

Beschlussauszug

Sitzung des Städtebau- und Gestaltungsbeirates vom 26.08.2020

2.1	Grundstück in Bonn-Friesdorf, Eltviller Straße 2 - 14/Rüdesheimer Str. 5 - 13	
	- Nachverdichtung durch Neubau von 10 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage	200828
	Az.: 457349	

Empfehlung des Beirates:

- Die Planung soll im Rahmen einer Bauberatung mit dem Vorhabenträger unter Mitwirkung von Fachverwaltungsvertretern sowie Prof. Westerheide und Prof. Blümm noch einmal vertieft besprochen werden.
- Unterschiedliche Möglichkeiten der Nachverdichtung z.B. durch Aufstockung der vorhandenen Gebäude oder modifizierte Blockstrukturen sollen in die Betrachtung einbezogen werden.
- Die vorhandene Grünstruktur im Bestand und der Baumbestand sollen möglichst erhalten werden.

Nachrichtlich:

Im Zuge der Erörterung des Bauvorhabens in öffentlicher Sitzung des Städtebau- und Gestaltungsbeirates am 26.08.2020 wurde das Angebot formuliert, dass sich Prof. Westerheide und Prof. Blümm in der Rolle als externe Städtebauexperten den Vorhabenträger Wohnbau GmbH zusammen mit Verwaltungsvertretern noch einmal beraten. Am 26.10.2020 fand dieses Planungsgespräch unter Teilnahme der Herren GF Bräutigam, Böhmer und Schneider (Wohnbau GmbH), Herrn Professor Westerheide und Herrn Professor Blümm sowie Frau Scharf (Bauordnungsamt) und Frau Hemminger (Stadtplanungsamt) statt. Herrn Prof. Westerheide und Herrn Prof. Blümm war es zunächst wichtig, die Planungsgenese zu verstehen und insbesondere alternative Planungen, wie z.B. Aufstockung der Gebäude oder Punkthäuser, nochmals gemeinsam in der Runde zu erörtern.

Die in der öffentlichen Sitzung vom 26.08.2020 geäußerten Fragen, Bedenken und Anregungen des Beirats sollen, wenn möglich, in den weiteren Planungsprozess aufgenommen werden. Die ersten planerischen Lösungsansätze wurden begrüßt und weitere qualitätsverbessernde Maßnahmen angeregt. Die Wohnbau GmbH beabsichtigt in einem nächsten Schritt auch die Anwohner an der planerischen Formulierung des Vorhabens zu beteiligen und es wird angeregt, dass bei Zustimmung des Vorhabenträgers eine erneute Behandlung durch den Städtebau- und Gestaltungsbeirat zum

Beschlussauszug der Sitzung des Städtebau- und Gestaltungsbeirates
Seite 2

Zeitpunkt der Entwurfsplanung erfolgt, um ggf. Hinweise bezüglich Architektur
und Freiraumgestaltung geben zu können.

Anlage 1 Eltviller

Thema:

Vorhaben der Nachverdichtung auf einem Grundstück in Bonn-Friesdorf, Eltviller Straße 2 – 14/ Rüdesheimer Straße 5 – 13

(öffentliche Sitzung)

Schilderung Sachverhalt / Problemstellung / Zeitplan:

Am 24.06.2020 wurde für die Nachverdichtung von Wohnraum durch Neubau von 10 Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage in der Eltviller Str. 2-14 und Rüdesheimer Str. 5-13 ein positiver Vorbescheid erteilt. Das Vorhaben wurde daraufhin der Bezirksvertretung Bad Godesberg in seiner Sitzung am 17.06.2020 vorgestellt. Dort wurde beschlossen, dass das Vorhaben auch dem Städtebau- und Gestaltungsbeirat vorgestellt werden soll.

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, so dass 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 Ortsteiles zulässig ist, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Gegen die beabsichtigte Baumaßnahme haben sich inzwischen zahlreiche Anlieger der Rüdesheimer Straße, Grüner Weg und der Eltviller Straße, aber auch Mieter aus den bestehenden Mehrfamilienhäusern ausgesprochen.

Stellungnahme / Bewertung bzw. vorläufige Ziele aus Sicht der Verwaltung:

Die geplante Nachverdichtung fügt sich in die nähere Umgebung ein. Zwei neue Baukörper bilden eine Verlängerung der Gebäudezeile Eltviller Straße 10 und 12 in südwestlicher Richtung. Die Trauf- und Firsthöhen der bestehenden Gebäude werden übernommen. Auch 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 Rüdeshheimer Straße, so dass auch nach Umsetzung der Maßnahme ein einheitliches städtebauliches Bild in diesem Wohnblock ablesbar sein wird.

Im Rahmen des Vorbescheids wurde der Vorhabenträgerin empfohlen, eine Bürgerinformation durchzuführen. Dies wurde von dort zugesagt, ein Termin ist allerdings bislang noch nicht festgelegt.

Beratungsziel:

Obwohl dem Städtebau- und Gestaltungsbeirat keine Entscheidungsempfehlung zur Genehmigungsfrage aufgrund der zuvor dargelegten baurechtlichen Beurteilung möglich ist, wird darum gebeten, gegebenenfalls an die Vorhabenträgerin gerichtete Empfehlungen zu Grünstruktur, möglichen Gebäudemodifikationen oder dem Thema klimagerechter Bauweise auszusprechen.

Anlagen:

- ☒ Lageplan (A3 / A4)
- ☒ Luftbild / Schrägluftbild (A3 / A4)
- ☐ Ansichten / Fotos Bestand (auch Umfeld)
- ☒ Pläne / Ansichten neues Vorhaben (A3 / A4)
(auf Wunsch – Originalplan)

gez. Scharf
Unterschrift