



Frau Oberbürgermeisterin
Katja Dörner
Stadthaus Berliner Platz 2

53111 Bonn

Bonn, 12.5.2021

Bürgerantrag gemäß § 24 GO NRW

Der Verein Lebenswerte Region Bonn-Siebengebirge e.V. beantragt:

1. Der Stadtrat möge keine Flächen in Roleber und Holtorf für den neuen Regionalplan anmelden.
2. Der Stadtrat möge eine Fläche in Roleber (der sog. V-förmige „Kragen“) aus dem geltenden Regionalplan zur Streichung melden.
3. Der Stadtrat möge die Formulierung in der Planungsvereinbarung mit Sahle Wohnen GmbH zur Übernahme der Kosten für den externen Kanalausbau hinsichtlich LWK Roleber Teilfläche 1 (inkl. „Kragen“) genau analysieren, ob sie auch im Fall des Verzichts auf die Erweiterung auf die Flächen 2 und 3 zur Kostenübernahme durch den Investor führen würde. Der Stadtrat möge ebenso die Aussagen des Tiefbauamtes über die Größe der freien Aufnahmekapazität des externen Kanals genau analysieren und ggf beim Tiefbauamt anfragen, von wie vielen zusätzlichen Wohneinheiten der vorhandene Kanal Schmutzwasser aufnehmen könnte.

Wir bitten, auch die Anlagen an die Gremienmitglieder weiter zu leiten.

Auf die Anonymisierung unseres Antrags bitten wir zu verzichten.

Begründung

1. Der Stadtrat möge keine Flächen in Roleber und Holtorf für den neuen Regionalplan anmelden

In der vorherigen Legislaturperiode erfolgte 12 Tage vor der Kommunalwahl am 1.9.20 ein Ratsbeschluss zum neuen Regionalplan, obwohl die Fachausschüsse sowie auch die BV Bonn das Thema vertagt hatten. Der Rat folgte den Empfehlungen der Bezirksvertretungen Beuel und Bad Godesberg, vorbehaltlich der Beratung in der BV Bonn. [Zur Niederschrift, TOP 5.3](#)

Für die Ratssitzung hatte die Stadtverwaltung extrem kurzfristig einen [neuen Vorschlag](#) (ST-10) erarbeitet. Er erreichte die Ratsmitglieder erst kurz vor der Sitzung (was bemängelt wurde) und die Öffentlichkeit erst am Folgetag.

Die Verwaltung interpretierte darin die Formulierung der Bezirksvertretung Beuel (unrichtig):

- Holtorf: Neue Siedlungsflächen beidseitig der Ungartenstraße. Die Begründung war, um eine zusammenhängende ASB-Darstellung zu ermöglichen. Eine zusammenhängende Darstellung als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ist jedoch nicht erforderlich.
- Roleber: Die BV Beuel habe alle Agrarflächen nördlich der Hoholzstraße gemeint, weil der Kragen ja schon im alten Regionalplan sei. (Das hat die BV Beuel natürlich nicht gewusst, denn es war ihr nicht mitgeteilt worden. Sie meinte jedoch den V-förmigen sog. Kragen.)

Dem kurzfristigen Vorschlag der Stadtverwaltung wurde nicht gefolgt. Folgender nicht sofort verständlicher Beschluss steht in der [Niederschrift, TOP 5.3](#)

"Mehrheit gegen Grüne, Linke bei Enth. 1 AfB wie die BVen Beuel, Bad Godesberg vorbehaltlich der Beratung in der BV Bonn (wie ST-10 ohne die Ergänzungen der Verwaltung)"

Grüne und Linke wollten die klare Ablehnung von weiteren Siedlungsbereichen in Holtorf und Roleber, genauso klar wie in Hoholz und Gielgen. Dafür gab es im damaligen Rat keine Mehrheit. Die damalige Mehrheit hat kurz vor der Kommunalwahl, u.a. die unklaren Formulierungen für Roleber und Holtorf durchgesetzt:

Holtorf

"Die arrondierte Bestandsbebauung der drei Ortsteile Niederholtorf, Oberholtorf und Ungarten einschließlich des Neubaugebietes Niederholtorf-Süd wird als ASB- Fläche vorgeschlagen."

Die Erläuterung der Verwaltung, die richtiger Weise abgelehnt wurde, lautet: „Über die vom Beschluss der BV Beuel erfasste Fläche hinaus empfiehlt die Verwaltung auch die Benennung der unbebauten Fläche zwischen Ober-, Niederholtorf und Ungarten, nördlich und südlich der Ungartenstraße als ASB, um eine zusammenhängende ASB-Darstellung zu ermöglichen.“

Der neue Stadtrat muss gegenüber der für den neuen Regionalplan verantwortlichen Bezirksregierung Köln eindeutig klarstellen, dass in Niederholtorf, Oberholtorf und Ungarten neben dem bestehenden Neubaugebiet Niederholtorf-Süd keine weitere Fläche in ein Allgemeines Siedlungsgebiet (ASB) aufgenommen wird. Bisher besteht kein ASB-Status.

Roleber

"In Roleber/Gielgen/Hoholz wird der Bereich um die ehemalige Landwirtschaftskammer Roleber als ASB vor vorgeschlagen. Ansonsten erfolgt keine Ausweisung."

Welcher Bereich genau gemeint ist, muss der neue Stadtrat gegenüber der für den neuen Regionalplan verantwortlichen Bezirksregierung Köln klarstellen oder besser einen neuen Beschluss fassen, siehe Punkt 2.

Siehe Karte in Anlage 4.

Mehr dazu: <https://www.ennertaufstieg.de/regionalplan>

2. Der Stadtrat möge eine Fläche in Roleber (der sog. V-förmige „Kragen“) aus dem geltenden Regionalplan streichen.

Der Kragen ist Teil des „Baufeld 1“, das Gegenstand des Ratsbeschlusses vom 4.7.19 war. Es liegen seit dem [Ratsbeschluss](#) (entspricht [Drucksache 1911147 Antrag CDU, SPD und FDP](#) vom 4.7.2019 neue klimatologische Erkenntnisse vor, die eine mögliche Entscheidung über eine Besiedlung und Bebauung infrage stellen.

Der Ratsentscheidung lag ein Klimagutachten vom 31.8.2018 (Drucksache 1812161ST3, s. Anlage 1 inkl. „stadtklimatische Ersteinschätzung“) auf Basis der ZURES-Daten zugrunde.

Im Januar 2020 wurde die Klimawandelvorsorgestrategie für unsere Region vorgelegt. Autor ist der Verband Region Köln/Bonn e.V., ein Zusammenschluss von Kommunen und Wirtschaftsvereinigungen.

Quelle: Verband Region Köln/Bonn e.V. (2020): Klimawandelvorsorgestrategie für die Region Köln/Bonn, Download 6.2 Regional wirksame Luftleitbahnen und Kaltluft-Einzugsgebiete (PDF) www.klimawandelvorsorge.de

Mithilfe der dort angewendeten Methode werden regional wirksame Faktoren erkannt, wie die Kaltluft-Leitbahn in Roleber (Siehe Karte in Anlage 3). Bei der detaillierteren Analyse von ZURES (z.B. digitales Geländemodell) fehlt die regionale Perspektive, die die Klimavorsorgestrategie mit ihrer weniger hohen Auflösung erzielt hat. ZURES kann die regional wirksame Kaltluft-Leitbahn mit seiner kleinteiligeren Methode nicht erkennen.

Es ist nicht eine Methode besser als die andere, sondern sie blicken auf unterschiedliche Faktoren. Beide Erkenntnisse schließen sich nicht gegenseitig aus, sondern ergänzen sich und müssen zusammen betrachtet werden.

ZURES bewertet das Gebiet als Kaltluftentstehungsfläche mit hoher bioklimatischer Bedeutung (Anlagen 1 und 2), für das ein Detailgutachten erforderlich ist. Die regionale Klimawandelvorsorgestrategie bewertet es als regional bedeutsame Kaltluftleitbahn.

Kaltluft-Leitbahnen sollen dem geltenden VDI-Standard (VDI 3787 Blatt 5) zufolge nicht bebaut werden. Zur Bebauung von Flächen, auf denen Kaltluft entsteht, liegen keine VDI-Standards vor. Eine Kaltluftleitbahn ist aber abhängig von der Entstehung von Kaltluft. Die VDI Standards wurden im übrigen seit vielen Jahren nicht aktualisiert.

Ein vor dem Bebauungsplanbeschluss fälliges klimatologisches Gutachten könnte zu dem Ergebnis führen, dass kein Baurecht für den bisher unbebauten sog. „Kragen“ erteilt werden kann. Allerdings könnte die Gutachterempfehlung auch lauten, dass eine Bebauung parallel zum Luftstrom zulässig wäre. Denn das Gutachten braucht die Entstehung von Kaltluft mangels VDI Standards nicht unbedingt zu berücksichtigen. Unklar ist, ob eine Bewertung im gesamtstädtischen Zusammenhang vorgenommen oder nur die fragliche Fläche betrachtet wird.

Die Erkenntnis einer regional wirksamen Kaltluft-Leitbahn sowie Kaltluft-Entstehungsfläche sollte aber eigentlich zu dem Schluss führen, dass eine Besiedlung einer der nur wenigen im Stadtgebiet noch vorhandenen derartigen Flächen für das Stadtklima besonders ungünstig wäre und daher als Allgemeine Siedlungsfläche (ASB) nicht mehr geeignet und aus dem Regionalplan herauszunehmen ist.

3. Der Stadtrat möge die Formulierung in der Planungsvereinbarung mit Sahle Wohnen GmbH zur Übernahme der Kosten für den externen Kanalausbau hinsichtlich LWK Roleber Teilfläche 1 (inkl. „Kragen“) genau analysieren, ob sie auch im Fall des Verzichts auf die Erweiterung auf die Flächen 2 und 3 zur Kostenübernahme durch den Investor führen würde. Der Stadtrat möge ebenso die Aussagen des Tiefbauamtes über die Größe der freien Aufnahmekapazität des externen Kanals genau analysieren und ggf beim Tiefbauamt anfragen, von wie vielen zusätzlichen Wohneinheiten der vorhandene Kanal Schmutzwasser aufnehmen könnte.

Die Stadtverwaltung informierte (Drucksache [201901-1 ST](#)) auf eine SPD-Anfrage (Drucksache [201901](#)) hin, dass Entwässerungsanlagen vom Vorhabenträger zu finanzieren sein würden. Ob damit nur die Entwässerung auf dem beplanten Gebiet oder auch die äußere Erschließung gemeint ist, blieb offen.

Der Bericht der Stadtverwaltung an den Stadtrat vom 26.3.2018 (Drucksache [1810873](#)) über die Planungsvereinbarung mit der Sahle Wohnen GmbH gibt in diesem Punkt Anlass zur Sorge. Die Planungsvereinbarung selbst ist nicht öffentlich zugänglich. Auf der dritten Seite

des Berichtes in der rechten Spalte zum Inhalt der Planungsvereinbarung steht unten, dass ein Erschließungsvertrag vorgesehen ist. Dieser soll

„eine Vereinbarung zur Kostenregelung in Bezug auf die äußere Anbindung des Plangebiets im Fall einer Erweiterung auf Teilfläche 2 und 3)...“

enthalten.

Laut Maßgabe des Stadtrates, die in der linken Spalte zitiert wird, ist die äußere Erschließung durch den Vorhabenträger durchzuführen und zu zahlen. In einer Situation, in der nicht eindeutig geklärt ist, ob die vorhandene äußere Kanalerschließung für die Bebauung der Teilfläche 1 ausreichen würde (siehe Punkt 4), muss der Vorhabenträger - aktuell der Immobilienkonzern Sahle Wohnen GmbH - zur Zahlung der äußeren Erschließung der Teilfläche 1 (Bebautes Gelände sowie sog. Kragen) herangezogen werden können, unabhängig davon ob der Fall der Erweiterung auf die Flächen 2 und 3 vorliegt. Zumal die Fraktionen der neuen Ratskoalition erklärtermaßen die Flächen 2 und 3 keinesfalls bebauen wollen.

Die Klausel könnte, wenn nur Teilfläche 1 bebaut würde, der Maßgabe des Stadtrates zuwiderlaufen, selbst wenn sie von der Verwaltung anders gemeint gewesen sein sollte.

Die Misere der Investorenverträge des früheren OB Sridharan will die neue Ratskoalition nicht wiederholen. Sie sollte deshalb Inhalt und Bedeutung der Planungsvereinbarung mit Sahle Wohnen GmbH genau analysieren, BEVOR sie weitere Schritte in Erwägung zieht.

Der Bericht der Stadtverwaltung (Drucksache [1810873](#)) genügt nicht, um große finanzielle Schäden für die Stadt auszuschließen.

Das Bonner Tiefbauamt hatte in der DSK-Studie darauf hingewiesen, dass im örtlichen Kanalnetz (Holzlarer Kanal) Kapazitäten kaum noch vorhanden und mit erhöhtem Finanzierungsbedarf für die äußere Erschließung zu rechnen sei.

Quelle: [Deutsche Stadt- und Grundstückentwicklungsgesellschaft \(DSK\) 2016: Vorbereitende Untersuchungen für einen möglichen Entwicklungsbereich Roleber](#), S. 77-78

Entscheidend wäre die *maximale Anzahl zusätzlicher Standard-Wohneinheiten, von denen das Schmutzwasser durch den vorhandenen Kanal aufgenommen werden kann.*

Dann wäre bereits jetzt klar, wie viele Standard-Wohneinheiten in Roleber maximal entstehen könnten (durch Umbau des Bestandsgebäudes bzw zusätzlich), ohne dass der Holzlarer Kanal erweitert werden müsste.

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Warnungen vor hohen Erschließungskosten für eine neue Wohnbebauung in Roleber hatten im November 2020 die SPD-Fraktionen des Stadtrats und der Beueler Bezirksvertretung die Stadtverwaltung auf öffentlichem Weg in einer sog. „Kleine Anfrage“ (undatiert, Drucksache [201901](#)) gefragt, ob die äußere Kanalanbindung (über den ca 2 km langen Kanal durch Holzlar) für etwa 100 neue Wohnungen ohne Erweiterung ausreicht. Zur Erinnerung: Der Siegerentwurf des städtebaulichen Wettbewerbs plant 512 neue Wohnungen.

Warum nach 100 Wohnungen gefragt wurde, war nicht begründet. Allerdings: 100 Wohnungen würden in das LWK-Bestandsgebäude passen und wohl kaum das ehemalige Schmutzwasseraufkommen der Landwirtschaftskammer übersteigen.

Die Stellungnahme der Stadtverwaltung (Drucksache [201901-1 ST](#), undatiert) bezieht sich aber NICHT auf eine bestimmte Anzahl Wohnungen.

Sie verweist auf ein bisher nicht öffentlich gemachtes hydrogeologisches Gutachten, das besagt hinsichtlich des kanalpflichtigen Schmutzwassers:

„Schmutzwasser aus der geplanten Bebauung macht nach derzeitigem Wissensstand eine Vergrößerung des Holzlarer Kanals nicht erforderlich.“

Worauf sich der "derzeitige Wissensstand" bezieht, lässt das Tiefbauamt offen. Zu ähnlichen Anfragen in der Vergangenheit hatte das Tiefbauamt argumentiert, dass man noch nicht wisse, wie viele Wohnungen in welcher Größe gebaut würden, daher könne man noch nicht sagen, ob der vorhandene Kanal ausreiche.

Für die Bewertung der Situation in Roleber ist aber nicht nur entscheidend, wieviel Wohneinheiten ein Investor planen würde, sondern auch die *maximale Anzahl zusätzlicher Wohneinheiten, von denen das Schmutzwasser durch den vorhandenen Kanal aufgenommen werden kann.*

Das Tiefbauamt könnte genau wie in der DSK Studie bereits jetzt Standardwohnungsgrößen (und ihre Standardschmutzwassermenge) für derartige Schätzungen nutzen.

Links zu bisherigen Anfragen und Antworten zur Kanalfrage s. <https://www.ennertaufstieg.de/riesen-baugebiete/bonn-roleber>

Gez.

Dr. Susanne Gura
Stv. Vorsitzende
Lebenswerte Region Bonn-Siebengebirge e.V.
www.siebengebirgsregion.de
www.ennertaufstieg.de
Mob 0177 669 1400

Cc:
Koalitionsfraktionen

Anlage 1: [Auszug ZURES Planungshinweiskarte Nachtsituation](#)

Anlage 2: [Auszug Erläuterungen ZURES Planungshinweiskarte Nacht](#)

Anlage 3: Bonner Umweltzeitung März 2020 [Kalte Luft aus Roleber](#) (mit Karte aus der regionalen Klimawandelvorsorgestrategie)

Anlage 4: Bonner Umweltzeitung Nov 2020: [Regionalpolitik braucht Bürgerengagement](#) (mit Karte der Meldungsvorschläge rechtsrh.)

Anlage 5: Bonner Umweltzeitung Mai 2021 [Mut zum Klimaschutz](#) Zur Siedlungs- und Wohnungspolitik im Bonner Koalitionsvertrag