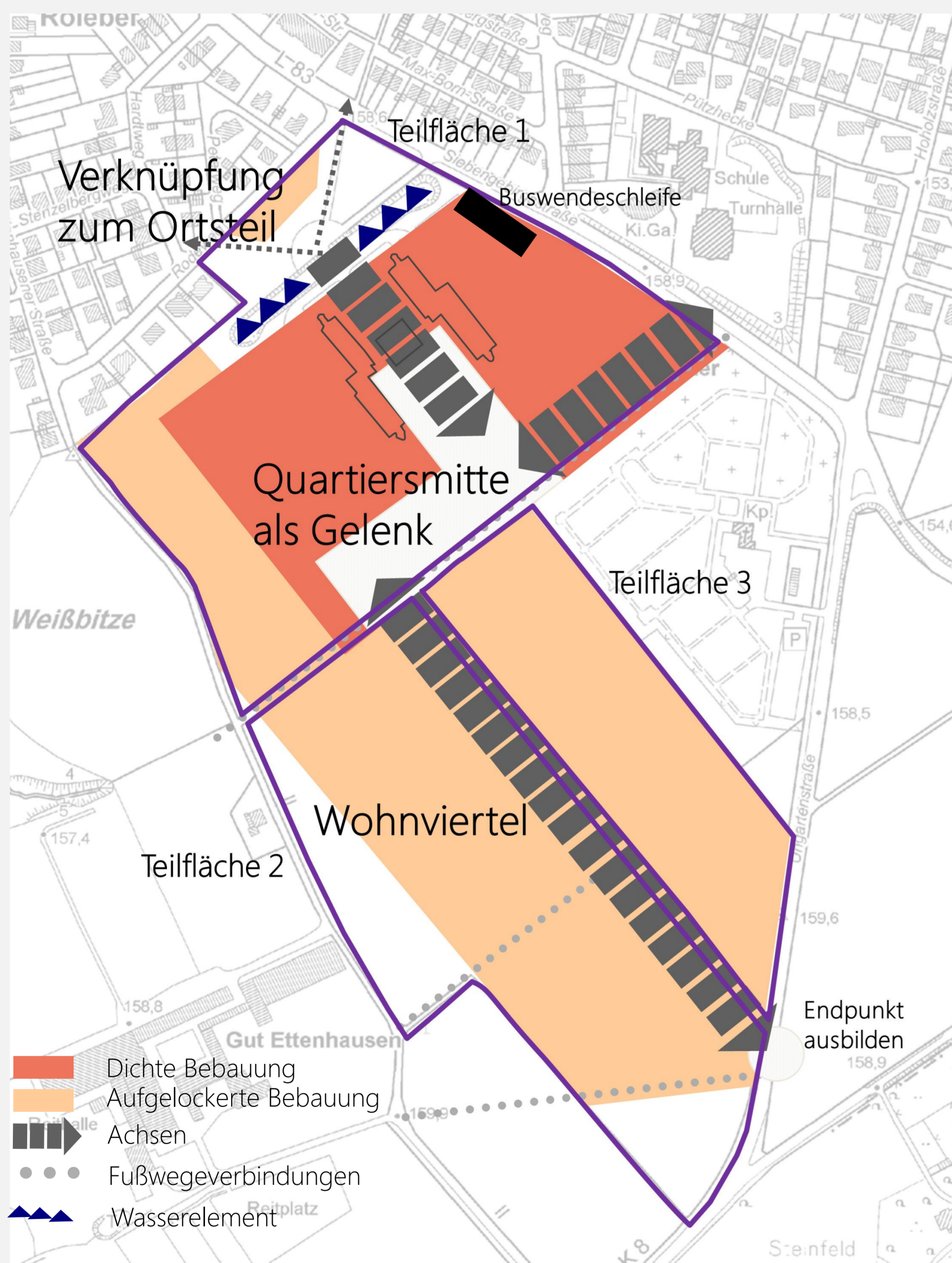
(Workshop, Strukturkonzept, Städtebauliche Kalkulation)

Workshop im Stadtplanungsamt

Die Skizzen sind Ergebnisse des Planungsworkshops im Stadtplanungsamt am 19.01.2015. Ziel war die Auseinandersetzung mit unterschiedlichen Entwicklungsszenarien für das Gesamtareal. Auf Grundlage der Testplanungsentwürfe wurde ein Strukturplan erarbeitet.



Strukturkonzept (2015)



Die Ergebnisse des Workshops wurden in dem Strukturplan zusammengefasst.

Städtebauliche Kalkulation (2016)



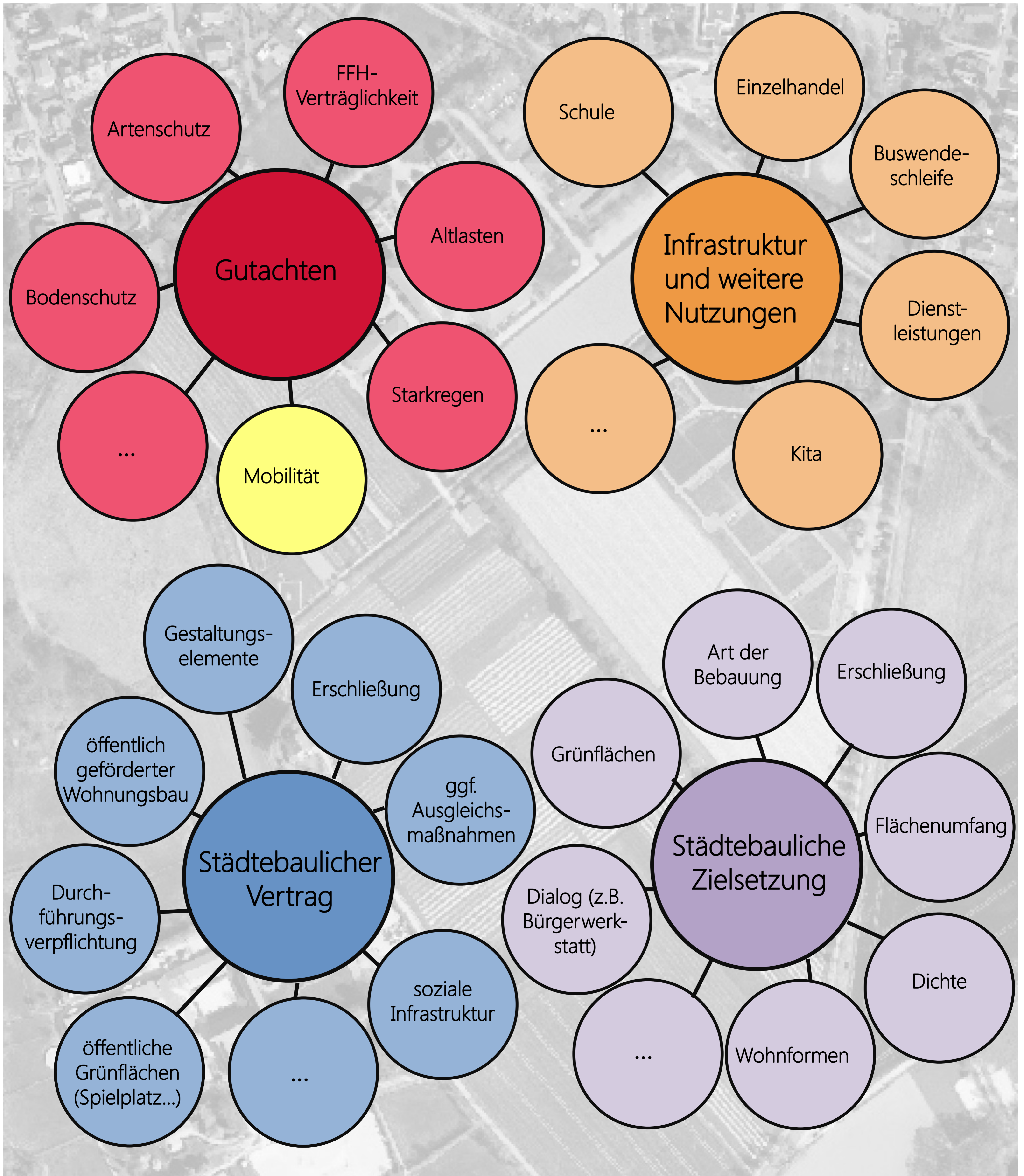
Auf Grundlage des Strukturkonzepts wurde ein Testentwurf erarbeitet. Folgende Kostenpunkte zu Lasten Dritter wurden ermittelt:

- | | |
|---|-----------------------------|
| • Erschließung: | ca. 2,5 Mio. Euro |
| • Äußere Erschließung: | ca. 400.000 Euro |
| • Außenanlagen/Öffentliche Grünflächen: | ca. 1 Mio Euro |
| • Soziale Infrastruktur (Kita/Schule): | ca. 2,7 Mio. Euro |
| • Ausgleichsmaßnahmen: | ca. 120.000 Euro |

Nachrichtlicher Hinweis (27.01.2017):

Der Kostenpunkt Erschließung beinhaltet auch die Kosten für die Äußere Erschließung (400.000 Euro). Zur Richtigstellung wurde der aufgeführte Kostenpunkt Äußere Erschließung daher gestrichen.

WEITERER UNTERSUCHUNGSBEDARF



WEITERER UNTERSUCHUNGSBEDARF

Mobilität in der nahen Zukunft

(Verkehrsvermeidung, Verkehrsverlagerung, Verkehrsverbesserung)



FRAGEN UND STATEMENTS

Bereits gestellte Fragen...

Wie groß wird das neue Wohngebiet?

Welche Entfernung muss zum FFH-Gebiet eingehalten werden?

Wie erklären sich die prognostizierten (hohen) Einwohnerzahlen / Bedarfe?

Wieso werden die Leitlinien Bürgerbeteiligung hier nicht befolgt?

Ist für das Gebiet ein städtebaulicher Vertrag nach § 11(3) BauGB oder ein VEP nach § 12 BauGB vorgesehen?

Wie wollen wir zukünftig wohnen, wie gehen wir mit der Landschaft / dem Siebengebirge um?

Ist es normal, dass es so lange für eine Entwicklung braucht?

Wie soll es sich die Stadt leisten können, das Gelände für 30 Mio. € zu entwickeln?

Gibt es keine pfiffigen Ideen der Stadtplanung (zur Schaffung von Wohnraum) ?

Warum beauftragt die Politik nicht die VEBOWAG zum Kauf des Grundstücks und entwickelt es dann?

Wie sieht die Stadt an ihren Rändern aus? (Will sie sich vor dem Siebengebirge blamieren?)

Wie wahrscheinlich ist es, dass in 3-4 Jahren doch hier Flüchtlinge untergebracht werden?

Was ist mit Zwischenlösungen für das Grundstück der LWK?

Wer pflegt den Park im Eingangsbereich der heutigen LWK nach Wegzug der Kammer?

Ist die DSK / eine Tochter der DSK im Bieterkreis?

Statements

Ich bin gegen eine Bebauung über die ursprünglich laut VEP vorgesehene Fläche hinaus

Das Vertrauen in die Verwaltung / das Planungsamt / die Politik wurde verspielt / ist nicht da

Die Siedlungsstruktur Bonns / der Ortsteile / Rolebers wird durch Neuplanung zerstört

Die Aussicht auf das Siebengebirge wird durch die Neuplanung genommen

Die Umwandlung des Bestandsgebäude in Wohnungen und „etwas drumherum“ ist ok

Es soll keine Bodenspekulation stattfinden, damit preisgünstiger Wohnraum entstehen kann

Ich bin dagegen, dass hier ein „Downtown Frankfurt“ entsteht

Mir fehlt eine städtebauliche Zielsetzung für das Stadtgebiet / den Ortsteil von Politik und Verwaltung

Man muss auch gesamtstädtische Interessen sehen, nicht nur das isolierte Grundstück der LWK

Das Bebauungsplanverfahren soll erst weiter geführt werden, wenn alle geforderten Gutachten eingeholt sind

Die Planung muss nochmal bei „Null“ begonnen werden

Das Verfahren muss transparent sein

Ich möchte einen intensiven, aber auch ergebnisoffenen Dialog

AUSBLICK

Bürgerinformationsveranstaltung 12.01.2017

Politischer Beschluss zum weiteren Verfahren

Verfahrensvorschlag der Verwaltung

1. Quartal
2017

Beschluss zur vorbereitenden Untersuchung vor dem Hintergrund der Mitwirkungsbereitschaft

Erarbeitung städtebauliches Konzept im intensiven Dialog (z.B. Werkstattverfahren)

Erweiterung VEP-Fläche auf Teilfläche 1
Verhandlungen mit Erwerber über einen städtebaulichen Vertrag



Teilfläche 1

Teilfläche 2 + 3

ca. 2 Jahre

Fortsetzung des Bebauungsplanverfahrens

Änderung Regionalplan

ca. 5-8
Jahre

Abschluss städtebaulicher Vertrag

Änderung Flächennutzungsplan und
Bebauungsplanverfahren

ca. 2 Jahre

Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss

ca. 1,5
Jahre

ca. 1,5
Jahre

Erschließung (Straße, Kanäle, öffentliche Grünflächen etc.)

Erschließung (Straße, Kanäle, öffentliche Grünflächen etc.)

ca. 2 Jahre

ca. 2 Jahre

Bauantragsverfahren und Bau WE + Kita

Bauantragsverfahren und Bau WE

ca. 2 Jahre

Gutachten während des Verfahrens

- Mobilität
- FHH-Verträglichkeit
- Artenschutz
- Bodenschutz
- Starkregen
- Altlasten
- Lärm
- ...