

Bundesstadt Bonn – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3(1) BauGB

Bebauungsplan Nr. 7921-2

„Kreuzherrenstraße“

Stadtbezirk Beuel, Ortsteil Limperich

FAQ – Häufig gestellte Fragen

FAQ – Häufig gestellte Fragen

Aus Presseberichterstattungen und aus Diskussionen in den politischen Gremien der Bundesstadt Bonn sind bereits einige Anregungen und Hinweise bekannt, die in der Öffentlichkeit geäußert wurden.

Die am häufigsten gestellten Fragen und Anregungen werden in diesem FAQ – für den aktuellen Stand der Planung – beantwortet.

Die Inhalte sind thematisch in

- Verfahren,
- Städtebau & Architektur,
- Nutzung,
- Erhalt des Spielplatzes,
- Grün & Klima
- Verkehr

gegliedert.

Zum Verfahren:

Welche Verfahrensart wird bei der Aufstellung des Bebauungsplans herangezogen?

- Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird von den Regelungen des §13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht, da das Vorhaben der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges dient.

Das bedeutet,

- gem. § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen
- Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, müssen nicht ausgeglichen werden

Zum Verfahren:

Welche Möglichkeiten zur Abgabe von Anregungen und Hinweisen gibt es im Bebauungsplanverfahren?

- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB stellt den ersten, formellen Beteiligungsschritt im Bebauungsplanverfahren dar. Sie haben die Möglichkeit, während der Dauer dieses Verfahrensschrittes schriftlich, telefonisch oder per E-Mail Ihre Anregung einzubringen.
- Im weiteren Verfahren haben Sie zur öffentlichen Auslegung (Offenlage) gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats erneut die Möglichkeit Anregungen und Hinweise abzugeben.

Zum Verfahren:

Wann sind die Gutachten zum Bebauungsplan für die Öffentlichkeit einsehbar?

- Folgende Fachgutachten zum Bebauungsplan werden erarbeitet:
 - Artenschutzprüfung Stufe I und Stufe II
 - Baumgutachten
 - Lärmgutachten
- Die Gutachten der ASP und das Baumgutachten liegen als Arbeitsstände vor. Die ersten Erkenntnisse hieraus werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung präsentiert.
- Die vollständigen Gutachten können dann im Rahmen der Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB eingesehen werden. Die Dauer der öffentlichen Auslegung beträgt einen Monat und wird voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2021 stattfinden.

Zum Verfahren:

Wie ist das weitere Planverfahren?

- Der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB schließt sich die weitere Ausarbeitung des Bebauungsplanes an. In diese Ausarbeitung werden die geäußerten Anregungen und Hinweise aus der Öffentlichkeit sowie die Ergebnisse der Fachplanungen / Gutachten einbezogen.
- Der derart weiterentwickelte Bebauungsplanentwurf wird mit der zugehörigen Begründung zur öffentlichen Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.
- Nach durchgeführter öffentlicher Auslegung werden die weiteren in diesem Planungsschritt eingegangenen Anregungen gesichtet, ausgewertet und gegebenenfalls in den Bebauungsplan übernommen.
- Der Bebauungsplan wird den politischen Gremien der Stadt Bonn präsentiert und einschließlich der Abwägung zu den eingegangenen Anregungen durch den Rat der Stadt Bonn zur Satzung beschlossen. Mit Veröffentlichung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Zum Verfahren:

Wann ist mit der Fertigstellung des Wohnprojekts zu rechnen?

- Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens ist ein positiv beschiedener Bauantrag. Dieser Bauantrag ist vom Vorhabenträger einzureichen und kann erst nach Satzungskraft des Bebauungsplanes durch die Stadt Bonn genehmigt werden.
- Nach erfolgter Genehmigung kann die Baumaßnahme für das Wohnprojekt und für die Außenanlagen beginnen.
- Es ist davon auszugehen, dass im Frühjahr 2022 der Satzungsbeschluss für das Wohnprojekt und die Möglichkeit zur Abgabe eines Bauantrages durch den Bauherren besteht.
- Die Bauphase für die Wohngebäude und Tiefgarage wird etwa 15 Monate betragen.

Städtebau & Architektur

Wie fügt sich das Vorhaben in die Umgebung ein?

- Das geplante Gebäudeensemble, bestehend aus 2 Baukörpern, wird zukünftig Bestandteil der vorhandenen Umgebungsbebauung. Diese stellen sich überwiegend als zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach dar.
- Die geplanten Gebäude ersetzen einen vorhandenen Garagenhof und werden, wie die vorhandenen Nachbargebäude, zweigeschossig zuzüglich eines mit einem Satteldach versehenen Dachgeschosses konzipiert. Damit erfolgt eine Anpassung an die Baustruktur und die Maßstäblichkeit der Umgebungsbebauung.
- Der ruhende Verkehr wird vollständig in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Kreuzherrenstraße angefahren wird. In der Tiefgarage werden zusätzlich neben den 10 neuen Stellplätzen auch die 6 Stellplätze des Garagenhofes als Ersatz mit untergebracht.

Nutzung

Welche Nutzung ist vorgesehen?

- Der in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan setzt abschließend die zulässigen Nutzungen fest. Es ist vorgesehen, den Bereich des Plangebietes als reines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO festzusetzen. Damit wird die gegenwärtige Festsetzung für den Planbereich und dessen näherer Umgebung übernommen.
- Gemäß § 3 BauNVO dienen reine Wohngebiete dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.
- Die hier vorgesehenen Wohngebäude dienen ausschließlich der Wohnnutzung. Weitere ausnahmsweise zulässige Nutzungen wie Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind nicht vorgesehen.

Nutzung

Was geschieht mit dem vorhandenen Spielplatz?

- Der im nördlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Spielplatz ist im jetzigen Zustand nicht nutzbar, da sämtliche Einrichtungen fehlen und lediglich Reste der ehemaligen Sitzgelegenheiten vorhanden sind.
- Im Zuge der Baumaßnahme wird im Plangebietes ein neuer Spielplatz geschaffen und sowohl den Kindern des Neubauprojekts als auch denen der umgebenden Wohnbebauung zugänglich gemacht.

Die vorhandenen Wegeführungen außerhalb des Baugrundstücks werden so weit wie möglich berücksichtigt.

Grün und Klima

Wie viele Bäume werden gefällt und welche? Werden die zu fällenden Bäume ersetzt?

- Von der Bau- und Erschließungsmaßnahme werden mehrere Bäume unterschiedlicher Größe betroffen. Ein Baumgutachten hat die Qualität der Bäume bewertet und festgestellt, dass sich der überwiegende Anteil in einem guten Erhaltungszustand befindet, einige Bäume sich jedoch auch aufgrund von Vorschäden, Engstand und hieraus entstandenen Fehlentwicklungen der Kronen in einem lediglich ausreichenden bis mangelhaften Allgemeinzustand befinden.
- 15 vorhandene Bäume sind aufgrund ihrer Größe durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn geschützt. Durch das Entfernen eines Teils dieser Bäume ergibt sich die Verpflichtung für den Vorhabenträger, entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung für Ersatz zu sorgen.
- Das Bauvorhaben berücksichtigt den Baumbestand so weit wie möglich, z.B. u.a. durch Verzicht auf eine Unterkellerung von Teilen der Gebäude sowie durch Verwendung von Punktfundamenten zum Schutz des Wurzelwerkes. Dadurch kann ein großer Teil der Bäume erhalten bleiben.

Grün und Klima

Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf den Grünbestand?

- Das zukünftige Quartier soll seinen Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Zu diesem Zweck werden sämtliche Freiflächen begrünt. Die Tiefgarage wird vollständig mit einem mindestens 0,8 m dicken Substrataufbau überdeckt, so dass günstige Voraussetzungen für das Anwachsen von Hecken, Sträuchern und Bäumen gegeben sind. Ferner werden die vorhandenen Bäume so weit wie möglich erhalten.
- Die Funktion eines ehemaligen Spielplatzes wird berücksichtigt, indem ein neuer Spielplatz geschaffen wird. Der neue Spielplatz hat eine Größe von mindestens 75 m² und bietet durch seine Platzierung einen Zugang sowohl für die in der Neubebauung lebenden Kinder als auch für die Kinder aus der Nachbarschaft. Die Zugänglichkeit für die Nachbarschaft wird durch Fußwegeverbindungen gesichert.

Grün und Klima

Welche Auswirkungen hat das Vorhaben auf das Klima?

- Aufgrund der geringen Größe des Vorhabens sowie der im Planungsraum allseitig vorhandenen Bebauungsstruktur vergleichbarer Größenordnung sind Auswirkungen auf das Klima und die Luft nicht zu erwarten. Die Erarbeitung eines Klimagutachtens ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

Verkehr

Wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt?

- Aufgrund der geringen Größe des Planvorhabens sind die verkehrlichen Auswirkungen überschaubar, so dass auf die Erarbeitung eines eigenständigen Verkehrsgutachtens verzichtet wurde.

Welche Auswirkungen durch den Verkehr sind zu erwarten?

- Die Kreuzherrenstraße sowie Rudolf - Hahn - Straße werden durch die 11 zusätzlichen Wohneinheiten nicht in ihrer Leistungsfähigkeit beeinträchtigt. Insgesamt stehen 10 neue Stellplätze für die neuen Bewohner sowie 6 Stellplätze zur Kompensation der entfallenden Stellplätze des Garagenhofes in der geplanten Tiefgarage zur Verfügung. .
- Durch die Konzentration des ruhenden Verkehrs in der Tiefgarage wird sich die heutige aufgrund der Nutzung des Garagenhofes gegebene Lärmsituation verbessern. Dennoch wird die Lärmsituation im weiteren Verfahren gutachterlich zu untersuchen sein.