

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6323-1, „Schneidemühler Straße“ Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 1,4 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Tannenbusch, Statistischer Bezirk Alt-Tannenbusch. Der Geltungsbereich ist im Übersichtsplan dargestellt.

2. Planungsanlass

Die Vereinigte Bonner Wohnungsbau AG (VEBOWAG) ist als Vorhabenträgerin mit dem Wunsch an die Bundesstadt Bonn herantreten, auf den Flächen des heutigen Garagenhofes zwischen Schneidemühler Straße / Oppelner Straße und des eingeschossigen Lebensmittelmarktes im Eckbereich Görlitzer Straße ihren Wohnungsbaubestand an diesem Standort durch zwei weitere Mehrfamilienhäuser (ca. 100 Wohneinheiten) sowie ergänzende Nutzungen (Tagespflege, Physiotherapie, etc.) zu erweitern.

Dabei sollen 100% der Wohnungen durch öffentliche Mittel gefördert werden. Die Bindung beträgt mindestens 25 Jahre. Sofern möglich, beantragt die VEBOWAG, die Bindung auf 30 Jahre zu verlängern.

Im Bonner Stadtgebiet besteht insgesamt ein hoher Bedarf an Wohnraum, wobei der Bonner Wohnungsmarkt insbesondere im preisgünstigen Segment von einem Mangel bei gleichzeitig steigender Nachfrage gekennzeichnet ist. Die absehbare soziodemographische Entwicklung im Vergleich zum derzeitigen Wohnungsbestand und die zu erwartenden real sinkenden Alterseinkünfte lassen noch eine weitere steigende Nachfrage an preisgünstigen, altersgerechten und barrierefreien Wohnungen erwarten. Vor diesem Hintergrund besteht auch ein erhebliches öffentliches Interesse an der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das beabsichtigte Vorhaben.

Die im Zusammenhang mit dem Vorhaben erforderlichen 58 Pkw-Stellplätze werden in zwei 1-geschossigen Tiefgaragen unterhalb der beiden Baukörper nachgewiesen. Der Bedarf für die ca. 100 Wohneinheiten beläuft sich dabei aufgrund der Wohnraumförderung sowie der ergänzenden Mobilitätsmaßnahmen (u.a. 2 Car-Sharing-Stellplätze) auf 37 Pkw-Stellplätze. Neben den für das Neubauvorhaben erforderlichen Pkw-Stellplätzen ist noch ein Nachweis für die im Bestand vorhandenen Garagenhof zu erbringen. Die dort vorhandenen 42 Garagen können nach Umsetzung der aktuellen Planung zu 50% kompensiert werden. Da der bestehende Garagenhof bisher keinem Wohngebäude zugeordnet ist, die Garagen teilweise an nicht im unmittelbaren Umfeld wohnhafte Personen vermietet sind und zahlreiche Altverträge bestehen, die aufgrund der Altersstruktur in absehbarer Zeit enden, ist eine vollständige Kompensation in den Tiefgaragen nicht zwingend erforderlich. Zusätzlich sind Fahrradstellplätze für die Bewohner*innen innerhalb der Gebäude vorgesehen sowie ein ergänzendes oberirdisches Angebot für Besucher*innen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach den Vorgaben des § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung erforderlich. Die Anwendungsvoraussetzungen sind gegeben, da weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt werden und keine Störfallbetriebe im Einwirkungsbereich des Vorhabens vorhanden sind.

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 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 (gem. § 2 (4) BauGB) kann

abgesehen werden. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden jedoch im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Die Durchführung des Vorhabens, die Deckung des Wohnraumbedarfs von gefördertem Wohnraum sowie die Übernahme der Planungskosten werden vertraglich zwischen der Vorhabenträgerin VEBOWAG und der Stadt Bonn gesichert.

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 unter Vorberatung in der Bezirksvertretung Bonn am 27.11.2018 sowie dem Ausschuss für Umwelt und Verbraucherschutz am 12.09.2018 den Zielbeschluss (DS-Nr. 1812033) gefasst.

Die Bezirksvertretung Bonn hat in ihrer Sitzung am 15.06.2021 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB (Baugesetzbuch) zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6223- 1 „Schneidemühler Straße“ in Tannenbusch mit nachfolgend benannten Maßgaben beschlossen:

- Es sollen zwei einstöckige Tiefgaragen unterhalb den geplanten Gebäuden mit insgesamt 58 Stellplätzen und zwei Car-Sharing Parkplätze im öffentlichen Raum geplant werden.
- Das Projekt soll nach Möglichkeit im KfW-Effizienzhausstandard 40 realisiert werden. Ein Bau im KfW-Effizienzhausstandard 55 ist dann möglich, wenn die VEBOWAG nachweist, dass sie an anderer Stelle in ihren Bestandsbauten in Bonn zusätzliche Energieeinsparmaßnahmen einleitet, die in ihrer Effizienz und Effektivität die Differenz zwischen KfW 40- und KfW 55-Standard kompensiert bzw. überkompensiert. Dabei sind Quartierslösungen (Heizzentralen, die ganze Quartiere versorgen) zu bevorzugen.

Die Beschlussfassung entspricht dem Beratungsergebnis des Ausschusses für Wohnen, Planung und Bauen vom 19.05.2021.

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 bereits Wohnbauflächen dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann daher aus den Vorgaben des FNPs entwickelt werden.

Das im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 6323-1 befindliche Grundstück Schneidemühler Straße 1 liegt im erweiterten Umgriff des D-Zentrums Alt-Tannenbusch. Das D-Zentrum wurde bereits im Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2008 (BEZK) als gefährdet eingestuft, da die Entwicklungsmöglichkeiten im damaligen Umgriff des D-Zentrums am Paulusplatz durch gewachsene Strukturen eingeschränkt waren und der räumlichen Nähe zum C-Zentrum Neu-Tannenbusch sowie dem Einzelstandort eines Lebensmitteldiscounters an der Hohe Straße. In der Anpassung des BEZK 2012 wurde der Umgriff des D-Zentrums Alt-Tannenbusch entlang der Oppelner Straße einschließlich um das Grundstück Schneidemühler Straße 1 erweitert, sodass bestehende nahversorgungsrelevante Einzelhandelsnutzungen wie der Mix Markt an der Schneidemühler Straße 1 und der Mevlana Market an der Oppelner Straße 23 mit aufgenommen wurden. Weiterhin sollte das D-Zentrum dadurch mehr Entwicklungsmöglichkeiten erhalten.

Die vorliegende Planung sieht für den Standort des heutigen Mix Marktes keinen neuen Einzelhandel vor. Das Sortiment des heutigen Marktes umfasst insbesondere osteuropäische Lebensmittel und richtet sich nach Angaben des Betreibers an Kunden in einem eher regionalen Einzugsgebiet (Bonn, Rhein- Sieg-Kreis linksrheinisch). In der Vergangenheit ist es daher am Standort auch zu Konflikten

aufgrund des erhöhten PKW-Verkehrs mit Anwohner*innen gekommen. Der Betreiber stellt also kein klassisches Angebot der Nahversorgung dar.

Bei der anstehenden Fortschreibung des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird u.a. auch geprüft werden, ob der heutige zentrale Versorgungsbereich Alt-Tannenbusch die aktuellen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllt. Mit dem Betrieb des heutigen Nahkaufs am Paulusplatz konnte eine wichtige Stabilisierung erreicht werden. Vor diesem Hintergrund erscheint es vertretbar, dem Wohnungsbau für den Standort Schneidemühler Straße den Vorzug zu geben, auch wenn ein wohnverträgliches kleinteiliges Nahversorgungsangebot an dieser Stelle sinnvoll erscheint.

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7423-78 vom 22.05.1956 vor, der als Durchführungsplan Nr. 78 übergeleitet wurde. Dort wird der Garagenhof als private Verkehrsfläche (Garagen) mit einer maximalen Bauhöhe von 2,50 m festgesetzt. Ein- und Ausfahrten sind nur zur Schneidemühler Straße hin zulässig. Der Lebensmittelmarkt ist innerhalb des Baugebietes mit einer maximalen Bauhöhe von 6,0 m als Ausnahme zulässig.

Zur Realisierung der Planung ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Durch den Rat der Stadt Bonn wurde beschlossen (DS-Nr. 1613742EB5 und 1811574EB5), dass das Bonner Baulandmodell zur vollen Anwendung kommt, sofern für die Realisierung des Vorhabens ein Bebauungsplan aufgestellt oder angepasst werden soll und mehr als 2.200 m² BGF Wohnen oder mehr als 24 Wohneinheiten errichtet werden. Im vorliegenden Fall plant der Vorhabenträger die Errichtung von ca. 100 Wohneinheiten, welche vollständig mit Mitteln der Wohnraumförderung errichtet werden sollen. Wird durch einen Vorhabenträger 100% öffentlich geförderter Wohnungsbau errichtet, verzichtet die Stadt Bonn entsprechend der Richtlinien zur Anwendung des Bonner Baulandmodells auf die Erhebung von Finanzierungsbeiträgen zur Errichtung von Kita-Plätzen.

4. Bestandssituation

Der umfangreiche Gebäudebestand der VEBOWAG an der Schneidemühler Straße ist Teil der Ende 1950er / Anfang 1960er Jahren entstandenen Wohnsiedlungsbereiche zwischen der Oppelner Straße und dem heutigen Naturschutzgebiet „Düne“ in Tannenbusch. Der Siedlungscharakter ist gegeben durch 8-geschossige Wohnhäuser entlang der Oppelner Straße, sowie dahinterliegende 3-4-geschossige und durch Stichstraßen (hier Schneidemühler Straße) erschlossene Zeilenbauten als Mehrfamilienhäuser. Weitläufige private Grünflächen und teilweise über 60 Jahre alter, satzungsgeschützter Baumbestand prägen ebenfalls das Erscheinungsbild.

Stellplätze sind parallel zur Oppelner Straße in großzügigen, ebenerdigen Garagenhöfen untergebracht, die von den jeweiligen Stichstraßen (hier Schneidemühler Straße) aus erschlossen werden. Im Eckbereich Schneidemühler Straße / Görlitzer Straße ist aktuell ein Lebensmittelmarkt (Mix Markt) in einem eingeschossigen Baukörper untergebracht.

Die nähere Umgebung des Plangebietes wird jenseits der Oppelner Straße ebenfalls durch eine 3-4-geschossige Wohnbebauung geprägt. In Richtung Osten, innerhalb des D-Zentrums Alt-Tannenbusch ist neben kleinteiligen, Einzelhandelsnutzungen und gewerblichen Einstreuungen ein weiterer Lebensmittelmarkt (Mevlana Market) ansässig.

Die übergeordnete verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Hauptverkehrszug Oppelner Straße, die nach Westen den Anschluss zum C-Zentrum Neu-Tannenbusch und nach Osten zur Autobahn sowie der Nordstadt herstellt.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Schneidemühler Straße“ des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegt unmittelbar nördlich des Plangebietes. Dort verkehrt die Buslinie 602 zwischen Tannenbusch, Agnetendorfer Straße und Venusberg, Waldau im 20-Minuten-Regel-Takt, so dass

das Plangebiet vergleichsweise gut an den ÖPNV angebunden ist. Im Umkreis von ca. 1 km befinden sich 5 Kinderbetreuungseinrichtungen (Familienzentrum Lummerland, Kindertagesstätte Abenteuerland, Katholischer Kindergarten St. Paulus, Evangelischer Kindergarten Apostel-Kirchengemeinde und Waldorfkindergarten) mit zusammen 16 Gruppen.

Elsa-Brändström-Schule und Paulusschule decken den Grundschulbedarf in der näheren Umgebung des Plangebietes ab.

5. Städtebauliches Konzept

Die VEBOWAG möchte im Planbereich Mehrfamilienhäuser für den eigenen Bestand errichten. Alle Wohnungen sollen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Förderweg A) finanziert werden. Es ist vorgesehen, insgesamt ca. 100 Wohnungen zu bauen. Dabei wird als Zielgruppe insbesondere an ältere Bevölkerungsgruppen gedacht, die infolge geringer Rentenbezüge auf preiswerten Wohnraum angewiesen sind.

Ein Wohnungsmix wird voraussichtlich einen Schwerpunkt auf überwiegend demografiegerechte 2-Zimmer und kleinere 3-Zimmer-Wohnungen setzen. Zur Vermeidung einer einseitigen Bevölkerungsstruktur sind darüber hinaus auch einzelne 4-Zimmer-Wohnungen an der Oppelner Straße vorgesehen. Der genaue Mix wird im Abstimmung mit dem Amt für Soziales und Wohnen definiert werden.

Im Rahmen des Bauvorhabens sollen auch besondere Wohnformen (begleitetes Wohnen) möglich sein. Zum barrierefreien Erreichen der Wohnungen an der Oppelner Straße sind für dieses Gebäude zwei Aufzüge vorgesehen. Ein Aufzug wird sich auch für Liegend-Transporte eignen. Dadurch ist dort auch ein zweiter Rettungsweg baulich gegeben.

Das Gebäude an der Oppelner Straße soll mit sechs Vollgeschossen (ohne weiteres Staffelgeschoss) errichtet werden (siehe Plankonzept). In diesem Gebäude sind ca. 70 Wohnungen vorgesehen. Im Bereich der Schneidemühler Straße soll der „Kopf“ der bestehenden Hauszeile unter Abbruch des Lebensmittelmarktes neu gefasst werden. Dort ist eine gestaffelte Bebauung mit fünf bis sechs Vollgeschossen (ebenfalls ohne weiteres Staffelgeschoss) geplant. Hier sind ca. 30 Wohnungen in den Obergeschossen realisierbar. Im Erdgeschoss werden eine Pflegestation nach dem sog. „Bielefelder Modell“, eine Kinderbetreuung (Tagespflege), Physiotherapie, eine Fußpflege und Wohnen zum Gartenbereich vorgesehen.

Insbesondere mit der geplanten Bebauung des Garagenhofs werden die Obergrenzen für grundstücksbezogene Dichtewerte eines Wohngebietes - bezogen auf die Geschossflächen - überschritten. Dies ist hier aus städtebaulichen Gründen möglich: Der geplante Geschosswohnungsbau fügt sich in die Nachbarschaft und den bestehenden Charakter des Wohnquartiers ein und entspricht somit der beabsichtigten städtebaulichen Konzeption. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang liegenden öffentlichen Grün- und Sportflächen, die als Erholungsraum dienen, als ausgleichende Umstände gewahrt. Auch innerhalb des Plangebietes bleiben private Grünflächen erhalten. Außerdem tragen eine teilweise Entsiegelung der Baugrundstücke (im Verhältnis zur derzeitigen Nutzung Garagenhof und Lebensmittelmarkt), neue Gehölzpflanzungen im Bereich der Straßenräume und der Baugrundstücke sowie die vorgesehene Dachbegrünung als Maßnahmen dazu bei, dass dauerhafte Auswirkungen auf die Umwelt minimiert werden.

Es soll für beide Baukörper eine helle und freundliche Fassadengestaltung als Klinkerfassade verwirklicht werden. Als Freisitze sind Loggien, Balkone oder Terrassen im Erdgeschoss vorgesehen.

Auf der nördlichen Seite der Schneidemühler Straße wird ein neuer Gehweg von 2m Breite bis zur Einmündung in die Görlitzer Straße geschaffen, der die Erschließung des nördlichen

Baugrundstückes für Fußgänger verbessert.

Zur Umsetzung der Planungsabsicht ist es erforderlich, den bestehenden Garagenhof, der sich derzeit noch auf dem nördlichen Teil des Baugrundstückes erstreckt, abzubrechen.

Der Stellplatznachweis für die Neubebauung soll durch die Realisierung von zwei neuen 1-geschossigen Tiefgaragen mit ca. 58 Stellplätzen unterhalb der beiden neuen Baukörper erbracht werden.

Die geförderten Wohnungen erhalten eine angemessene Anzahl an Stellplätzen, die die Quartiersituation im Hinblick auf den ruhenden Verkehr nicht beeinträchtigt. Derzeit ist geplant, für die ca. 100 neuen Wohnungen pro Wohnung 0,5 Stellplätze abzgl. eines ÖV-Bonus von 10 % sowie ergänzender Mobilitätsmaßnahmen nachzuweisen. Die genaue Anzahl an Stellplätzen wird im Bauantragsverfahren festgelegt und in den noch zu schließenden städtebaulichen Verträgen entsprechend geregelt.

Für Besucher*innen stehen 28 Stellplätze, zzgl. 2 Car-Sharing-Stellplätze im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. Nach dem Verkehrsgutachten kann der durch das Neubauvorhaben induzierte Verkehr über die bestehenden Knotenpunkte leistungsfähig abgewickelt werden, da durch den Wegfall des Lebensmittelmarkts die Verkehrsbelastung merklich nachlässt. Dies hat auch positive Effekte auf das Parkangebot im öffentlichen Straßenraum.

Als Bausteine des vorliegenden Mobilitätskonzeptes werden ca. 165 Fahrradstellplätze für die neuen Bewohner*innen oberirdisch (im südlichen Bereich des Grundstücks entlang der Schneidemühler Straße) und in Fahrradkellern, weitere Fahrradstellplätze für die Besucher in Hauseingangsnähe sowie Stellplätze für Car-Sharing-Pkw angelegt.

Aufgrund der o.g. Rahmenbedingungen soll das Vorhaben in zwei Bauabschnitten verwirklicht werden. Der 1. Bauabschnitt soll an der Oppelner Straße im nördlichen Teil verwirklicht werden. Den 2. Bauabschnitt bildet nach Auslaufen des Mietvertrages das Grundstück mit dem heutigen Lebensmittelmarkt im südlichen Teil.

6. Technische Infrastruktur

Das komplette Abwasser der Wohnbebauung soll der bestehenden Kanalisation zugeleitet werden. Eine Versickerung von Niederschlagswasser nach § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 LWG ist nicht verpflichtend, da das Plangebiet seit ca. 60 Jahren überwiegend bereits bebaut bzw. befestigt ist.

Aufgrund der Vornutzung haben die Stadtwerke Bonn bestätigt, dass eine Versorgung des Plangebietes mit allen Medien leistungsfähig möglich ist. Die Löschwasserbereitstellung kann für den Grundschutz sichergestellt werden.

Die Sammelstelle für Wertstoffbehälter im Bereich Oppelner Straße / Görlitzer Straße bleibt am Standort erhalten.

7. Umweltbelange

7.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm insb. aus Richtung der Oppelner Straße betroffen. Es ist mit Immissionswerten zwischen 65 und 70 dB(A) am Tag und 55 bis 60 dB(A) in der Nacht am nördlichen Rand des Plangebietes auszugehen.

Durch die Anordnung des 6-geschossigen Baukörpers entlang der Oppelner Straße werden ruhige, lärmabgewandte Bereiche mit Loggien oder Balkonen geschaffen. Außerdem profitiert die bestehende und neu vorgesehene Bebauung entlang der Schneidemühler Straße von diesem

neuen, abschirmenden Effekt.

Zur Oppelner Straße hin wird das o.g. Gebäude mittels eines Laubenganges erschlossen. Lediglich Nebenflächen wie Küchen, Bäder, WC's, Abstellflächen etc. werden dort angeordnet. Bis zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden im Rahmen eines Lärmgutachtens die passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche nach DIN 4109) am Gebäude entlang der Oppelner Straße definiert, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan bei freier Schallausbreitung festgesetzt werden. Damit werden gesunde Wohnverhältnisse gesichert.

Die Ein- und Ausfahrtsbereiche der beiden neuen Tiefgaragen werden im o.g. Lärmgutachten nach der TA Lärm bewertet.

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

7.2 Schutzgut Klima / Energieeffizienz

Der Planungsraum weist laut Klimaanalyse für sommerliche austauscharme Hochdruckwetterlagen am Tag eine starke Wärmebelastung auf. In der Nacht tritt mit 4-5 K Temperaturabweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Freiflächen ein mäßiger bis hoher Wärmeinseleffekt auf. Die Grünfläche im Planungsraum 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 zu berücksichtigen.

Ab einer Größe von 200m² müssen Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (bis 25°) mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden (Ratsbeschluss vom 08.09.2010: „Dachbegrünung in Bonn“, Drucksachen-Nr.: 0912064). Zudem ist zu prüfen, ob sich Fassadenflächen für eine Fassadenbegrünung eignen. Sollte eine Eignung z.B. im Falle größerer fensterloser Flächen vorliegen, sind diese Flächen vorzugsweise bodengebunden zu begrünen. Bei der Freiflächengestaltung ist auf die Schaffung bzw. den Erhalt verschatteter Bereiche zu achten. Zudem eignen sich Wasserelemente im Freiraum, um durch Verdunstungskühlung an heißen Tagen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung beizutragen. Die geplante Errichtung der Wohngebäude soll auf Teilbereichen erfolgen, welche auch aktuell bereits überwiegend versiegelt sind. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Planungsraumes ist eine weitere Zunahme der Versiegelung daher zu vermeiden und Potenziale zur Entsiegelung (z.B. bei der Umnutzung des Parkplatzes) und anschließenden Begrünung zu nutzen. Um die Flächenversiegelung zu minimieren sind nicht überbaute Flächen wie Frei-, Verkehrs-, Erholungsflächen nach Möglichkeit unversiegelt herzustellen. Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sollten mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden und nicht überbaute Flächen, die nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze, Garagen oder Nebenanlagen genutzt werden, sollten begrünt und mit Bäumen und Sträuchern sowie Ersatzpflanzung standortgerechter Laubbäume bepflanzt werden.

Bis zur Offenlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf der Grundlage des Hauptausschussbeschlusses vom 14.11.1995 wird ein Energiekonzept erstellt, das verschiedene Energieversorgungsvarianten miteinander vergleicht. Vor dem Hintergrund des Ratsbeschlusses "Unsere Stadt wird bis spätestens 2035 klimaneutral" (DS-Nr. 190232) wird dabei das Ziel einer bilanziell klimaneutralen Versorgung verfolgt.

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden verhandelt die Verwaltung mit der VEBOWAG zum energetischen Baustandard folgendes: Das Projekt soll im KfW-Effizienzhausstandard 40 realisiert werden. Ein Bau im KfW-Effizienzhausstandard 55 ist dann möglich, wenn die VEBOWAG nachweist, dass sie an anderer Stelle in ihren Bestandsbauten in Bonn zusätzliche Energieeinsparmaßnahmen einleitet, die in ihrer Effizienz und Effektivität die

Differenz zwischen KfW40 und KfW55 Standard kompensiert bzw. überkompensiert. Dabei sind Quartierslösungen (Heizzentralen, die ganze Quartiere versorgen) zu bevorzugen. Die Ergebnisse sollen zum Zeitpunkt der Beschlussvorlage zur öffentlichen Auslegung vorliegen.

Geeignete Dachflächen werden mindestens für eine mögliche Nachrüstung von Photovoltaikanlagen eingerichtet. Das ausgewählte Energiekonzept wird zum Satzungsbeschluss im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

7.3 Schutzgut Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist im südlichen Teilbereich durch eine parkartige Grünanlage mit altem Baumbestand gekennzeichnet. Es liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans oder in einem Natura-2000-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Es grenzt allerdings an das Naturschutzgebiet „Düne Tannenbusch“ an und weist Gehölz- und Baumbestand auf, der satzungsgeschützt und artenschutzrechtlich relevant sein kann. Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotop sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

Das Integrierte Freiraumsystem der Stadt Bonn, Stand 2012 liefert keine Planungshinweise.

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a (2) Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans 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 (gem. § 2 (4) BauGB) kann abgesehen werden. Mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden bis zur Offenlage des Bebauungsplanes in der Begründung dargestellt.

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzprüfung (ASP - Stufe I) durchgeführt. Diese ermittelt und bewertet, ob es durch die Planung zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG kommen kann. Demnach ist ein Quartiersvorkommen von Fledermäusen in den abzubrechenden Gebäuden bzw. den zu rodenden Gehölzen aufgrund fehlender Spalten und Höhlen ausgeschlossen. Eine Einschränkung des für Fledermäuse genutzten Nahrungslebensraumes in Folge der Neubebauung ist nicht ableitbar. Nach fachlicher Einschätzung sind durch den Bau der mehrgeschossigen Wohngebäude mit Tiefgarage keine Niststätten planungsrelevanter Vogelarten betroffen. Der Verlust von Niststätten siedlungstypischer, ungefährdeter Vogelarten führt zu keiner Verletzung des Artenschutzrechts, da die ökologische Funktion in der Umgebung gewahrt bleibt. Ein Vorkommen streng geschützter Amphibien- und Reptilienarten im Plangebiet und der näheren Umgebung wird ebenfalls ausgeschlossen, da entsprechende Lebensräume in der näheren Umgebung fehlen. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP Stufe I) kommt zu dem Ergebnis, dass nur bei verbindlicher Umsetzung notwendiger Vermeidungsmaßnahmen, Verletzungen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote), im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

Um Konflikte mit Vogelbruten und Verbotsbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind Abbruch-, Rodungs- und Fällarbeiten, einschließlich der Entfernung von Fassadenbewuchs, ausschließlich außerhalb des allgemeinen Brutzeitraums der Vögel (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September. Bauzeitenregelung gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). durchzuführen. Dicht an den Baustellenbereich angrenzende Bäume sind während der Bauzeit durch Bauzäune vom Baufeld abzugrenzen. Die zu erhaltenden Bäume sind ggf. durch geeignete, pflegende Maßnahmen (z.B. Kronenpflegeschnitt, Wurzelbehandlungsmaßnahmen) zu schützen.

Als Maßnahme zum Artenschutz und zur Habitatverbesserung wird empfohlen, an geeigneten Standorten im Plangebiet Nisthilfen für Fledermäuse sowie an für Fassadenbrüter fachgerecht anzubringen. Dazu sollen an den Dachtraufen der neuen Geschossbebauung alle 20 m zwei

Nistkästen für Höhlenbrüter und zwei Quartierkästen für Fledermäuse angebracht oder in die Fassade integriert werden. In Fassaden integrierte Nisthilfen sind bereits bauseitig mitzuplanen.

Bei der Beleuchtung des Geländes, auch während der Bauphase, sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Es sind Lichtquellen mit geringem UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe zu verwenden. Die Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (keine vertikalen Glasflächen) und einen Streulicht-Anteil von < 3 % aufweisen.

Das Plangebiet ist durch umfangreichen, prägenden Baumbestand gekennzeichnet, der durch ein Baumgutachten erfasst und bewertet wurde. Insgesamt wurden 108 satzungsgeschützte Bäume erfasst, von den 99 aufgrund des Stammumfanges unter die Baumschutzsatzung fallen. Insgesamt 33 Bäume weisen einen Gesamtstammumfang von mehr als 2 m auf. Bei den restlichen 9 Bäumen mit einem geringeren Stammumfang handelt es sich um Ersatzpflanzungen, die damit auch dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen. Rund 70% des Baumbestands im Plangebiet ist in einem sehr guten bis befriedigenden Zustand. Es handelt sich überwiegend (100 Bäume) um Laubbäume und um 8 Nadelbäume.

Für alle Bäume im Plangebiet die unter die Baumschutzsatzung fallen und die nicht erhalten werden können, sind gem. Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die konkrete Regelung über Anzahl, Baumarten und Standorte werden im Zusammenhang mit der Baugenehmigung getroffen. Geeignete Standorte für Ersatzpflanzungen werden mit Amt 67 abgestimmt und bis zum Beschluss des Bebauungsplans nachgewiesen.

7.4 Schutzgut Boden

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

Hinweise auf den Verdacht von Kampfmittel im Bereich des Garagenhofs liegen vor. Eine Überprüfung ist daher geboten.

7.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb von Wasserschutzonen, es tangiert jedoch nach den Starkregen-Gefahrenkarten Bereiche, in denen sich Staunässe bilden kann.

Das Niederschlagswasser soll zusammen mit dem Schmutzwasser der bestehenden öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, da keine Verpflichtung zur Versickerung nach § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 LWG besteht. Die Gründe dafür liegen in der jahrzehntelangen, bestehenden Bebauung bzw. Befestigung des Geländes im nördlichen Teilbereich.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben in den letzten Jahren immer wieder zu erheblichen Überflutungen geführt. Die Erkenntnisse aus den hierdurch 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.

Dieser Forderung kann z.B. durch eine Überflutungsbetrachtung und objektbezogene Schutzmaßnahmen entsprochen werden. Nach den Ergebnissen einer ersten topographischen Gefährdungsanalyse werden durch die Hochbauplanungen keine Geländeänderungen vorgenommen oder Fließwege des Oberflächenwassers verändert. Ggf. können im Außenflächenbereich kleinere Mulden zur Aufnahme des Wassers angelegt werden. Beim Bau der Tiefgaragen sind die jetzigen Geländehöhen beizubehalten oder zu vertiefen, um den Einstau bei Starkregen gewährleisten zu können. Der entsprechende Nachweis ist im

Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Dies bedeutet, dass bei der Planung eines Bauvorhabens auszuschließen ist, dass Gefährdungen durch Überflutungen auf dem eigenen Grundstück sowie bestehender Baukörper benachbarter Grundstücke (unmittelbar angrenzende Grundstücke befinden sich im Eigentum der VEBOWAG) 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, sofern zum Beispiel die Wohnraumförderbestimmungen nicht entgegenstehen.

Empfehlungen zum Umgang mit den Gefährdungen aus Starkregenereignissen sind im dem DWA Themenband T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zusammengefasst.

7.6 Kulturgüter

Baudenkmäler sind weder im Plangebiet noch in unmittelbarer Umgebung vorhanden.