

## **Ziele und Zwecke der Planung**

### **Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 Baugesetzbuch, Bebauungsplan 6224-2 „Im Dahl“ im Ortsteil Buschdorf**

#### **1. Lage des Plangebietes**

Das ca. 0,3 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bonn und dort im südöstlichen Bereich des Stadtteils Buschdorf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Übersichtsplan und auf dem Luftbild mit einer roten Umgrenzungslinie dargestellt.

#### **2. Anlass und Ziel der Planung**

Im Bebauungsplan Nr. 7425-24 "Otto-Hahn-Straße", der im Jahre 2016 Rechtskraft für das Baugebiet „Apfelgarten“ der Firma Montana Wohnungsbau GmbH (im Weiteren Montana genannt) erlangt hat, wurde unter anderem eine Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertageseinrichtung festgesetzt. Diese 4- gruppige Einrichtung mit einem Angebot für ca. 72 Kinder wurde in der Zwischenzeit in Betrieb genommen. Aufgrund der räumlichen Nähe zur existierenden Kindertageseinrichtung im Baugebiet „Apfelgarten“, ist die im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7425-19 "Im Dahl" festgesetzte Gemeinbedarfsfläche –Kindergarten–, nicht mehr erforderlich. Sie eignet sich jedoch für eine weitere wohnbauliche, nachverdichtende Entwicklung.

Im Bonner Stadtgebiet besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnraum. Vor diesem Hintergrund liegt für die beabsichtigte Neuaufstellung des Bebauungsplanes 6224-2 ein öffentliches Interesse vor. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### **3. Planungsrechtliche Situation**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Bundesstadt Bonn stellt für das Plangebiet eine Wohnbaufläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten dar. Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht aus dem FNP entwickelt. Der FNP wird deshalb im Wege der Berichtigung angepasst.

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7425-19 vom 27.11.1981 mit diversen Änderungen, die für den Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes nicht relevant sind, vor. Dort wird das Plangebiet als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindergarten festgesetzt. Innerhalb einer großen überbaubaren Grundstücksfläche sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Zur Realisierung einer Wohnbebauung ist für diesen räumlichen Bereich die Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich.

#### **4. Bestandssituation**

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar. Die direkte Umgebung des Plangebietes wird durch eingeschossige Doppelhäuser mit traufständigen Satteldächern und zweigeschossigen Reihenhäusern mit giebelständigen Satteldächern bestimmt.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Straßenzüge Im Dahl, die als Mischverkehrsflächen verkehrsberuhigt ausgebaut sind. In südwestlicher Richtung erreicht man die Otto-Hahn-Straße, die als Hauptverkehrszug für den Stadtteil Buschdorf gilt. Von dort aus erfolgt die weitere örtliche Anbindung.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Peter-Klein-Straße“ des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt an der Otto-Hahn-Straße ca. 250 m Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Dort verkehren die Buslinien 604 (Hersel – Ückesdorf) und 630 (Tannenbusch – Bundesviertel) im 20- bzw. 30- Minuten- Regeltakt, so dass das Plangebiet vergleichsweise gut an den ÖPNV angebunden ist.

In Buschdorf befinden sich 5 Kindertageseinrichtungen. Im laufenden Kindergartenjahr fehlen momentan in Buschdorf Betreuungsplätze für Kinder bis zur Einschulung.

Das Plangebiet eignet sich jedoch wegen der ungünstigen Zuwegung nicht für die Errichtung einer Kindertagesstätte und löst selbst kaum Bedarf an Kitaplätzen aus. Die katholische Grundschule und die Gemeinschaftsgrundschule Peter-Klein-Straße decken den Bedarf in der näheren Umgebung des Plangebietes im Primarbereich ab.

## **5. Verfahrensart / -ablauf**

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu schaffen, ist eine Neuaufstellung des Bebauungsplanes erforderlich. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a sind gegeben, da unter anderem weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden. Darüber hinaus sind keine Natura 2000-Gebiete sowie Störfallbetriebe im Einwirkungsbereich des Vorhabens vorhanden. Gemäß §13a BauGB besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleichwohl werden auch im beschleunigten Verfahren die Umweltgesichtspunkte der Planung geprüft, bewertet und berücksichtigt.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 25.04.2018 unter Vorberatung in der Bezirksvertretung Bonn am 10.04.2018 sowie dem Ausschuss für Umwelt und Verbraucherschutz am 24.04.2018 einen Zielbeschluss (Drucksache: 1810802) für die wohnbauliche Entwicklung der oben genannten Fläche mit der Maßgabe zur Durchführung einer Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB gefasst.

Der Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde auf Grundlage von Empfehlungen des Ausschusses für Wohnen, Planung und Bauen sowie des Ausschusses für Umwelt, Klima und Lokale Agenda, von der Bezirksvertretung Bonn am 05.10.2021, geändert beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem städtebaulichen Entwurf findet im zweistufigen Standardverfahren statt. In einer Zeit von zwei Wochen sind die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung im Stadthaus sowie Online auf der Internetseite der Stadt Bonn einsehbar.

Anschließend wird die Öffentlichkeit gemäß §3 Abs. 2 BauGB zu dem Bebauungsplanentwurf erneut beteiligt und um Stellungnahmen gebeten. Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet abschließend der Rat der Bundesstadt Bonn in Form eines Satzungsbeschlusses.

## **6. Städtebauliches Konzept**

Die Vorhabenträgerin hat für das Baugrundstück ein städtebauliches Konzept erarbeitet, das nachfolgend beschrieben wird.

Auf dem Grundstück wird ein Mehrfamilienhaus mit 2 Vollgeschossen und Staffelgeschoss mit Flachdach geplant. Die Wohnungen sollen mittels Aufzug barrierefrei erreichbar sein. Das Angebot von kleineren Wohnungen richtet sich v.a. an ältere Bewohner aus Buschdorf, die im Stadtteil ein neues Zuhause suchen. Im Mehrfamilienhaus können ca. 16 kleine Wohneinheiten, welche den Zielen der Perspektivwerkstatt Buschdorf entsprechen, untergebracht werden.

Der Entwurf würde dem Bonner Baulandmodell BBLM in der bis zum 27.6.2021 geltenden bisherigen Fassung unterliegen, da mehr als 11 Wohnungen bzw. mehr als 1.100 qm

Bruttogrundfläche vorgesehen sind. Daher wären gemäß den Vorgaben dieses BBLM mindestens 20% der Wohnungen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorzusehen. Dies entspricht mindestens 3 geförderten Wohneinheiten. Die Folgekosten sozialer Infrastruktur, die durch das Vorhaben ausgelöst werden, müssten nicht übernommen werden.

Der Ratsbeschluss zur Modifizierung des BBLM vom 28.6.2021 (DS-Nr. 201298) greift hier nicht, da das Planverfahren bereits zuvor eingeleitet wurde.

Die Stellplätze (1 Stellplatz pro Wohnung) werden in einer Tiefgarage angeordnet, so dass die das Gebäude umgebenden Freiflächen -bis auf 2 vorgesehene Besucher-stellplätze- als Gartenflächen begrünt und von den Bewohnern genutzt werden können.

Im städtebaulichen Konzept werden Möglichkeiten für die E- Mobilität (Pkw, Fahrrad) und Standorte von Fahrradabstellplätzen berücksichtigt.

## **7. Technische Infrastruktur**

Das Schmutzwasser der Wohnbebauung soll der bestehenden Kanalisation zugeleitet werden.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt nach § 55 Abs. 2 WHG in Betracht, da dies die Bodeneigenschaften und Grundwasserstände zulassen. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt, das die Versickerung des Niederschlagswassers über Rigolen empfiehlt. Die Rigolen binden in die erbohrten, stark durchlässigen Kies- und Sandschichten ein. Entsprechende Abstände der Rigolen zu den Grundstücksgrenzen werden bei der Umsetzung berücksichtigt.

Eine Versorgung des Plangebietes mit technischer Infrastruktur erscheint leistungsfähig möglich, da das Plangebiet in einem Bestandsgebiet liegt.

## **8. Umweltbelange**

### **8.1 Schutzgut Mensch**

Aufgrund seiner abgeschirmten Lage zu den Hauptverkehrszügen Schlesienstraße und Otto-Hahn- Straße ist das Plangebiet kaum durch Straßenverkehrslärm betroffen. Die guten Dämmeigenschaften moderner Gebäude sichern auch ein angenehmes Lärmniveau in den Gebäuden.

Die Einfahrt von Tiefgaragen sind im weiteren Bebauungsplanverfahren nach TA Lärm im Hinblick auf mögliche Auswirkungen auf die bestehende Wohnnachbarschaft zu bewerten.

Aus lufthygienischer Sicht kann davon ausgegangen werden, dass ein unkritisches Belastungsniveau hinsichtlich der Luftschadstoffe vorhanden ist.

### **8.2 Schutzgut Klima/ Energieeffizienz**

Der Planungsraum weist laut Klimaanalyse (ZURES, 2018) für sommerliche, austauscharme Hochdruckwetterlagen am Tag eine starke Wärmebelastung auf.

In der Nacht prägt sich mit 4,5-5 K Temperaturabweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Freiflächen ein mäßiger bis hoher Wärmeinseleffekt aus. Die Fläche wirkt als Kaltluftentstehungsgebiet mit überdurchschnittlich hoher Kaltluftproduktionsrate.

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Wohnnutzung im Planungsraum ist bei der Planung und Bauausführung der thermische Komfort am Tag und in der Nacht, gerade auch im Hinblick auf den sich weiter intensivierenden Klimawandel und dem damit einhergehenden Trend zur weiteren Zunahme der jährlichen Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten sowie der

zunehmenden Intensität der Wärmebelastung relevant und im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen.

Maßnahmen zur Verbesserung bzw. zum Entgegenwirken der o.g. thermischen Situation sind und werden im weiteren Planungsprozess näher dargestellt:

- Helle Fassadengestaltung
- Vermeidung von Schotterflächen
- Dachbegrünung von Flachdächern (Gebäude, Garagen) und alternativ bzw. ergänzend Photovoltaik- oder Solarthermieanlagen
- Neupflanzung von Bäumen im Bereich der Gartenflächen,
- Überdeckung von Tiefgaragen mit Erdreich und Anlage als Wiesen- und Staudenfläche,
- Anlage oberirdischer Stellplätze mit ihren Zufahrten in wasserdurchlässiger Form.

Eine Fassadenbegrünung wurde von der Vorhabenträgerin geprüft. Da das Mehrfamilienhaus über nur wenig begrünbare Fassadenflächen verfügt, wird eine Fassadenbegrünung nicht weiterverfolgt.

### **8.2.1 Klimaschutz**

Gemäß dem Beschluss der politischen Gremien soll das Gebäude im Standard KfW- Effizienz 40 errichtet werden.

Der Ratsbeschluss zur Solarverpflichtung im Rahmen städtebaulicher Verträge und vorhabenbezogener Bebauungspläne (DS 201344) vom 01.09.2020, definiert grundsätzlich den Umgang mit Photovoltaikanlagen zur Stromgewinnung bzw. mit Solarthermieanlagen zur Wärmeversorgung auf Gebäudedächern.

Da hier der Zielbeschluss zu dem Bebauungsplan vor dem Ratsbeschluss zur Solarverpflichtung erfolgte, besteht insoweit keine Verpflichtung für die Vorhaben-trägerin zur Errichtung solcher Anlagen.

Die Vorhabenträgerin ist dennoch bereit, sich entweder zur Errichtung von Anlagen für die Gewinnung von Strom durch Photovoltaik oder zur Nutzung von Solarenergie für die Wärmeabgewinnung der Gebäude zu verpflichten.

### **8.3 Schutzgut Natur und Landschaft**

Das Integrierte Freiraumsystem der Stadt Bonn, Stand 2012 trifft keine Aussagen zum Plangebiet. Schutzgebiete (Natura 2000-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete) sind in der näheren Umgebung des Plangebietes nicht vorhanden.

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich und von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht (gemäß § 2 (4) BauGB) kann abgesehen werden. Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bis zur Offenlage der Bebauungsplan- Änderung in der Begründung dargestellt.

Es wurde eine Artenschutzprüfung, Stufe 1 erstellt, die bewertet, inwiefern im Plangebiet Verbotstatbestände für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG auftreten könnten. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des hohen anthropogenen Einflusses und der stark eingeschränkten Habitatqualitäten im Plangebiet

artenschutzrechtliche Konflikte ausgeschlossen werden können. Für Vögel („Allerweltsarten“) und Zwergfledermäuse wird die Situation so bewertet, dass die im Rahmen der Realisierung hergestellten Gärten und Freiflächen höhere Nahrungshabitat- Qualitäten haben werden als der vorgefundene Bestand an Scherrasenflächen. Vertiefende Untersuchungen oder vorgezogene Ausgleichs-maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Bzgl. der Bauzeitenregelung gilt aufgrund der Regelungen des Bundesnaturschutzgebietes, dass im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. keine Rodungsarbeiten und Baufeldfreimachungen erfolgen dürfen, um Konflikte mit Vogelbruten zu vermeiden.

Der Einsatz von großflächigen Glaselementen ist aufgrund der vorgesehenen Gebäudeformen nicht vorgesehen, so dass besondere Gefährdungen durch Vogelschlag nicht zu erwarten sind.

Gemäß dem amtlichen Lageplan befindet sich im Plangebiet lediglich ein Laubbaum, der unter die Baumschutzsatzung der Bundesstadt Bonn fällt. Dieser Laubbaum (Vogelkirsche) besitzt laut gutachterlicher Bewertung eine hohe Vitalität und ist erhaltungswürdig.

Der Baum wird daher erhalten. Das Gutachten schlägt vor, dass das am Stamm hochwachsende Efeu stetig beseitigt werden soll. Die übrigen Bäume im Plangebiet fallen nicht unter die Baumschutzsatzung, da sie Nadelbäume unter 1,5 m Stammumfang darstellen. Auch Straßenbäume werden durch die Planung nicht betroffen.

#### **8.4 Schutzgut Boden**

Es liegen keine Informationen über Altlasten (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort- Verdachtsflächen) oder schädliche Bodenveränderungen vor.

#### **8.5 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb von Wasserschutzzonen.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser kommt -wie bereits dargestellt- nach § 55 Abs. 2 WHG über Rigolen auf den Privatgrundstücken in Betracht. Details werden im Rahmen des wasserrechtlichen Antragsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde der Bundesstadt Bonn abgestimmt.

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

Die Starkregen- Gefahrenkarten der Bundesstadt Bonn zeigen für das Plangebiet kein Gefährdungspotenzial für Starkregenereignisse. Dennoch soll im Rahmen des Bauantragsverfahrens diesem Aspekt durch objektbezogene Schutzmaßnahmen entsprochen werden.

Dies bedeutet, dass bei der Planung eines Bauvorhabens auszuschließen ist, dass Gefährdungen durch Überflutungen auf dem eigenen Grundstück sowie bestehender Baukörper benachbarter Grundstücke entstehen. Neben der Betrachtung von Grundstückslagen ist auf den objektbezogenen Schutz hinzuweisen. Hierzu gehört die

Rückstausicherung des Kanalanschlusses aber auch der Schutz vor oberflächlichen Überflutungen. Typische Schwachpunkte wie

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

sind möglichst zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern. Sinnvoll erscheint eine Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe im Mittel um 30 cm über dem Scheitel der anliegenden Straßen.

Empfehlungen zum Umgang mit den Gefährdungen aus Starkregenereignissen sind im dem DWA-Themenband T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zusammengefasst. Weitere Hinweise können auch auf der Internetseite der Stadt unter folgendem Link aufgerufen werden: [www.bonn.de/hochwasser](http://www.bonn.de/hochwasser).

### **8.6 Sonstige Schutzgüter**

Konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bodendenkmälern bzw. Kulturgütern liegen derzeit nicht vor.