

Beschlussvorlage	
- öffentlich nach § 48 Abs. 2 Satz 1 GO NRW	
Drucksachen-Nr.	Kosten der Drucksachen-Gruppe
1410992	
Externe Dokumente	Eingang Ratsbüro
Übersichtsplan, Planvorentwurf	21.03.2014

Betreff
 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für den Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7016-1 „Kronprinzenpark, Wielandstraße“ im Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Rüngsdorf

Finanzielle Auswirkungen		Stellenplanmäßige Auswirkungen	
<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung	<input checked="" type="checkbox"/> Nein	<input type="checkbox"/> Ja, sh. Begründung	<input checked="" type="checkbox"/> Nein

Verwaltungsinterne Abstimmung	hh:mm	Datum	Unterschrift
Federführung: Amt 61		14.03.2014	gez. Isselmann
Amt 56		21.03.2014	gez. Dr. Zolondek
Leitstelle Klimaschutz		20.03.2014	gez. Helbig
Amt 62		18.03.2014	gez. Fink
Amt 63		20.03.2014	gez. Scharf
Dez. VI		21.03.2014	gez. Wingefeld
Genehmigung/Freigabe durch OB / Amt 02		25.03.2014	gez. Nimptsch

* Zuständigkeiten	1 = Beschluss 5 = Anreg. an Rat 9 = Anhörung	2 = Empf. an Rat 6 = Anreg. an HA 10 = Stellungnahme	3 = Empf. an HA 7 = Anreg. an FachA	4 = Empf. an BV 8 = Anreg. an OB
-------------------	--	--	--	-------------------------------------

Beratungsfolge	Sitzung	Ergebnis	Z. *
Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz	08.04.2014		4
Ausschuss für Umwelt und Verbraucherschutz	10.04.2014		4
Bezirksvertretung Bad Godesberg	07.05.2014		1

Beschlussvorschlag

- Für den Vorhaben- und Erschließungsplan / vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7016-1 „Kronprinzenpark, Wielandstraße“ im Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Rüngsdorf zwischen Wielandstraße, Mirbachstraße, der Bebauung Kronprinzenstraße 8-16 und der Bebauung Wielandstraße 12 ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen.
- Die öffentliche Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erfolgten in einem Zeitraum von zwei Wochen im Stadthaus und im Rathaus Bad Godesberg. Ort und Zeit sind öffentlich bekannt zu geben.
- Die Planung wird den Bürgerinnen und Bürgern in einer Bürgerversammlung vorgestellt.

Begründung

Allgemein

Das Plangebiet, das Areal der ehemaligen KfW-Bank umfasst insgesamt 9.308m² im Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Rüngsdorf. Begrenzt wird das Plangebiet von der Wielandstraße, der Mirbachstraße, der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Mirbachstraße 2b-8, der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Kronprinzenstraße 6a-16 und der nördlichen Grundstücksgrenze der Wielandstraße 10. In den Geltungsbereich eingeschlossen ist die Zufahrt von der Kronprinzenstraße zwischen den Häusern Nummer 8 und 12.

Für das Plangebiet existiert der geltende Bebauungsplan Nr. 8217-63 vom 05.08.1977, letztmalig geändert am 16.05.2012.

Er weist für den zu ändernden Bereich allgemeines Wohngebiet aus. Die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 sowie drei Geschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt.

Die umgebenden Bauflächen des Bebauungsplanes 8217-63 weisen reines und allgemeines Wohngebiet aus mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,6 bis 0,8. Die Anzahl der festgesetzten Geschosse orientierte sich am Bestand und wechselt zwischen zwei und drei Geschossen in offener Bauweise. Im westlichen Bereich des Bebauungsplanes Ecke Friedrichstraße /Rüngsdorfer Straße steht die evangelische Erlöserkirche mit Pfarr- und Gemeindehaus. Dieser Bereich ist als allgemeines Wohngebiet - Baugrundstück für den Gemeinbedarf (Anlage kirchlicher und kultureller Zwecke) ausgewiesen.

Mit der letzten Änderung des Bebauungsplanes wurden auf dem Grundstück Mirbachstraße 2 und 2a die Art der baulichen Nutzung auf Beherbergungsbetrieb mit Tagungs- und Seminarräume sowie Gastronomie geändert.

Zur Umsetzung der künftigen Planungsziele wird das städtebauliche Erfordernis zur vorhabenbezogenen Änderung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB begründet.

Anlass der Planaufstellung und Planungsziele

Die APW Wielandstraße GmbH & Co. KG mit Sitz in Köln hat das Gelände der ehemaligen KfW-Bank im Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Rüngsdorf erworben. Das größtenteils versiegelte Areal mit einem heute von der Post genutzten Bürokomplex (ehemalige KfW-Bank) soll abgerissen werden und durch ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohnquartier, mit mehrgeschossigen Stadtvillen ersetzt werden.

Planentwicklung

Mit Schreiben vom 21.11.2013 reichte die APW Wielandstraße GmbH & Co. KG einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bei der Bundesstadt Bonn ein. Gleichzeitig wurde vom Vorhabenträger ein städtebaulicher Entwurf vorgelegt, der Inhalt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung ist.

Beschreibung des Vorhabens

Das städtebauliche Planungskonzept sieht den Abriss des für Büro- und Dienstleistungsnutzungen dienenden Gebäudebestandes vor. Innerhalb des Plangebietes sind im Zuge einer vollständigen baulichen Neuordnung Stadtvillen vorgesehen, die sich in ihren Proportionen an den gründerzeitlichen Stadtvillen orientieren und dem Wohnen dienen sollen. Die Eckbebauung Mirbach-/Wielandstraße soll durch eine Stadtvilla mit vier und fünf Vollgeschossen neu gefasst werden, die an die grenzständig errichtete Villa Mirbachstraße 8 anschließt. Entlang des weiteren Verlaufs der Wielandstraße sind zwei weitere Stadthäuser mit vier Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses und eine Stadtvilla mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses vorgesehen. In zweiter Reihe des Blockinnenbereichs sollen eine Platzfläche und zwei dreigeschossige Stadthäuser (zuzüglich eines Staffelgeschosses) entstehen. Die maximalen Gebäudehöhen der Neubauten entsprechen der Firsthöhe der umgebenden Stadthaus- und Villenbebauung um 1900 mit ihrer Zwei- bis Dreigeschossigkeit und hohen Dachgeschossen.

Die geplanten Wohngebäude mit circa 80 bis 90 Wohneinheiten sollen sowohl von der Mirbachstraße als auch von der Wielandstraße erschlossen werden. Auf oberirdische Stellplätze wird verzichtet. Der Nachweis erforderlicher Stellplätze soll in Tiefgaragen erfolgen - bei Zufahrt an der Mirbachstraße und einer weiteren Tiefgaragenzufahrt an der Wielandstraße. Die bestehende Zufahrt von der Kronprinzenstraße soll zukünftig als private fußläufige Erschließung der Wohneinheiten und des Innenhofes dienen. Der private Innenhof wird vom motorisierten Individualverkehr freigehalten.

Planungsablauf und Durchführung des Vorhabens

Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren soll nach §13a Baugesetzbuch (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich über die Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und zur Planung zu äußern. Im weiteren Verfahren können sich die Bürgerinnen und Bürger im Zuge der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut in das Bebauungsplanverfahren einbringen.

Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sind als Anlage beigefügt.

Ziele und Zwecke

für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7016-1

„Kronprinzenpark Wielandstraße“

im Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Rüngsdorf

1. Anlass und Ziel der Planung

Die APW Wielandstraße GmbH & Co. KG mit Sitz in Köln (Vorhabenträgerin) beabsichtigt, an der Wielandstraße/ Mirbachstraße im Ortsteil Rüngsdorf eine Wohnbebauung zu errichten. Auf der Grundlage eines Entwurfes der Architektenbüros OEZEN-REIMER + PARTNER, Bonn, und ASTOC Architects and Planners, Köln, ist der Abriss eines von der Deutschen Post genutzten Bürokomplexes und stattdessen die Verwirklichung einer mehrgeschossigen Wohnbebauung in Form von Stadtvillen vorgesehen. Der bestehende rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8217-63 aus dem Jahr 1977 setzt die Kubatur des Bestandsgebäudes fest, die mit der Planung nicht kompatibel ist. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit der Vorhabenträgerin soll der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt werden.

Mit dem aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung im Bereich Wielandstraße, Ecke Mirbachstraße geschaffen werden. Ziel der Planung ist es, nach dem vollständigen Abbruch der Bürogebäude planungsrechtlich eine drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung mit circa 80 bis 90 Wohneinheiten zu ermöglichen. Durch die Wiedernutzbarmachung einer ehemals gewerblich genutzten Fläche soll innenstadtnaher Wohnraum geschaffen und zum Erhalt und zur Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes des Villenviertels Bad Godesberg beigetragen werden.

2. Erläuterungen zum Plangebiet

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt im Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Rüngsdorf, im Bereich zwischen Mirbachstraße, Kronprinzenstraße und Wielandstraße. Das Plangebiet ist Teil des Villenviertels, eines großbürgerlichen Quartiers mit repräsentativen Stadthäusern, Villen und Doppelvillen im Stil des Historismus, des Jugendstils und der Moderne, das um die Jahrhundertwende 1900 entstanden ist, und seit Mitte des 20. Jahrhunderts teilweise ergänzt und nachverdichtet wurde.

2.1 Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird begrenzt von der Wielandstraße, der Mirbachstraße, der rückwertigen Grenze der Grundstücke Mirbachstraße 2b–8, der rückwärtigen Grenze der Grundstücke Kronprinzenstraße 6a–16 und der nördlichen Grundstücksgrenze der Wielandstraße 10. In den Geltungsbereich eingeschlossen ist die Zufahrt von der Kronprinzenstraße zwischen den Häusern Nummer 8 und 12.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erstreckt sich über die Flurstücke 776/115 und 1212 der Flur 10, Gemarkung Plittersdorf sowie die Flurstücke 49/1, 2259, 2260, 58/2, 58/4, 58/5, 2081, 2082, 53/1, 2243, 1855, 904/58, 1394/58 und 1395/58 2 der Flur 5, Gemarkung Rüngsdorf. Die verbindliche Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich aus der entsprechenden Festsetzung im zeichnerischen Teil. Die Fläche des

Plangebietes beträgt 9.308 m².

2.2 Vorhandene Struktur

Das Plangebiet ist mit einem drei- bis viergeschossigen Büro- und Verwaltungsgebäude überbaut, einem mehrteiligen mäandrierenden Baukörper, der an der Mirbach-straße unmittelbar an eine Doppelhaushälfte eines Stadthauses aus dem 19. Jahrhundert anschließt, entlang des nördlichen Teils der Wielandstraße als geschlossene Block-Rand-Bebauung in Erscheinung tritt und sich weit in den Innenbereich des Wohnquartiers erstreckt. Das Fassadenbild des Bürokomplexes wird durch seine Nutzung bestimmt, ausgeführt als verputzte Lochfassade beziehungsweise als Vorhangfassade mit Betonfertigteilen oder Stahlprofilen; der Gebäudeabschluss variiert zwischen Flach-, Walm- und Satteldach. An der südlichen Plangebietsgrenze befindet sich eine Garage mit drei Stellplätzen.

Erschlossen wird das Büro- und Verwaltungsgebäude von der Mirbachstraße mit einer Zufahrt zu einer Tiefgarage mit drei Geschossebenen mit circa 106 Stellplätzen und einer Durchfahrt zur ersten Garagenebene in Erdgeschosshöhe und zu weiteren oberirdischen Stellplätzen auf dem rückwärtigen Grundstück. Weitere Zufahrten des Grundstückes bestehen von der Wielandstraße (sieben oberirdische Stellplätze im Vorgartenbereich) und der Kronprinzenstraße.

Das Plangebiet weist einen erhaltenswerten Baumbestand auf. Innerhalb des Plangebietes können 16 Bäume erfasst werden, davon sind 8 Bäume gemäß den Vorgaben der Baumschutzsatzung geschützt.

Das Umfeld des Plangebietes wird geprägt von den zweigeschossigen Stadthäusern, Villen und Doppelvillen mit geneigten Dächern eines großbürgerlichen Quartiers aus der Entstehungszeit zwischen dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts in unmittelbarer Nähe zum Rhein und Siebengebirge auf der gegenüberliegenden Rheinseite. Insbesondere die Bebauung östlich des Plangebietes an der Wielandstraße wird bestimmt durch ein ortsbildprägendes Ensemble aus (Doppel-) Stadthäusern mit einer deutlichen Gliederung in Sockelzone, Hauptgeschossen und Dach. Die Fassaden sind durch Vorsprünge, Erker und Balkone, Gesimse und Friese gegliedert und verwenden in reduzierter Form v. a. Stilelemente der Renaissance, des Barocks und Klassizismus – wie in der Gründerzeit üblich. Als Dachform dominieren Walm- und Mansarddächer.

Das Plangebiet ist zu allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Die beiden Stadtvillen Mirbachstraße 2 und 2a werden als Hotel genutzt; südwestlich des Plangebietes befinden sich das Alten-Pflegeheim St. Vinzenzhaus und die neo-romanische Erlöserkirche. Einzelhandelseinrichtungen sind am Römerplatz in einer maximalen Entfernung von circa 500 m vom Plangebiet vorhanden.

2.3 Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die Mirbachstraße, Wielandstraße und Kronprinzenstraße, über die das Plangebiet an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist.

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über die Bushaltestellen „Otto-Kühne-Platz“ und „Erlöserkirche“ jeweils in circa 350 m Entfernung (Buslinien 613/615 im 10-Minuten-Takt) mit Anbindung an das Regionalbahn- und Stadtbahnnetz des Bahnhofs Bonn-Bad Godesberg.

3. Verfahren

Die APW Wielandstraße GmbH & Co. KG hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB am 21.11.2013 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gestellt.

Da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine Maßnahme der Innenentwicklung im Ortsteil Rüngsdorf darstellt, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt werden.

Die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden eine Größe der zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von weniger als 20.000 m² ermöglichen, da das Plangebiet nur eine Größe von c 9.308 m² aufweist.

Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

4. Planungsvorgaben

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn, Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt. Die Planung entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bonn stellt für das Plangebiet Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann demnach als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gelten.

4.3 Bestehendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt Planungsrecht in Form des am 05.08.1977 in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 8217-63 für den Bereich zwischen Mirbachstraße, Ubierstraße, Sedanstraße, Rüngsdorfer Straße und Friedrichallee vor. Dieser setzt für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit maximal drei Vollgeschossen, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9 fest. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche befindet sich in Übereinstimmung mit dem bestehenden Gebäudekomplex. Im südlichen Teil des Plangebietes wurden 11 Bäume als zu erhalten festgesetzt. Es gilt die Baunutzungsverordnung BauNVO 1977.

4.4 Erhaltungssatzung

Das Villenviertel Bad Godesberg unterliegt der „Satzung der Stadt Bonn über die Erhaltung baulicher Anlagen“ (Erhaltungssatzung) vom 02.09.1977. Die große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Eigenart des gesamten historisch gewachsenen Straßen- und Ortsbildes des Villenviertels maßgeblich prägen, wird als erhaltungswürdig angesehen.

Die Bestandsbebauung im Plangebiet wird dagegen als nicht erhaltungswürdig angesehen. Als maßgeblich prägendes Planungsumfeld ist dabei die Bebauung der Wielandstraße anzusehen.

4.5 Vorgartensatzung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Bonn über die Gestaltung und Einfriedigung der Vorgärten (Vorgartensatzung) vom 03.11.1980.

Der Inhalt der Vorgartensatzung ist wie folgt zusammengefasst:

Vorgärten sind auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten. Befestigte Flächen sind im geringen Maß zulässig z.B. für Zuwegungen und Mülltonnenstandplätze.

Niveauveränderungen sollten nicht mehr als 0,5m betragen, Ausnahme sind Tiefgarageneinfahrten.

Einfriedigungen von Vorgärten müssen sich in das Straßen- und Ortsbild einfügen und sollten entlang eines Straßenzuges einen einheitlichen Stil haben. Mauern und Hecken von mehr als 1,00 m und sonstigen Einfriedigungen von mehr als 1,80 m sind nicht zulässig.

4.6 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich in der Kronprinzenstraße Baudenkmale, die in der Denkmalliste der Stadt Bonn, erfasst sind.

A 3119 Villa Cremer, Kronprinzenstraße 6

A 3393 Villa, Kronprinzenstraße 8

A 3009 Villa, Kronprinzenstraße 12

A 2997 Villa, Kronprinzenstraße 14

A 2993 Villa, Kronprinzenstraße 16

5. Beschreibung des Vorhabens

Das städtebauliche Planungskonzept sieht den Abriss des im Plangebiet vorhandenen, einer Büro- und Dienstleistungsnutzung dienenden Gebäudebestandes vor. Innerhalb des Plangebietes sind im Zuge einer vollständigen baulichen Neuordnung Stadtvillen vorgesehen, die sich in ihren Proportionen an den gründerzeitlichen Stadtvillen orientieren und dem Wohnen dienen sollen. Die Eckbebauung Mirbach-/Wielandstraße soll durch eine Stadtvilla mit vier und fünf Vollgeschossen neu gefasst werden, die an die grenzständig errichtete Villa Mirbachstraße 8 anschließt. Entlang des weiteren Verlaufs der Wielandstraße sind zwei weitere Stadthäuser mit vier Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses und eine Stadtvilla mit drei Vollgeschossen zuzüglich eines Staffelgeschosses vorgesehen. In zweiter Reihe des Blockinnenbereichs sollen eine Platzfläche und zwei dreigeschossige Stadthäuser (zuzüglich eines Staffelgeschosses) entstehen. Die maximalen Gebäudehöhen der Neubauten entsprechen der Firsthöhe der umgebenden Stadthaus- und Villenbebauung um 1900 mit ihrer Zwei- bis Dreigeschossigkeit und hohen Dachgeschossen.

Innerhalb des Plangebietes sind an der Mirbachstraße (Häuser J und K) Wohnungen geplant, die aufgrund ihrer baulich-räumlichen Voraussetzungen mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung zur Bildung selbstgenutzten Wohneigentums gefördert werden könnten. Seitens des Vorhabenträgers ist ein ausdifferenzierter Wohnungsmix vorgesehen.

Die geplanten Wohngebäude mit circa 80 bis 90 Wohneinheiten sollen sowohl von der Mirbachstraße als auch von der Wielandstraße erschlossen werden.

Auf oberirdische Stellplätze wird verzichtet. Der Nachweis erforderlicher Stellplätze soll in Tiefgaragen erfolgen – bei Zufahrt an der Mirbachstraße und einer weiteren Tiefgaragenzufahrt an der Wielandstraße. Die bestehende Zufahrt von der Kronprinzenstraße soll zukünftig als private fußläufige Erschließung der Gebäude dienen. Das neue Wohnquartier mit seinem Innenhof, wird vom motorisierten Individualverkehr frei bleiben und nicht als öffentlicher Quartiersplatz dienen.

6. Auswirkungen der Planung

6.1 Landschaftspflegerischer Begleitplan

Es wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erarbeitet, der den heutigen Bestand, einschließlich des Baumbestandes erfasst und bewertet und den Biotoptypen der Planung gegenüber gestellt.

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes müssen vorrausichtlich 4 der 16 erfassten Bäume entfallen. Im Landschaftspflegerischen Begleitplan werden umfassende Maßnahmen zum Schutz der verbleibenden Bäume, insbesondere während der Bauzeit und zum dauerhaften Erhalt formuliert. Da es sich um ein Gebiet entsprechend § 34 BauGB (Innenbereich) handelt, ist ein Ausgleich nach Eingriffsregelung nicht möglich. Der Ausgleich für die Bäume ist über die Baumschutzsatzung der Bundesstadt Bonn abzuarbeiten.

6.2 Schutzgut Mensch

Für das Plangebiet liegt keine erhebliche Vorbelastung durch vorhandene Lärm- und Luftschadstoffbelastungen vor. Die Kartierungsergebnisse des Eisenbahnbundesamtes für den Schienenverkehrslärm weisen Pegel >50 – 55 dB(A) nachts sowie >55 – 60 dB(A) als Tagesmittelwert auf. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, in der falls erforderlich Maßnahmen des Schallschutzes zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse auch im Hinblick auf die geplanten Tiefgaragenzufahrten formuliert werden. Die Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm wird ebenfalls Prüfgegenstand dieser Untersuchung sein.

6.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet sind die ursprünglichen Bodengesellschaften durch die Vornutzungen teilweise anthropogenen überformt worden. Die Wiedernutzbarmachung der aktuell gewerblich genutzten Flächen zu Wohnzwecken folgt dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a (2) BauGB, die natürlichen Ressourcen zu schonen.

Das Plangebiet ist von einer Altstandortverdachtsfläche betroffen, die im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter der Ziffer 8216-601 erfasst ist. Dabei handelt es sich um eine von 1987 bis 2002 betriebene Druckerei mit einem Kfz-Waschplatz. Im weiteren Verfahren wird eine Altlasten-Untersuchung durchgeführt, um eine schadlose Nachnutzung für Mensch und Allgemeinheit als Wohngebiet mit Kinderspielfläche und Hausgartennutzung sicherstellen zu können.

6.4 Schutzgut Wasser

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Forderung des Landeswassergesetzes NRW zur ortsnahen Versickerung des Niederschlagswassers ist unbeachtlich, da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt bzw. an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen war. Jedoch werden im weiteren Verfahren Versickerungsmöglichkeiten auf dem Gelände geprüft.

6.5 Schutzgut Klima / Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich vom Stadtrandklima zum ausgeprägten Stadtklima. Gegenüber dem Bestand wird sich der Versiegelungsgrad des Plangebietes zukünftig nicht wesentlich verändern, so dass es insgesamt weder zu einer Verbesserung noch zu einer

Verschlechterung der vorbelasteten klimatischen Situation kommen wird. Auch hinsichtlich der Luftschadstoff-Immissionen ist infolge der Planung keine wesentliche Änderung zu erwarten.

Für das Plangebiet wird seitens des Vorhabenträgers ein Energiekonzept erarbeitet. Grundlage ist die Vorgabe zur Energieeffizienz bei Neubauten gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bonn vom 26.05.2011. Danach ist grundsätzlich der Standard des „KfW-Effizienzhauses 55“ bezogen auf die EnEV 2009 einzuhalten. Im Rahmen dieser Untersuchung wird sowohl eine zentrale Nahwärmeversorgung als auch das Potential zur Nutzung regenerativer Energien dargestellt werden.

Das solarenergetische Potential der geplanten Flachdächer wird ebenfalls untersucht und dargestellt.

6.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Auf der Grundlage eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrages und eines Freiflächengestaltungsplans sollen zur Begrünung des Plangebietes auf das Vorhaben abgestimmte Pflanzgebote formuliert werden.

6.6.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes zu berücksichtigen und zu bewerten. Aufgrund der gegebenen Strukturen innerhalb des Plangebietes – Gartenflächen mit teils altem Gehölzbestand – ist zu prüfen, ob die Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu erwarten ist (Stufe I: Vorprüfung), und ob gegebenenfalls weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG stellen zwingend zu beachtende gesetzliche Verbote dar, die nicht der Abwägung des § 1 Abs. 7 BauGB zugänglich sind.

6.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Innerhalb des Plangebietes werden Freiräume für die wohnungsnah Erholung auf der Grundlage eines zu erarbeitenden Freiflächengestaltungsplans vorgesehen.

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

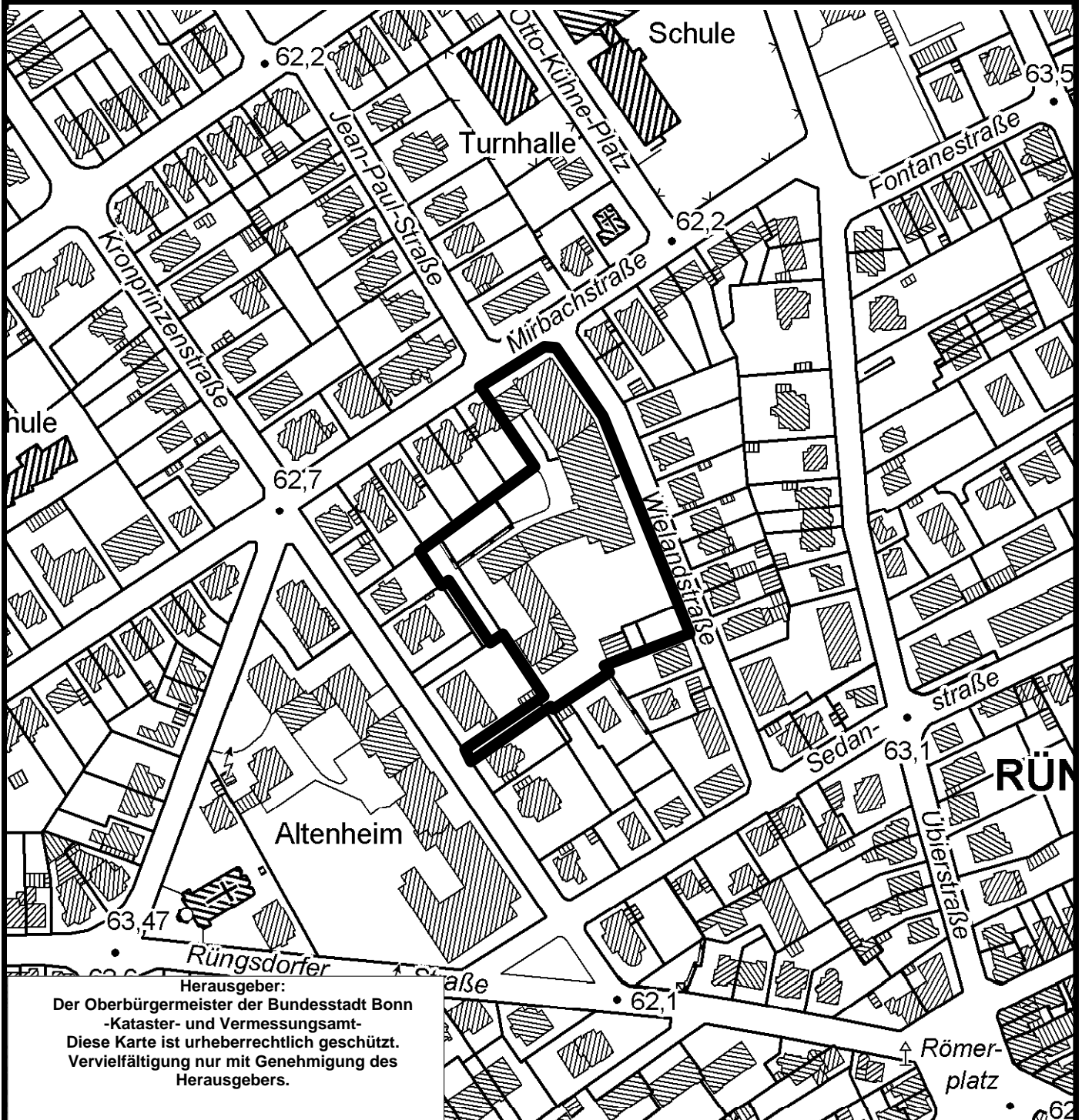
Bodendenkmäler, Denkmäler und übergeordnete Leitungstrassen sind unmittelbar vom Vorhaben nicht betroffen. In direkter Nachbarschaft des Plangebietes befinden sich in der Kronprinzenstraße Baudenkmale, die in der Denkmalliste der Stadt Bonn, erfasst sind (siehe Punkt 4.6).

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen Godesberg Villenviertel und im Bereich der Vorgartensatzung der Bundesstadt Bonn. Im Bereich Mirbachstraße/Wielandstraße wird auf das Garagengeschoss in Erdgeschoßhöhe und die Stellplätze im Vorgartenbereich verzichtet.

Übersichtsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7016-1

Stadtbezirk Bonn

Ortsteil Rüngsdorf



**STÄDTEBAULICHES PLANUNGSKONZEPT FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7016-1
„KRONPRINZENPARK WIELANDSTRASSE“ IM STADTBEZIRK BAD GODESBERG, ORTSTEILE PLITTERSDORF/RÜNGSDORF**

Stand: 07.03.2014



M 1:750
auf DIN A4

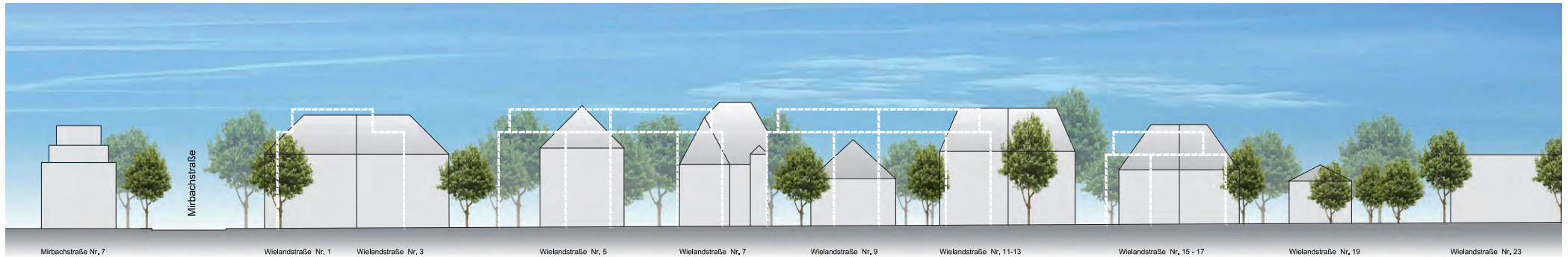


SCHEMATISCHE ANSICHTEN - HÖHEN IM VERGLEICH FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7016-1 „KRONPRINZENPARK WIELANDSTRASSE“ IM STADTBEZIRK BAD GODESBERG, ORTSTEILE PLITTERSDORF/RÜNGSDORF

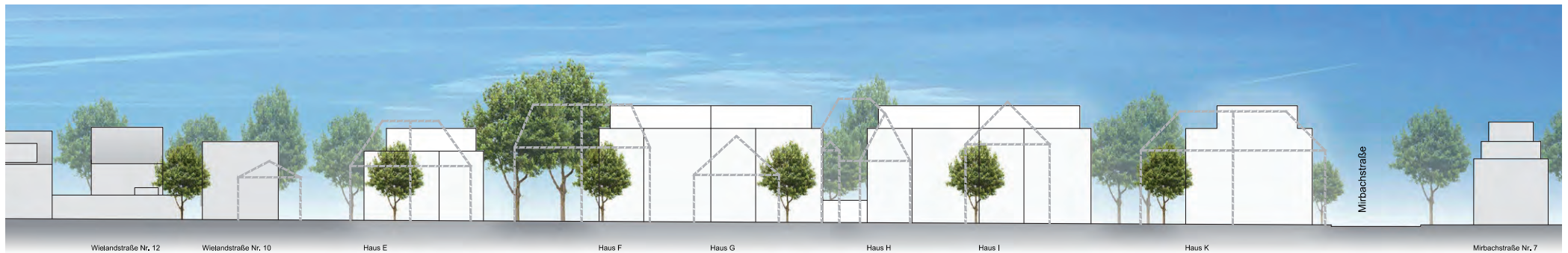
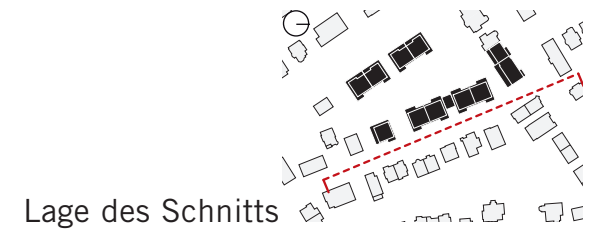
M 1:750
auf DIN A4

Stand: 07.03.2014

Die unten dargestellten Gebäudehöhen der umgebenden bestehenden Gebäude sind Ergebnis einer präzisen Ermittlung der Bestandshöhen durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Es wird deutlich, dass sich die Gebäude in ihrer Höhe und Ausformung in die Bestandsbebauung einfügen.

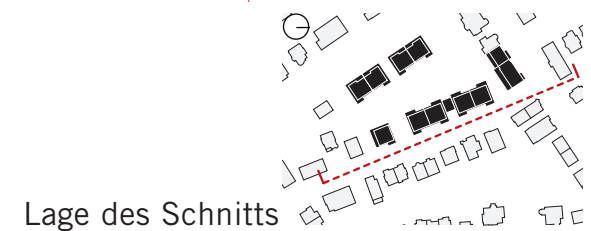


Schnitt 1 Wielandstraße - Ostseite mit Projektion der Neubauten



Schnitt 2 Wielandstraße - Westseite mit Projektion der Bestandsbebauung

PLANGEBIET



ANSICHTEN FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7016-1 „KRONPRINZENPARK WIELANDSTRASSE“ IM STADTBEZIRK BAD GODESBERG, ORTSTEILE PLITTERSDORF/RÜNGSDORF

Stand: 07.03.2014

M 1:750

auf DIN A4

Die Ansichten stellen den Charakter der jeweiligen Fassaden mit Architekturgestaltung und unterschiedlichen Orientierungen dar. Sie stellen die Grundkriterien der Architektur mit ihren Varianzen dar, sind aber aufgrund des frühen Planungsstands noch nicht detailliert ausgearbeitet.



Lage der Ansicht



Lage der Ansicht



Lage der Ansicht