

Begründung zur 1. Änderung der Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I)" der Bundesstadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin

Allgemeines

Mit dem Ziel der Schaffung von Wohn- und Arbeitsstätten sowie von Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen hat der Rat der Bundesstadt Bonn, gestützt auf den Bericht über durchgeführte Voruntersuchungen zum vorgesehenen Entwicklungsbereich "Wohn- und Technologiepark Bonn/Sankt Augustin" in seiner Sitzung am 17.12.1998 die Satzung über die förmliche Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereiches "Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I)" der Bundesstadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin beschlossen. Gerade die am Stadtrand hin zur Sankt Augustin gelegene, ca. 70 ha große Fläche bot nicht zuletzt wegen der verkehrsgünstigen Lage, die notwendigen Rahmenbedingungen.

Um das die Stadtgrenzen überschreitende gemeinsame Entwicklungsvorhaben der Städte Bonn und Sankt Augustin umsetzen zu können, bedurfte es einer vorherigen vertraglichen Regelung in Form einer öffentlich- rechtlichen Vereinbarung.

Die Voruntersuchungen stellten einerseits heraus, dass die Anwendung des Entwicklungsrechts gem. §§ 165 ff BauGB grundsätzlich für die Gesamtmaßnahme möglich war, dass aber speziell für den Bereich des Technologieparks die Finanzierung und der Durchführungszeitraum noch nicht hinreichend exakt abschätzbar waren.

Insofern empfahl der Untersuchungsbericht die Umsetzung der Gesamtmaßnahme in einer zeitlichen und räumlichen Staffelung in zwei Stufen vorzusehen.

Aufgrund der Zielsetzung einer parallelen Entwicklung von Wohn- und Arbeitsstätten haben die Städte daraufhin ein zweistufiges Realisierungsverfahren gewählt, welches in der ersten Stufe die Entwicklung des Wohn- und WissenschaftsParks–WTP I und in einer zweiten Stufe die des Wohn- und TechnologieParks – WTP II beinhalten sollte.

Der Realisierungszeitraum war zunächst für die Jahre 2000 bis 2009 geplant, wurde allerdings zwischenzeitlich bis 2011 verlängert.

Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Ziele des Entwicklungsvorhabens "Wohn- und Technologiepark – WTP der Stadt Bonn und der Stadt Sankt Augustin wurden aus den Erfordernissen des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Region Bonn und der Stadt Bonn abgeleitet.

Bei der nunmehr beabsichtigten Ergänzung des geltenden Satzungsgebietes handelt es sich um einen Teil des Gesamtvorhabens WTP, der als Ergebnis der damaligen Voruntersuchung zur Realisierung in der 2. Stufe vorgesehen war – den WohnPark II.

Die seinerzeit formulierten Ziele der Gesamtmaßnahme gelten auch heute fort. Nach erneuter Prüfung zum aktuellen Zeitpunkt zeigt der aktuell vorliegende Untersuchungsbericht

- dass die Voraussetzungen zur Anwendung des besonderen Städtebaurechts weiterhin bestehen,
- dass insbesondere für den WohnPark II nunmehr auch die Sicherheit hinsichtlich des Durchführungszeitraumes und der Finanzierung gegeben sind
- und dass dieser Bereich weiterhin allein mit den allgemeinen Instrumenten des Städtebaurechtes nicht den Entwicklungszielen entsprechend entwickelt werden kann:

Die erneut untersuchten Daten zur Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung bestätigen nach wie vor die Notwendigkeit der systematischen Bereitstellung von Baulandflächen nebst der erforderlichen Infrastruktur. Dementsprechend sind diese Ziele auch weiterhin für die Entwicklung des Ergänzungsbereiches WohnPark II maßgeblich.

Die einheitliche Vorbereitung und zügige Durchführung der Entwicklung des WohnPark II, die im öffentlichen Interesse liegt, kann ohne die Anwendung des Entwicklungsrechts nicht gewährleistet werden.

Auch für die Ergänzung des Entwicklungsbereiches um die Flächen des WohnPark II sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander abzuwägen. Dabei ist insbesondere die Situation der Landwirtschaft sowie die Interessen der Gewerbebetriebe beachtet worden.

Die einheitliche und zügige Durchführung der Entwicklung des Ergänzungsbereiches zum WTP I kann in absehbarer Zeit als gegeben angesehen werden.

Die gesicherte Finanzierung der Entwicklung des WohnPark II wird im Rahmen des bisherigen Kosten- und Finanzierungskreislaufs der Entwicklungsmaßnahme WTP I dargestellt.

Die rechtlichen Voraussetzungen für die Änderung des förmlich festgelegten interkommunalen Entwicklungsbereiches "Wohn- und Wissenschaftspark (WTP I)" liegen nach dem Bericht über die ergänzenden vorbereitenden Untersuchungen vor. Nur die Anwendung des besonderen Städtebauerechtes gewährleistet in zeitlicher und ökonomischer Sicht das Erreichen der Entwicklungsziele. Aufgrund der vorhandenen Eigentums- und Nutzungsstruktur scheidet eine privatrechtliche Regelung aus. Das gesetzliche Instrumentarium der Bodenordnung unterstützt das Verfahren zur Bereitstellung von Bauland, gewährleistet jedoch nicht die ebenfalls im Sinne des Entwicklungsziels stehende Bebauung.

Der den Wohn- und Technologiepark begleitende Projektbeirat hat in seiner Sitzung am 2.12.2010 einstimmig empfohlen, den Bericht über die ergänzenden Voruntersuchungen zur Einbeziehung der 2. Stufe des Wohnparks in den Satzungsbereich der Entwicklungsmaßnahme WTP I zu beschließen.