

Bundesstadt Bonn - Stadtbezirk Bonn - Ortsteil Castell

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6523-2, „Arminiusstraße“ Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch



Luftbild_M.1:1000 Quelle: Land NRW 2022



Bestehende Bebauungspläne_M.1:1000

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Lage des Plangebietes

Das ca. 0,9 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Bonn-Castell. Es lässt sich im Wesentlichen wie folgt abgrenzen:

- im Nordwesten durch die Arminiusstraße
- im Nordosten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Wohnbebauung Galleriesweg 11-27 und Galleriesweg 3
- im Südosten durch eine Parallele von ca. 50 m nördlich der Arminiusstraße
- im Südwesten durch die Arminiusstraße.

2. Bestandsituation

Im Westen des Plangebietes befinden sich derzeit noch die bundesgenossigen Wohngebäude Arminiusstr. 49-59, die von der Arminiusstraße erschlossen werden. Diese Gebäude werden voraussichtlich bis März 2025 fertig sein. Die Bestandsituation im Zentrum des Plangebietes ist im Wesentlichen durch eine Stellplatzfläche geprägt. Die übrige Fläche ist durch Baumbestand, Rasenflächen, Gehölzbestände und Heckenstrukturen gekennzeichnet.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Arminiusstraße. Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 565 verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Verkehrsanbindung in Richtung Norden, z.B. in Richtung Köln über die Autobahnen A 595 und A 59 sowie in Richtung Süden über die Autobahn A 565.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt insbesondere über die Haltestellen entlang der Römerstraße im Osten des Plangebietes sowie entlang der Grauhaindorfer Straße im Westen des Plangebietes. Die Haltestelle „Pädagogische Fakultät“ befindet sich ca. 90 m östlich des Plangebietes und ist fußläufig erreichbar. Hier verkehren die Buslinien 600 (Grauhaindorfer - Bonn Hbf., Ippendorf, 20-Minuten-Takt), 601 (Tannenbusch - Bonn Hbf., Unklinikum, 20-Minuten-Takt) und die Nachtbuslinie N1. Westlich des Plangebietes befindet sich in ca. 180 m Entfernung die Haltestelle „Innenministerium“, die zwar fußläufig erreichbar ist, deren Fußweg jedoch über das Gelände der BImA führt. Von dort ist der Bonner Hauptbahnhof mit den Stadtbahnlinien 61 (Dottendorf - Bonn Hbf., Auerberg, 10-Minuten-Takt) und 65 (Ramersdorf - Auerberg, Schülerverkehr) in ca. 15 Minuten zu erreichen.

3. Planungsaussatz

Vor dem Hintergrund des Wohnungsmangels in der Bundesstadt Bonn bietet das Plangebiet eine Potenzialfläche für eine Wohnbebauung. Die BImA beabsichtigt daher, die Fläche zu einem nachhaltigen, autofreien und zukunftsorientierten Wohnquartier zu entwickeln. Neben der Wohnnutzung ist eine mindestens dreigruppige Kindertagesstätte geplant.

Für ein größeres Areal zwischen Galleriesweg und Arminiusstraße wurde im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung ein städtebaulicher und freirauplanerischer Wettbewerbs durchgeföhrt. Gegenstand des Wettbewerbs war die Entwicklung einer städtebaulichen und freirauplanerischen Nutzungsspektive als Gesamtkonzept. Dabei sollte sowohl die Schaffung von Wohnraum als auch die Etablierung in Form einer Kindertagesstätte überbaubare Grundstücksfläche berücksichtigt werden. Das Wettbewerbsverfahren wurde von der BImA auslobt und in Zusammenarbeit mit der Bundesstadt Bonn durchgeführt.

Aus dem Wettbewerb ging das Büro hartcockstadtbau aus Essen als Sieger hervor. Auf der Grundlage des Siegerentwurfes hat das Büro anschließend einen Masterplan erarbeitet, der nun die Grundlage für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bildet. Ergänzend soll auch der o.g. Bereich der Bestandsgebäude an der Arminiusstraße mit den Hausnummern 49-59 in die Neuplanung einbezogen werden. Der Masterplan wird den politischen Gremien zur Kenntnis gegeben. Er wurde für das Bebauungsverfahren im Hinblick auf die sich aus den Gutachten ergebenden weiteren Anforderungen überarbeitet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des nördlichen Teilbereichs des Masterplans zu schaffen, ist die Neuaufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach den Vorgaben des § 13a BauGB im Sinne der Innenentwicklung unter Schonung der Freiflächen am Siedlungsrand erforderlich. Der im Masterplan dargestellte südliche Teil des Vorhabens wird auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts umgesetzt.

Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

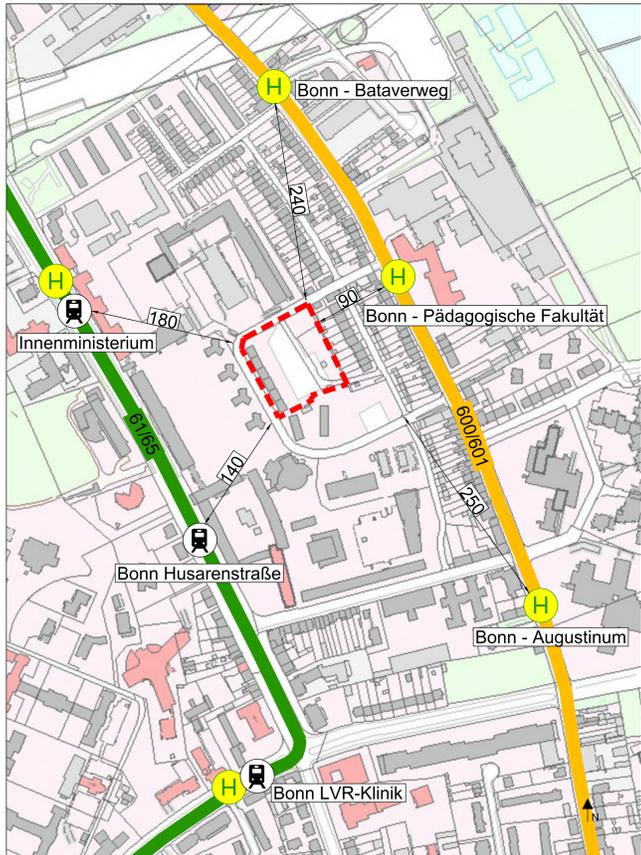
Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.

Die Baubestimmungen des § 13a BauGB sind gegeben, da aufgrund der geplanten GRZ weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht, keine Natura 2000-Gebiete betroffen sind und sich keine Störfaktorbereiche im Einwirkungsbereich des Vorhabens befinden.



Mobilitätsplan_M.1:2500

In einem 2. Bauabschnitt, der den nördlichen Teilbereich und damit das in dieser Begründung beschriebene Plangebiet umfasst, ist die Errichtung von fünf Wohngebäuden vorgesehen. Dabei sollen vier Mehrfamilienhäuser mit drei Vollgeschossen plus Staffelegeschoss und ein Mehrfamilienhaus mit vier Vollgeschossen plus Staffelegeschoss errichtet werden. Insgesamt sollen ca. 86 Wohnungen entstehen. Des Weiteren ist hier die Realisierung einer Kindertagesstätte vorgesehen, die rückwärtig an das viergeschossige Wohngebäude angrenzt. Die Kindertagesstätte, die sich über zwei Vollgeschosse erstreckt, wird, ist mit drei Gruppen für ca. 60 Kinder und einer entsprechenden Außenfläche von ca. 900 m² geplant. Sie erhält einen separaten Eingang. Unter diesem kombinierten Gebäude mit Wohnnutzung und Kindertagesstätte im Norden des Plangebietes soll eine Tiefgarage errichtet werden.

Die Eingänge zu den Wohngebäuden werden alle ebenerdig und damit barrierefrei errichtet. Die Erschließungskerne orientieren sich zum öffentlichen Raum, z.B. zur Arminiusstraße und zur inneren Wegverbindung des Plangebietes. Pro Vollgeschoss sollen durchschnittlich fünf Wohnungen entstehen. Die Dächer der Wohngebäude werden anteilig begrünt und mit Photovoltaikanlagen ausgestattet.

Das Freiraumkonzept wurde vom Büro wbo Landschaftsarchitekten aus Bochum erarbeitet und wird im Rahmen der Objektplanung weiter entwickelt. Die Freiräume werden durch ein autofreies Wegenetz gegliedert, das die einzelnen Gebäude untereinander und mit der angrenzenden Umgebung verbindet. Das Plangebiet und der südlich angrenzende Bereich werden genutzt werden. Der Außenbereich der Kindertagesstätte, ebenfalls den privaten Flächen zugeordnet. Die halböffentlichen Grünflächen übernehmen neben ihrer Reinerholungsfunktion gleichzeitig die Funktion der Regenwasserbewirtschaftung mit Retentionsmulden, in denen das Niederschlagswasser auch verdunstet kann.

Das Freiraumkonzept wurde vom Büro wbo Landschaftsarchitekten aus Bochum erarbeitet und wird im Rahmen der Objektplanung weiter entwickelt. Die Freiräume werden durch ein autofreies Wegenetz gegliedert, das die einzelnen Gebäude untereinander und mit der angrenzenden Umgebung verbindet. Das Plangebiet und der südlich angrenzende Bereich werden genutzt werden. Der Außenbereich der Kindertagesstätte, ebenfalls den privaten Flächen zugeordnet. Die halböffentlichen Grünflächen übernehmen neben ihrer Reinerholungsfunktion gleichzeitig die Funktion der Regenwasserbewirtschaftung mit Retentionsmulden, in denen das Niederschlagswasser auch verdunstet kann.

Im Rahmen des Freiraumkonzeptes werden die Grünflächen in private und halböffentliche Bereiche gegliedert. Da das gesamte Grundstück im Eigentum der BImA verbleibt, sind die Grünflächen keine öffentlichen Flächen. Die Flächen werden jedoch als halböffentlich deklariert, da sie nicht eingezäunt und somit für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Die privaten Flächen sind den Wohngebäuden zugeordnet und können als Terrassen und gemeinschaftliche Wohnhöfe genutzt werden. Die halböffentlichen Grünflächen übernehmen neben ihrer Reinerholungsfunktion gleichzeitig die Funktion der Regenwasserbewirtschaftung mit Retentionsmulden, in denen das Niederschlagswasser auch verdunstet kann.

Im Rahmen des Freiraumkonzeptes werden die Grünflächen in private und halböffentliche Bereiche gegliedert. Da das gesamte Grundstück im Eigentum der BImA verbleibt, sind die Grünflächen keine öffentlichen Flächen. Die Flächen werden jedoch als halböffentlich deklariert, da sie nicht eingezäunt und somit für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Die privaten Flächen sind den Wohngebäuden zugeordnet und können als Terrassen und gemeinschaftliche Wohnhöfe genutzt werden. Die halböffentlichen Grünflächen übernehmen neben ihrer Reinerholungsfunktion gleichzeitig die Funktion der Regenwasserbewirtschaftung mit Retentionsmulden, in denen das Niederschlagswasser auch verdunstet kann.

Im Rahmen des Freiraumkonzeptes werden die Grünflächen in private und halböffentliche Bereiche gegliedert. Da das gesamte Grundstück im Eigentum der BImA verbleibt, sind die Grünflächen keine öffentlichen Flächen. Die Flächen werden jedoch als halböffentlich deklariert, da sie nicht eingezäunt und somit für die Öffentlichkeit zugänglich sind. Die privaten Flächen sind den Wohngebäuden zugeordnet und können als Terrassen und gemeinschaftliche Wohnhöfe genutzt werden. Die halböffentlichen Grünflächen übernehmen neben ihrer Reinerholungsfunktion gleichzeitig die Funktion der Regenwasserbewirtschaftung mit Retentionsmulden, in denen das Niederschlagswasser auch verdunstet kann.

Aus Gründen der Erschließung und Zugänglichkeit der neuen Kanalarasse wird im nördlichen Teilbereich von der Arminiusstraße aus eine öffentliche Verkehrsfläche in das Plangebiet eingeföhrt. Unter dieser Verkehrsfläche wird eine Kanalarasse hergestellt, die das im Plangebiet befindliche Gebäude mit dem vorhandenen Kanal in der Arminiusstraße verbindet.

Der vorhandene Baumbestand wird weitestgehend in die Freiflächengestaltung integriert. Punktuell werden neue, klimaresistente und schattenspendende Bäume vorgesehen. Hierbei ist in der Rahmplanung wurde darauf geachtet, einen Großteil des Baumbestandes zu erhalten.

Um eine hohe Aufenthaltsqualität im Plangebiet zu gewährleisten, werden die notwendigen Stellplätze grundsätzlich unterirdisch angeordnet. Die Tiefgarage, die unter dem Gebäude im Nordosten des Plangebietes angeordnet wird, soll von der Arminiusstraße aus über eine Rampe mit begünstigter und lichtsicherer Überdachung erschlossen werden. Lediglich die Besuchsanlagen im Bereich der Kindertagesstätte sollen oberirdisch angeordnet werden und somit als Hof- und Brünzonen fungieren. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet oberirdische Fahrradboxen überwiegend vor den Hauseingängen vorgesehen, die somit dezentral im Plangebiet verteilt sind.

Bereits zur Vorbereitung des städtebaulichen und freirauplanerischen Wettbewerbs wurde eine Verkehrsuntersuchung (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Verkehrsgutachten in Vorbereitung auf den städtebaulichen Qualifizierungswettbewerb an der Arminiusstraße im Bereich des Plangebietes) durchgeführt, die das durch das neue Wohnquartier zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen und die daraus resultierenden notwendigen Anpassungen im umliegenden Straßennetz untersuchte. Es wurde im Zuge der Weiterentwicklung des Masterplans aktualisiert.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass auch mit dem angenommenen zusätzlichen Verkehrsaufkommen an allen untersuchten Knotenpunkten

- Römerstr./ Arminiusstr. (Nord)
- Galleriesw./ Arminiusstr. (Nord)
- Galleriesw./ Arminiusstr. (Süd)
- Römerstr./ Arminiusstr. (Süd)

weiterhin eine sehr gute Verkehrsqualität besteht. Somit sind aus verkehrlicher Sicht keine Anpassungen an den Knotenpunkten erforderlich. Die Verkehrsuntersuchung wird dem weiteren Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt.

Zur Stärkung des nichtmotorisierten Verkehrs und zur Reduzierung der nach der Stellplatzsatzung der Stadt Bonn erforderlichen Stellplätze wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Mobilitätskonzept zum B.-Plan Nr. 7724-6 und Nr. 7724-90 an der Arminiusstraße in Bonn, Aachen September 2022). Das Handlungsmaßnahmen insbesondere zur Stärkung des Radverkehrs und des ÖPNV formuliert. Hier soll im Wettbewerbgebiet sowie Schwerepunktbereiche entwickelt werden. Im nördlichen Teil des Wettbewerbgebietes und im Geltungsbereich des aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, liegt der Schwerpunkt im Bereich der Kindertagesstätte. Hier sollen neben einem Fahrradverleihsystem auch Parkflächen für die Besucher der Kita entstehen.

Im südlichen Teil bildet ein Mobilitätsplan als Mobilitätsstation den Schwerpunkt. Dieser befindet sich im südlichen Bereich und beinhaltet sowohl Car- als auch Bikesharing (insbesondere Lastenräder), E-Lasteninfrastruktur und ein Radserviceangebot.

7. Technische Infrastruktur
Das Schmutzwasser soll in die bestehende Kanalisation eingeleitet werden. Hiergegen bestehen aus netzhydraulischer Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Legende Mobilitätsplan

- Plangebiet
- Bushaltestelle
- Stadtbahnhaltelpunkt
- 140 - Entfernung in Metern
- 600 Buslinie z.B. 600
- Route der Buslinie 600/601
- Route der Stadtbahnlinie 61/65

Legende Städtebauliches Konzept

- Gebäudefnummer
- III Anzahl der Vollgeschosse
- (Dach-) Terrassen
- Photovoltaik-Anlagen
- öffentlicher Gehweg
- Quartierswege
- Fahrradstellplatz
- Pkw-Stellplatz
- Umriss Tiefgarage
- Private Grünflächen
- Halböffentliche Grünflächen
- Dachbegünung
- Außenfläche KITA
- Retentionsmulden
- Neugepflanzte Bäume
- Erhaltene Bäume
- Plangebiet

Maßnahmen zur Verbesserung bzw. zum Entgegenwirken der o.g. thematischen Situation sind z.B.:

- Möglichst helle Gestaltung der Fassadenflächen
- Extensive Begrünung der Flachdächer
- Anlage eines Grünzuges mit integrierten Wegen
- Unterbringung aller Stellplätze in Tiefgaragen (außer Kita und Car-Sharing-Stellplätze)
- Überdeckung der Tiefgaragen mit Erdreich und Anlage von Grünflächen
- Erhalt und Neupflanzung von Bäumen (auch als Ersatzpflanzungen) im Bereich der Freiflächen und nicht auf den Dächern der Tiefgaragen
- (Möglichst) Erhalt unversiegelter Flächen, Nutzung von Tiefverriegelungen zur Reduzierung von Vollverriegelungen
- Schaffung kühler, beschatteter Außenbereiche
- Versickerung, Speicherung und Verdunstung von Regenwasser

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Maßnahmen bei der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden können. Entsprechende Festsetzungen werden im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffen bzw. ggf. entsprechende Regelungen in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Energiekonzept erstellt (wjo Ingenieure, Beratungsbericht, Energiekonzept zur Wärmeversorgung zum „Quartier Arminiusstraße in Bonn, Braunschweig Mai 2024). Dieses Konzept basiert auf der Annahme, dass alle Gebäude im Effizienzhaus 40-Standard errichtet werden. Auf dieser Grundlage wurden verschiedene Varianten der Wärmeversorgung des Plangebietes untersucht und miteinander verglichen. Es hat sich gezeigt, dass die Variante, die eine Versorgung des Plangebietes über das bestehende Fernwärmenetz der SWB vorsieht, aus Sicht der Umweltauswirkungen, der Realisierbarkeit und der vorhandenen Gegebenheiten die sinnvollste Variante ist. Die Varianten, die eine Versorgung über Luft-, Wasser- oder Erdwärmepumpen vorsieht, sind für den Standort nicht uneingeschränkt umsetzbar und daher nicht in gleichem Maße wirtschaftlich darstellbar wie die Fernwärmevariante. Weiterhin wurden drei verschiedene Untervarianten der Variante mit Fernwärme verglichen. Diese unterscheiden sich in der Leitungsführung und der Anzahl der Anschlüsse an das bestehende Fernwärmenetz. Die Varianten unterscheiden sich in der Hintergründ der Solarpflicht I, BauO NRW § 42a für Wohngebäude mit Baubauvertrag nach dem 1.1.2025 verpflichtend. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik wird angestrebt (DS-Nr. 212054, DS-Nr. 221020).

Gezielte Dachflächen sollen gemäß Ratbeschluss für die Installation von solar-energetischen Anlagen genutzt werden (DS-Nr. 219191, Solarpflicht im Neubau - Planungsrechtliche Instrumente). Die Installation von Solaranlagen ist vor dem Hintergrund der Solarpflicht I, BauO NRW § 42a für Wohngebäude mit Baubauvertrag nach dem 1.1.2025 verpflichtend. Eine Kombination von Dachbegrünung und Photovoltaik wird angestrebt (DS-Nr. 212054, DS-Nr. 221020).

Die oberirdischen Stellplätze im Bereich der Kindertagesstätte und der Car-Sharing-Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden. Alternativ ist eine Versickerung über die oberirdischen Stellplätze im Bereich der Kindertagesstätte zu erwägen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, in einem Natura-2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet, Geschütztgebiet oder schutzwürdige Biotope sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht direkt betroffen.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.

Das Gutachten kommt daher zu dem Ergebnis, dass die inhomogenen, überwiegend locker gelagerten Auffüllungen der Deponie nicht als Baugrund geeignet sind. Bei Belastung durch die geplante Neubebauung ist mit starken Verformungen zu rechnen. Zudem kann es durch Erschütterungen oder Sickerwasserzutritt zu Kommlagerungen kommen, die zu Setzungen führen. Aus diesem Grund hält es der Gutachter für erforderlich, dass die Erdarbeiten durch die Bauleitung überwacht werden und der beim Ausbruch angefrorene Boden mit den Angaben des Baugrundgutachtens verglichen wird. Eine Bebauung des Deponierückfalls ist nur mit erheblichem wirtschaftlichem Aufwand über eine Tiefgrünung möglich. Die Hinweise werden als Nebenbestimmung zur Baugenehmigung berücksichtigt. Es muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes noch eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt werden.



Städtebauliches Konzept_M.1:500

Alle Ergebnisse der architekturrechtlichen Prüfungen sowie alle erforderlichen architekturrechtlichen Maßnahmen werden in den weiteren Planungsprozess und in alle betroffenen Baugenehmigungsverfahren integriert und berücksichtigt. Im erforderlichen Umfang werden Hinweise in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen und über den Durchführungsvertrag verbindlich gesichert.

Im Rahmen einer Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022) wurde der vorhandene Baumbestand innerhalb des Plangebietes untersucht und bewertet. Insgesamt wurden bis zum Zeitpunkt der Kartierung 40 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes, von denen 12 Bäume unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen. Durch das Baumschutzgesetz der Stadt Bonn fallen und somit ausgeglichen werden müssen.

Im Rahmen der Baumarkierung (Baumfachbüro Torsten Roller, Kronberg/Taunus, Dezember 2022