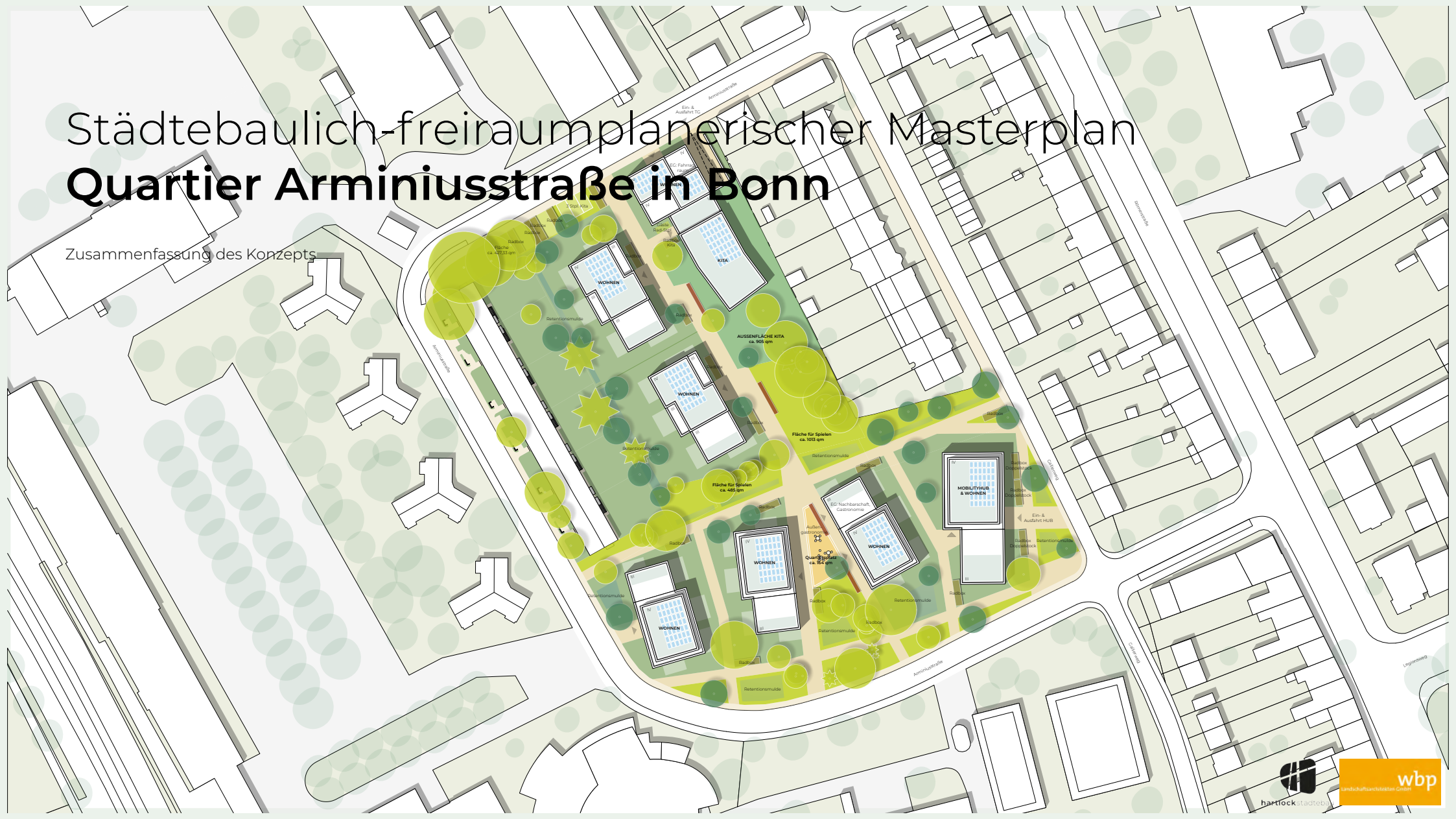


Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan Quartier Arminiusstraße in Bonn

Zusammenfassung des Konzepts



hartock | architekten



wbp
Landkaufgesellschaft Bonn

Inhalt

1. Ausgangslage und Zielsetzungen

- Wettbewerbsergebnis Städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf
- Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

2. Standort und Rahmenbedingungen

- Luftbild
- Fotos
- Vermessung
- Baumbestand, Baumschutzsatzung
- Planungsrecht, Bebauungspläne
- Flächeneinteilung
- Wohnraumförderungsbestimmungen / Unter: 4 Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum
- Kindertagesstätte und zusätzliche Spielflächen
- Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn / Satzung über die erforderliche Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubehörunutzungen, Anlagen 1 bis 5
- Altablagerungen, Tankstelle
- Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr Stadt Bonn

3. Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

- Räumliche Idee
- Schwarzplan
- Masterplan als Gesamtdarstellung, daraus resultierende, zu erbringende Nachweise
- Teilgrundstücke, Bauabschnitte
- Flächenbilanz, Kennwerte
- Staffelgeschosse
- Abstandsflächen
- Gebäudetypologie, Erschließungskerne
- Dachbegrünung, Photovoltaik-Anlagen
- Raumeinteilung, „Öffentlich“ und „Privat“
- Bäume, Entfall
- Bäume, Neupflanzungen
- Regenwasser
- Freiraumgestaltung, Quartiersplatz
- Fahrradabstellplätze
- Mobilityhub, Einzugsradius
- Mobilityhub, Tiefgarage, PKW Abstellplätze
- Optionale Tiefgaragen, PKW Abstellplätze

4. In weiteren Verfahren zu klären

- Hinweise Feuerwehruzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr Stadt Bonn

5. Impressum

1. Ausgangslage und Zielsetzungen

Ausgangslage und Zielsetzungen

Wettbewerbsergebnis Städtebaulich-freiraumplanerischer Entwurf



Überarbeitungsempfehlungen des Preisgerichts vom 21.12.2021

- Im weiteren Verfahren ist ein Energiekonzept zu erstellen und entsprechend zu qualifizieren.
- Im weiteren Verfahren sind die denkmalpflegerischen Belange mit den zuständigen Behörden frühzeitig abzustimmen.
- Die Anforderungen der Wohnraumförderungsbestimmungen sind im weiteren Verfahren zu berücksichtigen und nachzuweisen.
- Das Mobilitätskonzept und die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (auch in Hinblick auf den erforderlichen Stellplatznachweis) sind im weiteren Verfahren gemäß den Anfordernungen der Stadt Bonn zu erbringen.
- Die südlichen Gebäudekörper sollen zur Arminiusstraße verlängert werden, um sowohl eine freiräumliche als auch bauliche Fassung des Bereiches entlang der Arminiusstraße zu schaffen und diesen Raum stärken.
- Die Potenziale der Nachverdichtung sollen überprüft und ausgeschöpft werden.
- Der Charakter des Platzes zur Arminiusstraße muss weiter ausgearbeitet werden.

Ausgangslage und Zielsetzungen

Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs
zu einem städtebaulich-freiraumplanerischen

Masterplan

Überarbeitungsauftrag BImA mit Überarbeitungsempfehlungen der Stadt Bonn

- der Berücksichtigung der Anforderungen der **Wohnraumförderungsbestimmungen** (es gilt, die unter 4 Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für den Mietwohnraum - hier, insbesondere die **städtebaulichen Kriterien** zu erfüllen),
 - der Konkretisierung und der **Anpassung der städtebaulichen Struktur** unter Berücksichtigung der bestehenden planungsrechtlichen Vorgaben sowie der noch zu bestimmenden Vorgaben für den nördlichen Teilbereich,
 - der Überprüfung der Potenziale einer weiteren **Nachverdichtung** zugunsten einer **Erhöhung der Wohneinheiten (etwa 110 WE)**,
 - der Berücksichtigung der **denkmalpflegerischen Belange (Bodendenkmal)** sowie der **Vegetation/Bäume**,
 - der Konkretisierung einer **ästhetischen und ökologisch nachhaltigen Gestaltung und Nutzung von Freiräumen**, insbesondere des **Quartiersplatzes** zur Arminiusstraße,
 - der **innovativen Unterbringung des ruhenden Verkehrs** in Hinblick auf den erforderlichen Stellplatznachweis gemäß der Anforderungen der Stadt Bonn, Stellplatzsatzung gilt ab 27.05.2022)
- und
- der Konkretisierung der Bauabschnitte für die bauliche Umsetzung unter Einhaltung der bestehenden **planungsrechtlichen Vorgaben** des B-Plan Nr. 7724-90 (u. a. Dichte und Geschossigkeit) und der Bestimmung von Änderungen für den B-Plan Nr. 7724-6 sowie deren Abhängigkeiten zueinander.

2. Standort und Rahmenbedingungen

Standort und Rahmenbedingungen

Luftbild

Arminiusstraße

Römerstraße

**Masterplan
Quartier Arminiusstraße
1,73 Hektar**

Callierweg



Standort und Rahmenbedingungen

Fotos

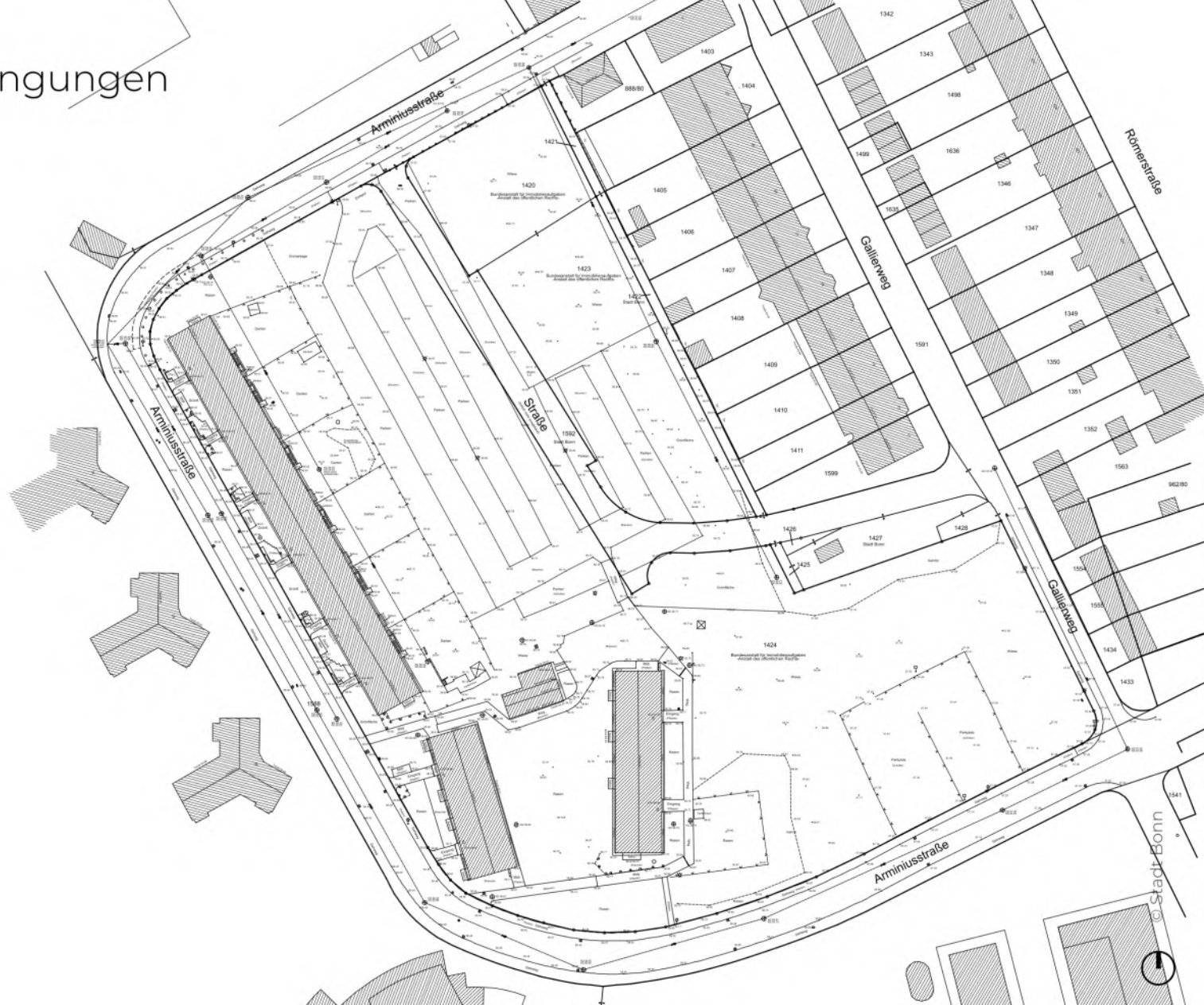


Standort und Rahmenbedingungen

Vermessung

Vermessungsgrundlage:

- Datei „20105 Lageplan.dwg“

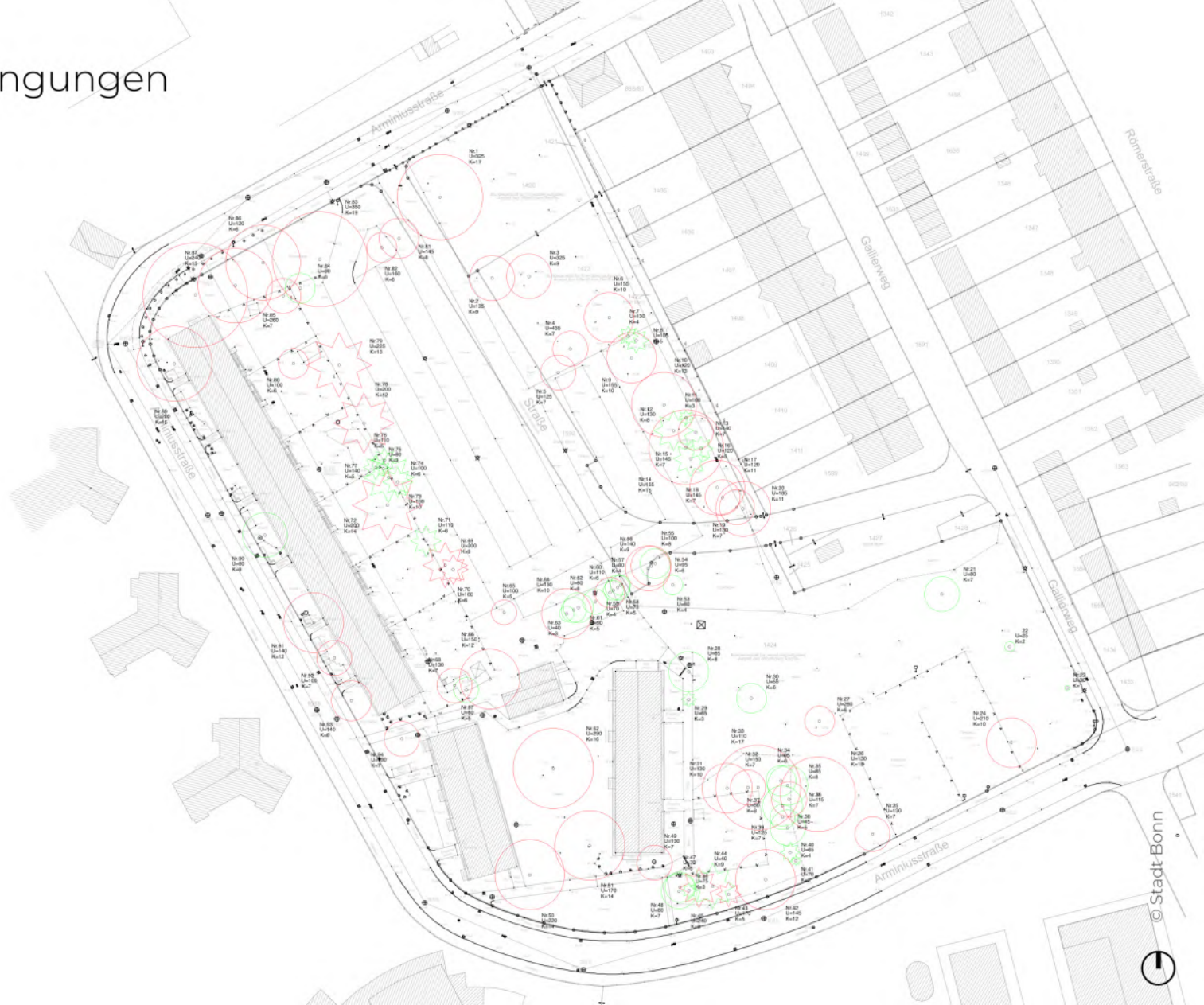


Standort und Rahmenbedingungen

Baumbestand, Baumschutzsatzung

Baumkartierung:

- „PDG_Arminiusstraße Bonn.dxf“
- -> 1:1 Ausgleich von Bäumen, die unter Baumschutz stehen
- -> vgl. Tabelle: Datei „PDG_Arminiusstraße Bonn - 2022-05-15“

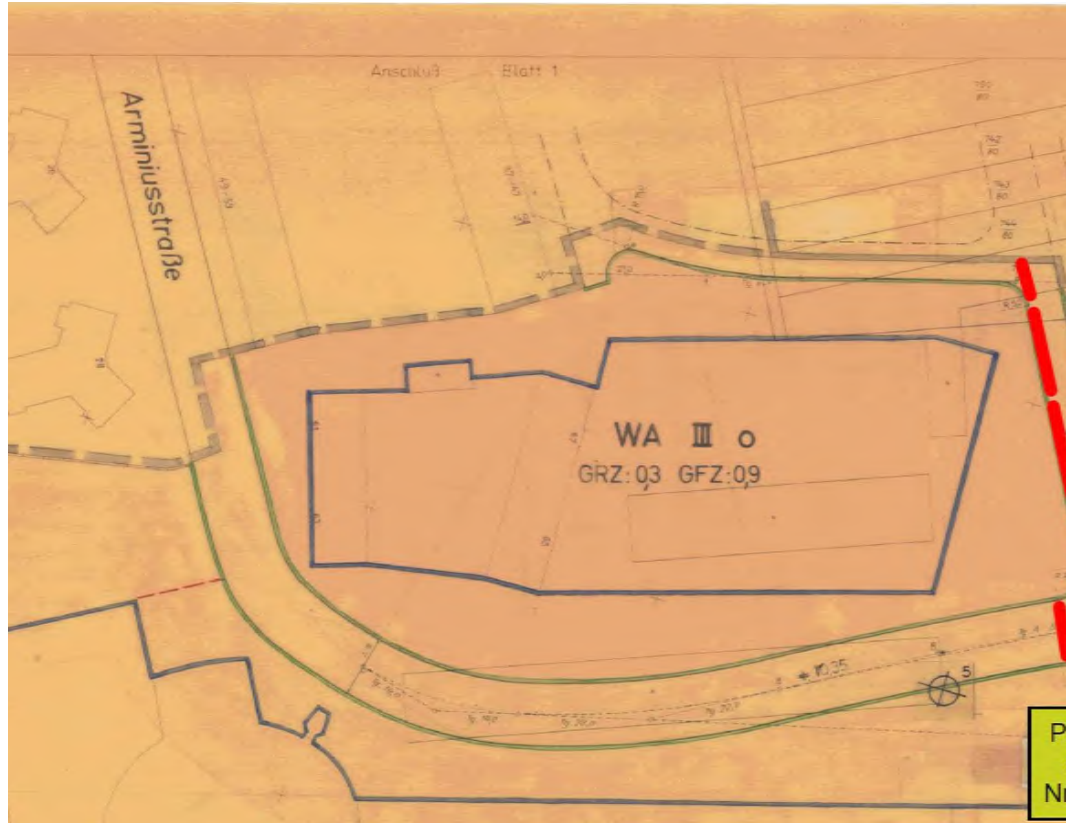


Standort und Rahmenbedingungen

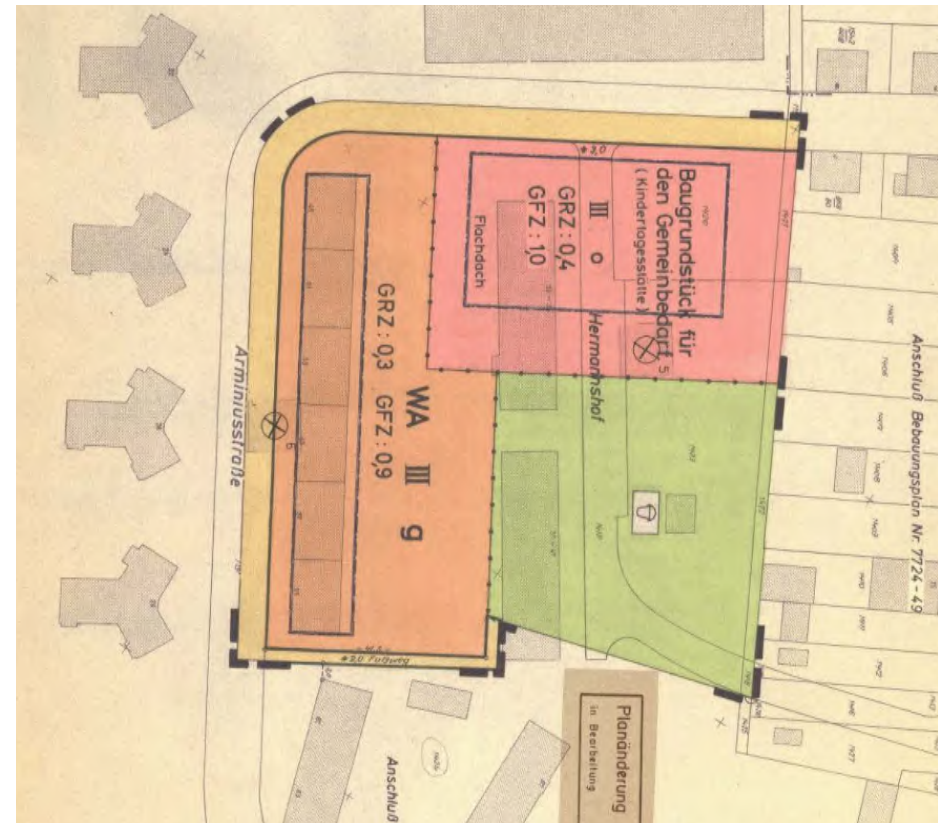
Planungsrecht, Bebauungspläne

Bebauungsplan Nr. 7724-90 (verbindlich)

Es gilt die BauNVO von 1962



Bebauungsplan Nr. 7724-6 (Anpassung erfolgt auf Grundlage des Masterplans)



Standort und Rahmenbedingungen

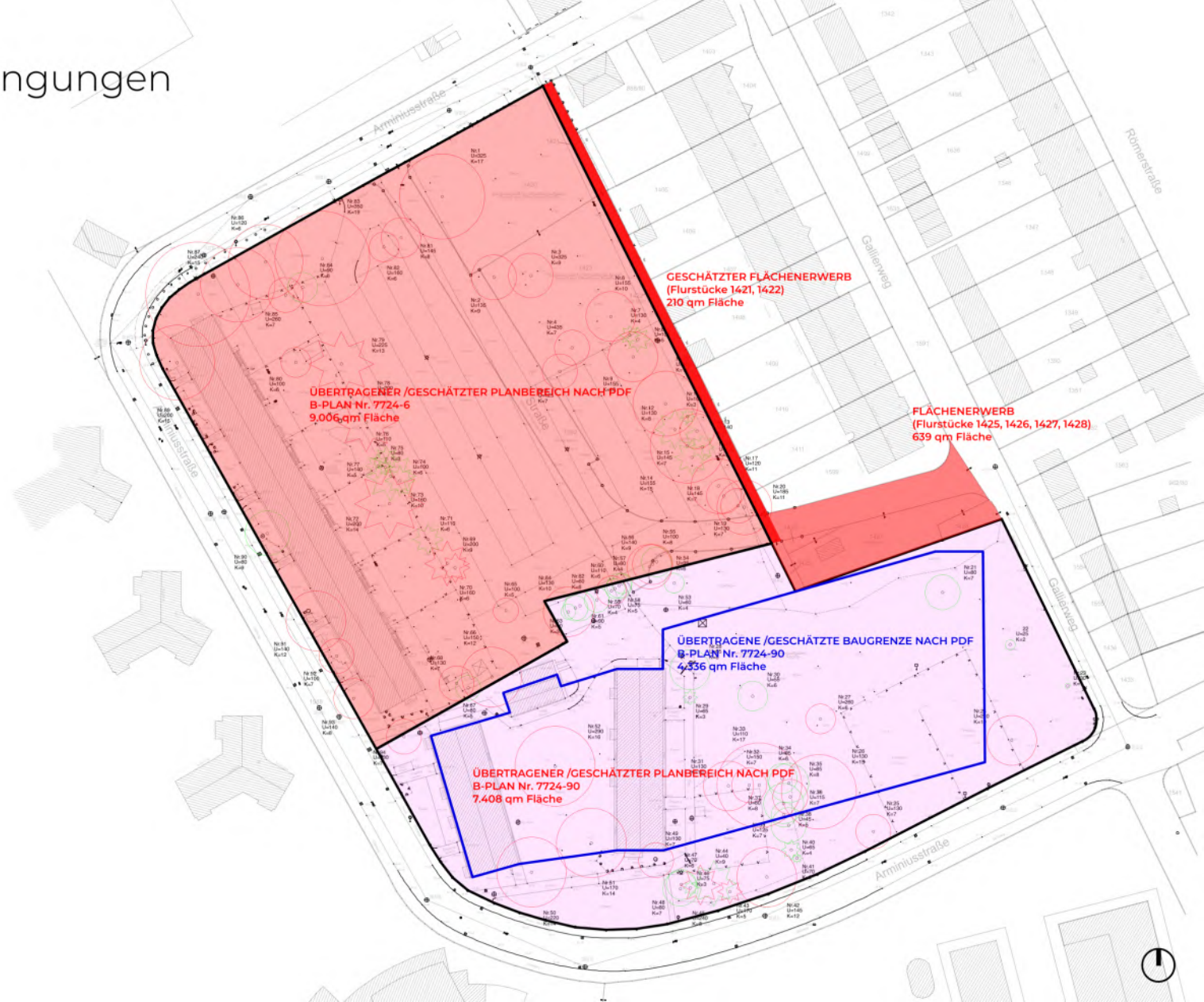
Flächeneinteilung

B-Plan Nr. 7724-90 (südlicher Teilbereich)

- Verbindlich
- 1. Bauabschnitt

B-Plan Nr. 7724-6 (nördlicher Teilbereich)

- Anpassung erfolgt auf Grundlage des Masterplans
- 2. Bauabschnitt
- Flächenerwerb verschiedener Flurstücke 1421, 1422 und 1592 „Straße“ - bereits im bestehenden B-Plan
- Flurstücke 1425, 1426, 1427, 1428



Standort und Rahmenbedingungen

Wohnraumförderungsbestimmungen / Unter: 4 Städtebauliche und technische Fördervoraussetzungen für Mietwohnraum

4.1 Städtebauliche Qualitäten

- a) Mietwohnraum, der auf einer im FNP als Wohnbaufläche oder gemischte Baufläche (...) errichtet wird
- b) seine Standortqualität Voraussetzungen für gesundes und ruhige Wohnen bietet (u. a. Lage, Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen, Spielplätze, etc.)
- c) der sich in das Stadtbild und die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt
- d) das / die Gebäude nicht mehr als vier Vollgeschosse hat
In den Städten (...) Bonn können die Gebäude bis zu sieben Geschosse (einschl. der Nicht-Vollgeschosse) enthalten

4.2 Barrierefreiheit / 4.2.1 - 4.2.3

- Wohnungen einschl. notwendiger Abstellflächen oberhalb oder unterhalb der Eingangsebene, (...) müssen mit einem Aufzug erreichbar sein
- (-> generell Barrierefreiheit im Gebäude)

4.3 Bauplanung

- Bedarfsgerechtes Verhältnis von Wohnungen unterschiedlicher Größe und Zimmerzahl, für verschiedene Nutzergruppen
- Bei mehr als 70 geförderten Wohnungen sind diese ausgewogen über das gesamte Quartier zu verteilen

4.3.1 Äußere Erschließung

- Hauseingänge der Wohnungen sind an der Straße oder zur Straße zu orientieren - Adressbildung, Auffindbarkeit, Erreichbarkeit

4.3.2 Innere Erschließung

- Bauvorhaben mit mehr als 25 Wohnungen und ab 5 Vollgeschossen mit mehr als 30 Wohnungen an einem Hauseingang sind mit dem Ministerium abzustimmen
- Lange Gangerschließungen, die zu ausschließlich einseitig ausgerichteten Wohnungen führen, sind zu vermeiden

4.3.1.1 Mietwohnungen

- Jede geförderte Wohnung ist mit einem Freisitz (Balkon, Terrasse oder Loggia) auszustatten

4.3.4.1 (Wohnflächengrenzen) Mietwohnraum

- Wohnflächengrößen / -obergrenzen

| Wohnflächenobergrenze bei Wohnungen bestehend aus: | Barrierefrei (Nummer 4.2) | barrierefrei mit zusätzlicher Badewanne | Rollstuhlnutzung |
|--|---------------------------|---|--------------------|
| 1 Zimmer, Küche, Nebenräume | 47 m ² | 52 m ² | 55 m ² |
| 2 Zimmer, Küche, Nebenräume | 62 m ² | 67 m ² | 70 m ² |
| 3 Zimmer, Küche, Nebenräume | 77 m ² | 82 m ² | 87 m ² |
| 4 Zimmer, Küche, Nebenräume | 92 m ² | 97 m ² | 102 m ² |
| 5 Zimmer, Küche, Nebenräume | 107 m ² | 112 m ² | 117 m ² |

4.3.5 Wohnumfeld und Stellplätze

- Wohnumfeld naturnah, mit ausreichenden Spielmöglichkeiten (nach § 8 Abs. 2 BauO NRW 2018) gestalten
- Ruhender Verkehr auf begrünten Stellplätzen o. begrünter Überdachung
- Ein Drittel der Grundstücksfläche soll mindestens als nutzbare Grünfläche (ohne Stellplätze) gestaltet werden
(Ausnahmen möglich, durch Kompensation (Wohnumfeld, überdurchschnittlich große Balkone, oder Dachbegrünung))

Standort und Rahmenbedingungen

Kindertagesstätte und zusätzliche Spielflächen

Flächenbedarf Kita

- Dreigruppige Kita
- 17 Kinder pro Gruppe (51 Kinder)
- Bruttogrundrissfläche 819 qm
- Außenspielfläche 612 qm

Zusätzliche Spielfläche im Quartier

- Zusätzlich mind. 800 qm Spielfläche

| Flächenvorgaben für Kita-Neubauten gemäß LVR-Empfehlungen | | | | | | | | Stand: 31.10.2019 |
|--|---|--|---|---|--------------------------|--|---|--|
| | Flächen- vorgaben je Räumlichkeit | Gesamt-fläche für eine zwei- gruppige Einrichtung | Gesamtfläche für eine dreigruppige Einrichtung | Gesamtfläche für eine viergruppige Einrichtung | Container viergruppig | Gesamtfläche für eine sechsgruppige Einrichtung | Gesamtfläche für eine achtgruppige Einrichtung | Bemerkungen |
| Gruppenbezogene Räume: | | | | | | | | |
| Hauptgruppenraum | 45 | 90 | 135 | 180 | 180 | 270 | 360 | |
| Nebengruppenraum | 20 | 40 | 60 | 80 | 80 | 120 | 160 | |
| Sanitärbereich (mindestens 1 WC und 1 WB bzw. Abstellraum | 15 | 30 | 45 | 60 | 45 | 90 | 120 | ggf. können auch jeweils 2 Sanitärbereiche- pro Etage- zusammengelegt werden |
| Garderoben | 6 | 12 | 18 | 24 | 8 | 36 | 48 | |
| | 4 | 8 | 12 | 16 | 16 | 24 | 32 | |
| Differenzierungs-raum | 20 | 40 | 60 | 80 | 40 | 120 | 160 | |
| Funktionsräume: | | | | | | | | |
| Mehrzweckraum mit Geräteraum | 65 | 65 | 65 | 65 | 55 | 65 | 65 | |
| Küche mit Vorratsraum | 20 | 20 | 20 | 20 | 15 | 20 | 20 | |
| Teeküche | 12 | 0 | 0 | 12 | 0 | 12 | 12 | Teeküche nur erforderlich bei einer mehrgeschossigen Einrichtung, i. d. R. ab der 4. Gruppe |
| Leitungsbüro | 17 | 15 | 17 | 17 | 15 | 17 | 17 | Erdgeschoss in der Nähe des Haupteingangs |
| Personalraum | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | 20 | |
| 2. Personalraum | | | | | 0 | 20 | 20 | |
| Wirtschaftsraum | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 10 | 10 | |
| Putzmittelraum | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | 4 | |
| Personal-WC | 4 | 4 | 4 | 8 | 4 | 8 | 12 | Pro WC jew. 4 m ² , bei 8 Gruppen z. B. 3 WC's |
| Personal-WC beh.gerecht | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | 6 | |
| Technikraum | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | 25 | |
| Aufzug bei Mehrgeschossigkeit | 3 | 0 | 0 | 3 | | 3 | 3 | |
| Kinderwagenabstell- fläche | 15 | 15 | 15 | 15 | | 15 | 15 | nur optional |
| Nettogrundrissfläche / m ² | | 400 | 512 | 641 | 519 | 885 | 1109 | |
| Bruttogrundrissfläche* (Nettofläche x 1,6) | | 640 | 819 | 1026 | 830 | 1416 | 1774 | reduziert sich die benötigte Grundstücksfläche |
| Außenspielfläche* *(jew. 17 K. pro Gruppe) | | 408 | 612 | 816 | 816 | 1224 | 1632 | Richt- bzw. Orientierungswerte, Abweichungen je nach Grundstückslage möglich |
| Gesamtfläche*** | | 1048 | 1431 | 1842 | 1646 | 2640 | 3406 | |
| Gesamtfläche bei Geschossbauweise | | | 1021,5 | 1329 | 1231 | 1932 | 2519 | |

***objektbezogene Abweichungen von ca. 5-10 % zwischen dem rechnerischen Wert und der Fläche der Planung sind bedingt durch den Zuschnitt des Grundstücks und des Plankonzeptes möglich.

Hinweis: Hinzu kommen Verkehrsflächen im vorderen Außenbereich des Kita-Gebäudes für die Zuwegung zum Haupteingang und für Stellplätze (Mülltonnen, PKW, Fahrräder, Kinderwagen). Für diese Flächen, die abhängig von der Lage des jeweiligen Gebäudes auf dem Grundstück variieren, gibt es keine Richtwerte. Sie sind jeweils objektbezogen zu berechnen und entsprechend zu berücksichtigen.

Standort und Rahmenbedingungen

Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn / Satzung über die erforderliche Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze und Fahrradabstellplätze einschließlich deren Zubehöرنutzungen, Anlagen 1 bis 5 (gilt ab 27.05.2022)

Stellplatz- / Abstellbedarf PKW

- Mehrfamilienhäuser (ab 3 WE) - Anlage 2 der Satzung
- Das Quartier Arminiusstraße liegt in der Zone 1
- Fahrräder: je WE 2,5 Fahrräder, für jeden 10. Abstellplatz rechnerisch mehr Fläche für 1 Sonderrad

Stellplatz-/Abstellbedarf

- Kindergärten, Kindertagesstätten
- PKW: 1 Stpl. je 20 Kinder, jedoch mind. 2 Stpl.
- Fahrräder: 1 Abstpl. je 5 Kinder, jedoch mind. 2 Abstpl. (davon 50 % Besucheranteil)

Freifinanzierter Wohnungsbau

| Größe Wohneinheit (WE)* / Lagegunst | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| kleiner 30 qm | 0,3 pro WE | 0,4 pro WE | 0,5 pro WE |
| bis einschl. 55 qm | 0,4 pro WE | 0,5 pro WE | 0,6 pro WE |
| bis einschl. 87 qm | 0,6 pro WE | 0,7 pro WE | 0,8 pro WE |
| bis einschl. 117 qm | 0,7 pro WE | 0,8 pro WE | 0,9 pro WE |
| über 117 qm | 0,9 pro WE | 1,0 pro WE | 1,1 pro WE |

Geförderter Wohnungsbau

| Größe Wohneinheit (WE)* / Lagegunst | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 |
|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| kleiner 30 qm | 0,25 pro WE | 0,30 pro WE | 0,35 pro WE |
| bis einschl. 55 qm | 0,30 pro WE | 0,35 pro WE | 0,40 pro WE |
| bis einschl. 87 qm | 0,35 pro WE | 0,40 pro WE | 0,45 pro WE |
| bis einschl. 117 qm | 0,40 pro WE | 0,45 pro WE | 0,50 pro WE |
| über 117 qm | 0,45 pro WE | 0,50 pro WE | 0,55 pro WE |

Fahrradabstellplatzbedarf in Verbindung mit der Zonierung nach Anlage 3

Freifinanzierter und geförderter Wohnungsbau

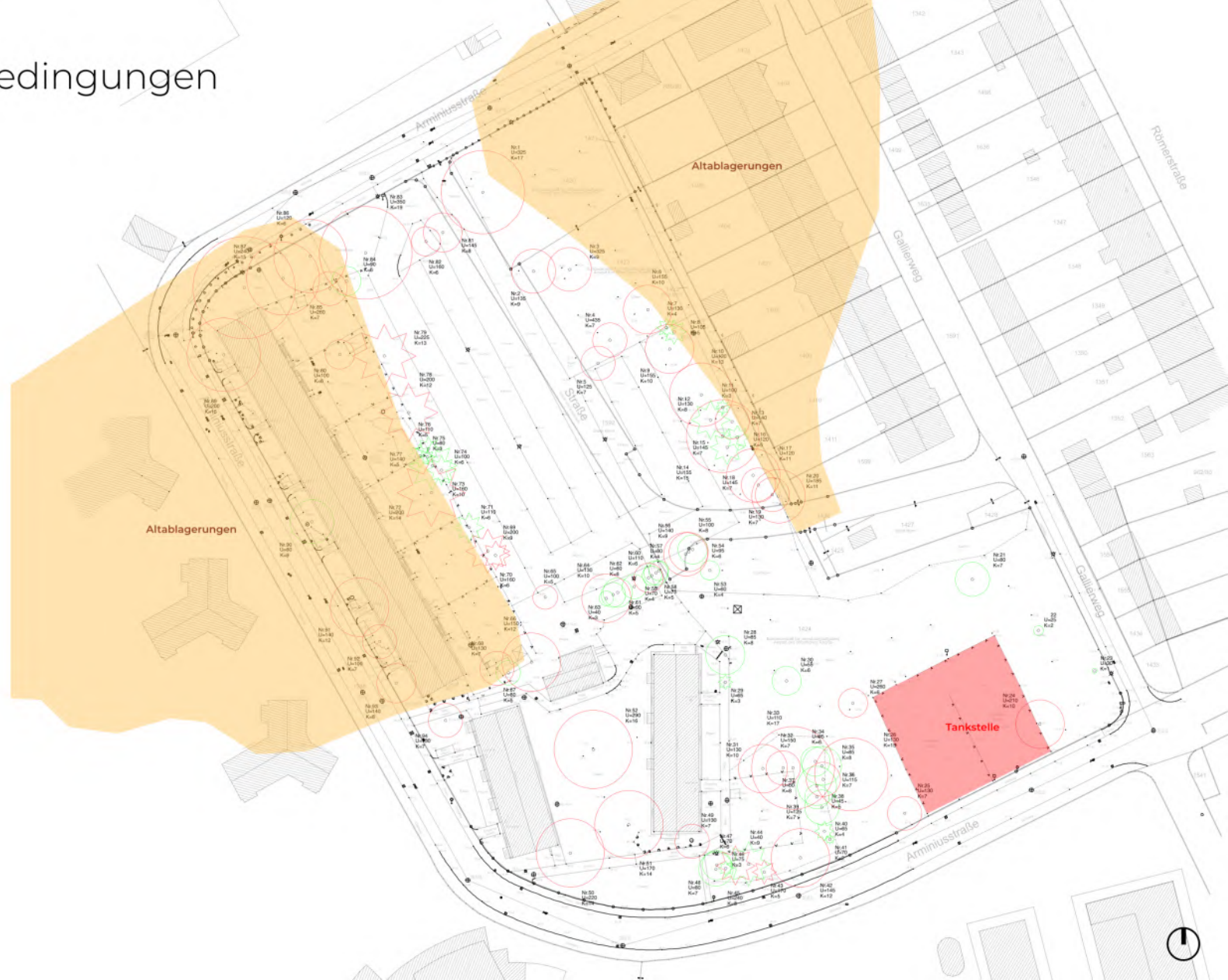
| Größe Wohneinheit (WE)* / Lagegunst | Zone 1 | Zone 2 | Zone 3 |
|-------------------------------------|------------|------------|------------|
| kleiner 30 qm | 1,0 pro WE | 1,0 pro WE | 1,0 pro WE |
| bis einschl. 55 qm | 1,5 pro WE | 1,5 pro WE | 1,5 pro WE |
| bis einschl. 87 qm | 2,5 pro WE | 2,5 pro WE | 2,5 pro WE |
| bis einschl. 117 qm | 3,0 pro WE | 3,0 pro WE | 3,0 pro WE |
| über 117 qm | 4,0 pro WE | 4,0 pro WE | 4,0 pro WE |

© Wohnraumförderungsbestimmungen, Stadt Bonn

Standort und Rahmenbedingungen

Altablagerungen, Tankstelle

- Altablagerungen
- Tankstelle



3. Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Räumliche Idee



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Schwarzplan



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Masterplan als Gesamtdarstellung, daraus resultierende, zu erbringende Nachweise (Soll)

B-Plan Nr. 7724-90 (südlicher Teilbereich)

WA - GRZ / GFZ von 0,30 / 0,90

- 62 Wohnungen
 - 37 PKW Abstpl.
 - 155 Fahrradabstpl.

B-Plan Nr. 7724-6 (nördlicher Teilbereich)

- WA - GRZ / GFZ von 0,40 / 1,20
- 52 Wohnungen
 - 28 PKW Abstpl.
 - 142 Fahrradabstpl.
- 1/3 der Fläche soll Grünfläche sein
- Kita, 3-gruppig, BGF 819 qm, Außenspielfläche 612 qm
- Zusätzlich mind. 800 qm Spielfläche



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Teilgrundstücke, Bauabschnitte

Masterplangebiet Gesamtfläche

- Gesamtfläche: 17.265,18 qm

B-Plan Nr. 7724-90 (südlicher Teilbereich)

- Bauabschnitt 1

B-Plan Nr. 7724-6 (nördlicher Teilbereich)

- Bauabschnitt 2



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Flächenbilanz, Kennwerte (Ist)

Masterplangebiet Gesamtfläche

- Gesamtfläche: 17.265,18 qm

B-Plan Nr. 7724-90 (südlicher Teilbereich)

- Fläche: 7.408,43 qm
- WA - GRZ / GFZ von 0,26 / 0,88
- 6.231,50 qm BGF
- 62 Wohnungen
 - 45 PKW Abstpl.
 - 157 Fahrradabstpl.
- 48 % der Fläche ist Grünfläche

B-Plan Nr. 7724-6 (nördlicher Teilbereich)

- Fläche: 9.856,75 qm
- WA - GRZ / GFZ von 0,25 / 0,81
- 7.992,81 qm BGF
- 52 Wohnungen
 - 27 PKW Abstpl.
 - 151 Fahrradabstpl.
- Kita, 3-gruppig, BGF 827,68 qm, Außenspielfläche 905 qm
- Zusätzlich 1.498 qm Spielfläche (multifunktional)
- 62 % der Fläche ist Grünfläche



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Staffelgeschosse

Die oberen Geschosse im Bereich **B-Plan Nr. 7724-90 (südlicher Teilbereich)** sind aus Sicht der Landesbauordnung von 1962 als viertes Vollgeschoss und nicht als Staffelgeschoss im heutigen Sinne anzusehen.

Im Bauantragsverfahren sind die Staffelgeschosse mit einem allseitigen Rücksprung von 1,50 m berücksichtigt.

Rechnerisch sind die Staffelgeschosse in der Berechnung der Kennwerte des Masterplans bereits berücksichtigt.



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Abstandsflächen

Für die Abstandsflächen sind die Gebäudehöhen berücksichtigt. Für ein Geschoss ist eine Regelgeschosshöhe von 3,00 m angenommen. Für die Attika ist eine Höhe von 0,80 m angenommen.



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Gebäudetypologie, Erschließungskerne

Die Erschließungskerne (mit Aufzug) orientieren sich zum „Öffentlichen Raum“, bzw. zur Arminiusstraße und zu der innenliegenden Wegeverbindung.

Die Gebäude sind barrierefrei, ebenerdig erreichbar.

Die Wohngebäude werden als 5-Spänner organisiert, mit durchschnittlich fünf Wohnungen je Vollgeschoss.

Die Wohngebäude sind IV-geschossig (III Vollgeschosse + Staffelgeschoss), Ausnahme ist das Gebäude Nr. 7, dies ist V-geschossig (IV Vollgeschosse + Staffelgeschoss)

Die Kita ist II-geschossig und erhält einen eigenen Eingang.

Das Mobilityhub nimmt in dem III-geschossigen Gebäude (II Vollgeschosse) + Satteldach zwei Vollgeschosse sowie die Ebene -1 ein und ist über die Arminiusstraße / Gallierweg anfahrbar.

Die Tiefgarage im Gebäude Nr. 7 ist über die Arminiusstraße anfahrbar.



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Dachbegrünung, Photovoltaik-Anlagen

Die Dächer der Staffelgeschosse sind vollständig mit einer Dachbegrünung versehen. Ebenso ist auf diesen Dächern die Installation von Photovoltaikanlagen vorgesehen.

Auf den möglichen Dachterrassen (III-geschossig) sind etwa 1/3 der Fläche für Dachbegrünung vorgesehen. Beim Mobilityhub ist es etwa die Hälfte der Fläche.

Die Dachflächen der Kita sind vollständig mit Dachbegrünung versehen.



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Raumeinteilung, „Öffentlich“ und „Privat“

„Private Flächen“ = Flächen, die dem Gebäude zugeordnet sind und für Terrassen und gemeinschaftliche Wohngärten nutzbar sind.

Die Kita Außenfläche zählt auch zu den „Privaten Flächen“.

„Öffentliche Flächen“ = Flächen, die dem öffentlichen Raum zugeordnet sind, z. B. zur Arminiusstraße oder auch Flächen, die für Spiel- und Bewegungsflächen vorgesehen sind.

Zu diesen Flächen gehören auch der Quartiersplatz sowie die Verbindungswege.



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Bäume, Entfall

B-Plan Nr. 7724-90 (südlicher Teilbereich)

16 Bäume entfallen

- Unter Baumschutzsatzung
 - Nr. 27, 33, 36, 50, 52
- Nicht unter Baumschutzsatzung
 - Nr. 21, 22, 23, 28, 29, 30, 34, 35, 44, 47, 53

B-Plan Nr. 7724-6 (nördlicher Teilbereich)

16 Bäume entfallen

- Unter Baumschutzsatzung
 - Nr. 1, 3, 4, 6, 55, 73
 - Nr. 83 (Winterlinde bereits nicht mehr vorhanden)
- Nicht unter Baumschutzsatzung
 - Nr. 7, 8, 15, 16, 54, 71, 74, 75, 76, 77

Summe: 33 Bäume entfallen

-> Ausgleich von 11 Bäumen



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Bäume, Neupflanzungen

B-Plan Nr. 7724-90 (südlicher Teilbereich)

10 neue Bäume

- 10 Bäume im südlichen Abschnitt

B-Plan Nr. 7724-6 (nördlicher Teilbereich)

19 neue Bäume

- 13 Bäume im nördlichen Abschnitt
- 6 Bäume östlichen Abschnitt

Summe: 29 neue Bäume



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Regenwasser

Retentionsmulden

573,17 qm Fläche



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Freiraumgestaltung, Quartiersplatz

Der Quartiersplatz wird zu einem „grünen Salon“ mit quartierbezogenen Angeboten, beispielsweise mit einem Nachbarschaftscafé, zur Mitte des Quartiers bzw. zum Quartierstreffpunkt ausgebildet.
(Die Einrichtung eines Cafés führt zur Reduzierung von etwa 1-2 Wohnungen.)

Grün, Offenheit, Naturnah, Klimaangepasst und Multifunktional sind Merkmale der Freiraumgestaltung:

- die Freianlagen werden alle barrierefrei erstellt
- alle Materialien werden aus hellem Material vorgesehen, um die Hitzewirkung zu vermindern
- der Platzbereich wird mit einem Plattenband umrandet, darin integriert sind Sitzbänke mit Holzauflage und Rückenlehne
- die Wege werden aus einer Splittmastix gestaltet und sind vom Platz abgesetzt
- die Wiesenflächen werden mit einer Stahlkante eingefasst und mit Gräser- und Pflanzenbänder versehen
- die Grünflächen übernehmen, neben ihrem Verbindungs- und Aufenthaltszweck, gleichzeitig die Funktion für eine Regenwasserbewirtschaftung mit Retentionsmulden und Verdunstung
- die Spiel- und Bewegungsangebote werden für alle Altersklassen, auch für Menschen mit Handicaps, vorgesehen und naturnah gestaltet
- die derzeit bestehenden Bäume werden in die Gestaltung eingebunden, punktuell werden neue, klimaresistente und schattenspendende Bäume integriert



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Fahrradabstellplätze

B-Plan Nr. 7724-90 (südlicher Teilbereich)

157 Fahrradabstellplätze Wohnen

- 140 Abstpl. in Radboxen (davon 3x Doppelstock)
- 5 Sonder-Abstpl. in Mobilityhub
- 12 Sonder-Abstpl. in den Gebäuden Nr. 1, 2 und 3

B-Plan Nr. 7724-6 (nördlicher Teilbereich)

139 Fahrradabstellplätze Wohnen

- 88 Abstpl. in Radboxen
- 8 Sonder-Abstpl. in den Gebäuden Nr. 5 und 6
- 20 Abstpl. im EG Fahrradraum Gebäude Nr. 7
- 10 Abstpl. und 13 Sonder-Abstpl. In Tiefgarage in dem Gebäuden Nr. 7

12 Fahrradabstellplätze Kita

12 Kita - Fahrradabstellplätze im Eingangsbereich

- 6 Gäste Abstpl. mit Fahrradbügel
- 6 Abstpl. in Radbox



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Mobilityhub, Einzugsradius

Die Entfernung vom Mobilityhub zu den neuen Wohnungen beträgt nicht mehr als 150,00 m.



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Mobilityhub, Tiefgarage, PKW Abstellplätze

B-Plan Nr. 7724-90 (südlicher Teilbereich)

48 PKW Abstellplätze Wohnen

45 PKW Abstpl. Im Mobilityhub, Gebäude Nr. 4
(8 Abstpl. mehr als gefordert)

davon:

- 37 Abstpl. freifinanzierter
Wohnungsbau
- 8 Abstpl. zur weiteren Verfügung

B-Plan Nr. 7724-6 (nördlicher Teilbereich)

24 PKW Abstellplätze Wohnen

24 PKW Abstpl. in der Tiefgarage unter
Gebäude Nr. 7 und 8 (-> ein Abstpl. zu wenig)

davon:

- 15 Abstpl. freifinanzierter
Wohnungsbau
- 9 Abstpl. Geförderter Wohnungsbau

PKW Abstellplätze Kita

3 Kita - PKW Abstellplätze an der
Arminiusstraße



Städtebaulich-freiraumplanerischer Masterplan

Optionale Tiefgaragen, PKW Abstellplätze

Zwei optionale Standorte für die Entwicklung einer Tiefgarage. Konkrete Lage und Größe sowie die Anzahl der möglichen PKW- und Fahrradabstellplätze sind bei Bedarf in weiterführenden Planungen zu prüfen. Zu klären sind u. a. auch Zufahrt, Umgang Bäume, etc.



4. In weiteren Verfahren zu klären

Standort und Rahmenbedingungen

Hinweise Feuerwehrzufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr Stadt Bonn

Zuwegungen

- Zu den Gebäuden sind von öffentlichen Flächen 3,00 m breite Zu- und Durchfahrten vorgesehen.
- Die befestigten Streifen müssen voneinander einen Abstand von 0,80 m haben und mindestens 1,10 m breit sein ($0,80+1,10+0,80 = 2,70 \text{ m}$ -> liegt innerhalb der 3,00 m Wegeflächen).
- Befestigte Streifen können aus Schotterrasen oder Rasengittersteinen bestehen.
- Der befestigte Streifen kann punktuell oder über die gesamte Wegelänge um 0,50 m verbreitert werden, um die notwendige befestigte Aufstellfläche von 3,50 m x 3,50 m zu erreichen.
- Die Aufstellfläche muss von der anzuleitenden Außenwand einen Abstand von mindestens 3,00 m und höchstens 9,00 m haben. [...] Die Breite der Aufstellfläche muss mindestens 3,50 m betragen. Entlang der Aufstellfläche muss auf der dem Gebäude abgewandten Seite ein mindestens 3,00 m breiter Geländestreifen ohne feste Hindernisse frei bleiben.
- Die lichte Höhe der Durchfahrten für die Feuerwehr muss mindestens 3,50 m betragen.
- Es muss unterschieden werden zwischen Aufstellflächen, die in Fahrtrichtung senkrecht oder parallel zur anzuleitenden Außenwand stehen.
- In den weiteren Planungen sind eine Grundrissgestaltung, insbesondere die Rettungswege über Fenster und Loggien, etc. sowie die konkreten Aufstellflächen und deren Erreichbarkeiten im Aussenbereich auf die Belange der Feuerwehr abzustimmen. Eine Abstimmung mit Vertreterinnen und Vertretern der Feuerwehr wird empfohlen.



5. Impressum

Impressum



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Ulrike Birkner

Hauptstelle Dortmund
Sparte Portfoliomanagement
Fontanestr. 4
40470 Düsseldorf

Tel. 0211 - 9088-219
Fax 0211 - 9088-244
ulrike.birkner@bundesimmobilien.de
www.bundesimmobilien.de



PD - Berater der öffentlichen Hand GmbH
Katayoun Sayadinejad
Simone Richrath

Friedrichstraße 149
10117 Berlin

Tel. 030 - 257679 - 0
Fax 030 - 257679 - 199
info@pd-g.de
www.pd-g.de



hartlockstädtebau

hartlockstädtebau
Stefan Hartlock
Stadtplaner AKNW 91898

Mathildenhof
Mathildenstraße 15 a
45131 Essen

Tel. 0201 - 82 17 78 42
post@hartlock.de
www.hartlock.de



wbp Landschaftsarchitekten
Rebekka Junge
Landschaftsarchitektin AKNW 41201

Nordring 49
44787 Bochum

Tel. 0234 - 962 99 0
info@wbp-landschaftsarchitekten.de
www.wbp-landschaftsarchitekten.de

