

Beschlussvorlage	
- öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW	
Drucksachen-Nr.	
1810873	
Externe Dokumente	Eingang Ratsbüro
- Flächenübersichtsplan	26.03.2018

Betreff
 Bebauungsplan Nr. 7222-101, ehem. Landwirtschaftskammer Roleber -
 Inhalte der Planungsvereinbarung mit den Erwerbern der Teilfläche 1
 (Kammergebäude + Mantelbereich) des potenziellen Entwicklungsbereichs

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	26.03.2018	gez. Isselmann
SGB	21.03.2018	gez. Duisberg
Amt 51	23.03.2018	gez. Stein
Dez. V	26.03.2018	gez. i.V. Schumacher
Dez III	26.03.2018	gez. Heidler
Genehmigung/Freigabe durch OB	27.03.2018	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 Beuel	11.04.2018	vt	9
Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz	25.04.2018	vertagt (bei Anerkennung TO)	2
Rat	03.05.2018	bei Anerkennung der TO von der TO abgesetzt und vertagt	1
Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz	16.05.2018	Vertagt bei Anerkennung der Tagesordnung (Mehrheit gegen BBB)	2
Bezirksvertretung Beuel	05.06.2018	siehe DS-Nr.: 1810873AA3	9
Rat	07.06.2018	bei Anerkennung der TO von der TO abgesetzt und vertagt	1
Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz	20.06.2018	sh. 1810873EB5 Mehrheit gegen Grüne, Linke, BBB	2
Rat	10.07.2018	Mehrheit gegen Grüne, Linker und BBB sh. 1810873EB5	1

Beschlussvorschlag

Dem erreichten Verhandlungsergebnis mit den Vorhabenträgerinnen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7222-101 für den Bereich der Teilfläche 1 nach beigefügtem Flächenübersichtsplan - ehemalige Landwirtschaftskammer Roleber - wird zugestimmt.

Begründung

Der Rat hat in seiner Sitzung am 11.5.2017 beschlossen, dass das bereits eingeleitete Bebauungsplanverfahren 7222-101 für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber, welches bislang den engeren Bestandsbereich umfasste, in einem erweiterten Geltungsbereich fortgesetzt wird (gesamte Teilfläche 1 nach beigefügtem Flächenübersichtsplan, [DS-Nr. 1612911NV8](#)). Die Erarbeitung des konkreten städtebaulichen Konzepts soll in einem intensiven Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit erfolgen (z.B. Bürgerwerkstatt). Im Rahmen des Dialogs soll die Diskussion über eine mögliche künftige Nutzung in einer zweiten Entwicklungsstufe auf den Teilflächen 2 und 3 ebenfalls einbezogen werden. Die vorgesehene Buswendeschleife soll als Rahmenbedingung für die weitere Planung einfließen. Mit einem künftigen Erwerber der Teilfläche 1 sollen eine Planungsvereinbarung und ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, in dem die städtebauliche Zielsetzung und die Kostenübernahme der damit verbundenen notwendigen Infrastruktur (z.B. Schule, Kindergarten, Erschließung) sichergestellt werden.

Die Teilfläche 1 wurde zwischenzeitlich durch die Vorhabenträgerinnen „Sahle Wohnen GmbH&Co.KG“ und „Ihr Haus Sahle Massivbau GmbH“ von der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen in der Absicht erworben, diese gemeinsam mit der Bundesstadt Bonn zu Wohnbauflächen und ggf. Flächen für Einzelhandel zur Nahversorgung zu entwickeln.

Der zuvor genannte Ratsbeschluss für den möglichen Entwicklungsbereich Roleber, der unter anderem die Errichtung von 30 % gefördertem Wohnungsbau durch den Investor beinhaltet, wurde zeitlich nach dem Beschluss vom 30.3.2017 zum Bonner Baulandmodell gefasst (DS-Nr. 1613742EB5). Daher hat die Verwaltung davon auszugehen, dass hier die spezifischen Maßgaben des Beschlusses für Roleber vom 11.5.2017 anzuhalten sind. Dem entsprechend wurde mit den Vorhabenträgerinnen über eine Planungsvereinbarung zu dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verhandelt, die folgendes vorsieht:

Maßgabe des Ratsbeschlusses vom 11.5.2017	Inhalt der Planungsvereinbarung
Dialogisches Verfahren für die Entwicklung nach dem vom Rat zu beschließenden Konzept	Erarbeitung des konkreten städtebaulichen Konzepts in einem intensiven Dialog mit der interessierten Öffentlichkeit (z.B. Bürgerwerkstatt). Im Rahmen des Dialogs soll die Diskussion über eine mögliche künftige Nutzung in einer zweiten Entwicklungsstufe auf die Teilflächen 2 und 3 ebenfalls einbezogen werden. Die Verwaltung wird dazu ein qualifiziertes städtebauliches Büro mit der

	<p>Vorbereitung, Durchführung und Auswertung einer dialogischen städtebaulichen Bürgerwerkstatt beauftragen. Die Vorhabenträgerinnen werden der Stadt die hierfür entstehenden Kosten äquivalent zu dem Verhältnis der Teilfläche 1 einerseits und der Teilflächen 2+3 andererseits übernehmen.</p>
Durchführungsverpflichtung	<p>Verweis auf den vor Satzungsbeschluss noch abzuschließenden Durchführungsvertrag. In diesem werden sich die Vorhabenträgerinnen zur Durchführung des Vorhabens innerhalb noch zu vereinbarenden Fristen verpflichten.</p>
30% öffentlich geförderter Wohnungsbau	<p>Hierzu sind die Vorhabenträgerinnen bereit. Darüber hinaus verpflichten sich die Vorhabenträgerinnen, weitere 20 % des Wohnraums preisgedämpft bereitzustellen oder in besonderen Wohnformen (z.B. Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen usw.) zu errichten und somit eine Regelung ähnlich zum Bonner Baulandmodell zu treffen.</p>
<p>Herstellung und Kostenübernahme der äußeren und inneren Erschließung (Kreuzungsausbau Siebengebirgsstraße mit neuer Zufahrt, Hauptstraßen, Wohnstraßen, Fußwege, Kanal, Beleuchtung, Straßenbäume, ...),</p> <p>Herstellung und Kostenübernahme der Außenanlagen (Öffentliche Grünflächen, Öffentliche Parkflächen, Kinderspielplatz)</p> <p>kostenfreie Übertragung der Flächen für die Erschließungsanlagen und Außenanlagen</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen.</p>	<p>Verweis auf den vor Satzungsbeschluss noch abzuschließenden Durchführungsvertrag.</p> <p>Dieser wird auch einen Erschließungsvertrag (inkl. Regelungen zu öffentlichen Grünflächen, öffentlichen Parkflächen, Kinderspielplatz und eine Vereinbarung zur Kostenregelung in Bezug auf die äußere Anbindung des Plangebiets im Fall einer Erweiterung auf Teilfläche 2 und 3) sowie Kostenregelungen zu ggf. erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zum Bestandteil haben.</p>

<p>Gemäß Ratsbeschluss „Energieeffizienzstandards im Neubau“ vom 22.10.2015 ist beim Verkauf städtischer Baugrundstücke, bei städtebaulichen Verträgen, bei Entwicklungsmaßnahmen und bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen zur Errichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden grundsätzlich der KfW-Effizienzhaus55-Standard bezogen auf die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV2014) verpflichtend einzuhalten.</p>	<p>Verweis auf den vor Satzungsbeschluss noch abzuschließenden Durchführungsvertrag, der entsprechende Verpflichtungen enthalten wird.</p>
<p>Herstellung und Kostenübernahme der sozialen Infrastruktur (Kita mit Außenanlage etc.)</p> <p>kostenfreie Übertragung der Flächen der sozialen Infrastruktur</p>	<p>Die Vorhabenträgerinnen sind bereit, eine bedarfsgerechte Kita zu errichten. Diese soll nach den Vorstellungen der Vorhabenträgerinnen</p> <p>a) entweder in ihrem Eigentum verbleiben und an einen anerkannten Träger der Jugendhilfe, der von der Stadt in einem Interessenbekundungsverfahren ermittelt und politisch beschlossen wird, langfristig vermietet werden oder</p> <p>b) an die Stadt zum Verkehrswert veräußert werden.</p>

Die Abweichung vom Ratsbeschluss bezüglich der Kita, die nicht kostenfrei in das Eigentum der Stadt überführt würde, ist aus Sicht der Verwaltung aus folgenden Gründen sachgerecht:

Durch die oben genannten Vereinbarungen sollte ein Rückgriff auf das Instrument einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nach § 165 Abs. 3 Baugesetzbuch verzichtbar werden. Hintergründe waren die Kostenübernahme und Errichtung der durchzuführenden Bau- und Ordnungsmaßnahmen durch den Investor, die ansonsten durch die Gemeinde oder einen Entwicklungsträger auf Kosten der Entwicklungsmaßnahme zu errichten gewesen wären. Darüber hinaus entsteht der Stadt **im Vergleich zur Durchführung einer Maßnahme nach besonderem Städtebaurecht** keine finanzielle Mehrbelastung.

Diese Zielsetzung wird hier auch bezüglich der Kita erreicht, wie sich aus der nachfolgenden Gegenüberstellung von Kostenpositionen im städtebaulichen Entwicklungsbereich einerseits und im vorliegenden Fall andererseits ergibt:

Gestehungs- kosten- positionen Kita	Kostenpositionen Kita im städtebaulichen Entwicklungsbereich nach Baugesetzbuch	Kostenpositionen Kita im vorliegenden Fall
a) Grundstück einschl. Herrichtung und Erschließung	Die Gemeinde soll die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich erwerben. Die Gemeinde soll von dem Erwerb eines Grundstücks absehen, wenn der Eigentümer eines Grundstücks, dessen Verwendung nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen, und er sich hierzu verpflichtet (§ 166 (3) S.1 u. S.3 Nr.2).	Die Vorhabenträgerinnen haben die Grundstücke bereits erworben.
b) Bauwerk incl. Ausstattung sowie Außen- anlagen und Bauneben- kosten	Die Durchführung von Baumaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zügige und zweckmäßige Durchführung durch sie gewährleistet ist; der Gemeinde obliegt jedoch für die Errichtung und Änderung der Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen zu sorgen (§ 148 (1) S.1 Nr.1). Die Gemeinde kann die Errichtung von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen auf Grund eines Vertrags ganz oder teilweise dem Eigentümer überlassen (§ 146 (3) S.1).	Die Vorhabenträgerinnen haben die Grundstücke bereits erworben und verpflichten sich im nachfolgenden Durchführungsvertrag zur zweckentsprechenden Verwendung (hier: Bau einer Kita).

<p>c) Ausgleichs- betrag</p>	<p>Erwirbt die Gemeinde ein Grundstück nicht, ist der Eigentümer verpflichtet einen Ausgleichsbetrag an die Gemeinde zu entrichten. Der Ausgleichsbetrag entspricht der durch die Entwicklungsmaßnahme bedingten Bodenwertsteigerung des Grundstücks. (§ 166 (3) S.4) Soweit der Eigentümer Gemeinbedarfseinrichtungen errichtet hat, sind die ihm entstandenen Kosten auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen (§ 155 (1) Nr.2) und - soweit dadurch die Kosten nicht gedeckt werden - nach Maßgabe des § 155 (6) zu erstatten.</p>	<p>Im Fall der hier vorgesehenen vertraglichen Vereinbarung außerhalb einer Entwicklungsmaßnahme sind keine Ausgleichsbeträge zu erheben. Aber selbst bei Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme wären dem Eigentümer, der eine Gemeinbedarfseinrichtung selbst errichtet, die hierfür entstehenden Kosten auf den Ausgleichsbetrag anzurechnen bzw. die nicht gedeckten Kosten zu erstatten.</p>
---	--	--

Laufende Kosten werden auch bei einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme nicht aus der Maßnahme finanziert, so dass im vorliegenden Fall keine Schlechterstellung der Stadt gegenüber einer Maßnahme nach besonderem Städtebaurecht vorliegt.

Die Entscheidung über Anmietung oder Kauf der durch die von den Vorhabenträgern zu errichtenden Kindertagesstätte wird vor Satzungsbeschluss den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die mögliche Anmietung der Kindertageseinrichtung führt zu langfristigen Belastungen des städtischen Haushalts im konsumtiven Bereich. Mietkosten für Kindertageseinrichtungen werden nach derzeitiger Rechtslage nicht kostendeckend vom Land refinanziert, sodass unabhängig von der Trägerschaft der Kindertageseinrichtung städtische Finanzmittel eingebracht werden müssen. Die Übertragung der Kindertageseinrichtung an die Stadt, führt zur Erhöhung des Anlagekapitals. Allerdings muss der Kaufpreis (maximal Verkehrswert) über den städtischen Haushalt aufgebracht werden.

Sofern der Rat dieser Planungsvereinbarung zustimmt, wird diese von der Verwaltung gegengezeichnet. Als nächster Verfahrensschritt wird das von einem städtebaulichen Planungsbüro zu organisierende dialogische Wettbewerbsverfahren unter Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Hierzu wird die Verwaltung die Gremien gesondert unterrichten.