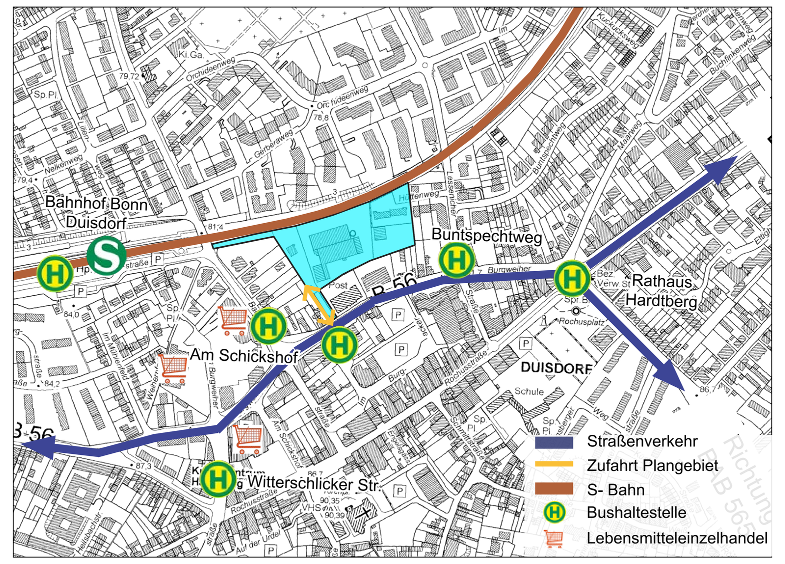
Bundesstadt Bonn – Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB
Bebauungsplan Nr. 6220-1 „Schamotte-Fabrik“, Stadtbezirk Hardtberg, Ortsteil Duisdorf

Lageplan i.M. 1:500 (cityförster architecture+urbanism, Mosaik Architekten und nsp landschaftsarchitekten + stadtplaner)

Luftbild mit Plangebietsabgrenzung i.M. 1:5.000 (Plangrundlage: Land NRW 2022)



Äußere Erschließung und Nahversorgung i.M. 1:5.000 (ulrich hartung gmbh)

Schwarzplan mit geplanten Gebäuden i.M. 1:5.000 (cityförster architecture+urbanism, Mosaik Architekten und nsp landschaftsarchitekten + stadtplaner)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Im Jahr 2019 hat die KölnGrund GmbH die Liegenschaft der ehemaligen Schamotte-Fabrik im linksrheinischen Bonner Stadtbezirk Hardtberg im Ortsteil Duisdorf mit dem Ziel einer wohnbaulichen Entwicklung erworben. Der Rat der Stadt Bonn hat am 28.06.2021 den Zielbeschluss zur wohnbaulichen Entwicklung des Bereiches der ehemaligen Schamotte-Fabrik (Bebauungsplan Nr. 6220-1 „Schamotte-Fabrik“) gefasst. Damit wurde dem Antrag der KölnGrund Haus- und Grundbesitz GmbH, Köln, auf Aufstellung eines Bebauungsplanes für die in ihrem Eigentum stehenden Flächen vom 16.05.2019 sowie die städtischen und privaten Flächen zugestimmt.

Das insgesamt ca. 14.430 m² große Plangebiet liegt zwischen dem rückwärtigen Bereich der Straße Am Burgweiher und der Bahnstrecke Bonn – Rheinbach / Euskirchen und ist über eine bislang private Zufahrtsstraße von der Straße Am Burgweiher sowie eine öffentliche Straße von der Lessenicher Straße (Hüttenweg) aus erschlossen. Das von der KölnGrund erworbene Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes umfasst die Liegenschaft der ehemaligen Schamotte-Fabrik und die Zufahrt von der Straße Am Burgweiher aus und beinhaltet rd. 8.160 m².

Die 1912 gegründete Schamotte-Fabrik stellte Anfang der 1980er Jahre ihre Produktion ein. Die Gebäude der ehemaligen Schamotte-Fabrik waren stark sanierungsbedürftig und bereits mehrfach umgebaut worden. Sie standen nicht unter Denkmalschutz und wurden im Februar 2023 zurückgebaut.

Um das gesamte Areal zwischen der Bahntrasse und der Bebauung an der Straße Am Burgweiher einer Gesamtbetrachtung zu unterziehen und die dafür getroffenen Zielsetzungen planungsrechtlich zu sichern, sollen neben dem Grundstück der ehemaligen Schamotte-Fabrik auch Flächen, die im Eigentum der Stadt Bonn sowie von Privatpersonen stehen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen werden. Die Notwendigkeit der Einbeziehung in das Planverfahren ergibt sich zudem daraus, dass die Flächen im bisherigen Bebauungsplan als Industriegebiet festgesetzt sind, was sich nicht mit einer heranrückenden Wohnbebauung verträgt.

Vor dem Hintergrund des drängenden Wohnraumbedarfs in Bonn und der integrierten, aber relativ ruhigen Lage im Stadtteil Duisdorf, soll der Bereich städtebaulich neu geordnet und eine gewerbliche oder industrielle Nutzung nicht weiterverfolgt werden. Es soll dort zukünftig ein urbanes, qualitätsvolles Wohnquartier entstehen, das den Wohnstandort Duisdorf stärkt. Zur Konkretisierung einer tragfähigen städtebaulichen Idee und einer qualitätsvollen Architektur wurde im Jahr 2022 ein städte- und hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, an dem sich sechs Planungsteams beteiligt haben. Der Siegerentwurf der Arbeitsgemeinschaft cityförster architecture+urbanism, Mosaik Architekten und nsp landschaftsarchitekten + stadtplaner (alle Hannover) bildet die Grundlage für das vorliegende Bebauungsplanverfahren. Der Entwurf wird im weiteren Verfahren auf Empfehlung der Wettbewerbsjury hinsichtlich der Detaillierung des Freiraums, des Mobilitätskonzeptes und der Optimierung des Wohnungsmixes noch überarbeitet. Die Erschließungssituation von Süden wurde bereits geprüft und konkretisiert. Als Reminiszenz an die ehemalige industrielle Nutzung sollen alte Ziegel des Fabrikgebäudes Verwendung in der Freiraumgestaltung finden.

Auf dem seit Jahren untergenutzten Grundstück der KölnGrund GmbH ist ein attraktives und oberirdisch weitgehend autofreies Quartier mit einem differenzierten Angebot an zeitgemäßen und zielgruppenorientierten Mehrfamilienhäusern und einer hohen Aufenthaltsqualität im Freiraum vorgesehen. Insgesamt sind ca. 80 Wohneinheiten sowie eine dreigruppige Kita inkl. Freibereich vorgesehen. Zusätzlich ist auf darüber hinaus im Plangebiet befindlichen Flächen die Realisierung weiterer rd. 65 Wohneinheiten möglich. Durch die Umsetzung innovativer Mobilitätsmaßnahmen soll der motorisierte Individualverkehr (MIV) verringert werden. Ebenfalls ist vorgesehen, über diese Maßnahmen den Stellplatzbedarf im Quartier unter den Bedarf der Bonner Stellplatzsatzung zu reduzieren. In die Planung wird parallel zur Bahntrasse zudem der überregionale Landesradschnellweg Bonn Duisdorf – Rhein-Sieg-Kreis, integriert.

Zur Umsetzung dieser Planungsziele bedarf es der Änderung des bestehenden Planungsrechtes. Hierzu soll der Bebauungsplan Nr. 6220-1 „Schamotte-Fabrik“ aufgestellt werden, in dem zukünftig entsprechend der Zielsetzungen ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt wird.

2. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe des Bahnhofes Bonn-Duisdorf nur etwa 500 m entfernt von der westlichen Stadtgrenze zur Gemeinde Alfter. Es umfasst eine Fläche von ca. 14.430 m², die sich südlich der Bahnstrecke Bonn – Rheinbach / Euskirchen westlich der Grundstücke an der Lessenicher Straße, nördlich der Bebauung an der Straße Am Burgweiher und nordöstlich der Grundstücke an der Bahnhofstraße (siehe anliegender Lageplan) im Stadtbezirk Hardtberg, Ortsteil Duisdorf erstreckt. Das Plangebiet befindet sich dort in rückwärtiger Lage und ist nur bedingt in das bestehende städtebauliche Gefüge eingebunden. Gegenwärtig wird das Plangebiet durch verschiedene Nutzungen geprägt. Kernstück war das Gebäude der alten Schamotte-Fabrik, deren Nutzung Anfang der 1980er Jahre aufgegeben wurde. Es wurde lange Zeit als Lager sowie durch einen Einzelhändler genutzt, ist stark sanierungsbedürftig und konnte nicht wirtschaftlich erhalten werden. Aufgrund der zahlreichen in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Veränderungen – darunter auch der teilweise Rückbau des Schornsteins – war eine Denkmalwürdigkeit des Gebäudes nicht gegeben, woraufhin der Abbruch ermöglicht und durchgeführt wurde.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet noch das Wohngebäude des Alteigentümers der Schamotte-Fabrik (Fabrikantenvilla), eine Unterkunft für Obdachlose, sowie eine Lagerfläche mit einem Gerätehaus der Feuerwehr.
Auch für diese Flächen werden im Rahmen des städtebaulichen Konzepts Entwicklungsperspektiven und bauliche Potenziale dargestellt, auch wenn deren Umsetzung derzeit noch nicht absehbar ist.

Die direkte Umgebung des Plangebietes stellt sich als heterogen dar. Neben Wohngebäuden (II-III Geschosse, jenseits der Bahn IV Geschosse) sind insbesondere an der Straße Am Burgweiher auch IV-V-geschossige gemischt genutzte Gebäude (VR-Bank, Feuerwache, Autohaus, Apotheke, Optiker u.a.) vorhanden. Jenseits der Bahnhofstraße befindet sich ein Discounter mit darüber liegenden Wohnungen und einem dazugehörigen Parkplatz sowie einige weitere gemischt genutzte Gebäude.

Die ehemalige Schamotte-Fabrik sowie das Gebäude des Alteigentümers werden aktuell über eine bisher private Stichstraße von der Straße Am Burgweiher aus westlich der VR-Bank erschlossen. Die Lagerfläche der Feuerwehr wird über das Grundstück der Feuerwache von der Straße Am Burgweiher aus erschlossen. Die Obdachlosenunterkunft verfügt über eine Zufahrt vom Hüttenweg aus.

3. Regionalplan und Planungsrecht

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg liegt das Plangebiet innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB). Die Bahntrasse der Bahnstrecke Bonn – Rheinbach / Euskirchen ist als Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bonn stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Da die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes gem. § 4 BauNVO vorgesehen ist, kann der Bebauungsplan nicht als „aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ angesehen werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Satz 2 anzupassen. Mit Schreiben vom 20.09.2022 bestätigt die Bezirksregierung Köln die Anpassung an die Ziele der Raumordnung.

Verbindliches Planungsrecht besteht für das Plangebiet in Form des Bebauungsplanes Nr. 7420-6 der Stadt Bonn. Der im Jahr 1962 von der damaligen Gemeinde Duisdorf als Durchführungsplan Nr. 6 aufgestellte Bebauungsplan verfolgte das städtebauliche Ziel, die Nutzung der Schamotte-Fabrik mittels der Festsetzung eines Industriegebietes planerisch zu sichern. Diese Nutzung wird bereits seit Anfang der 1980 mit der Aufgabe der Schamotte-Fabrik nicht mehr verfolgt.

Planverfahren

Für die Realisierung der nun geplanten Bebauung ist die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes erforderlich, der die bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 7420-6 im Geltungsbereich des Plangebietes ersetzt. Zur Umsetzung des Vorhabens wird der Bebauungsplan Nr. 6220-1 erarbeitet. Hierzu hat der Rat der Stadt Bonn am 28.06.2021 einen Zielbeschluss zu den grundsätzlichen Entwicklungszielen im Plangebiet gefasst (DS-Nr. 202003).

Der Bebauungsplan Nr. 6220-1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben:

Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, die aktuell untergenutzt ist. Mit der vorgesehenen Wohnnutzung wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von ca. 14.430 m². Damit wird die künftige Grundfläche, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überbaut werden kann, deutlich unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² liegen. Auch werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 6 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) in Verbindung mit Spalte 1 der Anlage 1 des UVPG unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen (siehe auch Pkt. 5).

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Danach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird. Die Umweltauswirkungen und Ergebnisse der Fachgutachten werden in der Begründung zum Bebauungsplan zusammenfassend beschrieben.

Bonner Baulandmodell

Das Vorhaben fällt unter die Regularien des Bonner Baulandmodells. (Ratsbeschluss vom 30.3.2017, DS-Nr. 1613742EB5, konkretisiert bzw. modifiziert durch Ratsbeschluss vom 10.07.2018, DS-Nr. 1811574EB5). Deshalb werden insgesamt 40% der gesamten Bruttogrundfläche (BGF) Wohnen in öffentlich gefördertem Wohnungsbau entstehen, davon 20% Förderweg A und 20% Förderweg B.

Der Rat der Stadt Bonn hat am 28.06.2021 einen weiteren Beschluss zur Modifizierung des Baulandmodells gefasst (DS-Nr. 201298), nach der bei sämtliche Wohnungsneubauvorhaben ab 20 Wohneinheiten, für die ab dem 01.07.2021 neues Planungsrecht geschaffen wird, insgesamt 50% der gesamten Bruttogrundfläche Wohnen in öffentlich gefördertem Wohnungsbau entstehen soll. Wegen des bereits vorliegenden Zielbeschlusses wird für den Bebauungsplan 6220-1 Schamotte-Fabrik jedoch von einem Altfall ausgegangen, nach dem die verbindliche Mindestquote von 40% gilt.

4. Planung

4.1. Städtebauliches Konzept

Die Konzeption für das Areal der ehemaligen Schamotte-Fabrik in Bonn Duisdorf von der Arbeitsgemeinschaft Cityförster, Mosaik Architekten und nsp Landschaftsarchitekten sieht die Transformation des ehemaligen Industriestandorts zu einem Wohnstandort mit unterschiedlichen Wohntypologien und hoher Wohnqualität vor.

Die städtebauliche Anordnung der Gebäude leitet sich aus der Lärmeinwirkung der nördlich gelegenen Bahntrasse sowie der Lage im Inneren eines größeren gemischt genutzten Quartiers ab. Eine viergeschossige Riegelbebauung mit Staffelgeschoss entlang der Bahntrasse schirmt das Ensemble vom Bahnlärm ab. Die Erschließung erfolgt von dem autofreien Blockinnenbereich. Das Gebäude verfügt zusätzlich auch über Zugänge an dem bahnparallelen Radweg und ist somit von zwei Seiten erschlossen. Zwei polygonale viergeschossige Solitärgebäude mit eingeschnittenen Dachterrassen im Süden bilden den Übergang zur aufgelockerten Bebauung in der Umgebung. Die beiden baugleichen Gebäude fügen sich mit ihrer Kubatur in die Umgebungsbebauung ein und bieten Raum für verschiedenartige Wohntypologien. Sie sind gegeneinander verdreht angeordnet und bilden dadurch differenzierte Freiräume aus.

In der Verlängerung der von Süden kommenden Zufahrt entsteht im Westen des Haupt- Plangebietes ein weitgehend autofreier Quartiersplatz, der als identitätsstiftende Adresse und Treffpunkt fungiert. In Richtung Osten erstreckt sich ein begrünter Freiraum, zu welchem die gegenüberliegenden Eingänge der Gebäude orientiert sind.

Die angrenzenden städtischen und privaten Grundstücke können in das städtebauliche Bild integriert werden. Ziel ist es, bauliche Entwicklungsoptionen für diese darzustellen und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen. Konkrete hochbauliche Konzepte liegen derzeit noch nicht vor. Insbesondere für die städtischen Flächen sollen diese erst zu einem späteren Zeitpunkt und unter Berücksichtigung der zukünftigen Bedarfssituation definiert werden.

Das Bestandsgebäude, in dem sich heute eine Obdachlosenunterkunft befindet, kann nach dem vorliegenden Konzept entweder erhalten bleiben und durch eine Aufstockung und Ergänzung von Balkonen optimiert, oder alternativ im Zuge einer Neubebauung weiterentwickelt werden.

Südlich davon besteht auf der heutigen Feuerwehrlagerfläche die Option, einen weiteren viergeschossigen Solitärbaukörper in Anlehnung an die Nachbargebäude zu errichten. Die Verbindung zur grünen Quartiersmitte im Bereich der ehem. Schamotte-Fabrik wird hierbei aufgegriffen und nach Osten hin zu einer Grünfläche mit Spielplatz verlängert.

Im Westen kann im Bereich der Fabrikantenvilla ein größer dimensionierter Baukörper als Wohngebäude dem Quartiersplatz eine klare Kante geben und die Lärmeinwirkung ins Quartiersinnere minimieren. Lärmschutz sowie Raumbildung und Sicherstellung der Wohnqualität sind nicht von der Entwicklung der Nachbargrundstücke abhängig. Auch ohne diese entsteht ein in sich funktionierendes und grünes Wohnquartier, so dass eine abschnittsweise Realisierung des Gesamtkonzeptes möglich ist.

Zur Deckung des zusätzlichen Bedarfes an Kitaplätzen wird im Erd- und 1. Obergeschoss des südwestlichen Solitärs eine 3-zügige Kita mit Außenspielbereich (mind. 612 m²) vorgesehen. Die Integration der Kita in das Wohngebäude bewirkt eine effiziente Flächennutzung.

Insgesamt wird auf dem Gelände der KölnGrund eine oberirdische Bruttogrundfläche (BGF) von ca. 8.500 m² mit rd. 80 Wohneinheiten und eine dreigruppige Kita mit Außenspielfläche entstehen. Die Vorgaben des Bonner Baulandmodells werden mit der Schaffung von einem Anteil von mindestens 40% der BGF im geförderten Mitwohnungsbau berücksichtigt. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau wird hauptsächlich in dem bahnparallelen Gebäude nachgewiesen werden.

Auf den städtischen Flächen können zusätzlich weitere ca. 3.800 m² BGF (rd. 38 WE) entstehen und das Grundstück im Bereich der Fabrikantenvilla bietet langfristig Platz für weitere ca. 2.600 m² BGF (rd. 26 WE).

4.2. Verkehrliche Erschließung und ruhender Verkehr

4.2.1. Äußere Erschließung

Die Anbindung des Plangebietes an das örtliche Straßennetz erfolgt über die B 56 „Am Burgweiher“. Dies ist auch die direkte Verbindung zur Bonner Innenstadt. Der Anschluss an das überörtliche Fernstraßennetz wird über die Anschlussstellen Bonn-Endenich bzw. Bonn-Lengsdorf der BAB 565 sichergestellt. Diese sind in ca. 2,8 km bzw. 2,0 km Entfernung erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist sehr gut an den ÖPNV angebunden. Der Bahnhof Bonn-Duisdorf befindet sich in ca. 400 m Entfernung und wird an Werktagen zwischen 5 und 24 Uhr von rd. 110 Nahverkehrszügen angefahren. In dem das Plangebiet tangierenden Streckenabschnitt ist die Strecke zweigleisig ausgebaut und soll in den kommenden Jahren elektrifiziert werden. Bei Realisierung des Radschnellweges mit parallelem Fußweg ist der Bahnhaltepunkt in ca. 300 m zu erreichen. Die nächstgelegene Bushaltestelle „Am Schickshof“ ist ca. 100 m entfernt und wird zwischen ca. 5 und 24 Uhr von den Linien 605, 606, 607, 800, 843, 845 und 884 mit folgenden Endhaltestellen angefahren: Alfter, Alfter-Gielsdorf, Alfter-Witterschlick, Bonn-Duisdorf Bf, Bonn-Graurheindorf, Bonn Hbf, Bonn-Lessenich, Bonn Hardtberg-Klinikum, Bonn-Ramersdorf, Meckenheim Industriepark, Swisttal-Heimerzheim.

Fuß- und Radverkehr

Das Plangebiet ist aktuell für den Rad- und Fußverkehr ebenfalls über die B 56 „Am Burgweiher“ angeschlossen, über den sowohl das Ortszentrum von Duisdorf in rd. 5 Minuten zu Fuß, als auch das Bonner Zentrum und die Nachbargemeinde Alfter in jeweils ca. 15 Minuten mit dem Rad erreichbar sind. Durch die Realisierung des bahnparallelen Landesradschnellweges wird die Erreichbarkeit des Duisdorfer Bahnhofs, des westlich gelegenen Rhein-Sieg-Kreises und des Bonner Zentrums für den Radverkehr bezüglich Sicherheit und Geschwindigkeit deutlich verbessert.

4.2.2. Innere Erschließung

Das innere Erschließungskonzept sieht ein oberirdisch nahezu autofreies Quartier vor. Die Wohnbauflächen der KölnGrund sowie des privaten Eigentümers werden über eine öffentliche Stichstraße von der Straße Am Burgweiher aus erschlossen, die in einer Wendemöglichkeit für PKW endet. Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich unmittelbar am Quartierseingang, so dass in der direkten Umgebung der Gebäude kein Autoverkehr stattfindet und eine Pkw-freie Quartiersmitte mit hoher Aufenthaltsqualität und ökologischem Anspruch realisiert werden kann.

Die städtischen Flächen (Obdachlosenwohnheim und Feuerwehrlagerfläche) werden künftig über den Hüttenweg erschlossen.

Die Stichstraße wird entsprechend der geringen Verkehrsbelastung flächensparend mit geringen Querschnitten ausgebaut. Um flächenintensive Wendeanlagen zu vermeiden können Rettungs- und Abfallentsorgungsfahrzeuge über den bahnparallelen Fuß- und Radweg aus dem Plangebiet ausfahren. Für den Hol- und Bringverkehr der Kita, für Besucher mit dem Pkw sowie für Handwerks- oder Lieferfahrzeuge werden Aufstellflächen im Bereich der Zufahrt von der Straße Am Burgweiher eingerichtet. Hier ist zudem eine Mobilitätsstation vorgesehen.

Radfahrende und Fußgänger*innen können das Quartier in alle Richtungen durchqueren. Über den geplanten Radschnellweg mit parallelem Fußweg entlang der Bahntrasse, der über den Quartiersplatz (und darüber an die Straße Am Burgweiher), die Bahnhofstraße und den Hüttenweg angebunden werden soll, wird das Quartier an das lokale Fußwegenetz und regionale Radwegenetz angebunden.

4.3. Ruhender Verkehr, Mobilitätskonzept

Das Konzept zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs sieht Tiefgaragen unter den Gebäuden vor. Es werden keine oberirdischen Stellplätze im Quartier vorgesehen, mit Ausnahme von zwei öffentlichen Stellplätzen für den Hol- und Bringverkehr der Kita sowie Kurzzeit-Haltemöglichkeiten für Besucher*innen und Lieferfahrzeuge an der Zufahrtsstraße. Darüber hinaus sind zwei oberirdische Car-Sharing Stellplätze vorgesehen. Für die Mitarbeitenden der Kita und Besucher*innen des Quartiers werden Stellplätze in der Tiefgarage vorgehalten.

Dementsprechend können die weiteren Erschließungsanlagen sehr flächeneffizient und mit hoher Aufenthaltsqualität geplant werden. Die vorgesehenen Tiefgaragen werden so dimensioniert, dass der Versiegelungsgrad durch Erschließungsanlagen minimiert wird.

Geschützte Stellplätze für den Radverkehr sind in der Tiefgarage oder auf den jeweiligen Grundstücken in entsprechenden Abstellanlagen vorgesehen. Im Bereich der Hauseingänge der Mehrfamilienhäuser und der Kita werden ebenerdige Besucherabstellplätze für Fahrräder untergebracht.

Die Stadt Bonn ist grundsätzlich bestrebt, den Anteil des MIV am Modal-Split, also der Verteilung der verschiedenen Verkehrsarten an der Gesamtverkehrsmenge, zu Gunsten nachhaltiger Mobilitätsformen zu verringern. Dazu wird für dieses Vorhaben ein Mobilitätskonzept entwickelt, welches mögliche Maßnahmen zur Stärkung alternativer Mobilitätsformen und zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs beinhaltet und die daraus resultierenden Auswirkungen auf den Stellplatzbedarf im Plangebiet untersucht. Mögliche Maßnahmen zur Stellplatzreduktion, die sich aus diesem Mobilitätskonzept ergeben, werden im weiteren Verfahren in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.“

4.4. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept folgt dem Prinzip „Haus im Garten“. Befestigte Flächen werden zugunsten von pflegeextensiven Grünflächen auf ein Minimum reduziert. Eingefriedet durch vegetative Elemente entstehen zwischen den Gebäuden vielfältig nutzbare Grünräume aus schattenspendenden Bäumen, Blütensäumen und darin eingebetteten attraktiven Spiel- und Gemeinschaftsinseln. Die Funktionsansprüche von Wohnen, Spiel und barrierefreier Erschließung werden bei der Freiraumgestaltung berücksichtigt. Die nicht bebauten Flächen sollen begrünt und durch Bäume und Sträucher ökologisch wertvoll gestaltet werden. Aufgrund der flächeneffizienten Planung der Erschließungsanlagen und der unterbauten Flächen können im Plangebiet in größerem Umfang tiefwurzelnde Bäume gepflanzt werden.

Durch die Anordnung der Freiflächen entsteht eine Abfolge von öffentlich nutzbaren Räumen mit unterschiedlichen Qualitäten. Der Quartiersplatz hat durch seine Lage an den Haupterschließungsachsen einen öffentlicheren Charakter, als die östlich davon in der Quartiersmitte gelegenen Freiräume. Die gemeinschaftliche Nutzung durch alle Bewohner*innen steht jedoch in den Wohnquartieren und auf dem Quartiersplatz im Vordergrund. Die Bewohner*innen können die zur Verfügung stehenden Freiräume gleichermaßen nutzen, verändern und mitgestalten.

Alle Wohnungen erhalten durch die Gebäudeanordnung und die Ausrichtung der Balkone und Terrassen sowie die vorgesehenen Dachterrassen Bezug zum Freiraum und Ausblicke ins Grüne.

Der Gehölzstreifen nördlich der Bahn soll nach Möglichkeit erhalten / ersetzt werden, um gegenüber des vorgesehenen Gebäuderiegels einen Sichtschutz zu erhalten.

Die verfügbaren, nicht durch zwingend notwendige technische Anlagen in Anspruch genommenen Flachdächer oder flach geneigten Dächer (> 15°) der Neubauten ab einer Größe von 200 m² sind gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bonn (DS-Nr. 0912064) extensiv zu begrünen (Aufbaudicke 10-15 cm; Abflussbeiwert 0,4) und mit Solaranlagen zu kombinieren.

Ebenfalls sind Tiefgaragendächer mit einer Substratstärke von mindestens 50 cm (ohne Dränschicht) zu begrünen.

4.5. Technische Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser ist über das vorhandene Leitungsnetz herzustellen. Die bestehenden Gebäude sind über Anschlüsse an die Gas- und Wasserversorgung angebunden.

Hinsichtlich der Wärmeversorgung der Neubauten wird im weiteren Verfahren ein vergleichendes Energiekonzept mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2035 erstellt (siehe auch Pkt. 4.7).

Die Löschwasserversorgung kann über das neu zu dimensionierende und erstellende Trinkwassernetz hergestellt werden. Für die Löschwasserbereitstellung ist derzeit der Grundschutz von 96 m³/h für das Plangebiet sichergestellt.

Die Abfallabholung erfolgt über jeweils grundstücksbezogene Aufstellflächen für Müllbehältnisse. Eine Anfahrbarkeit der Abholflächen für Müllfahrzeuge wird entsprechend den Anforderungen der Entsorgungsbetriebe gesichert. Die Möglichkeiten einer Abfallentsorgung mit Unterflurcontainern werden im weiteren Verfahren geprüft.

4.6. Entwässerung

Grundsätzlich kann die Entwässerung des Plangebietes über den öffentlichen Mischwasserkanal entlang der Bahntrasse und den öffentlichen Mischwasserkanal in der Straße „Am Burgweiher“ erfolgen.

Die Unterhaltung der öffentlichen Abwasseranlagen im Plangebiet ist sicherzustellen. Dafür muss die jederzeitige, unmittelbare Anfahrbarkeit gewährleistet sein. Entsprechend den Abmessungen der Kanalunterhaltungsfahrzeuge ist eine Zuwegung mit einer lichten Breite von 3,50 m und lichten Höhe von 4,40 m vorzusehen. Weiterhin muss der Untergrund so beschaffen sein, dass ihn Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von bis zu 40 t befahren können.

Zur Netzhydraulik:

Die befestigten Flächen im Aufstellungsbereich des Bebauungsplanes sind entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung im städtischen Kanalnetzmodell berücksichtigt. Eine Aussage zum möglichen Anschluss zusätzlicher Flächen kann erst nach Konkretisierung der Planung mit Angaben zu allen bestehenden und geplanten befestigen Flächen erfolgen.

Zur Niederschlagswasserbeseitigung

Da der Standort bereits vor dem 01.01.1996 an das Kanalnetz angeschlossen war, ist er von der Verpflichtung zur ortsnahen Beseitigung von Niederschlagswasser befreit. Die befestigten Flächen sind entsprechend ihrer derzeitigen Nutzung im städtischen Kanalnetzmodell berücksichtigt. Die Entwässerung des Plangebietes kann über die öffentlichen Mischwasserkanäle entlang der Bahntrasse sowie in der Straße „Am Burgweiher“ erfolgen. Zudem ist der Untergrund mit den im Rahmen der Baugrunderkundung des Geologischen Büros Dr. Georg Kleinebrinker, Erkrath, vom 28.04.2019 festgestellten Durchlässigkeitsbeiwerte (kf -Werte) von 5,77 * 10-6 m/s bis 2,69 * 10-8 m/s nur unzureichend für die ortsnahe Versickerung geeignet.

Grundsätzlich sind die „Leitlinien für hydraulische Bemessung und den hydraulischen Nachweis öffentlicher Abwasseranlagen“ zu berücksichtigen. Die Planung und Herstellung öffentlicher Kanäle und Verkehrsflächen im Plangebiet wird in enger Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bonn durchgeführt.

Die Regenwasserrückhaltung durch begrünte Dachflächen sowie zur Bewässerung ist im Plangebiet vorgesehen und wird im weiteren Verfahren detaillierter betrachtet.

4.7. Energiekonzept (Klimaschutz)

Die Stadt Bonn hat vor dem Hintergrund des Klimaschutzes hohe Ziele zur Minderung der CO2-Emissionen formuliert. Da ein großer Anteil der Emissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch besonders energieeffiziente Neubauten CO2-Emissionen vermieden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden.

Gemäß Ratsbeschluss „Energieeffizienzstandards im Neubau“ vom 22.10.2015 ist dabei derzeit mindestens der KfW-Effizienzhaus 55 -Standard bezogen auf die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) 2020 einzuhalten. Das Ziel der Klimaneutralität bis 2035 soll Berücksichtigung finden.

Im Zuge der Planaufstellung ist gemäß dem Beschluss des Hauptausschusses vom 14.11.1995 ein Energiekonzept zu erstellen, bei dem verschiedene Energieversorgungsvarianten – darunter auch Fernwärme – zu betrachten und hinsichtlich Ihrer Energiebedarfe und CO2 -Emissionen vergleichend darzustellen sind.

Gemäß den Beschlüssen zur Solarverpflichtung (DS 201344 und 210919) wird die Installation von Photovoltaikanlagen auf Gebäudedächern unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Angemessenheit und gebäudetechnischer Anforderungen grundsätzlich verpflichtend festgeschrieben. Die Kombination mit Dachbegrünung wird erwartet.

5. Auswirkungen der Planung

5.1. Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens werden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens geprüft. Dabei sind vor allem die Auswirkungen des planinduzierten Mehrverkehrs auf das bestehende Verkehrsnetz sowie die Leistungsfähigkeit der Straßen- und Kreuzungspunkte und die Anzahl der notwendigen Stellplätze inkl. der zu erwartenden Besucherverkehre zu prüfen. Zusätzlich ist ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten, in welchem Maßnahmen zur Stärkung alternativer Mobilitätsformen und deren potentiellen Auswirkungen auf den Stellplatzbedarf im Plangebiet untersucht werden.

5.2. Schutzgut Mensch

Die ehemalige Schamotte-Fabrik Duisdorf liegt allseitig zwischen stark befahrenen Verkehrsachsen. Im Norden grenzt das Grundstück unmittelbar an die rd. 34 km lange, (noch) nicht elektrifizierte Strecke 2645 der Deutschen Bahn („Voreifelbahn“), die die Städte Bonn und Euskirchen miteinander verbindet. Aus dem Schienenverkehr resultiert gemäß Umgebungslärmkartierung des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MULNV NRW) eine Belastung des Grundstücks zwischen 70 und 55 dB(A) im 24h-Mittel, gestaffelt von Norden nach Süden mit zunehmender Entfernung zu den Bahngleisen.

Die südliche Plangebietsgrenze verläuft nur in einem kurzen Abschnitt entlang der Bundesstraße 56 „Am Burgweiher“; überwiegend ist das Plangebiet nach Süden durch die vorgelagerten Bestandsbauten der VR-Bank Bonn und der Feuerwache vom Verkehrslärm der B 56 abgeschirmt. Hier ist mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von ca. 22.500 Fahrzeugen zu rechnen, darunter auch ein hoher Anteil an Schwerlastverkehr als Quell- und Zielverkehre der benachbarten Gewerbegebiete und aufgrund der Verbindungsfunktion der B 56 für Bonn und die Vorgebirgsgemeinden. Auf der Straße „Am Burgweiher“ und in der Bahnhofstraße verkehren zudem zahlreiche Buslinien, die den DB-Haltepunkt Bonn-Duisdorf bedienen (siehe ÖPNV-Erschließung). Im Ergebnis wird das Plangebiet durch den Straßenlärm am südlichen und westlichen Rand mit einem 24h-Pegel Lden von 55-60 dB(A) und einem Nachtpegel Lnight von unter 50 dB(A) belastet.

Im Bebauungsplanverfahren wird zur Gewährleistung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bis zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, in der neben den verkehrlichen Immissionen durch Straßen- und Schienenverkehr auch die Auswirkungen der südlich des Plangebietes gelegenen gewerblichen Nutzungen auf das Plangebiet geprüft werden. Ebenfalls untersucht werden die Auswirkungen der Tiefgaragenzufahrt auf die angrenzende Wohnbebauung. Ggf. erforderlich werdende Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Aus lufthygienischer Sicht kann davon ausgegangen werden, dass keine Grenzwertüberschreitungen bei Luftschadstoffen zu erwarten sind. Vorbelastungen z.B. durch industrielle oder landwirtschaftliche Betriebe sind nicht bekannt.

5.3. Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits jetzt durch die bestehende oberirdische Bebauung nahezu vollständig versiegelt. Somit werden keine natürlichen Böden in Anspruch genommen.

Das Plangebiet ist teilweise von einer Altablagerung betroffen, die im Altlastenkataster der Stadt Bonn unter der Ziffer 7220-063 erfasst ist. Hierbei handelt es sich um das Gelände einer ehemaligen Fabrik für feuerfeste Produkte, die von 1912 bis 1965 bestand. Danach wurde das Gelände von Fuhrunternehmen genutzt. Anfang 2007 wurde von der Mayat Consulting im Auftrag der Stadt Bonn eine beprobungslose Detailaufnahme für die Altstandortverdachtsfläche durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass keine Gefährdung für die Gefährdungspfade Boden-Mensch, Boden-Luft oder Boden-Grundwasser abgeleitet werden, so dass mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht von einer nachhaltigen Bodenverunreinigung ausgegangen wurde.

Nicht gänzlich ausgeschlossen wurde eine geringe Beeinträchtigung des Oberbodens, der im Falle einer Nutzungsänderung hin zu einer Wohnnutzung kontrollierend geprüft werden sollte.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung und der Kita-Freiflächen im Plangebiet ist wird aus diesem Grund auf der nachfolgenden Ebene des Bauantrags eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt. Werden dabei erhöhte Messwerte festgestellt, ist der betroffene Boden auszutauschen und entsprechend der gesetzlichen Vorgaben zu entsorgen.

Im Rahmen des Planverfahrens wurde eine Baugrunduntersuchung (gbk Geologisches Büro Dr. Georg Kleinebrinker, 04/2019) durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass die Analyseergebnisse überwiegend unauffällig sind und keine Bedenken bestehen, die Bodenmaterialien aus den Auffüllungsbereichen einer Verwertung zuzuführen.

Bei einer durchgeführten Versickerungsuntersuchung (gbk Geologisches Büro Dr. Georg Kleinebrinker, 11/2020) wurde darüber hinaus die Tragfähigkeit und die Hydrogeologie im Plangebiet ermittelt. Weiterhin wurde eine topographische Gefährdungsanalyse (siehe auch Pkt. 5.4) für das Bestandsareal erstellt (sweco gmbh, 12/2021). Die sich daraus ergebenden Vorgaben werden im Bebauungsplan berücksichtigt.

Aktuell gibt es im Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Ob eine Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittel erforderlich ist, wird im weiteren Bebauungsplanverfahren geklärt. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4. Schutzgut Wasser/Starkregen

Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes des Rheins oder von anderen Fließgewässern, sowie außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzzone. Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Forderung des Landeswassergesetzes NRW zur ortsnahmen Beseitigung des Niederschlagswassers ist unbeachtlich, da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt bzw. an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen war (siehe Pkt. 4.6).

Im Vorfeld des Wettbewerbs wurde eine Topographische Gefährdungsanalyse für das Grundstück erstellt (sweco gmbh, 12/2021). Hieraus ergeben sich keine Anhaltspunkte für eine übermäßige Überflutungsgefährdung. Die Gefahr der Überflutung von Senken im Plangebiet wird aufgrund der Einzugsgebietsgrößen als gering bis mäßig eingestuft (Wassertiefen in einzelnen kleineren Teilbereichen kleiner 0,5 m). Es wird empfohlen, ein Überflutungsrisiko durch eine entsprechende Höhen- und Gefälleausbildung an der Oberfläche zu minimieren. Darüber hinaus werden in dem Gutachten weitere Empfehlungen zur Ausbildung der Wege und Straßen sowie zum Umgang mit vorhandenen Senken getroffen. Die Ergebnisse und Empfehlungen der Gefährdungsanalyse sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

5.4.1. Schutzgut Klima / Luft

Eine im Jahr 2018 für das gesamte Bonner Stadtgebiet durchgeführte Klimaanalyse weist für den Standort eine hohe Wärmebelastung tagsüber und einen nächtlichen Wärmeinseleffekt mit ca. +5,5 K Temperaturabweichung gegenüber Freiflächen aus. Ein Kaltluftwirkbereich sowie Kaltluftleitbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind im Plangebiet sowie in dessen näherer Umgebung nicht vorhanden. Durch den sich weiter intensivierenden Klimawandel ist mit einer weiteren Zunahme der Wärmebelastung sowie mit einer zunehmenden Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten zu rechnen.

Als Beitrag zu Klimaschutz und Klimaanpassung wird eine mindestens extensive Dachbegrünung vorgesehen. Die Möglichkeit der Regenwasserretention auf Dachflächen wird im weiteren Verfahren geprüft.

Mit einer Begrünung von Dachflächen, Fassaden und Freiflächen auf dem heute überwiegend versiegelten Standort und einer hellen Gestaltung von Oberflächen und Fassaden kann einer intensiven Aufheizung und mangelnder nächtlicher Abkühlung entgegengewirkt und zu einer Verbesserung des Mikroklimas beigetragen werden. Die Versiegelung soll auf das notwendige Maß beschränkt werden. Oberirdische Stellplätze und Zufahrten sollen nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien ausgeführt werden. Nicht überbaute Flächen, die nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten, Stellplätze oder Nebenanlagen genutzt werden, sind vollflächig zu begrünen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei der gärtnerischen Gestaltung der Freianlagen sollte Wert auf Aufenthaltsqualität und die Schaffung kühler beschatteter Bereiche gelegt werden.

5.5. Schutzgut Pflanzen

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, in einem Natura-2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotope sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. Als Biotopfläche mit besonderer Bedeutung VB-K-5208-025 ist die Biotopverbundfläche „Bahntrasse und aufgelassene Kiesgrube im Westen von Bonn“ ausgewiesen. Die Fläche muss von Überplanung vollkommen freigehalten werden und ein Schutzstreifen (Pufferzone) von mind. 2 -3 m muss den jetzigen Bestand einschließen. Die Planung des Radweges soll dergestalt erfolgen, dass die Funktion als Verbindungs- Ergänzungs- und Entwicklungsbereich und seine wertvollen Strukturen für den Arten- und Biodiversitätsschutz erhalten bleiben.

Für die im Plangebiet befindlichen Bäume wurde im Februar 2022 eine Baumbewertung vorgelegt (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung, Bonn), in der die nach Baumschutzsatzung der Stadt Bonn geschützten Bäume im Plangebiet untersucht und hinsichtlich ihres Gesamtzustandes und der Standfestigkeit bewertet wurden. Die im Plangebiet vorhandenen Bäume sollen nach Möglichkeit erhalten werden und sind während der Baumaßnahmen mittels geeigneter Schutzmaßnahmen gemäß ZTV-Baumpflege* 3.11 und DIN 18920 vor Beschädigung zu schützen. Ist es erforderlich, dass Bäume entfallen müssen, werden diese entsprechend der Vorgaben der Baumschutzsatzung im Plangebiet ersatzgepflanzt.

5.5.1. Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt/ Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen und zu bewerten. Es ist zu prüfen, ob eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten ist (Stufe I: Vorprüfung) und ob ggf. 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.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2020/2021 vom Büro für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung Gbr, Bonn, eine ASP I durchgeführt. Während die Bahnanlage insbesondere für Reptilien ein geeignetes Habitat darstellt, bietet die (mittlerweile beseitigte) Bestandsbebauung Potenzial als Mauersegler- und Fledermausrevier. Daneben wurden Potenziale für die Vogelart Bluthänfling festgestellt. Das Vorkommen des Girlitzes als besonders geschützte Art wurde angrenzend an das Plangebiet nachgewiesen und ein Brutverdacht im Plangebiet festgestellt. Daneben wurden auch Vorkommen von Zauneidechsen und Wechselkröten nicht ausgeschlossen. Zur Abklärung möglicher Vorkommen geschützter und gefährdeter Arten wurde im Jahr 2022 eine Artenschutzprüfung Stufe II (Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung GbR, November 2021 /Dezember 2022) erstellt, in der die potenzielle Betroffenheit von Fledermaus, Haselmaus, Mauersegler, Girlitz, generell Gebäudebrütern, Wechselkröte und Zauneidechse untersucht wurden. Das Vorkommen der Haselmaus, von Mauer- und Zauneidechsen sowie von Wechselkröten konnte im Untersuchungsgebiet sicher ausgeschlossen werden. Fledermäuse sowie verschiedene planungsrelevante Vogelarten, darunter der Star und der Girlitz und der regional gefährdete Mauersegler wurden im Plangebiet jedoch festgestellt. Die artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe II gibt auf Grundlage dieser Erkenntnisse verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für Fledermäuse und Vögel sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) für den Mauersegler vor.

Neben der Schaffung von Ersatzquartieren für Mauersegler und der Einhaltung der Bauzeitenregelung ist eine ökologische Baubegleitung bei Abbruch des Bestandsgebäudes erforderlich. Der genaue Umfang sowie die Lage der Maßnahmen können den Gutachten zur ASP I und ASP II entnommen werden.

Bei Umsetzung der genannten Vermeidungs- /Minimierungsmaßnahmen sowie der Ausgleichsmaßnahmen werden durch das Vorhaben in Bezug auf die Fledermaus / Höhlenbrüter, Mauersegler und sonstige Vogelarten keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst. Bei entsprechender Einhaltung ist das Vorhaben aus artenschutzrechtlicher Sicht nach derzeitigem Kenntnisstand zulässig.

Die in dem Gutachten benannten Maßnahmen werden im weiteren Planverfahren im Bebauungsplan mittels Festsetzungen und Hinweisen entsprechend berücksichtigt bzw. im Städtebaulichen Vertrag fixiert.

5.6. Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Das Plangebiet, dessen Kernstück das mittlerweile zurückgebaute Gebäude der historischen Schamotte-Fabrik war, ist aktuell überwiegend versiegelt und wird zum Teil zu Wohnzwecken genutzt. Es weist aufgrund der bisherigen gewerblichen / industriellen Nutzung überwiegend keine Vegetationsentwicklung auf. An der nördlichen Grenze entlang der Bahntrasse befinden sich einige Baumstandorte und Heckenstrukturen. An der südlichen Grenze, am Rande des angrenzenden Parkdecks der benachbarten Gebäude an der Straße Am Burgweiher, sowie im Plangebiet selbst, sind einige weitere, z. T. sehr hohe Einzelbäume vorhanden.

Östlich und westlich sowie nördlich der Bahntrasse grenzen Wohngebäude an, deren Gebäudehöhen zwischen zwei und vier Vollgeschossen liegen. Die Gebäude südlich des Plangebietes an der Straße Am Burgweiher bestehen aus einer Kern- oder Mischgebietstypischen Bebauungsstruktur mit bis zu fünf-geschossigen Wohn- und Bürobauten.

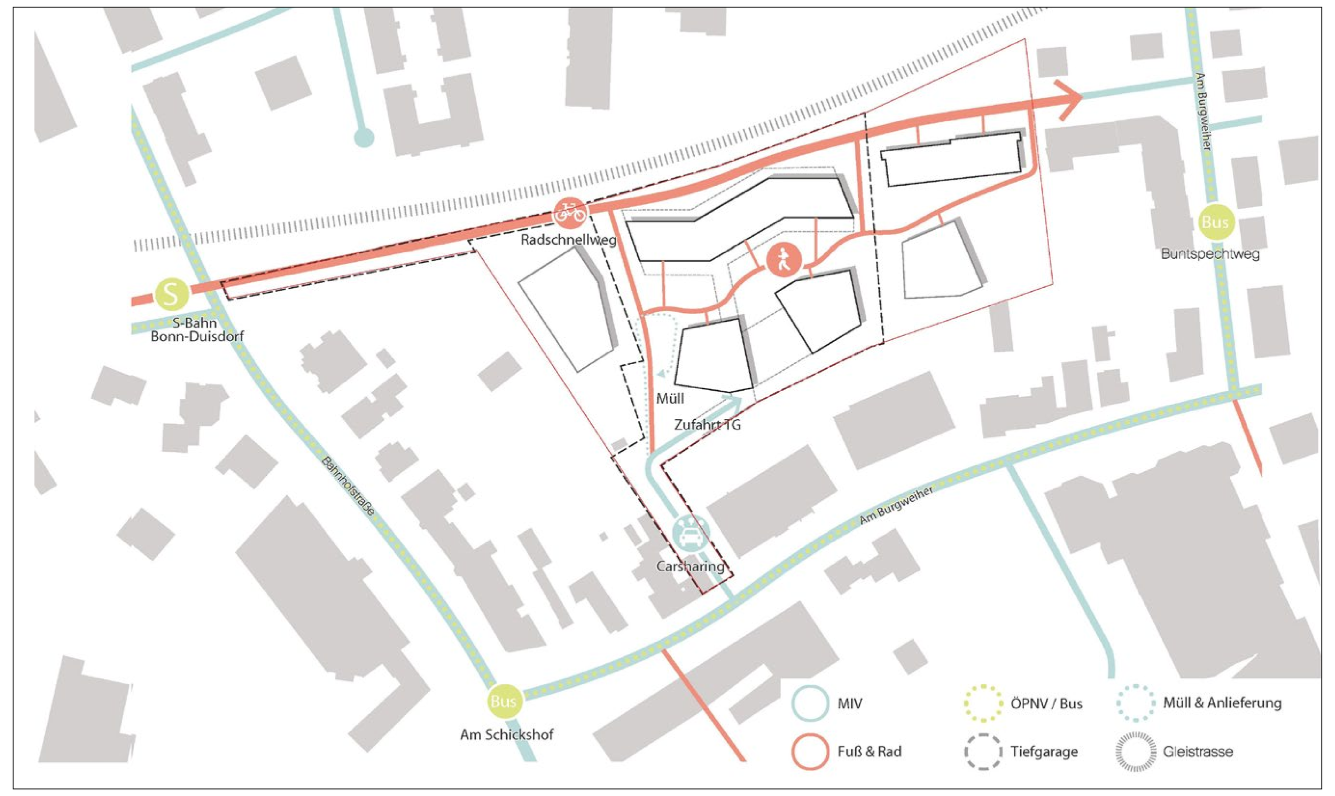
Prinzipiell wird die beabsichtigte Bebauung zu einer Veränderung des Landschafts- und Stadtbildes führen. Die Empfindlichkeit der Landschaft / des Stadtbildes gegenüber visuellen Störungen ist im Untersuchungsraum aufgrund der Lage innerhalb eines dicht bebauten städtischen Raumes jedoch nur bedingt gegeben. Aufgrund der vorgesehenen Planung mit einer angepassten Gebäudehöhe, der Schaffung von großzügigen Freiräumen für die wohnungsnahe Erholung mit hoher Aufenthaltsqualität sind erhebliche negative Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes durch bauliche Maßnahmen nicht zu erwarten. Eher ist hier durch die vorgesehene Planung eine Aufwertung zu erwarten.

5.7. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich nach derzeitigen Erkenntnissen weder Bau- noch Bodendenkmäler. Für das Gebäude Bahnhofstraße 31 besteht ein Denkmalverdacht. Solange die aktuellen Plangebietsabgrenzungen beibehalten wird, bestehen diesbezüglich von Seiten der Unteren Denkmalbehörde keine Bedenken.

Der Fund vorgeschichtlicher oder römischer Siedlungsreste oder Gräber ist nicht zu erwarten. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich. Der grundsätzliche Umgang mit archäologischen Funden ist in §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW normiert.

Visualisierung (cityförster architecture+urbanism, Mosaik Architekten und nsp landschaftsarchitekten + stadtplaner)



Mobilitätskonzept (cityförster architecture+urbanism, Mosaik Architekten und nsp landschaftsarchitekten + stadtplaner)

Ansicht Nord (cityförster architecture+urbanism, Mosaik Architekten und nsp landschaftsarchitekten + stadtplaner)

Lageplan - Realisierung KölnGrund (cityförster architecture+urbanism, Mosaik Architekten und nsp landschaftsarchitekten + stadtplaner)

KölnGrund Haus- und Grundbesitz GmbH
Bauherrin

cityförster architecture + urbanism
Städtebau / Architektur

nsp schonhoff schadzek depenbrock
landschaftsarchitekten stadtplaner PartGmbB
Landschaftsplanung

MOSAIK architekt:innen bda
Städtebau / Architektur

ulrich hartung Stadtplanung Projektentwicklung
Bauleitplanung