

Beschlussvorlage	
- öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW	
Drucksachen-Nr.	
1611328	
Externe Dokumente	Eingang Ratsbüro
- Plan und Machtbarkeitstudie	15.04.2016

Betreff
Grundsatzbeschluss Dorotheenstraße „Nachverdichtung Dorotheengärten“

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	14.03.2016	gez. Isselmann
Amt 03	07.04.2016	gez. Appelbe
Amt 62	16.03.2016	gez. Braun
Dez. III für Dez. VI	14.04.2016	gez. R. Wagner
Genehmigung/Freigabe durch OB/Amt 01	19.04.2016	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. *	
Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz	04.05.2016	ergänzt mit Mehrheit gegen BBB und Enthaltung Linke, sh. 1611328EB3	1	
Bezirksvertretung Bonn	31.05.2016		7	
Ausschuss für Wirtschaft und Arbeitsförderung	07.06.2016		7	

Beschlussvorschlag (vorbehaltlich der Beratung in der BV Bonn und im AWA)

- Einer maßvollen Nachverdichtung für den Bereich „Dorotheengärten“ unter Berücksichtigung des Baumbestandes und unter Schonung der großzügigen Freiflächen, wird grundsätzlich zugestimmt. Grundlage der Weiterentwicklung stellt die vom Eigentümer vorgelegte Variante 4 – Nachverdichtung mit Aufstockung dar (ca. 120 bis zu 140 neuen Wohneinheiten). Dabei ist die Neubebauung in den Freibereichen angrenzend zur öffentlichen Grünfläche entlang der Dorotheenstraße zu überarbeiten, oder ganz zu hinterfragen. Eventuell ist stattdessen eine Erweiterung der Bestandsgebäude in Richtung Nonnstraße zu prüfen.
- Die Verwaltung wird gebeten gemeinsam mit dem Eigentümer ein Gesamtkonzept ggf. unter Einbeziehung kleiner städtischer Flächen (Kiosk im Kreuzungsbereich) zu erarbeiten, um auf deren Grundlage eine Genehmigung nach § 34 BauGB zu ermöglichen. Dieses Gesamtkonzept wird der Politik nochmals vorgestellt. Sollte im weiteren Verfahren ein Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan zur Sicherung städtischer Planungsziele für notwendig erachtet werden, wird die Verwaltung der Politik rechtzeitig eine entsprechende Vorlage unterbreiten.

- Es ist zwingend sicherzustellen, dass durch eine Intensivierung der Wohnbebauung keine zusätzliche Erschwerung für den gegenüber liegenden Produktionsbetrieb entsteht. Durch eine Nachverdichtung in dem Bereich dürfen weder der Bestand der Magnetfabrik und der umliegenden Gewerbebetriebe noch die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten beeinträchtigt werden.
- Es ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob zusätzlich soziale Infrastruktur geschaffen werden muss.
- Die Magnetfabrik Bonn GmbH sowie die übrigen Gewerbebetriebe sind so frühzeitig wie möglich in den Planungsprozess mit einzubeziehen.

Begründung

Der Eigentümer hat im Juni 2015 und aktualisiert im Februar 2016 der Verwaltung eine Machbarkeitsstudie zur Nachverdichtung in vier Varianten zur Diskussion und zur Abstimmung des weiteren Genehmigungsverfahrens vorgelegt (s. Anlage 1). Der Eigentümer schlägt vor, die vorhandenen 3-geschossigen Gebäudezeilen ohne Dachausbau auf 4 Vollgeschosse aufzustocken bzw. in einigen Bereichen durch Teilabriss insbesondere im Bereich der Dorotheenstraße / Ellerstraße 4-geschossig nachzuverdichten.

Beurteilung des Vorhabens

Die vier vorgelegten städtebaulichen Konzepte weisen unterschiedliche Baumassen, Gebäudeanordnungen und Eingriffe in die vorhandenen Freiraumflächen sowie in den vorhandenen Baumbestand auf. Je nach Variante werden dabei zwischen ca. 35 und 140 Wohneinheiten neu geschaffen. In weiteren Gesprächen ist zu klären, inwieweit geförderter Wohnungsbau entsteht.

Keine der vorgeschlagenen Lösungen scheint nach ersten Prüfungen ohne Korrektur umsetzbar zu sein. Es bestehen Mängel hinsichtlich der städtebaulichen Grundkonfiguration, des Eingriffs in die vorhandene Grünstruktur und den Baumbestand sowie in den angebotenen Wohnungsmix im Rahmen der Nachverdichtungsmaßnahmen. Als unter den o. g. Aspekten am ehesten Erfolg versprechende Grundlage für eine Nachverdichtung sieht die Verwaltung Variante 4 an.

Für das gesamte Stadtgebiet besteht eine hohe Nachfrage nach Wohnraum insbesondere nach kleinen barrierefreien Wohnungen. Hierauf sollte im Rahmen der Nachverdichtung ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Im Bereich der Dorotheenstraße / Ellerstraße sollen die abgängigen 1-geschossigen Flachbauten durch eine attraktive 4-geschossige Blockrandbebauung aufgewertet werden. Hier sind auch kleine Läden im Erdgeschoss denkbar. Mit Blick auf demographische Entwicklung sollten hier auch Altenwohnungen vorgesehen werden.

Durch die Planung von kleinen barrierefreien Wohnungen und Altenwohnungen würde die erhebliche Nachfrage in diesem Segment bedient. Durch die Schaffung von Klein- und Altenwohnungen im Rahmen der Nachverdichtung könnte die Möglichkeit im Quartier zu verbleiben geschaffen werden und alleinstehende ältere Personen und ältere Paare in die neugeschaffenen barrierefreie Wohnungen wechseln und größere familiengerechte Wohnungen freiziehen.

Nach einer ersten Einschätzung ist eine maßvolle Nachverdichtung sinnvoll und möglich.

Vorschlag für das weitere Vorgehen

Bei einer behutsamen Ergänzung der Siedlung könnte eine Genehmigung nach § 34 Bau GB ohne Schaffung von neuem Planungsrecht möglich sein. Das Planungsamt wird die erforderlichen Abstimmungen und Planungsprozesse kurzfristig einleiten.

Sollte es zu keiner einvernehmlichen Lösung kommen, so wird die Verwaltung die Politik hierüber rechtzeitig informieren, um notwendige steuernde Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss) zu fassen.

Für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Bonn ist nicht nur der Ausbau des Dienstleistungsstandortes, sondern auch die Bestandspflege und Ansiedlung von Handwerk und produzierendem Gewerbe von großer Bedeutung. Das produzierende Gewerbe mit einem Anteil von circa 8,5% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten hat für die Stadt Bonn einen besonderen Stellenwert, um einen breiten Arbeitsmarkt auch in Fertigungsberufen gewährleisten zu können. Zudem zeichnen sich viele Bonner Industrie- und Gewerbebetriebe durch eine hochwertige und nachgefragte Produktpalette aus. Einige dieser Firmen sind sogar nationale und internationale Marktführer, beispielhaft sei hier die seit über 80 Jahren tätige Magnetfabrik Bonn GmbH mit 160 Mitarbeitern genannt, deren Betriebsgelände vis-à-vis dem genannten Gebiet liegt.

Zur Sicherung der gewerblichen Nutzung in der Nachbarschaft ist im weiteren Verfahren zwingend darauf zu achten, dass es zu keinen zusätzlichen Erschwernissen kommt. Nach jetzigem Stand ist davon auszugehen, dass aufgrund der nicht näher an den Produktionsbetrieb heranrückenden Wohnbebauung es zu keiner Verschlechterung kommt, da die bestehende Wohnbebauung bereits in der Genehmigung des Produktionsbetriebes Berücksichtigung findet.