

Beschlussauszug

Sitzung der Bezirksvertretung Bad Godesberg vom 25.08.2020

**6.13.1 Bürgerantrag: Erhalt von satzungsgeschützten
Bäumen im Bereich Eltviller Straße/Rüdesheimer
Straße** **201398-1 ST**
vertagt

Die Stellungnahme wurde vertagt.

Inhalt der vertagten Stellungnahme:

Zu dem Bauvorhaben liegen der Verwaltung eine Vielzahl von Beschwerden aus dem Kreis der Mieter und Eigentümer von Grundstücken der benachbarten Straßenzüge vor. Die vorgetragenen Bedenken wurden geprüft und mit diversen Fachämtern abgestimmt. Im Ergebnis wurde nochmals bekräftigt, dass die von der Verwaltung getroffene Entscheidung, einen positiven Vorbescheid für das geplante Vorhaben zu erlassen, zu Recht ergangen ist.

Mit Schreiben vom 03.08.2020 hat die Verwaltung gegenüber den Beschwerdeführern zu den vorgetragenen Bedenken Stellung genommen. Auch die Antragstellerin hat ein entsprechendes Schreiben erhalten. Den Inhalt des Schreibens finden Sie nachfolgend zur Kenntnis, da darin auch auf die von der Antragstellerin vorgetragenen Punkte eingegangen wird.

Insbesondere zur Thematik Natur- und Baumschutz ist noch mitzuteilen, dass im Rahmen des positiven Vorbescheids durch die Auflagen Nr. 6, 9 und 10 insbesondere dem Baumschutz Rechnung getragen wird. Dazu gehört auch, dass erforderliche Fällgenehmigungen erteilt werden müssen, die Voraussetzung im Baugenehmigungsverfahren sind. Darüber hinaus besteht die Forderung nach Begrünung der Dachflächen der Neubauten zwecks Regenwasserrückhaltung im Hinblick auf die vorhandene Kanalkapazität bei Starkregenereignissen (Auflage Nr. 2).

Am 24.03.2020 wurde für die Nachverdichtung von Wohnraum durch den Neubau von 10 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Eltviller Str. 2-14 und Rüdesheimer Str. 5-13 ein positiver Vorbescheid erteilt. Im Rahmen der Prüfung wurde das geplante Vorhaben auf die Vereinbarkeit mit den planungsrechtlichen Vorschriften überprüft. Der Bauherr hat ein Recht auf Erteilung eines positiven Vorbescheids, wie auch später auf die Erteilung einer Baugenehmigung, wenn das Vorhaben den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht. Dies war vorliegend der Fall, sodass ein positiver Vorbescheid erteilt werden musste. Ermessensspielraum bestand nicht.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Fluchtlinienpläne 87/F und 88/F, die Straßen- und Baufluchtlinien entlang der Eltviller Straße und der Rüdesheimer Straße festsetzen. Die Fluchtlinien geben den Bereich vor, der bebaut werden darf, sodass vorliegend ein großes Baufeld vorgegeben ist. Eine Beurteilung des Vorhabens erfolgt somit hinsichtlich der überbaubaren Fläche nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB). Einen weiteren Bebauungsplan gibt es für den entsprechenden Bereich nicht. Daher erfolgt im Übrigen eine Beurteilung nach § 34 Abs. 1 BauGB, wonach ein Vorhaben innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Dies ist vorliegend der Fall. Die geplante Nachverdichtung **fügt sich in die nähere Umgebung ein**. Zwei neue Baukörper bilden eine Verlängerung der Gebäudezeile Eltviller Str. 10 und 12 in süd-westliche Richtung. Die Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude werden übernommen. Acht weitere neue Baukörper orientieren sich an den geltenden Fluchtlinienplänen und bilden in Verbindung mit den bestehenden Baukörpern und der Ausbildung von Wintergärten/Dachterrassen einen geschützten „Innenhofbereich“. Auf möglichst einheitliche Baukörperausformungen wurde zur Herstellung eines homogenen Straßenraums geachtet. Die neuen Hauptbaukörper werden dreigeschossig geplant und entsprechen somit den vorhandenen Bestandsgebäuden.

Die Baukörper erhalten asymmetrische Satteldächer, die trotz der geplanten Neigung extensiv begrünt werden sollen. Die Trauf- und Firsthöhen nehmen die Höhen der Umgebungsbebauung auf.

Das **Ortsbild** im Bereich Eltviller Straße/Rüdesheimer Straße ist von zwei- bis viergeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise sowie in straßenbegleitender Anordnung geprägt. Die Nachverdichtung der Zeilenbauten ergänzt das gegebene Ortsbild, indem die Kubaturen der Bestandsgebäude aufgenommen werden.

Die geplante Neubebauung fügt sich hinsichtlich Höhe, Dachform und Dimensionierung aus städtebaulicher Sicht in verträglicher Weise in die Bestandsbebauung und Umgebung ein.

Die Überführung der Zeilenbauten in eine offene Blockrandstruktur ermöglicht die Freihaltung des Blockinnenbereiches als geschützten Grünraum in einer verträglichen Dimensionierung. Die Nachverdichtung umfasst den gesamten Wohnblock entlang der Eltviller Straße und Rüdesheimer Straße, sodass auch nach Umsetzung der Maßnahme ein einheitliches städtebauliches Bild in diesem Wohnblock ablesbar sein wird.

Die Nachverdichtung von bestehenden Wohnanlagen ist somit aus **städtebaulicher Sicht vertretbar**.

Bedenken hinsichtlich des **Mikroklimas** in dem beplanten Wohnblock bestehen nicht. Die aktuelle Klimaanalysekarte sowie die Planungshinweiskarte der Stadt Bonn zeigen für den Planungsraum Margarineviertel aufgrund der lockeren und durchgrünten Bebauung mit eher geringem Versiegelungsgrad eine günstige bioklimatische Situation – sowohl am Tag als auch in der Nacht. Klimafunktionen mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung wie Kaltluftleitbahnen oder Kaltluftproduktionsgebiete mit überdurchschnittlich

hoher Leistung sind dort nicht vorhanden. Um zusätzliche Wärmebelastungen infolge der Neubebauung zu reduzieren, hat der Bauherr bereits eine Dachbegrünung vorgesehen sowie verschattete Bereiche in den jeweiligen Außenanlagen erhalten bzw. wird sie neu schaffen. Ob ggf. weitere Maßnahmen diesbezüglich möglich sind, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geklärt.

Darüber hinaus ist eine Nachverdichtung von Wohnsiedlungen politischer Wille. Erst dadurch ist es möglich, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Wie bereits schon in der näheren Umgebung geschehen, ist es nun auch auf dem beplanten Grundstück vertretbar, die bestehende Wohnanlage zu erweitern.

Der Umfang der geplanten Bebauung wurde im Rahmen des Prüfverfahrens zur Bauvoranfrage und durchgeführten Bauberatungen auf ein verträgliches Maß reduziert. So war es Ziel, den zunächst vollständig eingehausten „Innenhofbereich“ Richtung Straßen weiter zu öffnen und die Größe der Baukörper zu reduzieren, um so eine Vereinbarkeit mit den §§ 30 und 34 BauGB zu erlangen und eine „Durchlüftung“ der Wohnanlage zu gewährleisten. Auch konnte so eine Reduzierung der zu fällenden Bäume erlangt werden. Der **Schutz der Bäume und der Grünanlagen** hatte bei der Umplanung immer eine hohe Priorität. Durch den nun positiv beschiedenen Planungsumfang wird auch weiterhin ausreichend Grünfläche vorhanden sein.

Aus den vorgenannten Gründen fügt sich das Vorhaben nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

Da die Einfüguungskriterien erfüllt sind, liegt auch **kein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme** vor. Das Rücksichtnahmegebot ist dann verletzt, wenn Unzumutbarkeit gegeben ist. Das ist vorliegend nicht der Fall. Der Umfang der Bebauung ist sowohl für die Bewohner in dem Häuserblock, als auch im umliegenden Bereich zumutbar. Eine Abwägung zwischen dem Schutz der Bewohner gegenüber dem von der Baufreiheit gestützten Interesse des Bauherrn zur Errichtung eines Hauses fällt hier zugunsten des Bauherrn aus. Es liegen keine schutzwürdigen Einschränkungen vor, denen die Bewohner durch die Nachverdichtung ausgesetzt wären. Auch handelt es sich bei den vielen vorgetragenen Argumenten nicht um nachbarschützende Punkte des öffentlichen Baurechts.

Eine **Beteiligung der Nachbarschaft** auf Grundlage des § 72 Bauordnung NRW (BauO NRW) war ebenfalls nicht erforderlich, da es sich hier um eine bauordnungsrechtliche Vorschrift handelt, die erst im Rahmen des eigentlichen Baugenehmigungsverfahrens geprüft wird.

Im Rahmen des Vorbescheids wurde dem Bauherrn empfohlen eine Bürgerinformation durchzuführen, damit die Bewohner über die beabsichtigten Maßnahmen frühzeitig informiert werden. Laut dem mir vorliegenden Schreiben der Wohnbau GmbH vom 18.06.2020, welches an die Mieter der Eltviller Str. 2-14, Rüdeshheimer Str. 5-13 sowie die Anwohner der Eltviller Straße und Rüdeshheimer Straße verteilt wurde, wird eine entsprechende Informationsveranstaltung durchgeführt. Aktuell arbeitet die Wohnbau GmbH gemeinsam mit einem Kommunikationsunternehmen an einem Konzept der Bürgerinformation. Aufgrund der aktuellen Corona-Pandemie konnte ein Termin bis heute nicht stattfinden.

Obwohl eine Bürgerinformationsveranstaltung aus baurechtlicher Sicht nicht gefordert werden kann, ist die Wohnbau GmbH auf Bitte der Verwaltung bemüht, einen zeitnahen Termin zu realisieren.

Mit dem Vorhaben wird sich zudem auch der Städtebau- und Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 26.08.2020 befassen. Dieser hat jedoch keine Entscheidungskompetenz.

Aktuell liegen, auch nach Prüfung der hier eingegangenen Bedenken durch die Eigentümer und Mieter im Umfeld des geplanten Vorhabens, keine neuen Erkenntnisse vor, die eine Rücknahme des positiven Vorbescheids rechtfertigen würden.

Beschlussvorschlag für die Bezirksvertretung Bad Godesberg:

Der Bürgerantrag wird abgelehnt, die Antragstellenden werden über die für die ablehnende Entscheidung maßgeblichen Gründe entsprechend den Ausführungen in der Stellungnahme der Verwaltung informiert. Mit diesem Votum ist das in § 24 GO NRW für die formelle Beratung von Bürgeranträgen vorgesehene Verfahren zum Abschluss gelangt.