

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1 Anlass und Ziel der Planung

Am 01.03.2017 traf der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz nach vorangegangener Beratung in der Bezirksvertretung Beuel (Sitzung am 25.01.2017) den Zielbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7921-2 (DS-Nr. 1612011) für ein Grundstück im Stadtteil Beuel, Ortsteil Beuel Limperich mit der Zielsetzung, zwei Mehrfamilienhäuser auf diesem Grundstück zu errichten. Dem Beschluss ging eine langjährige Diskussion um das Bauprojekt voraus, die mit einer durch den Vorhabenträger im Jahr 2014 gestellten Bauvoranfrage gestartet wurde. Im Ergebnis konnte diese nicht positiv beschieden werden, da eine Befreiung von mehreren Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans nicht möglich war. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6721-1.

2 Plangebiet

Das Plangebiet besteht ausschließlich aus den zwei Flurstücken 317 und 318 in der Gemarkung Beuel, Flur 71. Auf dem Flurstück 318 ist ein aus sechs Garagen bestehender Garagenkomplex vorhanden. Das Flurstück 317 ist unbebaut und mit mehreren Bäumen, die teilweise der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn unterliegen, bewachsen. Ferner zeigen sich Relikte eines Spielplatzes. Sowohl die Garagen als auch der Spielplatz sind Bestandteil der damaligen Baugenehmigung und damit als bauordnungsrechtlich notwendig anzusehen. In der vorliegenden Planung wird ein Ersatz der 6 Garagen im Bestand sowie die Neuplanung des Spielplatzes vorgesehen.

3 Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 1.380 m² große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Beuel Ortsteil Limperich an der nordwestlichen Seite der Kreuzherrenstraße zwischen Rudolf-Hahn-Str. und Elsa-Brändström-Straße.

4 Vorhandene Strukturen

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnbebauungen geprägt, die sich durch zu meist zweigeschossige Mehrfamilienhäuser in lockerer Anordnung darstellen. Südlich der Kreuzherrenstraße weitet sich die Wohnbebauung teilweise auf drei Geschosse aus. Im Nordwesten erstreckt sich der Komplex des Kardinal-Frings-Gymnasiums, westlich der Elsa-Brändström-Straße etwa 150 m vom Plangrundstück entfernt befinden sich die weitreichenden Grünzonen der rechtsrheinischen Rheinaue.

5 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Der FNP der Stadt Bonn stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene B-Plan kann daher als aus den Darstellungen des FNPs entwickelt angesehen werden.

6 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen B-Plans 7921-2, der ein reines Wohngebiet in II-geschossiger offener Bauweise ausweist. Ferner setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 fest. Die vorgelegte Planung liegt vollständig außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche. Aus diesem Grunde ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

7 Verfahren

Das Vorhaben dient der Innenentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges. Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll von den Regelungen des § 13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung Gebrauch gemacht werden. Das bedeutet, dass gem. § 13a Abs. 2 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden kann und Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, nicht auszugleichen sind. Auch wenn die gesetzlichen Möglichkeiten gegeben wären, auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB zu verzichten, soll diese durchgeführt werden.

8 Städtebauliche Planungen

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, in einem infrastrukturell vollständig entwickelten Siedlungsraum auf einem unbebauten bzw. untergenutzten Grundstück zusätzliche Wohnflächen zu entwickeln. Die geplanten zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser bieten Raum für etwa 11 Wohneinheiten. Für die Neubebauung des Grundstücks wird ein Konzept zur Diskussion gestellt, das sich im Hinblick auf städtebauliche Dichte, Gebäudehöhen und Gebäudetypus an die im Umfeld vorhandenen Strukturen anlehnt.

Dabei wurden die Aspekte

- Weitgehende Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft
- Weitest gehende Orientierung der Garten- und Freiflächen nach Süden und Südwesten
- Konzentration des ruhenden Verkehrs unterhalb der Erdoberfläche

in den Vordergrund gestellt.

Bezüglich der Vorgaben des Bonner Baulandmodells gelten die Regelungen der Planungsvereinbarung vom 22.08.2017. Nach dieser ist festgelegt, dass bei der Schaffung neuen Planungsrechts im Wohnungsbau mit 12-24 Wohneinheiten eine Quote von mindestens 20% für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gilt. Die Folgekosten sozialer und technischer Infrastruktur und weitere Kosten, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, müssen nicht übernommen werden. Aufgrund der vorgesehenen 11 Wohneinheiten greift das Baulandmodell bei der vorgesehenen Planung nicht. Um sicherzustellen, dass im weiteren Verfahren keine Überschreitung der bisher geplanten 11 Wohneinheiten und damit eine Umgehung des Baulandmodells erfolgt, ist beabsichtigt, die Zahl der Wohneinheiten im Bebauungsplan wie im Konzept dargestellt auf 5 bzw. 6 je Gebäude festzusetzen.

9 Bebauungskonzept

Das Konzept sieht die Errichtung von 2 zweigeschossigen Gebäuden vor, die an die Stelle des vorhandenen Garagenhofs und Teile der Grünfläche treten. Die Erschließung erfolgt unmittelbar von der Kreuzherrenstraße. Die Gebäudekörper werden in Nord-Süd-Richtung platziert, so dass die Freibereiche nach Westen ausgerichtet sind. Die Hauseingänge befinden sich auf der Gebäudeostseite und sind über einen Fußweg zu erreichen. Neben dem Fußweg ist die Tiefgaragenzufahrt grenzständig zum Nachbarn angeordnet. Entsprechend der Vorgaben der umgebenden Bebauung sollen die Dachgeschosse mit jeweils einem Satteldach ausgestattet werden. Auf eine Vollunterkellerung wird zum Schutz der bestehenden Bäume verzichtet.

Gemäß Ratsbeschluss vom 22.10.2015 (DS-Nr. 1512547) ist bei Neubauten der KfW-Effizienzhaus 55 Standard bezogen auf die Anforderungen der ENEC ab dem 01.01.2016 einzuhalten und in Kauf- und Durchführungsverträgen festzuschreiben. Ferner ist bei der Aufstellung von B-Plänen für Flachdächer und flach geneigte Dächer (<15°) von Gebäuden mit Dachfläche > 200 m² Dachbegrünung festzusetzen, sofern keine gestalterischen oder funktionalen Gründe entgegenstehen. Alternativ sind solarenergetische Anlagen flächenhaft zu installieren. Im vorliegenden Fall kommt eine Dachbegrünung nicht zum Einsatz, da die Satteldächer eine Neigung von ca. 33 Grad aufweisen und somit die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung nicht erfüllt sind. Aufgrund der Stellung der Gebäude mit der Ausrichtung der Dächer nach Südwesten sind die Bedingungen für solarenergetische Anlagen günstig. Diese sollen entsprechend geschaffen werden.

10 Nutzungskonzept

Die städtebauliche Entwicklung des bisherigen durch einen Garagenhof sowie durch eine unbebaute Freifläche genutzten Bereichs bietet die Chance, der bestehenden hohen Nachfrage nach Wohnungen in der Bundesstadt Bonn durch die Errichtung von 11 zusätzlichen Wohneinheiten zu entsprechen. Bei der Platzierung der Gebäudekörper wird der Baumbestand so weit wie möglich berücksichtigt und entsprechende Maßnahmen zum Schutz und Erhalt der Bäume vorgenommen. Ebenso werden für die Bewohner Freiräume zum Aufenthalt und zur Erholung vorgesehen.

Die auf dem Flurstück 317 befindlichen Relikte eines ehemaligen, privaten Spielplatzes werden berücksichtigt, indem der Neubebauung ein objektbezogener Spielplatz zugeordnet wird. Der neue private 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. Diese sind im weiteren Verfahren durch Festlegungen im Bebauungsplan zu definieren. Der Erhalt von wesentlichen vorhandenen Bäumen sichert eine wirksame Beschattung und schützt vor schädlicher Sonneneinstrahlung in den heißen Sommermonaten.

11 Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der Kreuzherrenstraße aus. Die beiden Gebäude sind durch einen auf der Ostseite des Komplexes vorbeiführenden 2 m breiten Fußweg erreichbar. Der ruhende Verkehr wird in einer zentralen Tiefgarage, die unmittelbar an

die Kreuzherrenstraße anbindet, untergebracht. Zusätzlich zu den 10 vorgesehenen Einstellplätzen der neu geplanten Wohnbebauung werden weitere 6 Stellplätze für die entfallenden Garagen in der Tiefgarage gesichert.

Auf dem Grundstück werden überdachte Fahrradabstellmöglichkeiten für die Bewohner eingeplant, zusätzlich werden weitere Abstellmöglichkeiten in der Tiefgarage vorgesehen. Für die weitere Planung gilt die Richtzahl 1 Fahrradstellplatz je 30m² Wohnfläche vorzusehen.

12 Technische Erschließung

Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind im Umfeld des Plangebietes vorhanden und können genutzt werden.

13 Freiraumkonzept

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 kleineren Bäumen gegeben sind. Ferner werden die vorhandenen Bäume so weit wie möglich erhalten. Ihr Erhaltungszustand wird fachlich bewertet und gegebenenfalls durch Pflegemaßnahmen gefördert. Durch diese Maßnahmen lassen sich Verbesserungen der kleinklimatischen Verhältnisse im Quartier erzielen.

14 Auswirkungen der Planung

14.1 Schutzgut Mensch

Durch die Bebauung finden keine Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung in der näheren Umgebung statt. Ebenso wird kein Verlust von Erholungsraum für die Öffentlichkeit bewirkt. Das Plangebiet war bisher als Privatgelände genutzt und nicht für die Allgemeinheit zugänglich. Der andeutungsweise erkennbare Kinderspielplatz hat in den zurückliegenden Jahren keine Bedeutung für Aufenthalt und Spiel gehabt. Im Zuge der Neubebauung wird ein neuer privater Spielplatz eingerichtet.

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen durch Straße (Landgrabenweg) und Schiene (rechtsrheinische Strecke Köln-Niederlahnstein der Deutschen Bahn AG) vorbelastet. Die Schienenverkehrslärmbelastung beträgt 60 bis 65 dB(A) im Tagesmittelwert und 55 bis 60 nachts und erfordert insofern gebäudeseitigen Lärmschutz. Durch die Neubebauung und 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.

14.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Garagenhof mit sechs Garagen auf dem südlichen Grundstücksteil (Flurstück 318) ist das Plangebiet teilversiegelt. Die übrige nördliche Teilfläche (Flurstück 317) ist unversiegelt. Durch die Neubebauung wird der hier lagernde Boden, eine Parabraunerde, zerstört werden. Dieser Bodentyp ist als schutzwürdig klassifiziert. Seine Überbauung im Rahmen einer Maßnahme der Innenentwicklung wird durch den dringenden Bedarf an Wohnraum in Bonn gerechtfertigt.

14.3 Schutzgut Wasser

Da das Grundstück vor dem Stichtag 1. Januar 1990 bereits bebaut war, besteht keine Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs.1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) nach Maßgabe des § 55 Abs.2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ortsnah zu versickern, verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Belange der Wasserwirtschaft entgegenstehen. Wegen der weitgehenden Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen und Kellergeschossen ist eine Versickerung des Niederschlagswassers kaum möglich. Das anfallende Niederschlagswasser wird daher über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Das Plangebiet liegt nicht in einem von Hochwasser gefährdeten Bereich.

14.1 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsraum weist laut Klimaanalyse für sommerliche austauscharme Hochdruckwetterlagen am Tag eine starke Wärmebelastung auf. In der Nacht tritt mit 4,5-5 K Temperaturabweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Freiflächen ein mäßiger Wärmeinseleffekt auf. Vor dem Hintergrund der stadtklimatischen Situation im Planungsraum und der vorgesehenen Wohnnutzung ist bei der Planung und Bauausführung der thermische Komfort am Tag und in der Nacht, auch im Hinblick auf den Trend zur weiteren Zunahme der jährlichen Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten relevant und zu berücksichtigen.

Ab einer Größe von 200m² müssen Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden (Ratsbeschluss vom 08.09.2010: „Dachbegrünung in Bonn“, Drucksachen- Nr.: 0912064). Aufgrund der vorgesehenen Ausführung als Satteldach (33°Neigung) kann keine Dachbegrünung festgesetzt werden. Empfohlen wird neben der vorgesehenen Tiefgaragenbegrünung die Begrünung geeigneter Fassadenflächen. Bezogen auf den Freiraum sollte Wert auf verschattende Elemente (nach Möglichkeit Erhalt der vorhandenen Bäume) insbesondere im Bereich der Spielfläche sowie auf einen geringen Versiegelungsgrad (Ausführung von Fußwegen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien) gelegt werden, um tagsüber Aufenthaltsmöglichkeiten mit hohem Klimakomfort zu schaffen sowie die Entstehung von Kaltluft in der Nacht zu begünstigen.

Vereinbarungen zur Energieversorgung und zum Energieeffizienzstandard werden im städtebaulichen Vertrag verankert. Gemäß dem Hauptausschussbeschluss vom 14.11.1995 ist ein Energiekonzept auf der Grundlage einer vergleichenden Variantenbetrachtung unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, der CO₂-Emissionen, sowie dem Einsatz erneuerbarer Energien zu erstellen. Der Ratsbeschluss „Energieeffizienz im Neubau“ vom 22.10.2015 schreibt bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen, Entwicklungsmaßnahmen und dem Verkauf städtischer Grundstücke den Standard des KfW-Effizienzhauses 55 EnEV 2014 fest. Geeignete Dächer sind mindestens für eine mögliche Nachrüstung von Photovoltaikanlagen vorzurichten.

14.2 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Eine artenschutzrechtliche Untersuchung (ASP 1) hat ergeben, dass durch die geplanten Baumaßnahmen im Plangebiet bei europäisch geschützten Arten die Zugriffsverbote des § 44 Abs.1 BNatSchG ausgelöst werden können:

- Eine Nutzung der beiden Flurstücke durch Brutvögel und die Nutzung von Baumhöhlen auf dem Flurstück 317 durch Fledermäuse kann nicht ausgeschlossen werden. Die Bauarbeiten und die geplanten Fällungen könnten zu Verletzungen oder Tötungen planungsrelevanter Arten führen (Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG).
- Eine negative Auswirkung auf den Erhaltungszustand von planungsrelevanten Arten, durch die bei den Bauarbeiten und Fällarbeiten entstehenden Störungen, ist möglich (Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG).
- Der Baumbestand des Flurstücks 317 weist mehrere geeignete Höhlenbäume für Fledermäuse und Brutvögel auf. Die geplanten Fällungen können zum Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten führen (Verbotstatbestand gem. § 44 (1) Nr. 3 BNatSchG).

Aufgrund der nicht auszuschließenden artenschutzrechtlichen Konflikte ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände durch eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Artfür-Art-Analyse (ASP Stufe II) erforderlich. Die Ergebnisse der ASP und ggf. artenschutzrechtlich notwendige Maßnahmen werden im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Im Plangebiet wurden 17 Bäume erfasst, wovon 15 Bäume gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn geschützt sind. Eine im Jahr 2018 durchgeführte Bewertung des Baumbestandes ergab, dass eine aus Bäumen bestehende Feldahorngruppe sich aufgrund von Vorschäden, Engstand und hieraus entstandenen Fehlentwicklungen der Kronen in einem lediglich ausreichenden bis mangelhaften Allgemeinzustand befindet. Die Entfernung dieser Bäume zugunsten weiterentwicklungsfähiger Bäume wird empfohlen.

Der verbleibende Bestand ist von Art und Alter her als robust und anpassungsfähig zu bewerten. Eine entsprechende Regeneration und Neubildung von evtl. im Rahmen der Baumaßnahme betroffenem Wurzelwerk ist bei diesen noch relativ jungen und vitalen Bäumen zu erwarten. Zudem wird durch Verzicht auf eine Unterkellerung eines Teils des nördlichen Baukörpers und durch Wahl von Punktfundamenten anstelle von Streifenfundamenten für diesen Gebäudeteil auf die Empfindlichkeit des Wurzelsystems Rücksicht genommen.

Bei der Anwendung von entsprechenden Schutz- und Erhaltungsmaßnahmen und einer erfolgten Anpassung des Baukörpers bietet die vorliegende Bauplanung aus baumbiologischer Sicht ausreichende Möglichkeiten für die mittelfristige Erhaltung des Baumbestandes.

14.3 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist durch die Neubebauung nicht zu befürchten. Das geplante Vorhaben wird durch die Gebäude der näheren Umgebung, die sich in vergleichbarer Größenordnung darstellen, flankiert.

Das Vorhaben schließt eine Baulücke entlang der Kreuzherrenstraße, die bisher durch einen Garagenhof genutzt wurde. Dieser Garagenhof liegt gegenüber der umgebenden Bebauung und der vorgelagerten Straßenfläche etwa 1 m tiefer. Durch die Bebauung wird keine Fernwirkung erzeugt, da die Bauhöhen sich dem Gebäudebestand der Nachbarschaft anpassen. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

14.4 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Vorhaben werden keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

14.5 Starkregenereignisse (Klimawandel)

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 § 1a Absatz 5 Baugesetzbuch (Beachtung der Anpassung an den Klimawandel).

Überflutungen infolge von Starkregenereignissen können folgende Ursachen haben:

- Hochwasser in einem Gewässer,
- Überlastung der Kanalisation,
- Sturzfluten, die sich aufgrund massiver Niederschläge auf der Geländeoberfläche bilden.

Bei der Planung ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen entstehen. Es sind Notwasserwege aufzuzeigen, in denen das Wasser auf der Geländeoberfläche gefahrlos abgeleitet werden kann. Gefährdungen bestehender Baukörper durch das geplante Bauvorhaben sind unbedingt zu verhindern. Das städtische Kanalnetz ist für die Ableitung der Abflüsse bei Starkregenereignissen ungeeignet. Kritische Infrastrukturelemente wie beispielsweise Mischverkehrsflächen ohne Bordsteine sind nach Möglichkeit zu vermeiden.

Hierzu ist eine erweiterte Überflutungsbetrachtung entsprechend den Anforderungen des Tiefbauamtes der Stadt Bonn durch einen geeigneten Fachplaner durchführen zu lassen und dem Tiefbauamt zur Prüfung vorzulegen.

Neben diesen Überlegungen ist auf den objektbezogenen Schutz hinzuweisen. Hierzu gehört die Rückstausicherung des Kanalhausanschlusses, aber auch der Schutz vor oberflächlichen Überflutungen. Diese sind bereits bei den Planungen für Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Typische Schwachpunkte wie

- ebenerdige Eingänge und Terrassen,
- befestigte Flächen mit Gefälle zum Haus,
- Einfahrten mit Gefälle zum Haus,
- Souterrainwohnungen,
- tiefliegende Einfahrten

sind zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern.