

Beschlussvorlage	
- öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW - mit Open Data Lizenz	
Drucksachen-Nr.	Kosten der Drucksachen-Gruppe
1413042	1.610,70 € 27.05.15
Externe Dokumente	Eingang Ratsbüro
- Übersichtsplan	21.11.2014

Betreff
 Erlass einer Veränderungssperre für ein Gebiet im **Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Nordstadt**, zwischen **Kaiser Karl-Ring, Karlschule, Ellerstraße und Chlodwigplatz**

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 62		14.11.2014	gez. Hawlitzky
Amt 61		19.11.2014	gez. Schütz
Amt 63		17.11.2014	gez. Scharf
Dez. VI		20.11.2014	gez. Wingefeld
Genehmigung/Freigabe durch OB / Amt 02		21.11.2014	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	21.01.2015	einstimmig	2
Bezirksvertretung Bonn	27.01.2015	Mh gegen PIRATEN	9
Rat	04.02.2015	einstimmig	1

Beschlussvorschlag

Die Satzung der Bundesstadt Bonn über die Veränderungssperre für ein Gebiet im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Nordstadt, zwischen Kaiser-Karl-Ring, Karlschule, Ellerstraße und Chlodwigplatz (Gemarkung Bonn, Flur 42 teilweise) wird in der als Anlage beigefügten Fassung als Satzung beschlossen.

Begründung

Plangebiet / Bestehendes Planungsrecht

Für den im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Nordstadt, zwischen Kaiser-Karl-Ring, Karlschule, Ellerstraße und Chlodwigplatz gelegenen Bereich besteht verbindliches Planungsrecht lediglich in Form des Fluchtlinienplanes Nr. 205 c von 1898 der entlang der Ellerstraße, des Kaiser-Karl-Ringes sowie der das Gebiet kreuzenden Bonifatiusstraße (private Erschließungsanlage) eine Baufluchtlinie festsetzt. Die Straßenbegrenzungslinie des Kaiser-Karl-Ringes wird durch den Fluchtlinienplan Nr. 286 aus dem Jahre 1922 bestimmt. Darüber hinaus bestimmt sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen im Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Danach ist ein Bauvorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Das Gebiet ist entlang des Kaiser-Karl-Ringes und der Ellerstraße mit drei- bis vier- und zum Chlodwigplatz hin mit zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Teilweise verfügen die Gebäude über ausgebaute Dachgeschosse. Der ruhende Verkehr der hier vorhandenen Wohnbebauung wird derzeit auf einer Stellplatzanlage an der privaten Bonifatiusstraße untergebracht. Zum Chlodwigplatz hält die Bebauung einen Abstand von ca. 25 m ein. Der Chlodwigplatz ist ein historisch gewachsener Platz im Stadtgefüge; er bildet zusammen mit den Freiflächen des westlich angrenzenden Robert-Wetzlar-Berufskollegs und der nördlich angrenzenden Rheinischen Landeslinik eine größere zusammenhängende grüne Insel im stark frequentierten Kreuzungsbereich des Kaiser-Karl-Ringes mit der Kölnstraße.

Städtebauliche Ziele

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, durch die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes einen Rahmen vorzugeben, um bei einer Neubebauung des Plangebietes den Chlodwigplatz mit seiner städtebaulichen Qualität als öffentlichen Raum zu erhalten und den Bereich um den Chlodwigplatz, insbesondere im Hinblick auf den hohen Wohnbedarf in dieser innerstädtischen Lage, behutsam fortzuentwickeln. Aufgrund der starken Verkehrsbelastung sind dabei – insbesondere im Erdgeschoss - auch andere Nutzungen (Büros/Dienstleistungen) zu prüfen und das Gebiet gegebenenfalls entsprechend zu gliedern. Insofern sollte das Gebiet als Mischgebiet entwickelt werden.

Baulich soll das Gebiet weiterhin durch eine Blockrandbebauung geprägt werden. Die Gebäudehöhen sollten sich bei einer Neubebauung an der Straßenrandbebauung des Kaiser-Karl-Ringes orientieren und durch eine maximal viergeschossige Bebauung mit Satteldach entsprechend festgesetzt werden. Die Trauf- und Firsthöhen sollten sich dabei ebenfalls an der Straßenrandbebauung des Kaiser-Karl-Ringes orientieren. Auch die weiteren Kennziffern zum Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) sollten die der vorhandenen Straßenrandbebauung des Kaiser-Karl-Ringes aufnehmen. Zum Chlodwigplatz hin ist aufgrund der exponierten Lage auch eine besondere architektonische Ausgestaltung eines Kopfbaus, ggf. auch mit einer höheren Geschossigkeit, vorstellbar. Das städtebauliche Bild des Chlodwigplatzes kann damit räumlich gefasst und der Platzcharakter unterstrichen bzw. hervorgehoben werden. Besondere städtebauliche Bedeutung kommt der heutigen Raumkante zum Chlodwigplatz zu. Diese Raumkante muss auch bei einer Neubebauung aufgenommen werden und soll daher im Bebauungsplan ggf. durch eine Baulinie manifestiert werden.

Neues Planungsrecht sowie Sicherung der Planungsziele

Bekannt gewordene Modernisierungs- und Neubauabsichten der Eigentümer der Wohnanlage ließen es notwendig erscheinen, die städtebaulichen Zielsetzungen für das Gebiet neu zu formulieren. Der Rat hat daher am 15.05.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6522-2 beschlossen (DS-Nr. [1411167](#)). Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollen die städtebaulichen Zielsetzungen unter Beteiligung der Bürger konkretisiert und entwickelt werden.

Der Verwaltung liegt zwischenzeitlich eine Bauvoranfrage für das Eckgrundstück Ellerstraße, Chlodwigplatz, Kaiser-Karl-Ring vor, die den vorgenannten Planungszielen entgegensteht. Insbesondere wird durch die dabei vorgelegte Planung die Raumkante zum Chlodwigplatz deutlich überschritten. Zur Verhinderung einer solchen Fehlentwicklung ist zur Sicherung der mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6522-2 verfolgten Entwicklungsziele der Erlass einer Veränderungssperre erforderlich.

Der Entwurf einer Satzung über die Veränderungssperre ist nachgeheftet.

Satzung der Bundesstadt Bonn

§ 4

über die Veränderungssperre im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Nordstadt, zwischen Kaiser-Karl-Ring, Karlschule, Ellerstraße und Chlodwigplatz.

vom

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat in seiner Sitzung am _____ aufgrund der §§ 14, 16, 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit geltenden Fassung und des § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der zur Zeit geltenden Fassung folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Rat der Bundesstadt Bonn hat in seiner Sitzung am 15.05.2014 beschlossen, für das in § 2 bezeichnete Gebiet im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Nordstadt, zwischen Kaiser-Karl-Ring, Karlschule, Ellerstraße und Chlodwigplatz den Bebauungsplan Nr. 6522-2 aufzustellen. Zur Sicherung der Planung für dieses Gebiet wird für die in § 2 bezeichneten Flurstücke die Veränderungssperre erlassen.

§ 2

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf folgende Flurstücke: Gemarkung Bonn, Flur 42, Flurstücksnummern 103/4, 1502/26, 1503/26, 1504/26, 1518/25, 1519/25, 1521/25, 1523/26, 1525/26, 1526/26, 2115, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232

§ 3

Im dem von der Veränderungssperre betroffenen Gebiet dürfen:

1. Vorhaben, die die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen zum Inhalt haben und die einer bauaufsichtlichen Genehmigung oder Zustimmung bedürfen oder die der Bauaufsichtsbehörde angezeigt werden müssen, nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigespflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

Wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen, kann von der Veränderungssperre eine Ausnahme zugelassen werden. Die Entscheidung über Ausnahmen trifft die Bundesstadt Bonn.

Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind, Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung werden von der Veränderungssperre nicht berührt.

Die Veränderungssperre tritt mit der Bekanntmachung im Amtsblatt der Bundesstadt Bonn in Kraft. Sie tritt nach Ablauf von 2 Jahren, vom Tage des Inkrafttretens gerechnet, außer Kraft. Auf die Zweijahresfrist ist der seit der Zustellung der ersten Zurückstellung eines Baugesuches nach § 15 (1) BauGB abgelaufene Zeitraum anzurechnen. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 7523-53 für das in § 2 genannte Gebiet rechtsverbindlich wird.

Die Satzung wird hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

Auf die Vorschriften des §18 des Baugesetzbuches über die fristgemäße Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche für eingetretene Vermögensnachteile durch die Veränderungssperre und auf die Fristen über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen gemäß § 44 Abs. 4 des Baugesetzbuches wird hingewiesen.

Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen beim Zustandekommen dieser Satzung kann nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) diese Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
- c) der Oberbürgermeister hat den Satzungsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Bundesstadt Bonn vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Bonn, den _____

Nimptsch
Oberbürgermeister