

Federführung:
61 Stadtplanungsamt

Dezernat:
Dez. III

Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6920-1 "Rastenweg" im Stadtbezirk Beuel, Ortsteil Ramersdorf zwischen den Straßen Rastenweg, Im Alten Wingert, Königswinterer Straße und der BAB 562

Beratungsfolge

Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz	27.05.2020	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt und Verbraucherschutz	03.06.2020	Empfehlung
Bezirksvertretung Beuel	03.06.2020	Entscheidung

Beschlussvorschlag

1. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 6920-1 "Rastenweg" im Stadtbezirk Beuel, Ortsteil Ramersdorf zwischen den Straßen Rastenweg, Im Alten Wingert, Königswinterer Straße und der BAB 562 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch durchzuführen.
2. Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgt im Zeitraum von zwei Wochen im Stadthaus sowie in der Bezirksverwaltungsstelle Beuel. Ort und Zeit sind öffentlich bekannt zu geben. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist eine Bürgerversammlung bzw. ein adäquates Beteiligungsformat durchzuführen.

Begründung

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

- 1 Anlass und Ziel der Planung

Die RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. OHG beabsichtigt, als Vorhabenträger das städtische Grundstück Gemarkung Beuel, Flur 66, Flurstücke Nr. 715, 513 tlw., 769 tlw., 507, 716, 498, 499, 407, 728 tlw. einer baulichen Nutzung zuzuführen und dieses mit einem Vollsortimenter zu bebauen. Der Rat der Stadt hat dem Vorhaben im Grundsatz zugestimmt und am 11.12.2018 die Vergabe dieses Grundstückes zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes (Vollsortimenters) an den Vorhabenträger beschlossen. Diesem Beschluss war ein Ausschreibungsverfahren zum Verkauf des städtischen Grundstückes vorangegangen, an dem sich insgesamt 11 Bieter beteiligt und sich durch Abgabe eines städtebaulichen Wettbewerbsbeitrages in Verbindung mit einem Kaufangebot um das Grundstück bemüht haben. Aus diesem Verfahren ist die RATISBONA Baubetreuungs GmbH & Co. OHG als Erstplatzierte hervorgegangen. In einem mit der Stadt Bonn abgeschlossenen Vertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger, die für die erforderliche Änderung des Planungsrechts notwendigen Unterlagen zu erarbeiten. Die Änderung erfolgt durch Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6920-1 „Rastenweg“.

Mit Beschlussfassung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch wird eine Bürgerinformationsveranstaltung oder soweit die pandemiebedingten Beschränkungen fort dauern, eine adäquate andere Form der Beteiligung durchgeführt, um der Bürgerschaft die Möglichkeit zur Meinungsäußerung und Einbringung von Anregungen sowie eine Erörterung zu gewährleisten.

2 Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Stadtbezirk Beuel am südlichen Rand des Ortsteils Ramersdorf. Die etwa 7.800m² große Fläche grenzt im Süden an den Trassenverlauf der BAB 562 und erfasst einen Teil der stark bewachsenen Böschung, die die Autobahntrasse stützt. Südwestlich verläuft die Stadtbahnlinie, die im Einwirkungsbereich des Grundstückes in Tunnellage geführt zum U-Bahnhaltepunkt Ramersdorf verläuft. Nordwestlich befindet sich eine Tennissportanlage, bestehend aus 10 Plätzen sowie ein Clubhaus mit vorgelagerter Stellplatzfläche. Nördlich grenzt ein Grünstreifen an das Plangebiet, der die Straße "Im Alten Wingert" und in deren Verlängerung den Radschnellweg zur Königswinterer Straße begleitet. Östlich führt der Trassenverlauf der "Königswinterer Straße" an dem Grundstück vorbei, von hier aus wird das Grundstück über eine bereits bestehende Wendeschleife erschlossen.

Das für die Neubebauung vorgesehene Grundstück ist unbebaut und mit zahlreichen Bäumen, die teilweise der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn unterliegen, bewachsen. Im Eckbereich von Böschungsdamm und Königswinterer Straße führt eine Erschließungsanlage etwa 60 Meter in das Plangebiet hinein und mündet in einer Wendeschleife. Momentan wird dieser Bereich im Wesentlichen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen sowie als Standort von 11 Wertstoffsammelcontainern (Altpapier, Glas, Altkleider) genutzt. Westlich dieser Wendeanlage erstreckt sich eine Tennisanlage mit insgesamt 10 Plätzen. Zwei dieser Plätze werden im Zuge der Umsetzung der Planung entfallen und durch zwei neue Tennisplätze westlich des Standortes ersetzt.

3 Vorhandene Strukturen

Das nähere Umfeld des Plangebietes ist durch eine direkt benachbarte zumeist zweigeschossige Wohnbebauung im Norden zwischen Königswinterer Straße und der Straße Im alten Wingert geprägt. Diese geht in das Wohngebiet um die Straße An der Umkehr über. Östlich der Königswinterer Straße setzt sich die zumeist zweigeschossige Wohnbebauung fort.

Der übrige Bereich des Standortes ist insbesondere durch die Verkehrsbänder von Autobahn und Stadtbahn und die jeweils vorhandenen stark bewachsenen Böschungen topografisch geprägt. Die Hauptnutzung des näheren Umfeldes besteht in der Ausübung des Tennissports auf der in westlicher Richtung angrenzenden Tennisanlage, die seitens der Stadt an einen örtlichen Sportverein verpachtet wird.

4 Planungsvorgaben

Flächennutzungsplan (FNP)

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bonn stellt das Plangebiet als "Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" dar. Das Vorhaben kann daher nicht als aus den Darstellungen des FNPs entwickelt angesehen werden, der Flächennutzungsplan ist in einem Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

5 Bestehendes Planungsrecht

Bebauungsplan

Das Vorhaben liegt im Bereich des rechtskräftigen B-Plans 8021-10, der für den betreffenden Bereich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tennisanlage festsetzt. Ferner lässt der Bebauungsplan die Errichtung einer Tennishalle mit einer maximalen Gebäudehöhe von 66,8 m ü. NHN zu, was einer absoluten Gebäudehöhe von rund 10 m entspricht. Baugrenzen setzen die zulässige Bebauung hinsichtlich der überbauten Flächen detailliert fest.

Parallel zur als Fuß- und Radweg festgesetzten Verkehrsfläche „Im alten Wingert“ verläuft eine öffentliche Grünfläche – Parkanlage.

Da die beabsichtigte Errichtung eines Betriebes des großflächigen Einzelhandels hinsichtlich der Nutzung sowie im Hinblick auf die bauliche Realisierung den bestehenden Festsetzungen widerspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplans durch Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich.

6 Verfahren

Da das Vorhaben der Schaffung eines Betriebes des großflächigen Einzelhandels dient, können bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Regelungen des §13a BauGB zur Verfahrensvereinfachung und Verfahrensbeschleunigung dann nicht angewendet werden, wenn die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) ergibt. Da sich die Durchführung der Vorprüfung im vorliegenden Fall nicht wesentlich von der Durchführung einer UVP unterscheidet, wird hier auf ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB verzichtet und die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes durchgeführt.

Damit sind Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, auszugleichen. Somit ist eine entsprechende Gegenüberstellung von ökologischem Eingriff und ausgleichenden Maßnahmen zu erarbeiten. Das Guthaben des städtischen Ökokontos ist begrenzt. Sofern der ökologische Kompensationsbedarf nicht, bzw. nicht vollständig über das städtische Ökokonto erfolgen kann, muss der Vorhabenträger vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch, nach Art und Umfang geeignete externe Kompensationsmaßnahmen nachweisen und sich vor dem Satzungsbeschluss vertraglich zur Durchführung der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen verpflichten.

7 Städtebauliche Planungen

Ziel der städtebaulichen Planung ist es, in einem infrastrukturell vollständig entwickelten Siedlungsraum auf einem unbebauten bzw. untergenutzten Grundstück einen Betrieb des großflächigen Einzelhandels – hier Lebensmittelvollsortimenter - zu entwickeln.

Der Standort in Bonn-Ramersdorf liegt außerhalb des Zentrenumgriffs des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (BEZK). Die Nahversorgung insbesondere mit dem Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, die in der Bonner Liste als nahversorgungs- und zentrenrelevant eingeordnet ist, kann im statistischen Bezirk 384 (Limperich, Küdinghoven, Ramersdorf), durch das vorhandene D-Zentrum Küdinghoven / Ramersdorf nicht gedeckt werden. Diese Erkenntnis wurde bereits 2008 im BEZK aufgegriffen und die Zielsetzung formuliert, einen ergänzenden Lebensmittelnahversorger in diesem statistischen Bezirk anzusiedeln (BEZK 2008, S. 48). Da die Flächenpotenziale im D-Zentrum begrenzt sind, wurde ein Standort außerhalb des Zentrums gesucht.

Mit dem BEZK sind entsprechende Entwicklungskriterien für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment außerhalb der Zentren definiert (vgl. BEZK S. 57). Wesentlich sollen diese solitären Standorte zur Verbesserung der Nahversorgung der ansässigen Bevölkerung dienen, sodass nur Einzelstandorte vorgesehen sind und keine Agglomerationen

mehrerer Betriebe. Letztere könnten städtebaulich negative Auswirkungen auf das Bonner Zentrengefüge im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zur Folge haben, sodass vorhandene Zentren aufgrund von Frequenzverlusten eingeschränkt würden. Dementsprechend war und ist Ziel der Stadtentwicklung, einen solitären Lebensmittelnahversorger als Ergänzung zur unmittelbaren Versorgung der Bevölkerung im Bezirk anzusiedeln.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird die Verträglichkeit des Einzelhandelsbetriebes derzeit gutachterlich geprüft.

Die geplante Verkaufsfläche beträgt 1.410 m². Darin enthalten ist die Fläche für eine Backwarenverkaufsstelle mit Sitzgelegenheiten mit insgesamt etwa 100 m².

Mit der Errichtung des Marktgebäudes werden an einem zentralen Standort die Versorgungsbedingungen für einen breiten Bevölkerungskreis verbessert. Bisher waren die Einkaufsmöglichkeiten auf zwei Märkte in einer Entfernung von 1,7 km (Oberkassel) bzw. 1,8 km (Limperich) begrenzt. Die ca. 3.200 Einwohner im unmittelbaren Nahbereich des Standortes erhalten damit erstmals ein angemessenes Nahversorgungsangebot. Darüber hinaus stehen den insgesamt ca. 13.500 Einwohnern (6326 Einwohner in Limperich, Küdinghoven, Ramersdorf und 7181 Einwohner in Oberkassel) zukünftig drei Vollsortimenter zur Deckung des Lebensmittelbedarfs zur Verfügung.

Für das städtebauliche Konzept wurden die folgenden Aspekte beachtet:

- Berücksichtigung der Anforderungen der Nachbarschaft,
- Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten,
- Erschließung,
- Minimierung klimatischer Beeinträchtigungen durch Anpflanzung von Bäumen und Einrichtung von Dach- und Fassadenbegrünung.

8 Bebauungskonzept

Das Konzept sieht die Errichtung von einem weitestgehend eingeschossigen ca. 8,5m hohen Gebäude vor, das am westlichen Rand des Baugrundstückes platziert wird. In der südwestlichen Ecke des Gebäudes wird ein gebäudeintegriertes Obergeschoss errichtet, in dem Sozialräume und Technischeinrichtungen konzentriert werden. Der Umfang dieses Obergeschosses beträgt etwa 270 m². Der gesamte Baukörper tritt an die Stelle von zwei Tennisplätzen, die aufgegeben werden und an anderer Stelle des Areals westlich der vorhandenen Sportanlage neu errichtet werden. Dem Marktgebäude wird eine Stellplatzanlage mit insgesamt 67 bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen vorgelagert. Darin enthalten

sind 2 Stellplätze für in ihrer Mobilität eingeschränkte Verkehrsteilnehmer sowie 2 Eltern-Kind Stellplätze. Ebenfalls werden etwa 40 Abstellmöglichkeiten für Fahrräder bereitgestellt. Das Marktgebäude berücksichtigt eine nicht überbaubare Leitungstrasse, die parallel zur Straße Im alten Wingert am Plangrundstück entlang verläuft. Die Anordnung der Stellplätze innerhalb des Leitungsschutzstreifen ist mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

Für weitere etwa 50 vom Vorhabenträger gewünschte, aber bauordnungsrechtlich nicht notwendige Stellplätze wird ein Teil der am südlichen Grundstücksrand vorhandenen Böschungsfläche der Autobahn A 562 innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 FStrG einzuhaltenden nicht überbaubaren Anbauverbotszone in Anspruch genommen. Eine entsprechende Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW zur Nutzung dieses Bereichs liegt vor. Die zwischenzeitlich überarbeitete Planung greift großflächig in die bestehende Autobahnböschung ein, sodass größere Abgrabungen in der Anbauverbotszone zur Umsetzung der bauordnungsrechtlich nicht erforderlichen Stellplätze notwendig ist. Hierzu wird der Landesbetrieb im weiteren Verfahren nochmal um Zustimmung gebeten.

Die Erschließung des Vorhabens für den motorisierten Individualverkehr erfolgt unmittelbar von der Königswinterer Straße über den zurzeit bereits vorhandenen Straßenanschluss. Dieser wird entsprechend ausgebaut und an die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmer angepasst. Für Fußgänger und Radfahrer besteht über die Straße Im alten Wingert und den Radweg zur Königswinterer Straße eine günstige Möglichkeit, von den im Westen vorhandenen Wohngebieten den Standort zu erreichen (vgl. auch Gliederungspunkt 10).

Die gesamte Warenanlieferung erfolgt über die Stellplatzanlage hin zu dem auf der südlichen Gebäudeseite angeordneten Warenlager. Zwecks Anlieferung docken die Lieferfahrzeuge rückwärts an eine Laderampe, die aus Gründen der Minimierung von Schallemissionen eingehaust ist. Somit kann davon ausgegangen werden, dass negative Auswirkungen auf die Wohnruhe im nördlich und westlich benachbarten Wohnquartier minimiert werden. Im weiteren Planverfahren werden durch eine schalltechnische Untersuchung mögliche durch den Anliefervorgang und durch die Nutzung des Parkplatzes sowie der Zufahrt erzeugten Beeinträchtigungen ermittelt und notwendige Schutzmaßnahmen aufgezeigt.

Gemäß Ratsbeschluss vom 22.10.2015 (DS-Nr. 1512547) ist bei Neubauten der KfW-Effizienzhaus 55 Standard einzuhalten und im 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 und die Installation einer Photovoltaik-Anlage zum Einsatz.

Seitens des Vorhabenträgers wird im Zuge der Planung ein Energiekonzept erstellt und frühzeitig mit der Leitstelle Klimaschutz im Amt für Umwelt, Verbraucherschutz und Lokale Agenda abgestimmt. Hierbei werden verschiedene Energieversorgungsvarianten vergleichend untersucht und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die CO₂-Emissionen und die Wirtschaftlichkeit und unter der Berücksichtigung erneuerbarer Energien dargestellt.

9 Nutzungskonzept

Die städtebauliche Entwicklung des bisherigen durch einen kleinen Parkplatz mit Wendeanlage sowie durch zwei Tennisplätze genutzten Bereichs bietet die Chance, der bestehenden Nachfrage nach einer qualitativ hochwertigen Lebensmittelversorgung im Beueler Süden zu entsprechen. Der Standort ist gut geeignet für eine derartige Nutzung, da die Flächenverfügbarkeit gegeben ist, er über eine günstige Erreichbarkeit durch eine große Bevölkerungszahl verfügt und eine Erschließung über die eine bereits bestehende Zufahrt gewährleistet werden kann.

Bei der Platzierung des Gebäudekörpers und der Stellplatzanlage wird ein Großteil des vorhandenen Baumbestands entfernt. Die betroffenen Bäume werden fachgutachterlich im Hinblick auf ihre Vitalität und ihre ökologische Bedeutung erfasst und bewertet. Es sollen ferner Vorschläge für Vermeidungs-, Schutz- und Pflegemaßnahmen der verbleibenden Bäume formuliert werden. Die Bonner Baumschutzsatzung ist im Rahmen von Rodungs- und Fällmaßnahmen zu berücksichtigen.

Auf dem neugeschaffenen Parkplatzareal sollen ca. 22 Bäume neu gepflanzt werden, die zu einer Beschattung und Schutz vor übermäßiger Sonneneinstrahlung in den heißen Sommermonaten beitragen. Gleichzeitig sollen die Bäume in Verbindung mit den Pflanzbeeten das Kleinklima begünstigen. Es wird angestrebt alle notwendigen Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Fällungen von satzungsgeschütztem Baumbestand, innerhalb des Plangebiets zu realisieren.

Die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags für die Aufstellung des Bebauungsplans. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind geeignet, allerdings nicht ausreichend, um die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren.

Sofern der ökologische Kompensationsbedarf nicht, bzw. nicht vollständig über das städtische Ökokonto erfolgen kann, muss der Vorhabenträger vor der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3(2) Baugesetzbuch, nach Art und Umfang geeignete externe Kompensationsmaßnahmen nachweisen und sich vor dem Satzungsbeschluss vertraglich zur Durchführung

der entsprechenden Kompensationsmaßnahmen verpflichten. Die Maßnahmenplanung wird mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

10 Verkehrserschließung, Ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt von der Königswinterer Straße aus. Die bereits heute vorhandene Erschließungsanlage wird im Einmündungsbereich ausgebaut und im Inneren des Plangebietes zu einer Stellplatzanlage mit annähernd 67 Stellplätzen aufgeweitet, die durch weitere etwa 50 nicht bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplätze in der sogenannten 40 m Anbauverbotszone zur Autobahn ergänzt werden. Ein im Dezember 2019 erarbeitetes Verkehrsgutachten hat die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Erschließungsanlagen einschließlich der Knotenpunkte bewertet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch den Lebensmittelmarkt in den Spitzenstunden jeweils zusätzlich 76 Kfz Fahrten im Quell- und Zielverkehr erzeugt werden. Somit werden insgesamt zusätzlich 152 Kfz Fahrten im Querschnitt erzeugt. Insgesamt lässt sich eine stündliche Verkehrsbelastung im Verkehrsstrom in Richtung Beuel-Mitte mit rund 560 Kfz/h ableiten. Hierdurch ergibt sich gemäß dem Verkehrsgutachten die Erforderlichkeit eine überbreite Fahrspur zu markieren.

Die in Höhe der Mehlemstraße befindliche Fußgängerfurt mit Anforderungsampel zur Querung der Königswinterer Straße verursacht eine Unterbrechung im Verkehrsfluss des Individualverkehrs. Nach gutachterlicher Empfehlung sind die Bedingungen für die ausfahrenden Fahrzeuge zu verbessern, indem durch Markierung einer zweiten Haltelinie auf der Königswinterer Straße diese Fahrzeuge während der Sperrzeit Gelegenheit erhalten in diesen Straßenbereich einzufahren. Zusätzlich sollte hier nach den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ein Aufstellbereich bzw. eine überbreite Fahrspur markiert werden, so dass Linksabbieger den Geradeausfahrer nicht behindern. Die neue Einmündung kann mit der Qualitätsstufe D (mittlere Wartezeiten zwischen 30 und 45 s) betrieben werden. Die entsprechenden Maßnahmen sind zu Lasten des Vorhabenträgers umzusetzen.

11 Technische Erschließung

Für die Stromversorgung des Lebensmittelvollsortimenters ist eine zusätzliche Trafostation erforderlich. Der Standort ist an der Königswinterer Straße einzuplanen. Eine Wasser- sowie Gasversorgungsleitung sind in der Königswinterer Straße sowie innerhalb des Weges Im Alten Wingert vorhanden. Sofern keine geeignete städtische Fläche an der Königswinterer Straße zur Errichtung einer Trafostation verfügbar sein sollte, ist eine planungsrechtliche Festsetzung unverzichtbar.

12 Freiraumkonzept

Der zukünftige Bereich wird durch einen großen Zweckbau sowie eine Stellplatzanlage bestimmt. Freiraumplanerische Akzente können allenfalls

zwischen den Stellplatzreihen und am nördlichen Rand des Plangebietes gesetzt werden. Auf dem nördlich zum Plangebiet angrenzenden städtischen Flurstück 728 wird zu Lasten des Vorhabenträgers die Einrichtung von zwei fußläufigen Anbindungen zur Straße Im Alten Wingert vorgesehen, die von Begrünungselementen begleitet werden sollen. Diese Flächen sind für das weitere VEP-Verfahren einzubeziehen. Als Funktionsbau und als reine Fläche für den ruhenden Verkehr kann dem Areal insgesamt keine hohe Aufenthaltsqualität beigemessen werden.

Im Rahmen der Vorhabenrealisierung ist von einem hohen Verlust an Bäumen auszugehen, da sowohl das Marktgebäude als auch Stellplatzanlage massiv in den Baumbestand eingreifen.

Der Baumbestand im Plangebiet wird durch ein spezielles Fachgutachten sowie im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags für die Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet.

Es wird angestrebt alle notwendigen Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Fällungen von satzungsgeschütztem Baumbestand innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind geeignet, allerdings nicht ausreichend, um die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Art und Umfang geeigneter externer Kompensationsmaßnahmen, werden bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

13 Auswirkungen der Planung

13.1 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 teilweise als Tennisanlage genutzt, in dem zur Königswinterer Straße hin orientierten Teilbereich wurden gantztägig Fahrzeuge abgestellt, mehrheitlich durch Ausnutzung des Randstreifens entlang der vorhandenen Wendeschleife. Diese Abstellmöglichkeit wird zukünftig unterbunden, wenn sich das Areal in Privatbesitz befindet und Parkzeitenregelungen gelten. Der bisherige Umfang der Nutzung als Freizeitanlage (Tennis) bleibt angrenzend aufgrund des Neubaus von 2 Tennisplätzen erhalten. Die planungsrechtlichen Grundlagen und auch die räumliche Situation im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8021-10 ermöglichen die Herstellung der beiden Tennisplätze als Ersatz für die überplanten Plätze.

Das Plangebiet ist durch Lärmemissionen von Straßen (Königswinterer Straße und Autobahn) vorbelastet. Aufgrund der zukünftigen Nutzung als Lebensmittelmarkt mit vorgelagerter Parkplatzfläche sind keine signifikanten Auswirkungen auf die dort arbeitenden und einkaufenden Menschen zu erwarten. Die vom Vorhaben auf die benachbarte Wohnnutzung ausgehenden Beeinträchtigungen werden in einem Lärmgutachten geprüft.

13.2 Schutzgut Boden

Aufgrund der langjährigen Nutzung als Tennisanlage und asphaltierter Erschließungsanlage mit Wendeschleife ist das Plangebiet teilversiegelt bzw. im Bereich der Tennisplätze ist der Boden stark überprägt. Es ist davon auszugehen, dass die Funktion der Versickerung und Filterung noch besteht, während die Funktion als Lebensraum überwiegend nicht mehr wahrgenommen wird. Die übrige Teilfläche ist unversiegelt und durch Bäume und Büsche bewachsen. Diesen mit Gehölzen bestandenen Bereichen wird eine Lebensraumfunktion in gewissem Umfang unterstellt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets ist als Altablagerung eine Halde vermerkt, die im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter der Ziffer 8020-009 erfasst ist. Hierbei handelt sich um die ca. 11 m hohen Böschungsflächen, die im Zuge des Autobahnbaus zu Beginn der 80-er Jahre des vorherigen Jahrhunderts für die Dammlage der Bundesautobahn A 562 aufgeschüttet wurden. Eine Untersuchung der Altablagerungen wird im weiteren Verfahren vorgenommen.

Der Landesbetrieb Straßenbau hat einer Errichtung von bauordnungsrechtlichen nicht notwendigen Stellplätzen innerhalb der 40 m Anbauverbotszone unter Einbeziehung der Böschungsflächen im Grundsatz bereits zugestimmt. Die Zulässigkeit von Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau detailliert abgestimmt.

13.3 Schutzgut Wasser

Da das Grundstück vor dem Stichtag 1. Januar 1996 überwiegend nicht bebaut, befestigt oder an die Kanalisation angeschlossen war, besteht die Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) sowie nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG) ortsnah zu versickern, zu 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. Im weiteren Planverfahren wird gutachterlich geprüft, ob im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Bodenverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers zulassen. Sofern dies nicht möglich ist, wird das anfallende Niederschlagswasser über die vorhandene Kanalisation abgeleitet. Die Entwässerung ist im weiteren Verfahren in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bonn zu planen. Sofern eine Versickerung möglich ist, gilt: Während das als unverschmutzt geltende Dachflächenwasser in unterirdischen Rigolen versickert werden kann, ist das auf den Stellplatzflächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der motorisierten Verkehre als verschmutzt anzusehen, so dass eine Versickerung nur über die belebte Bodenzone zulässig ist. Aufgrund der seitens der Vorhabenträgerin geplanten hohen baulichen Dichte stehen im Plangebiet jedoch keine ausreichenden Flächenpotentiale für eine Muldenversickerung zur Verfügung. In Abhängigkeit der gutachterlichen Ergebnisse wird insofern zu prüfen sein, ob das vorliegende städtebauliche Konzept z.B. durch eine Reduzierung der

baulichen Dichte oder der versiegelten Flächenanteile zu überarbeiten ist oder ob ggfs. eine technische Lösung gefunden werden kann.

13.4 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsraum weist laut Klimaanalyse bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen am Tag eine mäßige Wärmebelastung auf. In der Nacht wirken die nicht versiegelten Flächen innerhalb des Planungsraums laut Klimaanalysekarte als Kaltluftentstehungsgebiet. Auch kommt es im Plangebiet zur Durchleitung von oberhalb des Plangebietes entstandener Kaltluft und von Flurwinden. Die Entstehung und Durchleitung von Kaltluft ist jedoch durch die bereits bestehenden Wohn- und Verkehrsbauten in deutlichem Ausmaß gestört. Der nördlich angrenzende Siedlungsbereich ist durch eine vorwiegend offene Siedlungsstruktur mit hohem Vegetationsanteil und - bedingt durch die Tallage - mäßiger Durchlüftung charakterisiert. Daher tritt dort mit bis zu +3 bis +4 K Temperaturabweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Freiflächen ein mäßiger Wärmeinseleffekt auf. Im Bereich der Großbauten südlich der Autobahntrasse tritt örtlich ein deutlicherer Wärmeinseleffekt auf.

Durch die Realisierung der vorliegenden Planung werden der Anteil der versiegelten Fläche sowie die bauliche Dichte im Planungsraum deutlich zunehmen. Hieraus werden eine Reduktion der Kaltluftproduktion sowie eine Intensivierung des Wärmeinseleffektes resultieren. Insbesondere für den Bereich des Parkplatzes muss von einer deutlichen Zunahme der Wärmebelastung am Tag ausgegangen werden.

Eine klimatologische Untersuchung ist erfolgt, die die Folgewirkungen der Umnutzung des Areals auf das Klima analysiert und Maßnahmen zu deren Reduzierung beschreibt. Nach gutachterlicher Bewertung stellt die geplante Begrünung des Parkplatzes den untersten noch akzeptablen Kompromiss dar. Zur Vermeidung der stadtklimatischen Effekte wird empfohlen einen hohen Durchgrünungsgrad herzustellen insbesondere zur Verschattung von Aufenthalts- und Arbeitsbereichen. Es sind überwiegend großkronige, heimische Laubbäume wie vom Gutachter empfohlen zu verwenden. Zur Umsetzung der Baumpflanzungen wurden zwischen den Parkplatzflächen ein 3m breiter Pflanzstreifen eingeplant. Die Einbindung der gutachterlichen Hinweise wird für die weitere Planung berücksichtigt. Ebenfalls sind mit dem Kaufvertrag bereits Maßnahmen zur Dachbegrünung sowie einer Fassadenbegrünung im rückwärtigen Bereich des Gebäudes anzubringen. In Hinblick auf den sich weiter verstärkenden Klimawandel und dem damit einhergehenden Trend zur weiteren Zunahme der jährlichen Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten sowie der steigenden Intensität der Wärmebelastung werden Maßnahmen zur Verschattung und Begrünung vorgesehen.

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 „Energieeffizienzstandards im Neubau“ vom 22.10.2015 schreibt bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, städtebaulichen Verträgen, Entwicklungsmaßnahmen und dem Verkauf städtischer Grundstücke den Standard des KfW-Efizienzhauses 55 EnEV 2014 fest.

13.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Durch einen Gutachter wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wurde. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung sind für die europäisch geschützten Arten (wie die einheimischen Vogel- und Fledermausarten) die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

In einer ersten Stufe der ASP wird durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Habitatausstattung des Plangebiets sowie der vorhandenen Vorbelastungen und Störungen durch die unmittelbar angrenzende A 562, Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes in Bezug auf planungsrelevante Arten ausgeschlossen werden. Eine Beeinträchtigung sog. Allerweltsarten kann ebenfalls ausgeschlossen werden, wenn Abbruch- und Fällarbeiten, außerhalb des allgemeinen Brutzeitraums der Vögel (Bauzeitenregelung gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind in der weiteren Planung zu berücksichtigen:

- Um Konflikte mit Vogelbruten und Verbotsbeständen nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind Abbruch-, Rodungs- und Fällarbeiten, einschließlich der Entfernung von Fassadenbewuchs, grundsätzlich 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.

Als Maßnahme zum Artenschutz und zur Habitatverbesserung werden darüber hinaus die nachfolgenden Maßnahmen empfohlen

- an geeigneten Standorten im Plangebiet Nisthilfen für Fledermäuse sowie an geeigneten Fassaden Nisthilfen für Fassadenbrüter fachgerecht anzubringen. In Fassaden integrierte Nisthilfen sind bereits bauseitig mitzuplanen.
- Bei der Beleuchtung des Geländes sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen.
- Vermeidung von Vogelschlag. Sollen in Neubauten großflächige Glaselemente (Fensterscheiben) eingesetzt werden, so können dadurch Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung (vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgelöst werden, wenn etwa diese Glasflächen letztlich zum Tod von Tieren führen (Vogelschlag). Zur Minimierung der Gefährdungsquellen sind für Glasflächen daher bereits bauseitig nachweislich wirksame Maßnahmen zu ergreifen. Folgende Maßnahmen sind dazu geeignet:
 - Sichtbarmachung von Glasflächen mittels hoch wirksamer Markierungen (horizontale / vertikale Streifen, gepunktete Linien, individuelle Muster, Sandstrahlungen).
 - Verwendung alternativer lichtdurchlässiger, nicht transparenter Materialien (Milchglas, Ornamentglas, Glasbausteine, Sandstrahlungen).
 - Vermeidung von großflächigen Glasfronten, sowie von Durchsichten und Korridoren.

Die Umsetzung der vorstehenden Maßnahmen soll mit der Vorhabenträgerin in dem noch abzuschließenden Durchführungsvertrag vereinbart werden.

Der Baumbestand im Plangebiet wird durch ein spezielles Fachgutachten sowie im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags für die Aufstellung des Bebauungsplans ermittelt und bewertet.

Im Plangebiet werden insgesamt voraussichtlich 91 Bäume von dem Vorhaben betroffen. Davon unterliegen 31 Bäume der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn. Eine Fällung der satzungsgeschützten Bäume bedarf der Fällgenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde. Der Vorhabenträger ist verpflichtet, entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Es wird angestrebt alle notwendigen Ersatzpflanzungen für unvermeidbare Fällungen von satzungsgeschütztem Baumbestand, innerhalb des Plangebiets zu realisieren. Die konkrete Regelung über Anzahl, Baumarten und Standorte werden im Zusammenhang mit der Baugenehmigung getroffen.

Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind geeignet, allerdings nicht ausreichend, um die unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft zu kompensieren. Art und Umfang geeigneter externer Kompensationsmaßnahmen, werden bis zum Satzungsbeschluss mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

13.6 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 betrifft eine kaum einsehbare Fläche, die von der Bestandsbebauung an der Königswinterer Straße im Nordosten sowie durch die hochliegende Trasse der Autobahn 562 eingefasst wird. Durch die Bebauung wird keine Fernwirkung erzeugt, da die Bauhöhe sich dem Gebäudebestand der Nachbarschaft unterordnet. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind allenfalls dahingehend zu erwarten, dass an die Stelle einer Baumkulisse ein Zweckbau mit vorgelagerter Stellplatzanlage rückt. Diese Auswirkung ist jedoch aufgrund der Lage des Standortes hinnehmbar.

13.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch das Vorhaben werden keine Kultur- und Sachgüter betroffen.

13.8 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.

Eine erste Starkregenrisikoabschätzung wird zurzeit vom Gutachter beauftragt. Als Ergebnis wird die Analyse liefern:

- eine Ermittlung des zu betrachtenden oberflächlichen Einzugsgebietes,
- die Fließwege auf der Geländeoberfläche
- die Lage von Geländesenken

- Die Teileinzugsgebietsfläche der identifizierten Senken.

Abhängig von der Erstabschätzung ist darüber zu entscheiden, ob eine erweiterte Überflutungsbetrachtung durchgeführt werden muss. Sofern dies erforderlich ist, ist der Starkregennachweis durch geeignete Nachweisverfahren zu erbringen und zu entscheiden, wie die Umsetzung eventuell erforderlicher konzeptrelevanter Maßnahmen planungsrechtlich sichergestellt werden kann.

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.

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.

Anlage/n

- 1 Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 Städtebaulicher Entwurf (öffentlich)