

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6823-1 Der Bundesstadt Bonn

Stadtbezirk Beuel, Ortsteil Beuel-Ost



Begründung

Stand Juni 2022

Inhalt

1	Plangebiet und Umgebung	1
2	Anlass und Ziel der Planung	2
3	Bestehendes Planungsrecht.....	3
4	Planung.....	3
4.1	Städtebauliches Konzept	3
4.2	Erschließung / Ruhender Verkehr	5
4.3	Freiraumkonzept	7
4.4	Energiekonzept.....	7
4.5	Technische Erschließung	8
5	Auswirkungen der Planung	8
5.1	Verkehr	9
5.2	Schutzgut Mensch	9
5.3	Schutzgut Boden.....	10
5.4	Schutzgut Wasser	10
5.5	Schutzgut Klima / Luft	12
5.6	Schutzgut Pflanzen	13
5.7	Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt / Artenschutz	14
5.8	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	15
5.9	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	16

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1 Plangebiet und Umgebung

Die Vorhabenträgerin Ten Brinke plant in Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn an der Siegburger Straße im Ortsteil Beuel-Ost die Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers, welches der Wohnnutzung sowie zur Unterbringung verschiedener gewerblicher Nutzungen mit Schwerpunkt im Bürobereich dienen soll. Im Zentrum der Neubebauung soll ein autofreier, begrünter Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen, welcher zur Ausbildung eines belebten und attraktiven Standortes beitragen soll.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6823-1, Siegburger Straße, liegt im Ortsteil Beuel-Ost, an der Schnittstelle zu den Ortsteilen Pützchen / Bechlinghoven und Vilich sowie in unmittelbarer Nähe zur Autobahn A 59.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Siegburger Straße, im Osten an die Autobahn A 59, im Süden und Westen an die bestehende Wohnbebauung entlang der Straßen Röhfeldstraße und Am Langen Graben. Das nahezu vollständig im Außenbereich gelegene Plangebiet ist derzeit im Wesentlichen durch eine Wiesenfläche, welche gelegentlich intensiv als Veranstaltungsfläche genutzt wird, sowie eine straßenbegleitende und das Plangebiet begrenzende Baumreihe (großkronige Platanen) entlang der Siegburger Straße (L 83) gekennzeichnet. Am westlichen Rand des Plangebietes befinden sich mehrere Schuppen und Lauben einer ehemaligen und im Bestand teilweise verwilderten Kleingartenanlage sowie weiterer Baum- und Gehölzbestand, der artenschutzrechtlich relevant sein kann.

Nördlich an das Plangebiet angrenzend, im Kreuzungsbereich Siegburger Straße / Maria-Montessori-Allee, befindet sich ein Nahversorgungszentrum. Das Plangebiet liegt im Umgriff dieses Nahversorgungszentrums, welches gemäß dem vom Rat beschlossenen Einzelhandel- und Zentrenkonzept der Bundesstadt Bonn (BEZK 2012) der Kategorie D zuzuordnen ist. Das D-Zentrum zeichnet sich durch reine Nahversorgungsangebote mit überwiegend kleinteiligem Einzelhandel aus. Im heutigen Zentrum befinden sich im Erdgeschoss ein Lebensmittelmarkt, Dienstleistungsangebote, eine Bäckerei und Gastronomie. In den Obergeschossen befinden sich überwiegend Wohnungen, mehrere Praxen sowie vereinzelt weitere Dienstleistungsangebote.

Durch die Errichtung ergänzender gewerblicher Nutzungen bzw. das Anknüpfen der Planung an das bestehende Nahversorgungszentrum soll dieses gestärkt werden.

Die weitere Umgebung um den Vorhabenstandort ist durch Wohnnutzung geprägt und bietet verschiedene infrastrukturelle Angebote (Nahversorgung, Schule, Kindergärten, Freizeitflächen etc.).

Die Gebietsgröße beträgt ca. 1,6 ha und umfasst in der Gemarkung Beuel Flur 59 die Flurstücke 306, 165, 24, 23, 471, 474 und 419.

2 Anlass und Ziel der Planung

Das vorrangige Ziel der Planung ist die Entwicklung eines gemischt genutzten und weitestgehend autofreien Quartiers. Mit der Errichtung von Wohnbebauung soll ein Beitrag zum dringend benötigten Wohnraumbedarf in der Stadt Bonn geleistet werden. Durch die Ergänzung gewerblicher Nutzungen im Plangebiet soll die direkte Umgebung und der Ortsteil Bonn Beuel-Ost funktional aufgewertet werden. Durch die Neubebauung soll ein Bezug zum Bestand am Kreuzungsbereich Siegburger Straße / Maria-Montessori-Allee entstehen, durch den die vorhandenen gewerblichen Einrichtungen zukünftig gestärkt werden. Ziel ist es, mit den das Wohnen im Plangebiet ergänzenden Nutzungen, wie z.B. Gastronomie, Büros oder Gewerbe und Dienstleistungen, eine attraktive Stadteingangssituation zu schaffen und durch die Nutzungsmischung im Plangebiet selbst sowie in der Verzahnung mit dem Umfeld einen zukunftsfähigen Standort mit einem lebendigen Quartiersplatz zu entwickeln.

Die ursprüngliche Planung, zu welcher ein städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt wurde, sah die Errichtung einer großflächigen Einzelhandelsnutzung (Vollsortimenter) samt zugehöriger oberirdischer Stellplätze sowie Wohnungsbau und Büronutzungen vor (vgl. DS-Nr. 201454). In Vorabstimmungen fand die geplante Einzelhandelsnutzung mit der dazugehörigen großflächigen, oberirdischen Stellplatzanlage allerdings nicht die erforderliche Zustimmung der politischen Vertreter*innen der Bundesstadt Bonn. Gemäß den Maßgaben des Änderungsantrages (DS-Nr. 201454-02 AA) wurde das nun vorliegende städtebauliche Konzept mit geänderter Zielsetzung neu erarbeitet.

Zur Umsetzung der städtebaulichen Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Herausforderung des Projektes besteht darin, eine verträgliche Nutzungsmischung zwischen Wohnen sowie gewerblichen Nutzungen sowie eine verdichtete, aber städtebaulich angemessene Bebauung bei einer möglichst geringen Flächenversiegelung zu erreichen und gleichzeitig eine hohe städtebauliche Qualität sowie Aufenthaltsqualität im Quartier zu schaffen.

3 Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2004 weist für das Plangebiet einen allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Auch der aktuelle Entwurf für die Neuaufstellung des Regionalplans Köln (Stand November 2021) weist für das Plangebiet einen ASB aus. Direkt angrenzend befindet sich im Osten die Anschlussstelle A 59 BN-Pützchen. Ein Teil des Plangebietes liegt innerhalb der 40 m-Anbauverbotszone entlang der Autobahn, welche grundsätzlich von Bebauung, zumindest aber von betriebsnotwendigen Einrichtungen, freizuhalten ist.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Bundestadt Bonn stellt für das Untersuchungsgebiet verschiedene Nutzungen dar. Im westlichen Teil werden Wohnbauflächen und im östlichen Teil Grünflächen dargestellt. Die beabsichtigte wohnbauliche Entwicklung lässt sich lediglich im nordwestlichen Bereich des Plangebietes aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans für Wohnbauflächen entwickeln. Die Realisierung des Quartiersplatzes sowie der beiden hin zur Autobahn ausgerichteten Baublöcke setzen eine Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplans voraus.

Das im Außenbereich gelegene Plangebiet liegt weder im Geltungsbereich eines rechtskräftigen noch eines im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes. Der aufzustellende Bebauungsplan soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im Vollverfahren aufgestellt werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren. Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens als Vollverfahren werden mögliche Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, ermittelt und bewertet und durch geeignete Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen.

4 Planung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das aktuelle städtebauliche Konzept sieht drei polygonale Baukörper vor, welche um einen zentralen Quartiersplatz angeordnet sind. Die Erschließung des Plangebietes soll über die Siegburger Straße gegenüber der Einmündung in die Maria-Montessori-Allee erfolgen. Eine öffentliche Stichstraße im Plangebiet soll als Shared Space (Mischverkehrsfläche) die westlich gelegene Wohnnutzung sowie die östlich gelegenen gewerblichen Nutzungen verknüpfen und findet mit dem zentral gelegenen, möglichst gering versiegelten Quartiersplatz einen räumlichen Abschluss.

Der Bedarf an Parkplätzen für Anwohner, Mitarbeitende der gewerblichen Nutzungen sowie Besucher soll durch Tiefgaragenstellplätze unter den Gebäuden gedeckt werden. Die Tiefgaragen sind insbesondere mit Blick auf die Besucher entsprechend zu konzipieren. Die entsprechenden Tiefgaragenzufahrten sind im Norden des Plangebietes, nahe der Einmündung zur Siegburger Straße vorgesehen. Eine oberirdische Unterbringung von Parkplätzen ist nicht vorgesehen.

Aus städtebaulichen sowie stadtgestalterischen Gründen nimmt die Gebäudehöhe ausgehend von den fünfgeschossigen Gebäuden entlang der Quartiersmitte hin zu den Randbereichen des Quartiers ab, übersteigt die vornehmlich zweigeschossige Umgebungsbebauung z.T. jedoch deutlich. Durch die Einhaltung entsprechender Grenzabstände wird jedoch auf die niedrigere Bestandsbebauung reagiert.

Zur Autobahn hin orientiert, sollen zwei maximal fünfgeschossige Baukörper in offener Bauweise und vogelschlagvermeidender Gestaltung entstehen, in welchen verschiedene gewerbliche Nutzungen untergebracht werden sollen. Aufgrund möglichst flexibler Grundrissgestaltungen und Raumgrößen werden für die Erdgeschosse der beiden Baukörper nach dem aktuellen Planungsstand beispielsweise die Ansiedlung von gastronomischen Nutzungen, eines Fitnessstudios, eines Co-Working-Spaces oder einer sozialen Nutzung (z.B. Mehrgenerationen-Treffpunkt) vorgesehen. Die Ansiedlung eines filialisierten Betriebs des Lebensmitteleinzelhandels ist kein Ziel der Planung, da ein wirtschaftlicher Betrieb bei einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² (Grenze zum großflächigen Einzelhandel) nicht gesehen wird. In den Obergeschossen sind Büros, Praxen oder andere Dienstleistungen beabsichtigt. Für den nördlicheren Baukörper soll dabei die Bauform eines Riegels aufgegriffen werden, mit einer rund 3.800 Quadratmeter umfassenden Brutto-Grundfläche (BGF). Der südlichere und L-förmige Baukörper verfügt nach aktuellem Planungsstand über eine BGF von rund 4.100 Quadratmetern. Der den Quartiersplatz südöstlich begrenzende Baukörper ist von fünf auf drei Vollgeschosse abgestaffelt, um sich an die Bestandsbebauung im Umfeld anzupassen. Die Bebauung erfolgt entlang einer Baugrenze, die sich an der Verlängerung der östlichen Bebauung der Maria-Montessori-Allee orientiert. Die östlich der Bebauung gelegene und zur Autobahn hin orientierte Freifläche wird grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

Der vier- bis fünfgeschossige und nach Westen hin geöffnete Baublock im Nordwesten des Plangebietes soll hingegen größtenteils zum Wohnen dienen. Lediglich im zur Erschließungsstraße hin orientierten Teilbereich des Erdgeschosses sind zum aktuellen Stand der Planung verschiedene kleinteilige Mischnutzungen vorgesehen. Das Gebäude bildet

einen von der Siegburger Straße sowie der Erschließungsachse des Quartiers abgeschirmten Innenhof aus. Dieser bietet als geschützter Außenraum attraktive Freiflächen für die Wohnungen und stellt zudem eine gute Belichtung der geplanten Wohneinheiten sicher. Für das Wohngebäude im Nordwesten des Plangebietes wird die Schaffung von 70 bis 80 Wohneinheiten auf einer BGF von rund 7.400 Quadratmetern vorgesehen. Unter Anwendung der Regelungen des Bonner Baulandmodells und gemäß einer bereits 2019 getroffenen Planungsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der Bundesstadt Bonn sowie einer bereits vorliegenden verfahrensleitenden Beschlussfassung sind hiervon mindestens 40% im geförderten Wohnungsbau zu errichten. Zudem sollen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnkonzepten für Senioren und/oder zum Mehrgenerationenwohnen geschaffen werden.

Die im Osten an die geplante Bebauung anschließende Grünfläche, einschließlich der überlagernden Anbauverbotszone der A 59, wird als solche erhalten, weiterentwickelt und aufgewertet werden. Die Grünfläche muss zur Versickerung des Niederschlagswassers genutzt und sollte zum ökologischen Ausgleich sinnvoll aufgewertet werden.

4.2 Erschließung / Ruhender Verkehr

Äußere Erschließung

Die innerstädtische und überörtliche Anbindung des Plangebiets erfolgt über die Siegburger Straße (L 83). Das Plangebiet liegt außerhalb der festgelegten Ortsdurchfahrt. Im Zuge der Neubebauung des Plangebietes wird beabsichtigt, den bestehenden dreiarmligen Knotenpunkt Siegburger Straße / Maria-Montessori-Allee zu einem unsignalisierten, vierarmigen Knotenpunkt auszubauen. Aufgrund der Klassifizierung der Siegburger Straße als Landesstraße bedarf es hierzu noch einer Abstimmung mit Straßen.NRW. Als Folge der durch die Planung voraussichtlich hervorgerufenen erhöhten Fußgängerfrequentierung zwischen dem Plangebiet sowie dem bestehenden Nahversorgungszentrum werden zwei Fußgängerüberwege zur Querung der Siegburger Straße im Bereich der Kreuzung vorgesehen. Auch hierzu bedarf es noch einer Klärung mit Straßen.NRW.

Unbeschadet der Kostenübernahme durch den Vorhabenträger bedarf es für die Anpassungsarbeiten für die Verkehrserschließung einer Kreuzungsvereinbarung (Planung, Baudurchführung, Unterhaltung, Kostenteilung, Ablösung usw.) zwischen der Bundesstadt Bonn und Straßen.NRW.

Von der Siegburger Straße ausgehend in Richtung Osten befindet sich in unmittelbarer Nähe die Auffahrt 42 Bonn-Pützchen auf die Autobahn A 59. In Richtung Norden führt die

Autobahn zum Köln Bonn Airport, im Süden zum Kreuz Bonn-Ost. Die Autobahn GmbH plant auf der A59 zwischen der Anschlussstelle Bonn-Vilich und dem Autobahnkreuz Bonn-Ost eine neue Anschlussstelle Bonn-Maarstraße. Nach Herstellung dieser neuen Anschlussstelle soll die Anschlussstelle Bonn-Pützchen entfallen.

Im öffentlichen Nahverkehr besteht über die nördlich an das Plangebiet angrenzende Bushaltestelle Maria-Montessori-Allee, welche sich in fußläufiger Erreichbarkeit (100m Radius) befindet, eine gute, direkte Verbindung zum Beueler Zentrum und der Bonner Innenstadt. Die Buslinie 529 verkehrt im 30-Minuten Takt zwischen dem Bonner Hauptbahnhof und dem Bahnhof Hennef (Rhein-Sieg-Kreis). Die Buslinie 529 verkehrt im 20-Minutentakt zwischen dem Beueler Zentrum sowie dem Ortsteil Pützchen/Bechlinghoven.

Für den Radverkehr besteht über die Siegburger Straße eine Hauptroute zur Erreichung der umliegenden Ortsteile. Ebenso bildet die Siegburger Straße einen Anschluss zum Radweg Bröltalbahnhof, der eine sichere Wegeführung abseits des Autoverkehrs darstellt und eine Anbindung Richtung Beueler Zentrum und zum Naherholungsbereich am Rheinufer bietet.

Innere Erschließung

Die Zufahrt zum Plangebiet wird zukünftig mittig in das Gebiet über die auszubauende Kreuzung an der Siegburger Straße / Maria Montessori-Allee erfolgen. Die geplante Zufahrt ist dabei als öffentliche Stichstraße bis zum Quartiersplatz vorgesehen.

Der Autoverkehr soll möglichst direkt im Anschluss an die Quartierserschließung in die jeweiligen Tiefgaragen abgeleitet werden, sodass sich das übrige Plangebiet als weitestgehend autofrei darstellt. Die Zufahrt und Wendemöglichkeiten für Liefer- oder Müllfahrzeuge sowie Löschfahrzeuge der Feuerwehr zu den einzelnen Baublöcken muss allerdings über den Quartiersplatz sichergestellt werden. Dies wird auf den privaten Flächen (z.B. Quartiersplatz) durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichergestellt.

Ruhender Verkehr

Der Stellplatzbedarf für Anwohner sowie für die gewerblichen Nutzungen im Quartier soll vollständig über eine zusammenhängende oder zwei räumlich getrennte Tiefgarage(n) gedeckt werden. Einzelne Stellplätze für Menschen mit Behinderung und für Anlieferungen sollen im Zufahrtsbereich ermöglicht werden.

Ausreichend Fahrradabstellanlagen werden in den Tiefgaragen sowie zugeordnet zu den einzelnen Gebäudeeingängen angelegt, um Alternativen zum motorisierten Individualverkehr möglichst zu fördern. Zur Konkretisierung der Maßnahmen wird im

weiteren Verfahren ein Mobilitätskonzept erarbeitet, dessen Umsetzung mithilfe eines städtebaulichen Vertrags abgesichert werden soll.

4.3 Freiraumkonzept

Das Integrierte Freiraumsystem der Stadt Bonn, Stand 2012, trifft für Teilbereiche des dargestellten Planvorhabens den Planungshinweis „lineare Umfeldverbesserung als Grünverbindung“. Dies ist im Bebauungsplanverfahren abwägungsrelevant. Die Aspekte Freiraumplanung und Klimaanpassung werden im Sinne des Prinzips einer mehrfachen Innentwicklung im weiteren Verfahren Berücksichtigung finden. Mit der baulichen Nachverdichtung wird gleichzeitig eine intensive Begrünung, gestalterische Aufwertung sowie ein nachhaltiges Mobilitätsangebot einhergehen.

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird ein Frei- und Grünraumkonzept erarbeitet, welches die Gestaltung des Quartiersplatzes sowie der Grünflächen im Osten des Plangebietes konkretisiert. Das Ziel hierbei ist es, eine möglichst hohe Aufenthaltsqualität im Plangebiet für Anwohner sowie die künftigen Nutzer zu schaffen, ausreichende Spielangebote auf den Freiflächen sicherzustellen und durch Baum- und Gehölzpflanzungen sowie eine klima- und wassersensible Gestaltung die ökologischen und klimatischen Wirkungen der geplanten Bebauung zu mindern und auszugleichen. Des Weiteren wird das Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Die notwendigen Ersatzpflanzungen für die Entfernung von satzungsgeschütztem Baumbestand sollen, gem. Baumschutzsatzung der Stadt Bonn, im Plangebiet realisiert werden. Die verfügbaren und nicht durch Gebäudetechnik in Anspruch genommenen Dachflächen der Neubauten, werden mindestens extensiv begrünt.

4.4 Energiekonzept

Die Stadt Bonn hat vor dem Hintergrund des Klimaschutzes ehrgeizige Ziele zur Minderung der CO₂-Emissionen formuliert. 2019 wurde das Leitbild zu Klimaschutz und Klimaanpassung beschlossen, welches bis 2035 die Klimaneutralität und die weitestgehende Umstellung der Energieversorgung auf erneuerbare Energien vorsieht. Da ein großer Anteil der Emissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch besonders energieeffiziente Neubauten CO₂-Emissionen vermieden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Im Zuge der Planaufstellung ist gemäß Beschluss des Hauptausschusses vom 14.11.1995 ein Energiekonzept zu erstellen, in welchem verschiedene Energieversorgungsvarianten vergleichend untersucht und das Potenzial zum Einsatz erneuerbarer Energien geprüft

werden. Gemäß politischer Beschlussfassung DS-Nr. 201454-02 AA wird die Bebauung mindestens im Energieeffizienzhaus 40-Standard ausgeführt.

Neben Maßnahmen zur Minimierung des Energiebedarfs sollen auch Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung berücksichtigt werden. Dabei sind passive bauliche Maßnahmen, wie außenliegender Sonnenschutz, Vordächer, der Einsatz entsprechender Materialien, Begrünung oder die solaroptimierte Grundrissgestaltung gegenüber einer aktiven Kühlung zu bevorzugen. Im Falle einer aktiven Kühlung sollte diese auf der Basis von regenerativen Energien erfolgen.

Vor dem Hintergrund des Beschlusses zur Solarverpflichtung im Neubau (DS-Nr. 210919) werden Dach- und Fassadenflächen für Photovoltaik und/oder Solarthermie genutzt und in Kombination mindestens extensiv begrünt.

4.5 Technische Erschließung

In der Siegburger Straße liegt ein Stauraumkanal DN 1200. Eine ungedrosselte Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Abwassers (Regen- und Schmutzwasser) in die öffentliche Abwasseranlage an der Siegburger Straße ist aus hydraulischen Gründen nicht möglich. Vorhandene Versorgungsanlagen für Wasser und Gas sind gegeben. Ebenfalls ist für die Löschwasserbereitstellung der Grundschutz nach DVGW Arbeitsblatt W 405 über Hydranten im öffentlichen Versorgungsnetz mit 48 m³/h für das Grundstück sichergestellt.

Für die Versorgung des geplanten Gebiets ist ein zusätzlicher Stationsstandort für eine Netzstation an der Siegburger Straße im Bereich der Maria-Montessori-Allee erforderlich.

5 Auswirkungen der Planung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im Regelverfahren (Vollverfahren). Somit erfolgen im weiteren Verfahren eine umfassende Umweltprüfung sowie die Abhandlung der Eingriffsregelung im Rahmen der Erstellung des landschaftspflegerischen Fachbeitrags. Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Planung, werden geeignete ökologische Maßnahmen erarbeitet und sind verbindlich umzusetzen. Nachfolgend werden die voraussichtlichen, dem aktuellen Planungsstand entsprechenden Auswirkungen der Planung zusammengefasst.

5.1 Verkehr

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens ermittelt und geprüft. Dabei sind vor allem die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz, die Beurteilung der beiden angrenzend befindlichen Lichtsignalanlagen und die Anzahl der notwendigen Stellplätze im Plangebiet zu prüfen.

Eine erste verkehrstechnische Untersuchung der durch das Vorhaben zu erwartenden Auswirkungen, welche auf einer Verkehrszählung vor Ort aus dem Jahr 2017 aufbaut, gelangt zu dem Ergebnis, dass im Zuge einer Realisierung des Vorhabens keine gravierenden negativen Auswirkungen auf den Verkehrsablauf im umliegenden Straßennetz zu erwarten sind. Eine Errichtung eines Kreisverkehrs im Kreuzungsbereich Siegburger Straße / Maria-Montessori-Allee, wie es in der ursprünglichen Planung aus Leistungsfähigkeitsgründen vorgesehen war, wird wegen der Neuausrichtung der Planung nicht mehr als notwendig erachtet. Durch eine einfache Kreuzung ohne Lichtsignalanlage kann das zusätzliche Verkehrsaufkommen leistungsfähig abwickelt werden. Als Folge einer zukünftigen Schließung der AS Pützchen ist gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung tendenziell eine Verbesserung der Situation bzw. eine Abnahme des Verkehrs auf der Siegburger Straße zu erwarten. Zuzüglich zur verkehrlichen Betrachtung, wird auch ein Mobilitätskonzept erstellt.

5.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der unmittelbaren Lage des Plangebietes an der A 59 und der Siegburger Straße ist der Standort durch Luftschadstoffe und Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet. Hinsichtlich der Luftschadstoffbelastung kann davon ausgegangen werden, dass eine Überschreitung von Grenzwerten für Luftschadstoffe (hier: Stickstoffdioxid und Feinstaub) im Planungsraum nicht auftritt.

Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens wurde seinerzeit bereits eine schalltechnische Ersteinschätzung erarbeitet, welche die Verkehrsbelastungssituation im Plangebiet darstellt und Empfehlungen gibt, wie im Zuge der Planung auf die Geräuschbelastung reagiert werden sollte, um insbesondere gesunde Wohnverhältnisse im Einflussbereich der Siegburger Straße gewährleisten zu können. Die schalltechnischen Orientierungswerte für städtebauliche Planungen werden durch das Beiblatt zur DIN 18005-1 angegeben. Für Mischgebiete (MI) wird demnach die Einhaltung von tagsüber 60 und nachts 50 dB(A) angestrebt. Die Empfehlungen, wie z.B. die schutzbedürftigen Räume stets auf den lärmabgewandten

Gebäudeseiten einzuplanen, wurden bei der Entwicklung des aktuellen städtebaulichen Konzepts berücksichtigt.

Die gewerblichen Neubauten im Osten des Plangebietes dienen u.a. als passiver Schallschutz für die geplante Wohnbebauung und die bestehende Nachbarbebauung. Im weiteren Verfahren werden sowohl die Erforderlichkeit zur zusätzlichen Einrichtung von Schallschutzmaßnahmen für die südwestlich angrenzende Bestandsbebauung als auch die weiteren schallschutztechnischen Auswirkungen, z.B. durch Gewerbelärm auf die geplante Wohnnutzung, zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gutachterlich untersucht.

5.3 Schutzgut Boden

Nach den vorliegenden Informationen ist das Plangebiet weder von Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungsverdachtsflächen, Altstandorte, Verdachtsflächen für Altstandorte) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen.

Im Zuge des weiteren Verfahrens wird eine Luftbildauswertung hinsichtlich eines potentiellen Kampfmittelvorkommens abgefragt werden.

5.4 Schutzgut Wasser

Die Bezirksregierung Köln hat Hochwassergefahren- und -risikokarten für ein 10-jährliches, ein 100-jährliches und ein extremes Hochwasserereignis herausgegeben (2018/2019). Das Plangebiet liegt demnach außerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes des Rheins oder von anderen Gewässern, sowie außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzzone. Für den Bereich der Oberflächengewässer bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben.

Da es sich für die Änderungsfläche um eine Erstbebauung nach dem Stichtag 01.01.1996 handelt, ist entsprechend § 44 des Landeswassergesetzes NRW bei der Planung die dezentrale Niederschlagwasserbeseitigung zu untersuchen. Das auf dem Grundstück anfallende Schmutzwasser kann ohne Beschränkung der Einleitung in den öffentlichen Kanal in der Siegburger Straße eingeleitet werden. Das auf dem Grundstück anfallende Regenwasser soll auf dem Grundstück versickert werden. Des Weiteren können Niederschlagsabflüsse gegebenenfalls auch über Rigolen unterhalb der Untergeschosse zur Versickerung gebracht werden. Falls eine Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich

ist, ist vor der Einleitung in den öffentlichen Kanal in der Siegburger Straße eine Drosselung vorzusehen.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben in den letzten Jahren immer wieder zu erheblichen Überflutungen geführt. Die Erkenntnisse aus den hierdurch entstandenen Schäden sind in der Bauleitplanung und bei der Objektplanung für neue Bauvorhaben aber auch in der Betrachtung des Bestandes zu berücksichtigen. Die Forderung entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches § 1 Abs. 5 BauGB (Beachtung der Anpassung an den Klimawandel).

Die Starkregen-Gefahrenkarte der Stadt Bonn weist für das neu zu erschließende Gebiet bereits bei einem Regenereignis, das statistisch gesehen alle 50 Jahre auftritt, eine besondere Überflutungsgefahr mit einer flächendeckenden Einstautiefe > 0,5m aus. Dies und vor allem auch die Vorgabe, für die umgebende Bebauung keine Verschlechterung herbeizuführen, sind bei der Planung zu berücksichtigen. Eine gutachterliche Ersteinschätzung zu einer möglichen Regenwasserentwässerung ist auf Grundlage des seinerzeitigen Wettbewerbsergebnisses sowie im Zusammenhang mit den Änderungen zum aktuellen Planungskonzept erfolgt. Aufgrund eines verringerten Versiegelungsgrades wird als Folge der Planungsänderungen von verbesserten Versickerungsmöglichkeiten ausgegangen. Die Grünfläche im Osten des Plangebiets kann grundsätzlich zur Versickerung und zur Rückhaltung der bei einem Starkregenereignis anfallenden Niederschlagsmengen genutzt werden, was im weiteren Verfahren detaillierter zu untersuchen ist. Die Ergebnisse des Überflutungsnachweises können ggf. noch Auswirkungen auf das städtebauliche Konzept zur Folge haben.

Ein ausreichender Abstand zum HHW (höchster beobachteter Hochwasserstand) ist grundsätzlich ebenso gegeben wie eine ausreichende Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens. Bezüglich der Aufnahme und Führung müssen die Abflüsse entsprechend der erwarteten Abflussbelastung voneinander getrennt werden. Abflüsse der Dachflächen können ohne weitere Vorbehandlung abgeleitet werden. Abflüsse von Außenflächen müssen vor der Versickerung über eine belebte Bodenzone vorbehandelt werden und können anschließend eingeleitet werden. Die konkrete technische Ausgestaltung ist im weiteren Verfahren zu prüfen.

Zur weiteren Konkretisierung ist eine erweiterte Überflutungsbetrachtung erforderlich. Ein Starkregennachweis ist durch geeignete Nachweisverfahren zu erbringen und zu entscheiden, wie die Umsetzung eventuell erforderlicher Maßnahmen sichergestellt werden kann. Bei der Planung von Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch

Überflutungen entstehen. Es sind Notwasserwege aufzuzeigen, in denen das Wasser auf der Geländeoberfläche gefahrlos abgeleitet werden kann. Das städtische Kanalnetz ist für die Ableitung der Abflüsse bei Starkregenereignissen ungeeignet. Neben diesen Überlegungen ist auf den objektbezogenen Schutz zu achten. Hierzu gehört die Rückstausicherung des Kanalhausanschlusses, aber auch der Schutz vor oberflächlichen Überflutungen. Typische Schwachpunkte wie ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen und Einfahrten mit Gefälle zum Haus, Souterrainwohnungen und tiefliegende Einfahrten sind zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern.

5.5 Schutzgut Klima / Luft

Die Stadt Bonn beabsichtigt bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden, sich kontinuierlich zur klimaresilienten Stadt weiterzuentwickeln und Vulnerabilitäten im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu reduzieren. Diese Zielsetzungen wurden 2019 mit dem Leitbild der Stadt Bonn zu Klimaschutz und Klimaanpassung (DS190114), welches sich als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Bonn versteht, durch den Rat beschlossen. Vor diesem Hintergrund werden Anforderungen und Maßgaben zu Klimaschutz (z.B. Energieeffizienzstandard, Energieversorgung, solarenergetische Optimierung, Solarverpflichtung, siehe 4.4 Energiekonzept) und Klimaanpassung (z.B. Optimierung der Durchlüftung, Gebäudebegrünung) formuliert, die einen Beitrag zur Zielerreichung leisten.

Der Planungsraum weist laut Klimaanalyse für sommerliche austauscharme Hochdruckwetterlagen am Tag in mit Bäumen bestandenen Bereichen eine mäßige, in den nicht verschatteten Bereichen eine starke Wärmebelastung auf. Die Grünflächen wirken im Bestand in der Nacht als Kaltluftentstehungsgebiet mit einer hohen überdurchschnittlichen Kaltluftproduktionsrate. Die angrenzenden Siedlungsbereiche profitieren von dieser ausgleichenden Wirkung, sodass dort ein eher mäßiger Wärmeinseleffekt auftritt. Mit zunehmendem Abstand zu den Grünflächen nimmt der Wärmeinseleffekt zu.

Die geplante Bebauung führt durch die Neuversiegelung zu einem Verlust innerstädtischer Grünflächen mit randständigen Baum- und Gehölzbeständen. Ein Beitrag zur innerstädtischen Erwärmung sowie zur Verschärfung der Folgen des fortschreitenden Klimawandels kann nicht ausgeschlossen werden und wird im Rahmen der Umweltprüfung näher thematisiert; die Folgen müssen so weit als möglich minimiert werden. Die Umsetzung von Maßnahmen zur Reduktion der zusätzlichen Wärmebelastung im Sinne einer mehrfachen Innenentwicklung sowie nach dem Prinzip der Schwammstadt ist im Hinblick auf den sich weiter intensivierenden Klimawandel beabsichtigt und wird geprüft.

Im städtebaulichen Konzept ist eine mindestens extensive Begrünung der Dachflächen vorgesehen. Die Kombination mit solarenergetischen Anlagen wird erwartet. Die vorgesehenen FreiGrünflächen sollengärtnerisch als auch, im Hinblick auf die Steigerung der Artenvielfalt, biodiversitätsfördernd gestaltet werden. Ob und inwiefern Wasserflächen zur Verdunstungskühlung vorgesehen werden können, wird im weiteren Verfahren noch untersucht. Mit einer Begrünung der Dachflächen (Mindestabflussbeiwert 0,4) sowie der Freiflächen kann insgesamt einer intensiven Aufheizung und mangelnder nächtlichen Abkühlung entgegengewirkt und zu einer Verbesserung des Mikroklimas beigetragen werden. Fassadenbegrünung sind in der Planung nur schwierig umzusetzen, da die angestrebten Nutzung keine großen fensterlosen Fassaden zulassen. Die Möglichkeit von Fassadenbegrünungen ist sorgfältig zu prüfen; bei entsprechender Bauweise sind auch Fassaden mit Fensteröffnungen begrünbar. Daher werden Fassaden und Oberflächen die nicht begrünt werden können, werden mit möglichst hellen Oberflächenfarben gestaltet (hohe Albedo).

5.6 Schutzgut Pflanzen

Das fast vollständig im Außenbereich gelegene Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, in einem Natura-2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotop sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund, sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Von der Aufstellung des Bebauungsplans gehen Wirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft aus, welche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen hervorrufen und somit einen Eingriff im Sinne des § 14 (1) BNatSchG verursachen. Die geplante Bebauung führt durch Nachverdichtung und Neuversiegelung zu einem Verlust innerstädtischer Grünflächen mit Baum- und Gehölzbeständen. Neben dem Lebensraumverlust von Pflanzen und Tieren, kann ein Beitrag zur Reduzierung der Artenvielfalt nicht ausgeschlossen werden.

Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Umweltbelange ist bei der Aufstellung des Bebauungsplans im Vollverfahren eine Umweltprüfung sowie zur Abhandlung der Eingriffsregelung ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (inklusive Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung und Vorschläge) zu erstellen. Zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes (gem. § 3 (2) BauGB) ist die Verfügbarkeit geeigneter Kompensationsflächen sowie eine Maßnahmenplanung nachzuweisen, welche dazu geeignet ist, die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet zu kompensieren. Bis zum

Satzungsbeschluss wird eine vertragliche Regelung zur verbindlichen Durchführung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen erarbeitet. Die Kosten der Maßnahmen (inklusive Kosten für Erhalt sowie Pflege für die gesamte Dauer des festgelegten Ausgleichszeitraum) sind durch den Vorhabenträger zu tragen.

Im Plangebiet, insbesondere im westlichen Randbereich, ist Baumbestand vorhanden, welcher teilweise unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen und artenschutzrechtlich relevant sein könnte.

Des Weiteren befinden sich im Bereich des Straßenraums der Siegburger Straße (außerhalb der Plangebietsbegrenzung) geschützte Alleebäume, zu deren Standorten die geplante Bebauung die zum Schutz der Bäume notwendigen Mindestabstände und Maßnahmen einhalten und durchführen wird. Zur Umsetzung des aktuellen Planungsstandes müssen zwei Alleebäume gefällt werden. Im Zuge der Realisierung des geplanten Vorhabens wird im entstehenden Kreuzungsbereich an der Siegburger Straße bzw. im geplanten Zufahrtsbereich ein Baum entfernt werden müssen, um die Erschließung des Plangebietes sowie den Anschluss an die Siegburger Straße herstellen zu können. Ein weiterer Alleebaum muss entfernt werden, um das vorliegende städtebauliche Konzept ohne eine erhebliche Wohnflächenreduzierung realisieren zu können. Da es sich in diesem Bereich der Siegburger Straße im Bestand um eine doppelreihige Allee handelt, kann die geschützte Allee auch nach Fällen dieses Baumes zumindest einreihig erhalten bleiben. Der durch die Planung betroffene Baumbestand wird im weiteren Verfahren vollständig durch ein Fachgutachten erfasst und bewertet.

Für alle satzungsgeschützten Bäume im Plangebiet, die nicht erhalten werden können, ist eine Fällgenehmigung erforderlich. Hinsichtlich der straßenbegleitenden, gesetzlich geschützten Alleebäume ist im weiteren Verfahren noch eine Abstimmung mit Straßen.NRW und ggf. dem Naturschutzbeirat notwendig. Hinsichtlich des Ausgleichs entfallender Bäume sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn und für Alleebäume die des BNatSchG (§29, §67) und des LNatSchG (§41) maßgeblich. Notwendige Ersatzpflanzungen für die Fällung von satzungsgeschütztem Baumbestand sowie Alleebäumen sind nach Möglichkeit innerhalb des Plangebietes vorzunehmen.

5.7 Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt / Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen und zu bewerten. Es ist zu prüfen, ob eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu

erwarten ist (Stufe I: Vorprüfung) und ob ggf. weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des §44 Abs.1 BNatSchG stellen zwingend zu beachtende gesetzliche Verbote dar, die nicht der Abwägung des §1 Abs.7 BauGB zugänglich sind.

Im Zuge der vorangegangenen Planung wurde im Rahmen einer Artenschutzprüfung Stufe I (ASP Vorprüfung) bereits im Frühjahr 2020 geprüft, ob eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten ist. Im Januar 2022 ist eine Aktualisierung der ASP I auf Grundlage des neuen Planungsstandes erfolgt und kommt zu folgendem Ergebnis:

Gemäß der ASP I muss mit dem Vorkommen von planungsrelevanten Vogelarten gerechnet werden, die in ihrem Futterhabitat betroffen sein können. Der Fläche ist jedoch keine signifikante Bedeutung zuzuschreiben, sodass eine erhebliche Beeinträchtigung der jeweiligen lokalen Population nicht zu erwarten ist. Allerdings können die Platanen-Reihe an der Siegburger Straße, sowie ggfls. auch die verbliebenen Gehölze der ehemaligen Kleingartenanlage, potenzielle Bruthöhlen für den Star bieten, was durch eine vertiefende Untersuchung der Stufe II VV-Artenschutz noch geprüft wird.

Des Weiteren muss mit der potentiellen Betroffenheit von verschiedenen Fledermausarten gerechnet werden, für die das Plangebiet voraussichtlich ein Jagdhabitat darstellt sowie möglicherweise als Verbindungsachse zwischen Teilhabitaten dient. Zudem besteht sowohl im Platanenbestand, als auch im Bereich der auf dem Plangebiet befindlichen ehemaligen Kleingartenanlage ein Quartierspotenzial für verschiedene Fledermausarten.

Auch eine Betroffenheit der Zauneidechse kann nicht ausgeschlossen werden, da die Autobahnböschung und der damit verbundene lineare Gehölzstreifen einen möglichen Lebensraum darstellen kann.

Die ASP Stufe I kommt daher zu dem Ergebnis, dass eine vertiefende Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) erforderlich ist. Zur naturschutzfachlich angemessenen Bearbeitung der Artenschutzbelange ist eine systematische faunistische Erhebung aller planungsrelevanten Tierarten (hier: Vögel, Fledermäuse, Reptilien) notwendig, für die artenschutzrechtliche Konflikte nicht ausgeschlossen werden können.

5.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Durch die Neuplanung ist ein Verlust von Freiflächen nicht vermeidbar. Da eine Bebauung ausschließlich westlich einer Baugrenze erfolgt, welche sich an der Verlängerung der

Baugrenze entlang der Maria-Montessori-Allee orientiert, wird zumindest die östlich dieser Baugrenze gelegene Freifläche grundsätzlich von Bebauung freigehalten und als öffentlich zugängliche Grünfläche gestaltet. Es erfolgt eine ökologische Aufwertung der verbleibenden Grünfläche, welche sowohl von der Siegburger Straße als auch von der Röhfeldstraße aus zugänglich sein wird.

Die prägende Baumreihe entlang der Siegburger Straße kann wegen des geplanten Straßenumbaus zur Erschließung des Plangebiets nicht vollständig erhalten werden. Die außerhalb des Plangebiets gelegenen baum- und gehölzbestandenen Böschungen der Autobahn werden durch die Planung nicht tangiert.

Durch die Planung entsteht eine attraktive Ortseingangssituation für den Ortsteil Beuel-Ost, welche sowohl von der Siegburger Straße als auch der Bundesautobahn wahrnehmbar sein wird. Durch eine hochwertige Gestaltung der Gebäude und Fassaden und differenzierte Begrünungsmaßnahmen wird zu einer Aufwertung des Stadtbildes beigetragen. Im Zuge der Planung erfolgen eine angemessene Arrondierung des Siedlungsrandes sowie eine Neufassung des Übergangs vom Siedlungsgebiet zum landschaftlichen Außenbereich.

5.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eingetragener Baudenkmäler. Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte mit den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen.