

Federführung:
61 Stadtplanungsamt

Dezernat:
Dez. III

Zielbeschluss über die wohnbauliche Entwicklung auf der städtischen Fläche "Osloer Straße" im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Auerberg

Beratungsfolge

Bezirksvertretung Bonn	05.09.2023	Kenntnisnahme
Ausschuss für Wohnen, Planung und Bauen	13.09.2023	Kenntnisnahme
Rat	19.09.2023	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Klima und Lokale Agenda	19.10.2023	Kenntnisnahme

Inhalt der Stellungnahme:

Der Zielbeschluss über die wohnbauliche Entwicklung auf der städtischen Fläche "Osloer Straße" im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Auerberg (DS-Nr.: 221615) wurde durch den *Ausschuss für Wohnen, Planung und Bauen* in seiner Sitzung vom 25.01.2023 mit dem Auftrag an die Verwaltung vertagt, die konkret bebaubaren Flächen sowie die umzusetzende Bebauung darzulegen. Der Politik wird mit dieser Stellungnahme eine Übersichtsplanung vorgelegt (s. Anhang).

Methodisches Vorgehen

Zu Beginn wurden die städtebaulichen Rahmenbedingungen der Fläche analysiert und daraus Restriktionen und Potentiale zur Flächenentwicklung abgeleitet. Darauf aufbauend wurde eine Entwicklungsperspektive erarbeitet. Diese stellt Erschließungsoptionen der Fläche sowie Varianten für die konkret bebaubaren Flächen und die umzusetzende Bebauung dar.

Restriktionen und Potentiale

Restriktionen

- naturschutzfachliche Bedeutung der Fläche durch umfassenden Baum- und Gehölzbestand (ggf. satzungsgeschützt)
- Trittsteinbiotop auf Fläche, angrenzendes Landschaftsschutzgebiet sowie Biotopflächen
- Fläche wird durch Hochwasserrisikogebiet des Rheins bei Extrem-Hochwasser im nordöstlichen Bereich geringfügig tangiert
- Lärmimmissionen durch angrenzenden Sportplatz auf Fläche zu erwarten

Seite 2

- Gefälle der Fläche bis zu 7 Meter, zunehmend im nordöstlichen Bereich

Potentiale

- gute Erreichbarkeit und ÖPNV-Anbindung der Fläche (u. a. durch Stadtbahnhaltestelle)
- ausreichend soziale Infrastruktur und Nahversorgungsbereiche im Ortsteil
- gute Wegeverbindungen zu angrenzenden Naherholungsbereichen (u. a. Rhein, Klosteracker, Rheindorfer Bach)
- Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum auf Potenzialfläche

Entwicklungsperspektive

Erschließungsoptionen der Fläche

- Kopenhagener Straße
- Osloer Straße: städtischer Weg (Flurstück 2598)
- Osloer Straße: südlicher Bereich der Fläche angrenzend zur Kleingartenanlage (Flurstück 2604)

Eine genaue Darlegung ist S. 6 der Anlage zu entnehmen.

Varianten zur Bebaubarkeit der Fläche

Es wurden Varianten zur Bebaubarkeit der Fläche erarbeitet. Die Varianten 1a und 1b sehen Geschosswohnungsbau auf einer bebaubaren Fläche von ca. einem Hektar vor. Variante 2 sieht dagegen einen Flächentausch mit der vorhandenen Kleingartenanlage vor. Auf einer Fläche von ca. 0,4 Hektar ist Geschosswohnungsbau vorstellbar. Die dazu in Anspruch genommene Kleingartenfläche wird auf der ursprünglich identifizierten Potenzialfläche ausgeglichen und ggf. erweitert. Eine genaue Darlegung der Varianten ist den Seiten 7-9 der Anlage zu entnehmen.

Bewertung

Die Verwaltung empfiehlt unter Berücksichtigung der gegebenen Randbedingungen, Variante 2 weiterzuverfolgen. Eine genaue Bewertung der einzelnen Varianten ist S. 10 der Anlage zu entnehmen.

Anlage/n

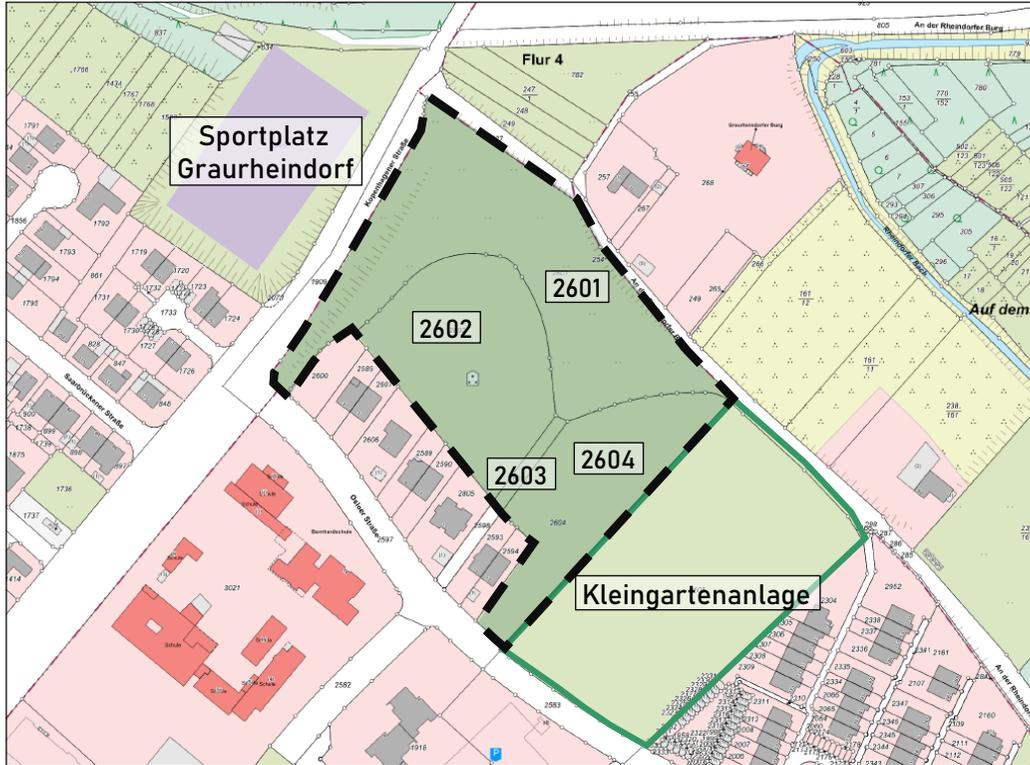
- 1 Übersichtsplanung Osloer Straße (öffentlich)

Übersichtsplanung für die wohnbauliche Entwicklung auf der städtischen Fläche "Osloer Straße" im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Auerberg

(DS-Nr.: 221615)

Einordnung der Fläche

Osloer
Straße



Gesamtgröße:
2,18 ha

Eigentum Planfläche & Kleingartenanlage:
städtisch

Flächennutzungsplan:

- Dauerkleingärten
- Wohnbaufläche

Bebauungsplan (7525-49):

- Öffentliche Grünfläche: Parkanlage
- Private Grünfläche: Dauerkleingärten
- Geh- und Fahrrecht: Fuß- und Radverkehr
- Fuß- und Radweg

Seite 4 von 13



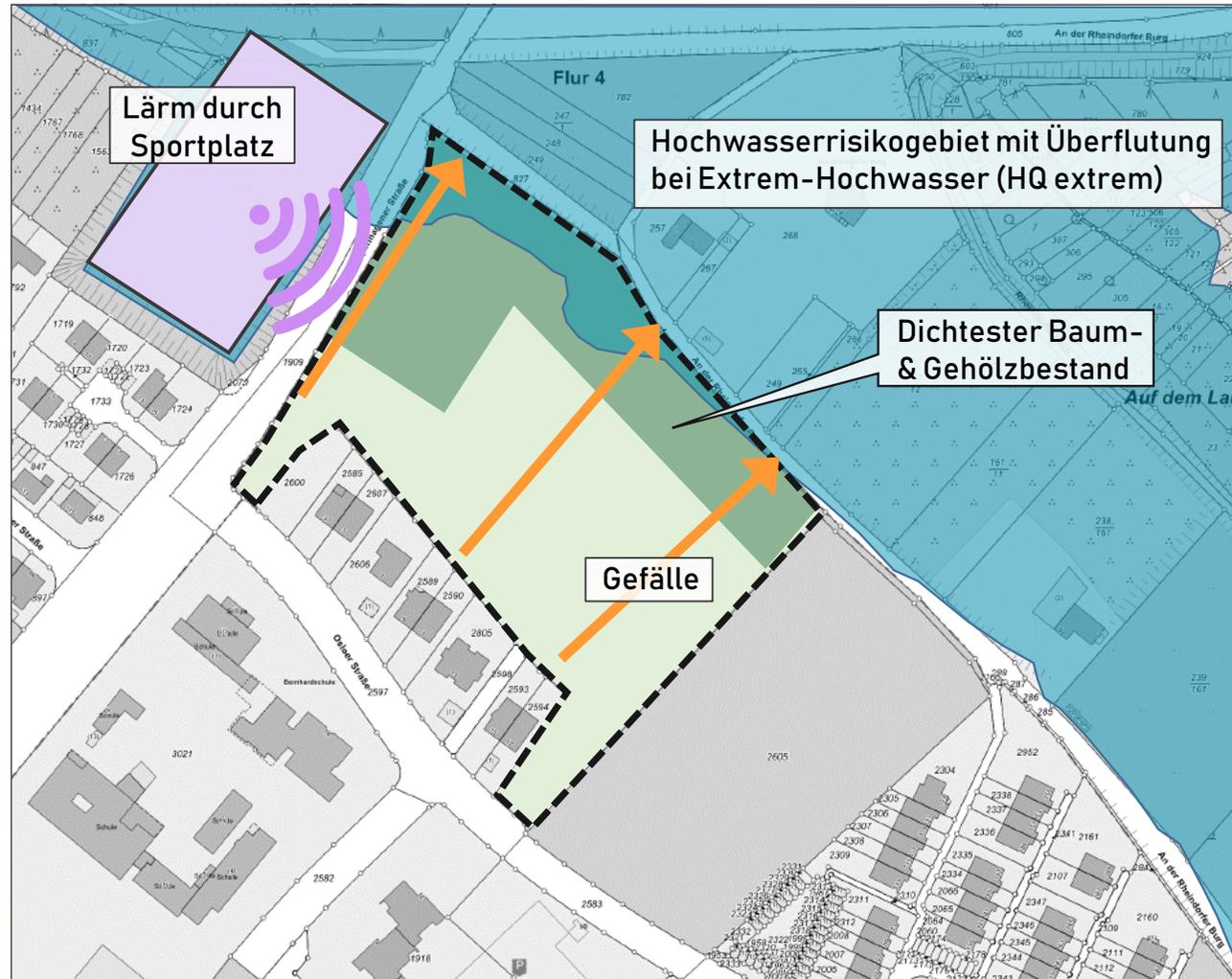
Derzeitige Nutzung:
Baum- & Gehölzbestand

Sachstand

- **2019:** Identifikation der Potenzialfläche im Rahmen der Wohnbaulandaktivierung (DS-Nr.: 190349)
- **08/22:** Zielbeschluss über die wohnbauliche Entwicklung auf der städtischen Fläche "Osloer Straße" (DS-Nr.: 221615) in politischer Beratung
- **01/23:** CDU-Änderungsantrag (DS-Nr.: 221615-01 AA) in politischer Beratung
 - Änderung des Bebauungsplans (7525-49)
 - Erhalt der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche „Öffentliche Grün- und Parkanlage“
 - Änderung der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche „Private Grünfläche - Dauerkleingärten“
 - A. Ausgleichsfläche für andere Baugebiete
 - B. Private Grünfläche
 - C. Erweiterung der Öffentlichen Grünfläche – Parkanlage
 - D. Einzel- und Doppelhausbebauung (1 Vollgeschoss, offene Bauweise)
- **01/23:** Zielbeschluss durch WOPLABA vertagt mit Maßgabe an Verwaltung: *Darlegung der bebaubaren Flächen und konkret umsetzbaren Bebauung.*

Osloer
Straße

Restriktionen



Osloer
Straße

Lärm durch
Sportplatz

Hochwasserrisikogebiet mit Überflutung
bei Extrem-Hochwasser (HQ extrem)

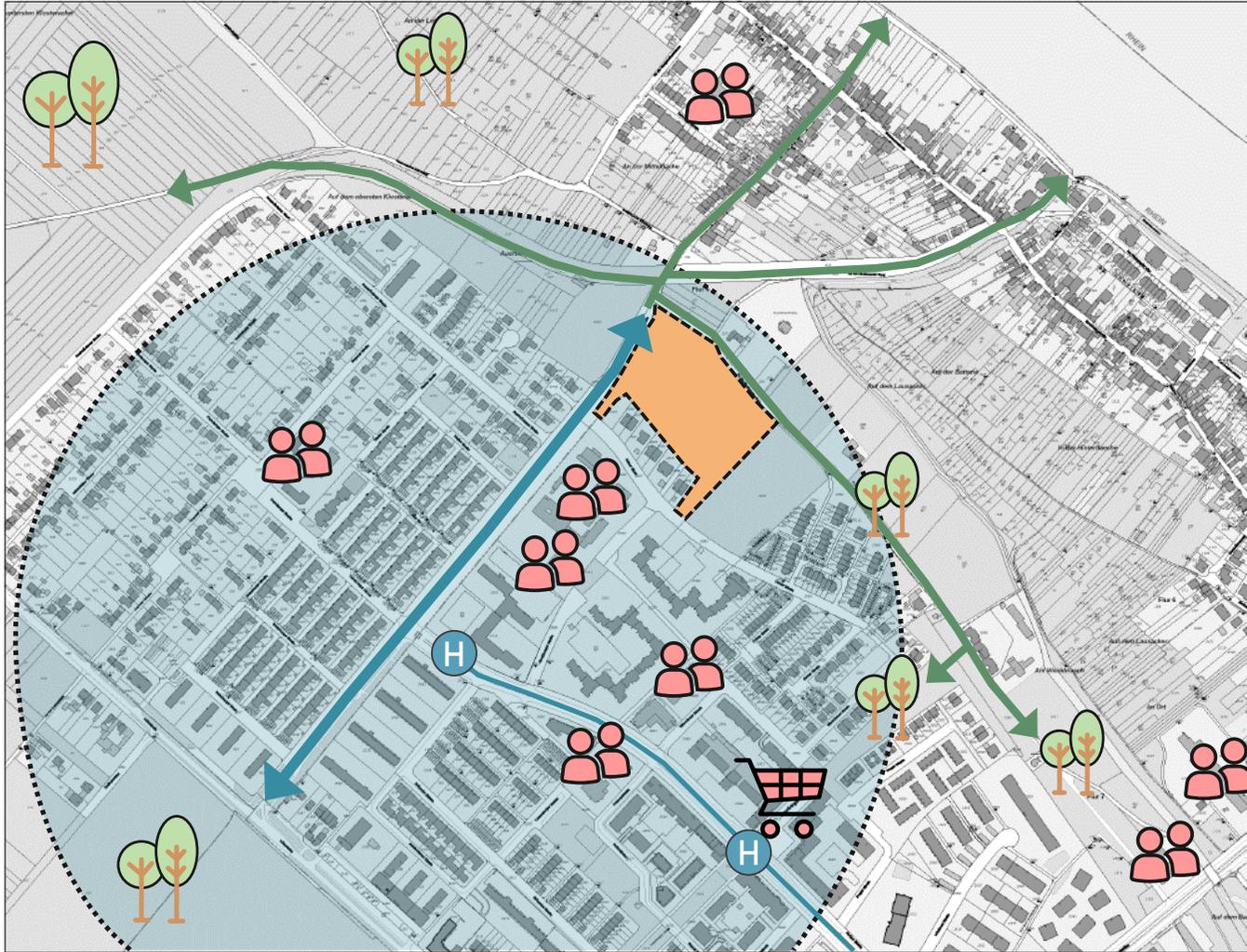
Dichtester Baum-
& Gehölzbestand

Gefälle

- **Hochwasserrisikogebiet (HQ extrem)** tangiert Plangebiet
- **Baum- & Gehölzbestand** nordöstlich am dichtesten (vgl. Luftbild)
- **Lärmimmissionen** durch angrenzenden Sportplatz
- **Gefälle auf Planfläche** 6-7 Meter, nordöstlich zunehmend

Potenziale

Osloer Straße



 **Schaffung von Wohnraumangebot**

Gute Anbindung & Erreichbarkeit

 Schnelle Wegeverbindung

 Stadtbahnhaltestelle

 600m Radius (< 10min Fußweg)

Gute Daseinsvorsorge

 Soziale Einrichtungen (Kitas, Schulen etc.)

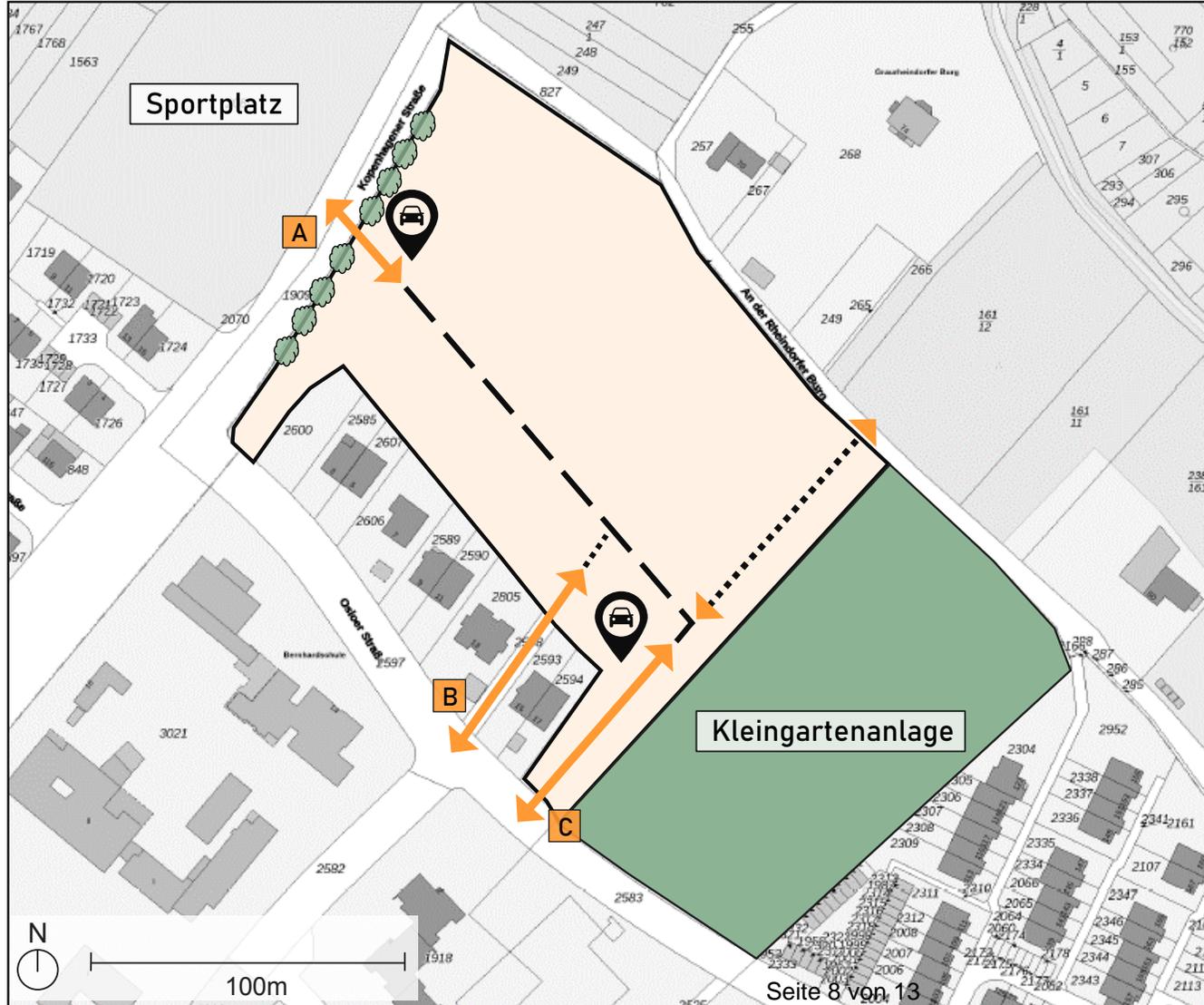
 Nahversorgungsbereich

Nähe zu Naherholungsbereichen

 Naherholungsbereiche

 Verbindungen zu Naherholungsbereichen

Erschließungsoptionen

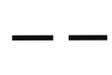


A **C**

Fuß- & Radverkehr / optional: MIV
Rettungsweg & Müllentsorgung

B

Fuß- & Radverkehr



Innere Erschließung
(Fuß- & Radverkehr / optional: MIV)



Fuß- & Radwegeverbindung



mögliche Verortung von Tief- oder
Quartiersgaragen

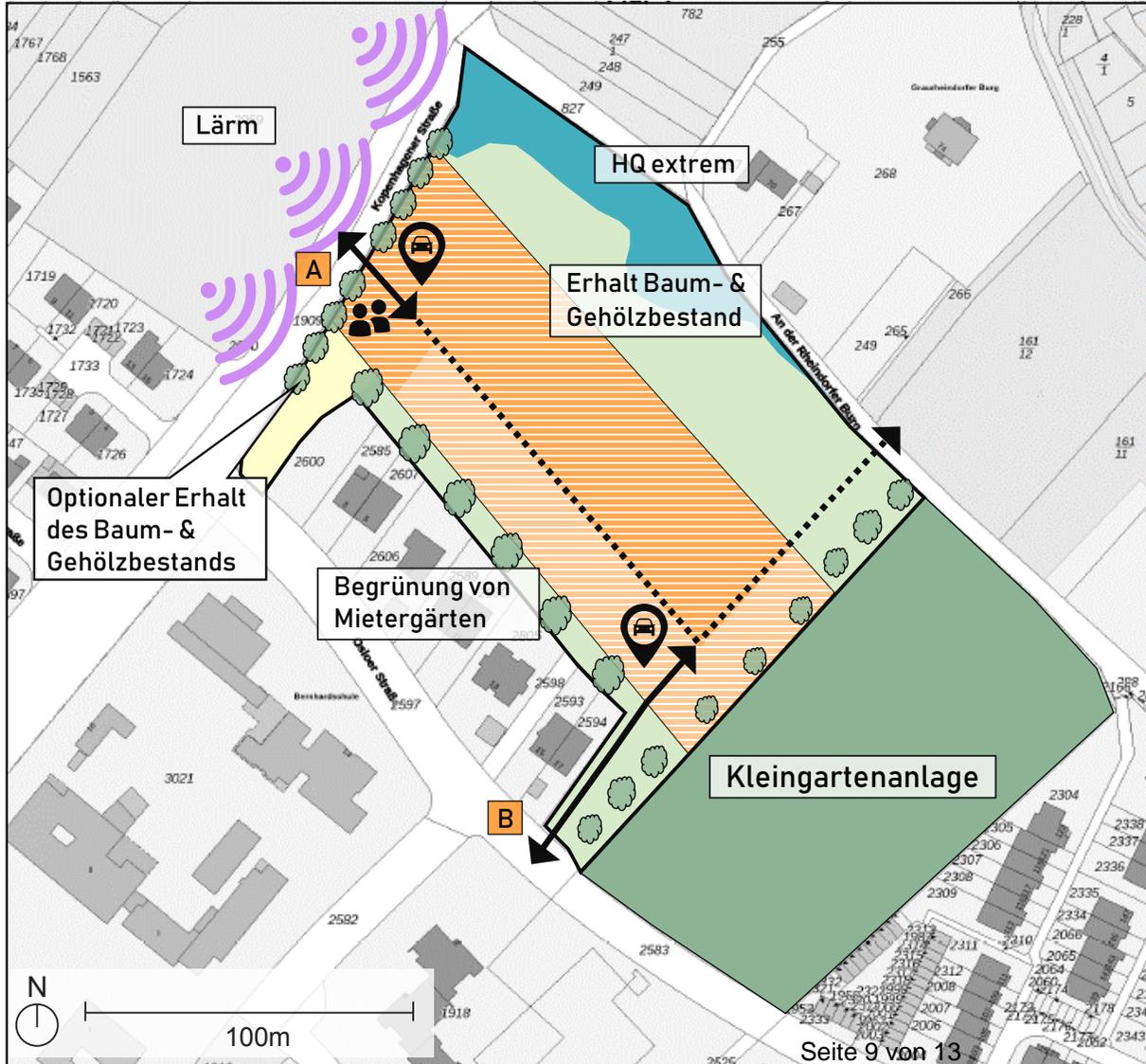
Osloer
Straße

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.



100m

Variante 1a



Geschosswohnungsbau

- geringere Geschossigkeit (II + STG)
- höhere Geschossigkeit (III-IV + STG)

Entwicklungsfläche: ca. 1 ha
ca. 65-150 WE je nach Kitaplanung & Dichte

Verortung potenzielle KITA

Außenspielfläche KITA

optional:

Mobilitätshub
(Tief- oder Quartiersgarage, Sharing-Angebote für MIV & Fahrräder, Ladestationen, Reparaturangebote)

A & **B** Rettungsweg / Müllentsorgung

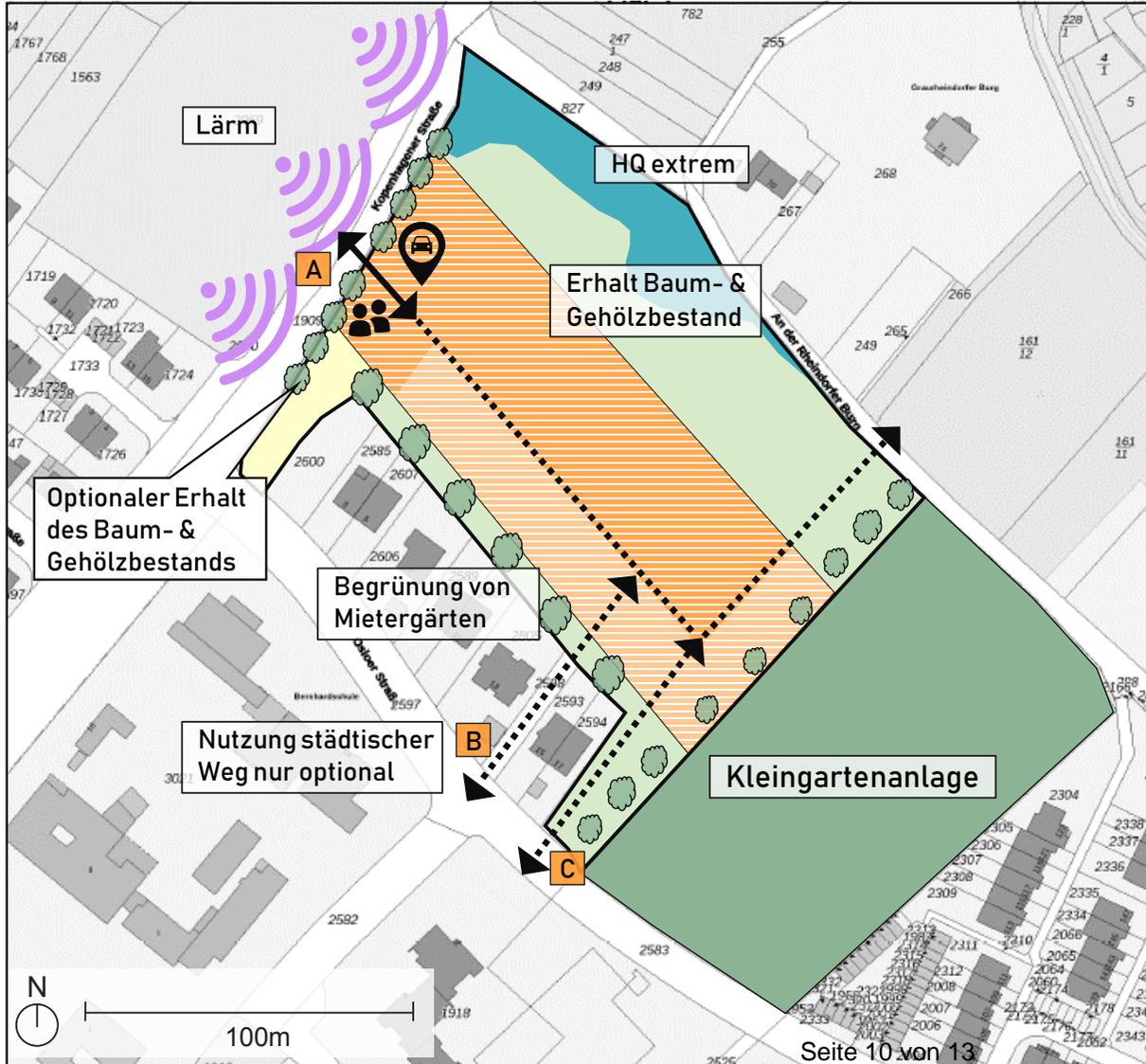
Favorisierung: autofreie innere Erschließung

Osloer
Straße



100m

Variante 1b



Osloer Straße

Geschosswohnungsbau

-  geringere Geschossigkeit (II + STG)
-  höhere Geschossigkeit (III-IV + STG)

Entwicklungsfläche: ca. 1 ha
ca. 65-150 WE je nach Kitaplanung & Dichte

-  Verortung potenzielle KITA
-  Außenspielfläche KITA

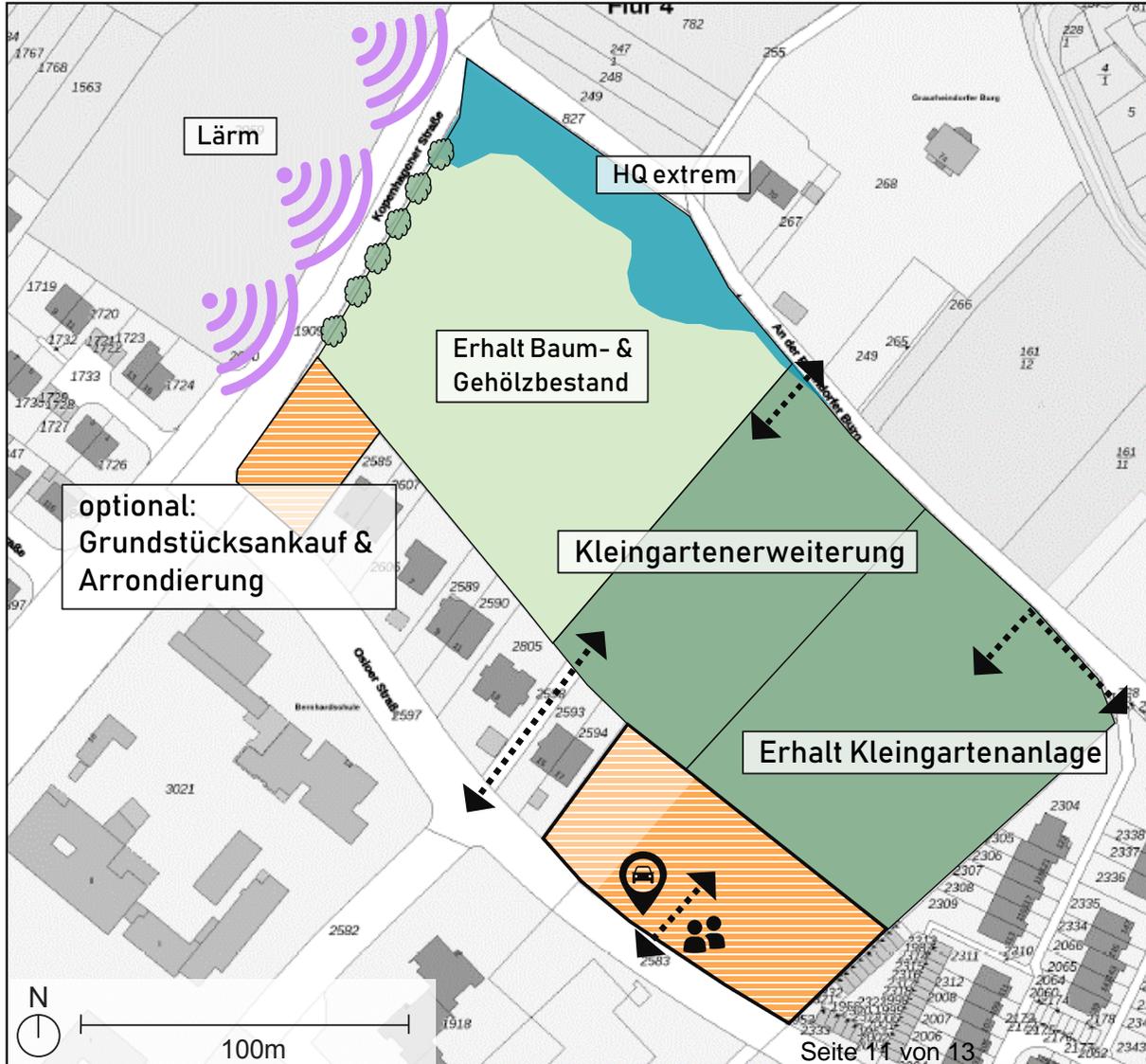
-  optional: 
- 

-  Mobilitätshub
(Quartiersgarage, Sharing-Angebote für MIV & Fahrräder, Ladestationen, Reparaturangebote)

-    Rettungsweg / Müllentsorgung

-  Favorisierung: autofreie innere Erschließung

Variante 2



(entspricht nicht Fläche des Zielbeschlusses)

Geschosswohnungsbau

-  geringere Geschossigkeit (II + STG)
-  höhere Geschossigkeit (III-IV + STG)

Entwicklungsfläche: ca. 0,4 ha
ca. 20-60 WE je nach Kitaplanung & Dichte

 Verortung potenzielle KITA



 Mobilitätshub
(Tief- oder Quartiersgarage, Sharing-Angebote für MIV & Fahrräder, Ladestationen, Reparaturangebote)

 Favorisierung: autofreie innere Erschließung

Osloer
Straße



100m

Bewertung

	Variante 1a	Variante 1b	Variante 2
Osloer Straße	Stärken <ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt Kleingartenanlage ▪ hohe Anzahl Wohneinheiten ▪ Teilerhalt Baum- & Gehölzbestand ▪ Kitaplanung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erhalt Kleingartenanlage ▪ hohe Anzahl Wohneinheiten ▪ Teilerhalt Baum- & Gehölzbestand ▪ Kitaplanung möglich ▪ Lenkung MIV über Kopenhagener Straße 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ größerer Erhalt Baum- und Gehölzbestand ▪ Erweiterung Kleingartenflächen ▪ Städtebauliche Arrondierung ▪ keine Lärmkonflikte mit Sportplatz ▪ bereits erschlossen ▪ fügt sich städtebaulich gut ein
	Schwächen <ul style="list-style-type: none"> ▪ ggf. Lärmkonflikte mit Sportplatz, bauliche Maßnahmen möglich (z.B. Geschossigkeit, Quartiersgarage) ▪ größte Beeinträchtigung bestehender Wohnnutzung ▪ Eingriff in Baum- & Gehölzbestand ▪ Bis zu 4 Geschosse am Ortsrand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ ggf. Lärmkonflikte mit Sportplatz, bauliche Maßnahmen möglich (z.B. Geschossigkeit, Quartiersgarage) ▪ Eingriff in Baum- & Gehölzbestand ▪ Bis zu 4 Geschosse am Ortsrand 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Teilverlagerung Kleingartenflächen mit hohem Konfliktpotenzial / hoher Prüf- und Verlagerungsaufwand ▪ geringste Anzahl Wohneinheiten ▪ ggf. Abwägung zwischen Kita- & Wohnraumschaffung ▪ Erschließung und Lenkung MIV über verkehrsberuhigte Osloer Straße

→ Empfehlung der Variante 2

Weiteres Vorgehen

Osloer
Straße

- Beratung Zielbeschluss (DS-Nr.: 221615) und CDU-Änderungsantrag (DS-Nr.: 221615-01 AA)
- Nach Zielbeschluss:
 - Fortführung des Bebauungsplanverfahrens
 - ggf. Gespräche mit Grundstückseigentümer*in der Arrondierungsfläche
 - ggf. Gespräche mit Kleingärtner*innen