

Bezirksregierung Köln

Regionalrat des  
Regierungsbezirks Köln



4. Sitzungsperiode

**Drucksache Nr. RR 117/2016**

**Sitzungsvorlage**  
**für die 11. Sitzung des Regionalrates des Regierungsbezirks Köln**  
**am 09. Dezember 2016**

**TOP 12**                      **Zielabweichungsverfahren zur 190. Änderung des  
Flächennutzungsplanes der Bundesstadt Bonn – Ortsteil  
Endenich – „Am Vogelsang“  
-Herstellung des Einvernehmens-**

Rechtsgrundlage:        § 16 Landesplanungsgesetz (LPIG) NRW i.V.m. 6 Abs. 2  
Raumordnungsgesetz

BerichterstellerIn:      Herr Schilling, Dezernat 32, Tel.: 0221 / 147 - 2356

Inhalt:                      Begründung

Anlage(n):                Antrag der Stadt Bonn auf Zielabweichung  
Anschreiben an die Verfahrensbeteiligten  
Stellungnahmen aus der Beteiligung

**Beschlussvorschlag:**

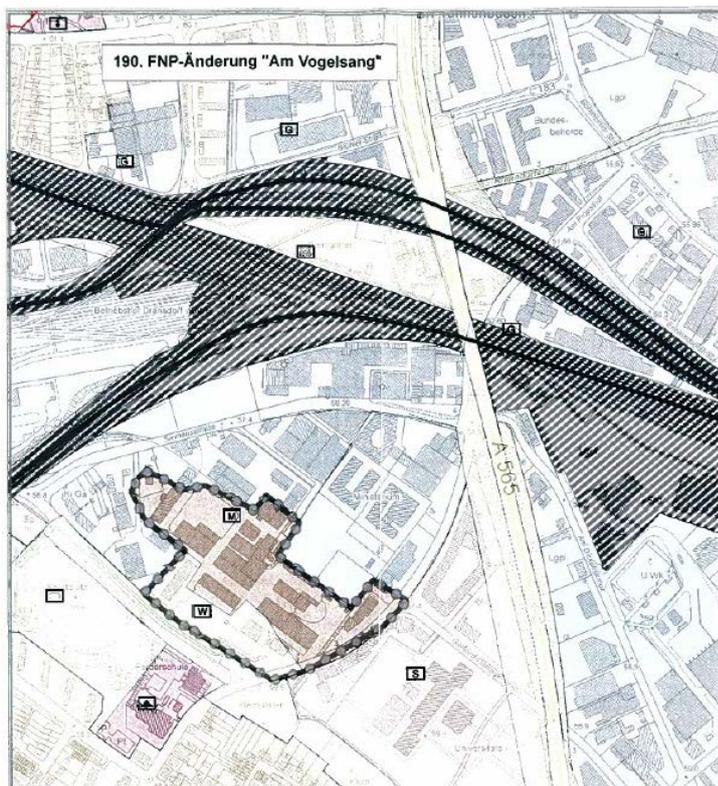
Der Regionalrat erteilt gemäß § 16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LPIG) sein Einvernehmen zur Zielabweichung für die städtebauliche Entwicklungsplanung Wohnen und Gewerbe „Am Vogelsang“ im Rahmen der 190. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bundesstadt Bonn im Ortsteil Endenich.

Drucksache Nr. RR 117/2016	
TOP 12	Seite
Zielabweichungsverfahren zur 190. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bundesstadt Bonn – Ortsteil Enderich – „Am Vogelsang“- Herstellung des Einvernehmens -	2

### Anlass der Zielabweichung

Die Bundesstadt Bonn beabsichtigt im Ortsteil Enderich den Bereich zwischen der Straße „Am Probsthof“, dem „Sportplatz am Vogelsang“ und der „Siemensstraße“ städtebaulich neu zu ordnen. Dazu soll auch das dort befindliche ARKEMA Gelände neue Nutzungen erhalten. Es ist geplant, diese durch den zur Zeit in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 6322-1 'west side' bauleitplanerisch zu sichern.

Im Vorfeld der Aufstellung des verbindlichen Bauleitplanes wurde der Entwurf zur 190. Flächennutzungsplanänderung (FNP) bei der Regionalplanungsbehörde gem. § 34 Landesplanungsgesetz NRW vorgelegt. Dieser sieht vor, die im Plangebiet dargestellte gewerbliche Baufläche in eine gemischte Baufläche und in einem kleineren Bereich in eine Wohnbaufläche umzuwandeln (s. Abb.:1).



**Abb. 1:** Entwurf 190. FNP-Änderung Stadt Bonn

### Standortsituation und Gegenstand der Zielabweichung

Kern des Planänderungsbereiches ist das ehemalige ARKEMA Gelände. Hier wurden seit 1947 Kunststoffe und Klebstoffe produziert. Die Produktion wurde 2009 für den gesamten Standort endgültig aufgegeben. Mit der städtebaulichen Neuausrichtung soll dem bereits im Plangebiet zu verzeichnenden Strukturwandel Rechnung getragen werden und eine verträgliche Nachnutzung ermöglicht werden. Die Planung schafft die Voraussetzung für eine

Drucksache Nr. RR 117/2016	
TOP 12	Seite
Zielabweichungsverfahren zur 190. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bundesstadt Bonn – Ortsteil Enderich – „Am Vogelsang“- Herstellung des Einvernehmens -	3

städtebauliche Annäherung zwischen den verbleibenden gewerblichen Nutzungen im Norden des bestehenden Gewerbegebietes, dem Bürostandort im Nordosten und der Wohnbebauung im südlichen Anschluss des Geländes.

#### *Ausgangslage*

Die vorgelegte 190. Änderung des FNP der Stadt Bonn umfasst einen ca. 5,2 ha großen Teilbereich am südlichen Rand des im Regionalplan dargestellten ca. 18,5 ha großen Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) Enderich Nord (Siemensstraße).

Das Plangebiet wird im Norden durch die Bahnlinie nach Rheinbach/Bad Münstereifel und im Westen durch die BAB 565 begrenzt. Im Südosten gliedern sich Hochschuleinrichtungen und Büronutzungen an, im Süden und Südwesten findet das Plangebiet seinen Abschluss an Grünflächen (Sportplatz/Kleingärten) und bereits vorhandene Wohnnutzungen.

Nach Schließung der Firma ARKEMA hat sich die Stadt Bonn 2010 in der „Rahmenplanung Am Vogelsang“ mit den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für die in Rede stehenden Flächen auseinandergesetzt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes haben sich in den letzten Jahren neben den klassischen gewerblichen Nutzungen auch nicht störende Gewerbe angesiedelt (vgl. Misch-/Kerngebiet). Geprägt ist der Bereich aktuell von großflächigen Nutzungen, in die unterschiedliche Einzelnutzungen eingelagert sind, was wiederum zu einem heterogenen Erscheinungsbild führt; in einigen Gebietsteilen sind auch fehlende Nutzungen von Gebäuden und Flächen erkennbar. Die aktuelle Regional- und Bauleitplanung sieht für das Plangebiet eine gewerblich-industrielle Nutzung vor. Die Rahmenplanung zeigt u.a. auf, dass aufgrund der geringen Flächengröße und des Flächenzuschnitts sowie der nur sehr eingeschränkten Emissionskapazitäten insbesondere zu den südlich angrenzenden Nutzungen eine Weiterführung dieser Nutzung kaum möglich sein wird. Diese Entwicklungsperspektive wurde von der Stadt Bonn daher zunächst nicht weiter verfolgt. Als planerisches Ziel ist hingegen die Integration des Gebietes in den umliegenden Siedlungsbereich durch einen abgestuften Übergang von der gewerblich-industriellen Nutzung über eine Mischnutzung hin zur südlich anschließenden Wohn- und Bürobebauung festgelegt worden. Diesen Vorgaben entspricht der aktuell vorgelegte Entwurf zur 190. Änderung des FNP der Stadt Bonn.

#### *Weitere Perspektive*

Die geplante Umnutzung der ARKEMA-Flächen ist ein Auslöser für einen notwendigen städtebaulichen Strukturwandel des gesamten Gewerbe- und Industriegebietes Siemensstraße. Dieser ist grundsätzlich im o.g. Rahmenplan „Am Vogelsang – städtebauliche Entwicklungsperspektiven“ dargestellt und vom Stadtrat beschlossen worden. Aufgrund des bereits begonnenen Strukturwandels im Plangebiet sind in den letzten Jahren bereits schützenswerte Nutzungen in und an den GIB Enderich herangerückt. Auch unter Betrachtung anderer Standortkriterien entsprechen die Flächen nicht mehr den Ansprüchen industrieller Produktion (Erschließung, Flächenzuschnitte etc.).

Drucksache Nr. RR 117/2016	
TOP 12	Seite
Zielabweichungsverfahren zur 190. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bundesstadt Bonn – Ortsteil Eendenich – „Am Vogelsang“- Herstellung des Einvernehmens -	4

Die Stadt Bonn untersucht daher aktuell, ob nach Umsetzung der 190. FNP Änderung im Sinne der erarbeiteten Rahmenplanung (s.o.) nicht der gesamte GIB Eendenich mittelfristig einer anderen d.h. einer nicht-industriellen Nutzung zuzuführen ist, um einen weiteren Strukturwandel in diesem Bereich zu befördern. Dies hätte in der Folge eine Änderung der aktuellen regionalplanerischen Darstellung GIB in einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) zur Folge.

### **Vorgaben des Regionalplans Köln, TA Bonn/Rhein-Sieg - Ziele der Raumordnung**

Aktuell stellt der Regionalplan Köln, TA Bonn/Rhein Sieg, für den Bereich der 190. FNP Änderung einen Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereich dar. Raumordnerisches Ziel ist es, hier solche gewerblichen Betriebe, die wegen ihres großen Flächenbedarfs, ihrer Emissionen oder ihrer besonderen Standortanforderungen nicht in den Allgemeinen Siedlungsbereich integriert werden können, anzusiedeln, die dort ansässigen Betriebe auszubauen und zu sichern. Dies bedeutet, dass innerhalb der GIB im Sinne eines Vorranggebietes alle Planungen und Vorhaben darauf zu prüfen sind, ob diese die gewerblich-/industrielle Nutzung einschränken oder verhindern könnten.

Die Planung zur 190. FNP-Änderung der Stadt Bonn sieht vor, am südlichen Rand des GIB statt einer gewerblichen Baufläche (G) eine ca. 3,9 ha große gemischte Baufläche (M) und im Übergang zur angrenzenden Grünfläche eine ca. 1,3 ha große Wohnbaufläche darzustellen. Somit ermöglicht die Bauleitplanung einen deutlich höheren Anteil an dauerhaftem Wohnen. Da diese Nutzungsänderung auf ca. 5,2 ha erfolgen soll und damit von der Flächengröße nicht unerheblich ist, sollte geprüft werden, ob das regionalplanerische Ziel einer gewerblich-industriellen Nutzung im gesamten GIB gefährdet sein könnte. Dies gilt nicht nur für die Nutzungsänderung im Planbereich direkt, auch auf den angrenzenden verbleibenden gewerblich-industriellen Flächen des GIB könnten sich ggf. Einschränkungen ergeben.

Die Anfrage der Stadt Bonn nach § 34 LPIG zur Anpassung an die Ziele der Raumordnung für die 190. FNP Änderung vom 19.10.2015 konnte daher von der Regionalplanungsbehörde zunächst nicht positiv beantwortet werden. Nach Modifikation der Planung und Abstimmungen mit der Regionalplanungsbehörde konnte in der Folge festgestellt werden, dass trotz der ersichtlichen Abweichung vom regionalplanerischen Ziel durch die vorgesehene Nutzungsänderung die regionalplanerischen Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung aus raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist. In der Folge stellte die Stadt Bonn mit Schreiben vom 14.07.2016 einen Antrag zur Einleitung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 1 ROG i.V. mit § 16 LPIG NRW (Anlage).

Drucksache Nr. RR 117/2016	
TOP 12	Seite
Zielabweichungsverfahren zur 190. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bundesstadt Bonn – Ortsteil Eendenich – „Am Vogelsang“- Herstellung des Einvernehmens -	5

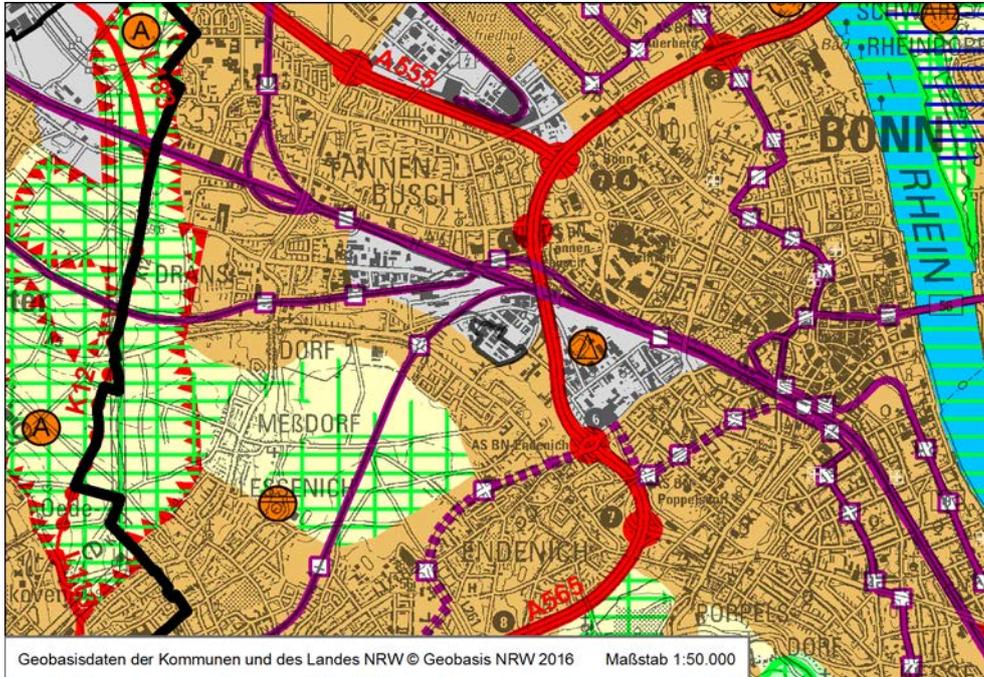


Abb.2: Regionalplan Köln, TA Bonn/Rhein Sieg, GIB Bonn

### Voraussetzung für eine Zielabweichung gem. § 16 LPlG NRW i.V. § 6 Abs. 1 ROG

Wie bereits angeführt, ist die materiell-rechtliche Voraussetzung für eine Zielabweichung nach § 6 Abs.2 Raumordnungsgesetz, dass die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

*Raumordnerische Vertretbarkeit:* Bei der Bewertung der raumordnerischen Vertretbarkeit ist von Bedeutung, dass der Plangeber (Regionalrat) zum Zeitpunkt der Festlegung -d.h. Abgrenzung des GIB- keine Kenntnis von der Möglichkeit der Entwicklung und Darstellung auch gemischter Bauflächen im Plangebiet hatte. Erst durch die endgültige Aufgabe der chemischen Fabrik ARKEMA ist es möglich, in den Bauleitplänen im Plangebiet eine andere Nutzung als gewerbliche bzw. industrielle Bauflächen festzulegen. Weitere industrielle Produktionen mit Bestandsschutz finden in diesem Bereich aktuell nicht mehr statt. Als bisheriges planerisches Ziel galt es, den Bestand des Betriebes planungsrechtlich zu sichern. Es handelt sich damit um eine bisher unbedachte, noch nicht erwogene Einzelfallkonstellation, die erst nach dem Verbindlichwerden des aktuellen raumordnerischen Ziels (Inkrafttreten des Regionalplans Köln, TA Bonn/Rhein-Sieg) aufgetreten ist.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass der im Plangebiet befindliche Standort der ehemaligen chemischen Fabrik ARKEMA nicht mehr den heutigen Anforderungen an eine marktfähige Industriefläche genügt (Flächengröße und -zuschnitt, Immissionsschutz zu den südlich/westlich an den GIB angrenzenden Nutzungen). Durch tatsächliche Entwicklungen d.h. die Nutzungsänderungen insbesondere im südlichen und westlichen Umfeld der Planfläche ist die Umsetzbarkeit des regionalplanerischen Ziels einer industriellen Nutzung auf der in Rede stehenden Fläche zu hinterfragen.

Mit der aktuell geplanten abgestuften Schutzbedürftigkeit der planerisch festgelegten Nutzungen von Wohnbauflächen über gemischte Bauflächen hin zu gewerblichen und

Drucksache Nr. RR 117/2016	
TOP 12	Seite
Zielabweichungsverfahren zur 190. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bundesstadt Bonn – Ortsteil Eendenich – „Am Vogelsang“- Herstellung des Einvernehmens -	6

industriellen Flächen ist es aber weiterhin möglich, den nördlich angrenzenden Bereich des GIB gemäß den raumordnerischen Zielsetzungen zu nutzen; der GIB ist in seiner Gesamtheit als industrieller Standort nicht gefährdet.

Die Zielabweichung ist somit unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar.

*Grundzüge der Planung:* Bei der Prüfung, ob die Grundzüge des Regionalplans durch die vorgelegte Flächennutzungsplanänderung berührt sind, gilt es neben dem unmittelbar betroffenen Ziel der gewerblichen Entwicklung (GIB) auch zu betrachten, inwieweit andere regionalplanerische Ziele von der Abweichung beeinflusst werden können. Die Grundzüge der Planung sind dann berührt, wenn durch die Abweichung neue Konflikte entstehen, die nur durch eine Planänderung bewältigt werden können.

Durch die 190. FNP Änderung kommt es im GIB zu einer Reduzierung von Gewerbe- und Industrieflächen. Dies lässt zunächst eine Beeinträchtigung des landesplanerischen Ziels der bedarfsgerechten Baulandbereitstellung für die gewerbliche Wirtschaft besorgen (LEP NRW Ziel C II 2.1 i.V. Kap. 1.2 Regionalplan Köln TA Bonn/Rhein-Sieg). Der von der Planung betroffene GIB Eendenich ist einer von vier angrenzenden Teilbereichen des GIB Bonn Zentrum, der sich südlich der Bahntrasse nach Köln erstreckt und insgesamt ca. 88 ha Fläche aufweist. Das Planungsziel lag hier im Schwerpunkt in der Standortsicherung vorhandener stark emittierender Industriebetriebe.

Die Umwandlung von 5,2 ha gewerblicher und industrieller Baufläche - wie dies die vorliegenden Planungen vorsehen - lassen nicht auf einen gesamten Funktionsverlust des GIB schließen. Dies gilt insbesondere deshalb, da die Umplanung am südlichen Rand des GIB erfolgt.

Ebenfalls führt die vorgesehene Nutzungsänderung im GIB Eendenich in der gesamtstädtischen Betrachtung nicht zu einem nicht kompensierbaren Gewerbeflächendefizit. Eine Beeinträchtigung des landesplanerischen Ziels der bedarfsgerechten Baulandbereitstellung für die gewerbliche Wirtschaft ist durch die Planung der 190. FNP Änderung daher nicht festzustellen. Die gewerbliche Wirtschaft in Bonn ist aktuell geprägt durch nicht störendes Gewerbe, d.h. die größten zusammenhängenden Gewerbeflächen in Bonn liegen innerhalb von Allgemeinen Siedlungsbereichen (Dransdorf, Verteilerkreis, Beuel-Ost). Der Verlust von GIB Flächen ist demnach nicht mit einer Einschränkung der gewerblichen Wirtschaft gleichzusetzen.

Auch eine Einschränkung anderer regionalplanerischer Ziele ist nicht zu erkennen. Das übergeordnete Ziel des Regionalplans Köln, TA Bonn/Rhein-Sieg, zu einer raumverträglichen und standortgerechten Flächenvorsorge räumt im Sinne der Landesplanung der Innenentwicklung einen Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum ein. Dieser Zielsetzung entspricht die 190. FNP Änderung mit der geplanten Umnutzung einer gewerblichen Brache in besonderem Maße. Bei einem nachgewiesenen hohen Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen in der Stadt Bonn, wird für die planerische Sicherung neuer Wohnbaumöglichkeiten kein Freiraum beansprucht. Demzufolge wird damit auch dem landesplanerischen Freiraumschutz Rechnung getragen.

Drucksache Nr. RR 117/2016	
TOP 12	Seite
Zielabweichungsverfahren zur 190. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bundesstadt Bonn – Ortsteil Eendenich – „Am Vogelsang“- Herstellung des Einvernehmens -	7

Die Grundzüge des regionalplanerischen Gesamtkonzeptes werden durch die geplante Nutzungsänderung im Planbereich nicht nachhaltig verändert.

#### *Formale Voraussetzung*

Die vorgelegte 190. FNP Änderung der Stadt Bonn ist ein Tatbestand gemäß § 6 Abs. 2 ROG (s.o.). Die Stadt Bonn ist eine öffentliche Stelle nach § 4 ROG und damit antragsberechtigt. Mit Schreiben vom 14.07.2016 hat diese bei der Regionalplanungsbehörde Köln einen entsprechenden Antrag zur Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gestellt.

Die formalen Voraussetzungen für ein Zielabweichungsverfahren nach §16 LPIG i.V.m. § 6 Abs. 2 ROG liegen vor.

#### **Verlauf des Zielabweichungsverfahrens**

Für Planungen, die von den Zielen der Raumordnung abweichen, die Grundzüge der regionalplanerischen Vorgaben aber nicht berühren, ist nach § 16 LPIG NRW ein Abstimmungs- und Beteiligungsverfahren mit den in ihren Belangen betroffenen öffentlichen Stellen, der Belegenheitsgemeinde und dem Regionalrat durchzuführen. Die Entscheidung hat dabei im Benehmen (öffentliche Stellen) bzw. Einvernehmen (Regionalrat und Belegenheitsgemeinde) zu erfolgen.

Die Regionalplanungsbehörde Köln hat mit Schreiben vom 28.07.2016 die Architektenkammer NRW, das Eisenbahnbundesamt Köln, die Handwerkskammer Köln, die IHK Bonn/Rhein –Sieg, die Landesvereinigung der Unternehmensverbände NRW, den DGB Bezirk NRW als betroffene öffentliche Stellen im Bereich der gewerblichen Wirtschaft aufgefordert, zur vorgelegten 190. Änderung des FNP der Stadt Bonn bis zum 01.09.2016 eine Stellungnahme abzugeben.

Die Zustimmung der Stadt Bonn wurde bereits mit dem Antrag vom 14.07.2016 erklärt.

Vom Eisenbahnbundesamt Köln, der Handwerkskammer Köln und der Landesvereinigung der Unternehmensverbände NRW sind keine Rückäußerungen eingegangen. Dies ist als Zustimmung bzw. als Benehmen zu werten, da im Beteiligungsschreiben darauf entsprechend hingewiesen worden ist (Anlage).

Die Architektenkammer NRW und die IHK haben Ihre Zustimmung jeweils schriftlich mitgeteilt (Anlage).

Drucksache Nr. RR 117/2016	
TOP 12	Seite
Zielabweichungsverfahren zur 190. Änderung des Flächennutzungsplanes der Bundesstadt Bonn – Ortsteil Eendenich – „Am Vogelsang“- Herstellung des Einvernehmens -	8

Der DGB NRW erhebt in seiner Stellungnahme vom 23.08.2016 ebenfalls keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung, sieht es allerdings als nicht unproblematisch an, neben Gewerbeflächen in Teilen auch reine Wohnbauflächen zuzulassen. Der Standort sei - so der DGB - für Wohnbauflächen nicht ideal. Die gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil des heutigen Gewerbegebietes könne durch die Planung mit Blick auf die Emissionen enger begrenzt werden.

Das Gebiet zwischen der BAB 565 und der angrenzenden Bahnlinien eigne sich eher für eine gewerbliche bzw. gemischte Nutzung, so die Stellungnahme.

Die Stadt Bonn hat den Planungsbedarf zur städtebaulichen Neuordnung des Gewerbebereiches im Norden von Eendenich erkannt und den Rahmenplan „Am Vogelsang – städtebauliche Entwicklungsperspektiven“ erarbeitet (s.o.). Nach Abschluss des Verfahrens zur 190. FNP Änderung und des Bebauungsplanes Nr. 6322-1 'west side' werden die aktuellen Nutzungen und städtebaulichen Entwicklungsperspektiven für den gesamten Gewerbebereich Eendenich durch die Stadt Bonn noch einmal überprüft. Danach gilt es abschließend zu entscheiden, ob sich hier dauerhaft eine gewerbliche oder gemischte Wohn-Gewerbemischung etablieren soll. In der Folge sind dann auch die aktuellen regionalplanerischen Zielsetzungen zu überprüfen und ggf. zu ändern.

### **Ergebnis des Beteiligungsverfahrens**

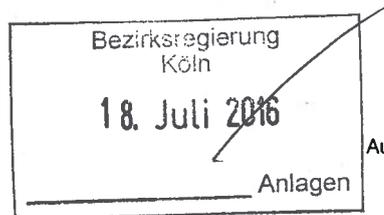
Abschließend ist festzustellen, dass zur vorgelegten 190. Flächennutzungsplanänderung der Stadt Bonn – Eendenich „Am Vogelsang“ - mit allen Beteiligten im Rahmen des Zielabweichungsverfahrens ein Benehmen bzw. Einvernehmen erreicht werden konnte.

Sofern auch der Regionalrat entsprechend dem vorgelegten Beschlussvorschlag sein Einvernehmen zur Zielabweichung erteilt, wird die Regionalplanungsbehörde der Stadt Bonn für die 190. Änderung des Flächennutzungsplans die Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 LPlG NRW bestätigen.

Drucksache Nr. RR 117/2016

Anlage

An die  
Bezirksregierung Köln  
Dezernat 32  
Zeughausstr. 2 – 10  
50667 Köln



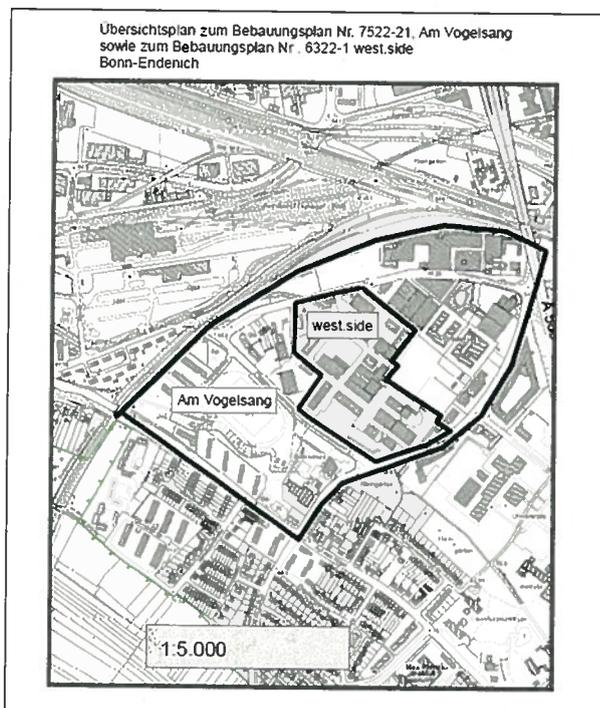
Ansprechpartner/in Marlies Boekels-Schmidt  
(auch für barrierefreie Dokumente)  
Telefon 02 28. 77 44 96  
Telefax 02 28. 77 58 36  
E-Mail marlies.boekels-  
schmidt@bonn.de  
Aufzugsgruppe, Etage, Zimmer 2 / 8c  
Mein Zeichen 61-11  
Datum 14.07.2016

## 190. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bonn Zielabweichungsverfahren – Regionalplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Bundesstadt Bonn beabsichtigt im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Enderich zwischen der Straße „am Propsthof“, dem Sportplatz und der „Siemensstraße“ eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Da die beabsichtigte künftige Darstellung im Planbereich nicht den Darstellungen des Regionalplanes entspricht, bitte ich um die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens mit Ziel der künftigen Darstellung im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB).

Abb. 1: Übersichtsplan



Bürgertelefon: 0228 - 770  
Internet: [www.bonn.de](http://www.bonn.de)

Öffnungszeiten  
Mo, Do: 8.00 - 18.00 Uhr  
Di, Mi, Fr: 8.00 - 13.00 Uhr  
Zusätzliche  
telefonische Servicezeit  
Di, Mi: 13.00 - 16.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel  
Bahnen: 61, 62, 66, 67  
Busse: 602, 604, 605

Sparkasse KölnBonn  
IBAN:  
DE79 3705 0198 0000 0113 12  
BIC:  
COLSDE33

Postbank Köln  
IBAN:  
DE04 3701 0050 0011 8905 01  
BIC:  
PBNKDEFF

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG  
IBAN:  
DE95 3806 0186 2003 7530 10  
BIC:  
GENODE1BRS

Der Bereich ‚Am Vogelsang‘ und ‚west-side‘ – das ehemalige ARKEMA-Gelände - war seit Jahrzehnten durch eine gewerblich-industrielle Nutzung geprägt. Herzstück des Geländes war bis 2009 das 1947 unter dem Namen Dr. Plate Chemische Fabrik gegründete Unternehmen, das zuletzt zum französischen Chemiekonzern ARKEMA gehörte und Kunststoffe und Klebstoffe produzierte. Teile der Produktion waren bereits seit Anfang der 1990er Jahre am Standort aufgegeben und verkauft worden.

Das ARKEMA-Gelände umfasst eine Fläche von ca. 60.000 qm und liegt zwischen der Bahnstrecke nach Köln, der Bahnlinie nach Rheinbach / Bad Münstereifel (S 23) und der Bundesautobahn 565 im Bonner Nordwesten. Es ist umgeben vom SWB-Betriebshof jenseits der Bahnlinie, dem gewerblichen Bereich an der Immenburgstraße („NEWest“) jenseits der BAB sowie Grünflächen (mit Sportplatz und Kleingärten) und Wohnnutzungen im Südwesten. Der Anschluss an die BAB 565 erfolgt über die Anschlussstelle Bonn-Endenich. In unmittelbarer Nachbarschaft des Gebietes liegt der Regionalbahn-Haltepunkt Endenich-Nord.

Abbildung 2 Aktuelle Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Bonn und die beabsichtigte Änderung



Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gewerbliche Baufläche, umgeben von einer Sonderbaufläche Hochschuleinrichtungen im Osten, Grünflächen im Süden, die in eine Wohnbaufläche übergehen und gewerblichen Bauflächen im Norden und Westen dar. Der Planbereich besitzt aufgrund seiner zentralen Lage, der Nähe zu den Universitätsinstituten und den umgebenden Wohngebieten und der damit gegebenen Restriktionen in Bezug auf die

Seite 3  
räumliche Ausdehnung und Emissionen mittelfristig kaum mehr realistische  
Entwicklungspotentiale im industriellen Sektor.

Die Schließung des chemischen Betriebes als Kern des Gebietes machte eine strukturelle Betrachtung der weiteren Nutzungsperspektiven der Fläche vor dem Hintergrund der Bestandssituation (Flächengröße, Bodenverunreinigungen etc.) sowie der Einbettung in die gewachsenen

Nachbarschaften notwendig. Die Neuansiedlung eines noch nicht in Bonn (oder der Region) ansässigen Unternehmens, das von der Ausweisung als GIB im Regionalplan profitieren würde (im Flächennutzungsplan sind hiervon allerdings nur ca. 16.500 qm aus GI festgesetzt), erschien aufgrund der geringen Flächengröße, dem Zuschnitt und der Belastungen unwahrscheinlich. Auch die Frage der Nutzung der ARKEMA-Flächen durch bereits in Bonn ansässige Betriebe war intensiv geprüft worden. Auch für die Fa. Haribo, seinerzeit bereits auf Suche nach einem neuen Standort, kam die Fläche aufgrund der zu geringen Größe nicht in Frage. Hinzu kam, dass die notwendigen Investitionen (teilweise Abriss der Gebäudebestände, Sanierung der vorhandenen Altlasten etc.) eine erneute industrielle Nutzung unrentabel erscheinen ließen.

Um die Entstehung einer langfristig als Industriefläche nicht zu nutzenden Brache zu vermeiden, wurde offensiv über die Neu-Nutzung und -Strukturierung des Gebietes der ehemaligen Chemiefabrik sowie der insb. südwestlich angrenzenden Nutzungen nachgedacht. Die ‚Rahmenplanung Am Vogelsang‘ beschäftigte sich in den Jahren 2009 und 2010 mit den städtebaulichen Entwicklungsperspektiven.

Die Weiterführung der ehemaligen industriellen Nutzungen wurde dabei entsprechend nicht als Perspektive identifiziert, wohl aber teilweise die Umnutzung vorhandener Gebäude, um dem neuen Gebiet ein Gesicht zu geben und die Erinnerung an die frühere Nutzung zu bewahren. Das Ziel war also die Integration des Gebietes in den umliegenden Siedlungskörper durch einen ein abgestuften Übergang von der gewerblichen Nutzung über eine Mischnutzung zur Wohnnutzung.

Perspektivisch stellt sich somit eine Abstufung der Nutzungen im Gesamtgebiet von auch weiterhin verbleibenden gewerblichen / emittierenden Nutzungen im Norden und Westen (Bahn, teilweise gewerbliche Nutzungen) über Büro/Dienstleistungen, Kreativwirtschaft, Hochschulnutzungen (als einer der ersten Nutzer siedelte sich die Alanus-Hochschule auf dem Gelände an) bis hin zu neuen, attraktiven Wohnnutzungen dar.

Die Aufgabe der Fa. ARKEMA war demnach der Auslöser für einen spürbaren, aber notwendigen Strukturwandel der Flächen. Die sich heute abzeichnenden Nachnutzungen schaffen die Möglichkeiten einer verträglichen städtebaulichen Annäherung zwischen den verbleibenden, dynamischen gewerblichen Nutzungen im Norden, dem Bürostandort im Nordosten und der Wohnbebauung im Süden des Geländes und damit für eine nachhaltige und lebendige Integration dieses weiterhin gemischt-gewerblichen Bereichs in das Stadtgefüge.

Diesen Perspektiven entspricht die beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 2) der Stadt Bonn. Für den Bereich der 190. Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach eine gemischte Baufläche vorgesehen, die Spielräume für die Entwicklung gemischter Strukturen aus Gewerbe und Wohnen mit den entsprechenden Übergängen bietet und die sich randlich in einer Wohnbaufläche fortsetzt.

In einem nächsten Schritt soll die Darstellung der Fläche der verfestigten Büronutzung (Ministerien, im Nordosten des aktuellen Plangebietes) im FNP überprüft werden. Ergänzend wird ebenfalls geprüft, ob aufgrund der offensichtlich dauerhaften Strukturveränderung im Gesamtgebiet die Umwandlung des heutigen GIB Eendenich in einen ASB für die weitere Entwicklung des Bereich zielführend erscheint.

Seite 4

Vor diesem Hintergrund bitte ich um die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für den kleineren Teilbereich der ehem. Chemischen Fabrik und die Umwandlung der Regionalplandarstellung in diesem Bereich von GIB in ASB.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Jeannette Wagner



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Datum: 28.07.2016  
Seite 1 von 2

Architektenkammer NW  
Zollhof 1  
40221 Düsseldorf

Aktenzeichen:  
32/62.6-1.02

Eisenbahn-Bundesamt  
Außenstelle Köln  
Werkstattstraße 102  
50733 Köln

Auskunft erteilt:  
Holger Schilling

Handwerkskammer Köln  
Heumarkt 12  
50667 Köln

Holger.Schilling@brk.nrw.de  
Zimmer: K 717  
Telefon: (0221) 147 - 2356  
Fax: (0221) 147 - 2905

Industrie- u. Handelskammer  
Bonn/Rhein-Sieg  
Bonner Talweg  
53113 Bonn

Zeughausstraße 2-10,  
50667 Köln

Landesvereinigung der  
Unternehmensverbände NRW e.V.  
Uerdingerstr. 58-62  
40474 Düsseldorf

DB bis Köln Hbf,  
U-Bahn 3,4,5,16,18  
bis Appellhofplatz

Deutscher Gewerkschaftsbund  
Bezirk NRW e.V.  
Friedrich-Ebert-Str. 34-38  
40210 Düsseldorf

Besuchereingang (Hauptpforte):  
Zeughausstr. 8

Stadt Bonn  
Abteilung für  
Stadtentwicklungsplanung  
Berliner Platz 2  
53103 Bonn

Telefonische Sprechzeiten:  
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:  
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr  
(weitere Termine nach  
Vereinbarung)

**Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m.  
§ 16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz NRW für die 190. Änderung des  
Flächennutzungsplans der Bundesstadt Bonn - Ortsteil Eendenich – „Am  
Vogelsang“**

Landeskasse Düsseldorf:  
Landesbank Hessen-Thüringen  
IBAN:  
DE34 3005 0000 0000 0965 60  
BIC: WELADEDXXX  
Zahlungsavis bitte an  
zentralebuchungsstelle@  
brk.nrw.de

Herstellung des Benehmens mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen

- Schreiben der Stadt Bonn vom 14.07.2016, Az. 61-11
- Begründung der Zielabweichung der Regionalplanungsbehörde vom 26.07.2016

Hauptsitz:  
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln  
Telefon: (0221) 147 - 0  
Fax: (0221) 147 - 3185  
USt-ID-Nr.: DE 812110859

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.07.2016 hat die Stadt Bonn bei der Regionalplanungs-

poststelle@brk.nrw.de  
www.bezreg-koeln.nrw.de



Datum: 28.07.2016

Seite 2 von 2

behörde Köln für die vorgesehene 190. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Bonn einen Antrag auf Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (i.V.m. § 16 Abs.3 Landesplanungsgesetz) gestellt (Anlage 1).

Das Gelände und die Gebäude einer stillgelegten ehemaligen chemischen Fabrik in Bonn Enderich soll durch eine Mischung von Wohnnutzung und verträglichem Gewerbe umgenutzt werden. Dazu ist es vorgesehen, den Flächennutzungsplan dahingehend zu ändern, dass eine ca. 5,2 ha große gewerblich-industrielle Baufläche, die innerhalb eines im Regionalplan Köln, TA Bonn/Rhein-Sieg, dargestellten Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiches GIB liegt, in eine Wohnbau- und gemischte Baufläche umgewandelt wird.

Nach § 6 Abs. 2 ROG sind die Voraussetzungen für ein solches Zielabweichungsverfahren, dass es sich bei der Planung um einen Einzelfall handelt, der raumordnerisch vertretbar ist und die Grundzüge des geltenden Regionalplans nicht berührt. Nach einer ersten Prüfung sieht die Regionalplanungsbehörde diese Vorgaben im vorliegenden Fall als gegeben an. (Anlage 2).

Gemäß § 16 Abs. 3 LPIG ist für ein Zielabweichungsverfahren darüber hinaus – neben dem Einvernehmen mit der Belegenheitsgemeinde und dem Regionalrat – das Benehmen mit den fachlich betroffenen öffentlichen Stellen herzustellen. Dazu bitte ich Sie, mir Ihre Stellungnahme bis zum

**Donnerstag, den 01.09.2016**

zuzuleiten.

Sollte bis zum o.g. Termin keine Stellungnahme von Ihnen eingegangen sein, setze ich Ihr Benehmen bzw. Einvernehmen voraus.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Schilling)

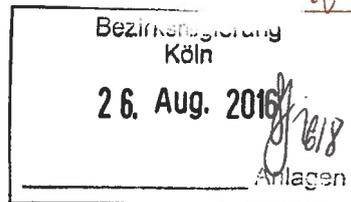
Anlagen: 2

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen · Postfach 19 02 26 · 40112 Düsseldorf

■ HAUPTGESCHÄFTSFÜHRER

Bezirksregierung Köln  
Dezernat 32  
z. Hd. Herrn Holger Schilling  
Zeughausstraße 2 – 10  
50667 Köln

22. August 2016



**Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz NRW für die 190. Änderung des Flächennutzungsplans der Bundeshauptstadt Bonn - Ortsteil Eendenich – „Am Vogelsang“**

**Bezug:** Ihr Schreiben vom 28. Juli 2016  
Az.: 32/62.6-1.02

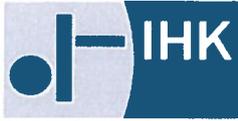
Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem beabsichtigten Vorhaben des o. g. Zielabweichungsverfahrens tragen wir keine Anregungen vor.

Mit freundlichen Grüßen



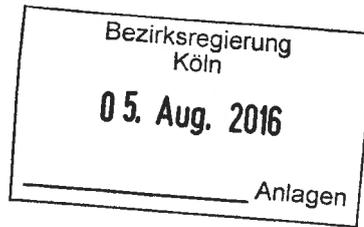
Markus Lehrmann



Industrie- und Handelskammer  
Bonn/Rhein-Sieg

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg | Postfach 1820 | 53008 Bonn

Bezirksregierung Köln  
Herrn Holger Schilling  
Zeughausstraße 2-10  
50667 Köln



*Ku-8/8/16* *Q T 18*

Ihr Zeichen/Nachricht vom

Unser Zeichen  
Abt. I TB/BS  
Ihr Ansprechpartner  
Till Bornstedt  
E-Mail  
bornstedt@bonn.ihk.de  
Telefon  
(0228) 22 84 - 145  
Telefax  
(0228) 22 84 - 223

4.8.2016

**Betreff: Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m. § 16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz NRW für die 190. Änderung des FNP der Bundesstadt Bonn**

Sehr geehrter Herr Schilling,

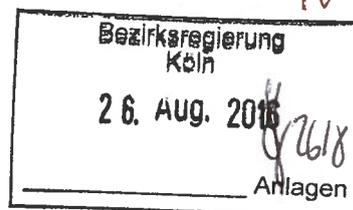
es besteht seitens der Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg Einverständnis gegenüber o.g. Zielabweichungsverfahren.

Mit freundlichen Grüßen  
Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg  
i.A.

Till Bornstedt  
Referent Handel, Bauleitplanung, Verkehr

**Deutscher Gewerkschaftsbund  
Bezirk Nordrhein-Westfalen**

DGB NRW, Abt. WST | Friedrich-Ebert-Str. 34-38 | 40210 Düsseldorf

Bezirksregierung Köln  
z. Hd. Herrn Schilling  
Postfach  
50606 Köln**Zielabweichungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Raumordnungsgesetz i.V.m.  
§ 16 Abs. 3 Landesplanungsgesetz NRW für die 190. Änderung des Flächennut-  
zungsplans der Bundesstadt Bonn – Ortsteil Eendenich – „Am Vogelsang“**

23. August 2016

**Aktenzeichen: 32/62.6-1.02****Achim Vanselow**  
Abteilungsleiter  
Wirtschafts- und Strukturpolitik

Sehr geehrter Herr Schilling,

Achim.Vanselow@dgb.de

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 28. Juli 2016.

Telefon: 0211/ 3683-145  
Telefax: 0211/ 3683-159  
Mobil: 0170/ 5705 328Gegen die beabsichtigte Änderung des o.g. Flächennutzungsplans für den Regie-  
rungsbezirk Köln bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.

Van/BI

Kritisch ist aber die Absicht, neben Gewerbe- und Büroflächen in Teilen auch reine Wohnbaufläche zuzulassen. Mit Blick auf den Wohnraummangel ist die Absicht der Stadt, neue Wohnbauflächen zu entwickeln, nachvollziehbar. Der Standort ist aber für neue Wohnfläche nicht ideal. Mit der Ausweisung von Wohnbaufläche im südlichen Bereich ist eine gewerbliche Nutzung im nördlichen Teil mit Blick auf die Emissionen von Anfang enger begrenzt. Zudem könnte die geplante Wohnfläche zu Konflikten mit dem in Nachbarschaft liegenden Sportplatz führen.

Friedrich-Ebert-Str. 34-38  
40210 Düsseldorf

Wegen der Lage - das Gebiet wird von drei Seiten durch die Autobahn 565 und eine S-Bahn-Strecke begrenzt – bietet sich eine reine Nutzung als Gewerbe- und Bürofläche im Sinne einer reinen gewerblichen Baufläche und/oder in Kombination mit einer gemischten Baufläche an. Bei der weiteren Planung muss aber beachtet werden, dass die Zufahrtsstraßen nur über eine begrenzte Kapazität verfügen.

www.nrw.dgb.de

Mit freundlichen Grüßen

Achim Vanselow