

Bebauungsplan Nr. 94

Bauvorhaben »Bahnhofstraße«

Sitzung zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
am 20. September 2022

1. Bonava
2. Einordnung in das Stadtgefüge
3. Städtebauliches Konzept
4. Planerische Festsetzungen
5. Fachgutachten und Fachuntersuchungen
6. Rückfragen und Diskussion

Homes & Neighbourhoods

Die Marke Bonava

Das schwedische Wort "bo" heißt Wohnen und "nav" heißt Mittelpunkt. Und darum geht es uns.

Wir bauen mehr als Häuser und Wohnungen. Wir bauen für viele Menschen ein neues Zuhause und schaffen Wohnumfelder, in dem sich die Menschen wohlfühlen können.

"bo" + "nav"
Wohnen + Mittelpunkt



BONAVA



Wir schaffen
für viele Menschen
Wohnumfelder zum Wohlfühlen

Homes & Neighbourhoods

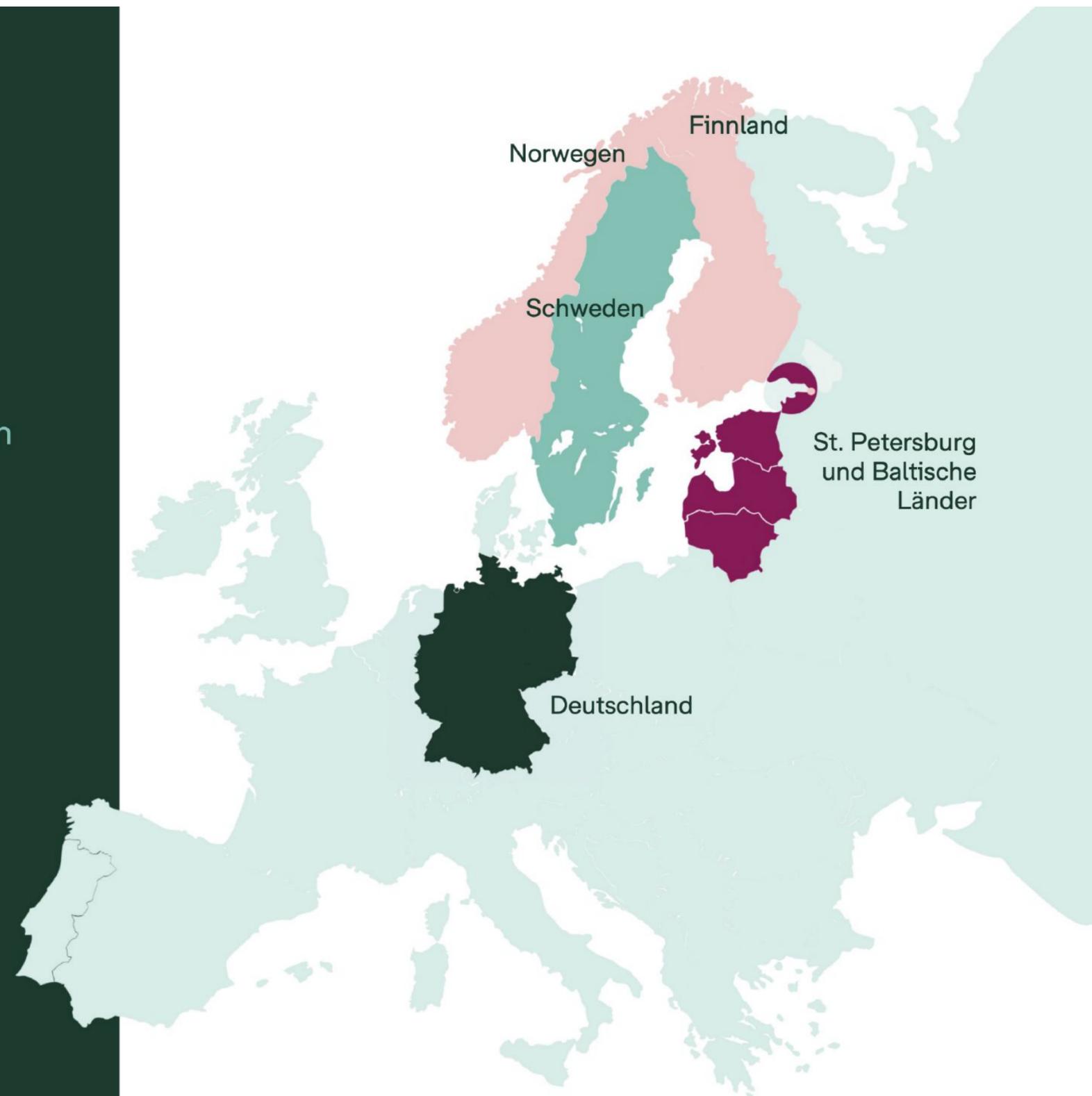
Börsennotierter Immobilienkonzern

Bonava ist einer der führenden Projektentwickler im Wohnbau in Europa.

Seit den 1930er-Jahren schafft Bonava Menschen ein neues Zuhause und ein Wohnumfeld zum Wohlfühlen. Inzwischen ist das Unternehmen in neun europäischen Ländern tätig: Deutschland, Schweden, Finnland, Norwegen, St. Petersburg, Estland, Lettland und Litauen.

Bonava ist an der Börse NASDAQ in Stockholm gelistet.

Beschäftigte
ca. **2 100**

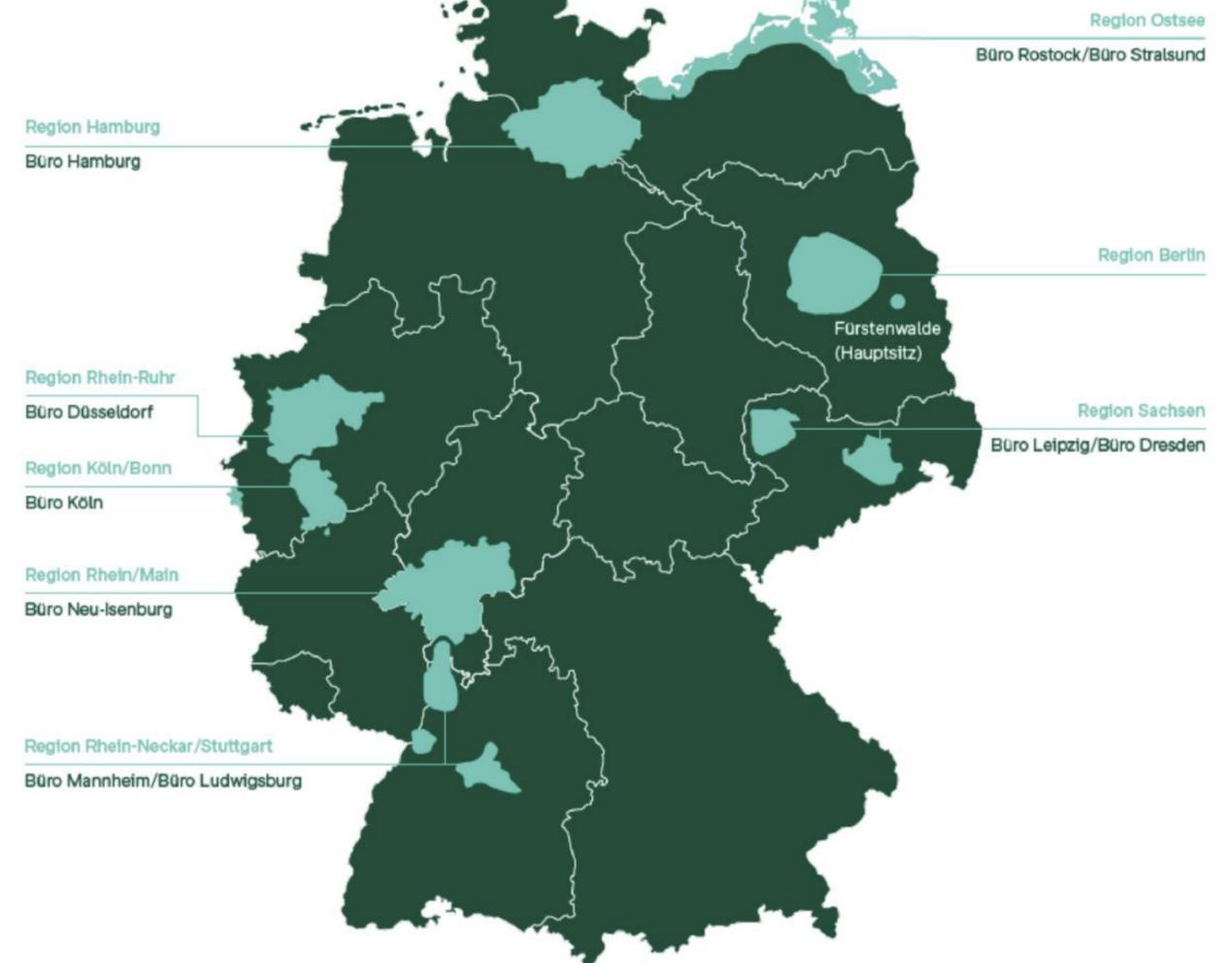


Homes & Neighbourhoods

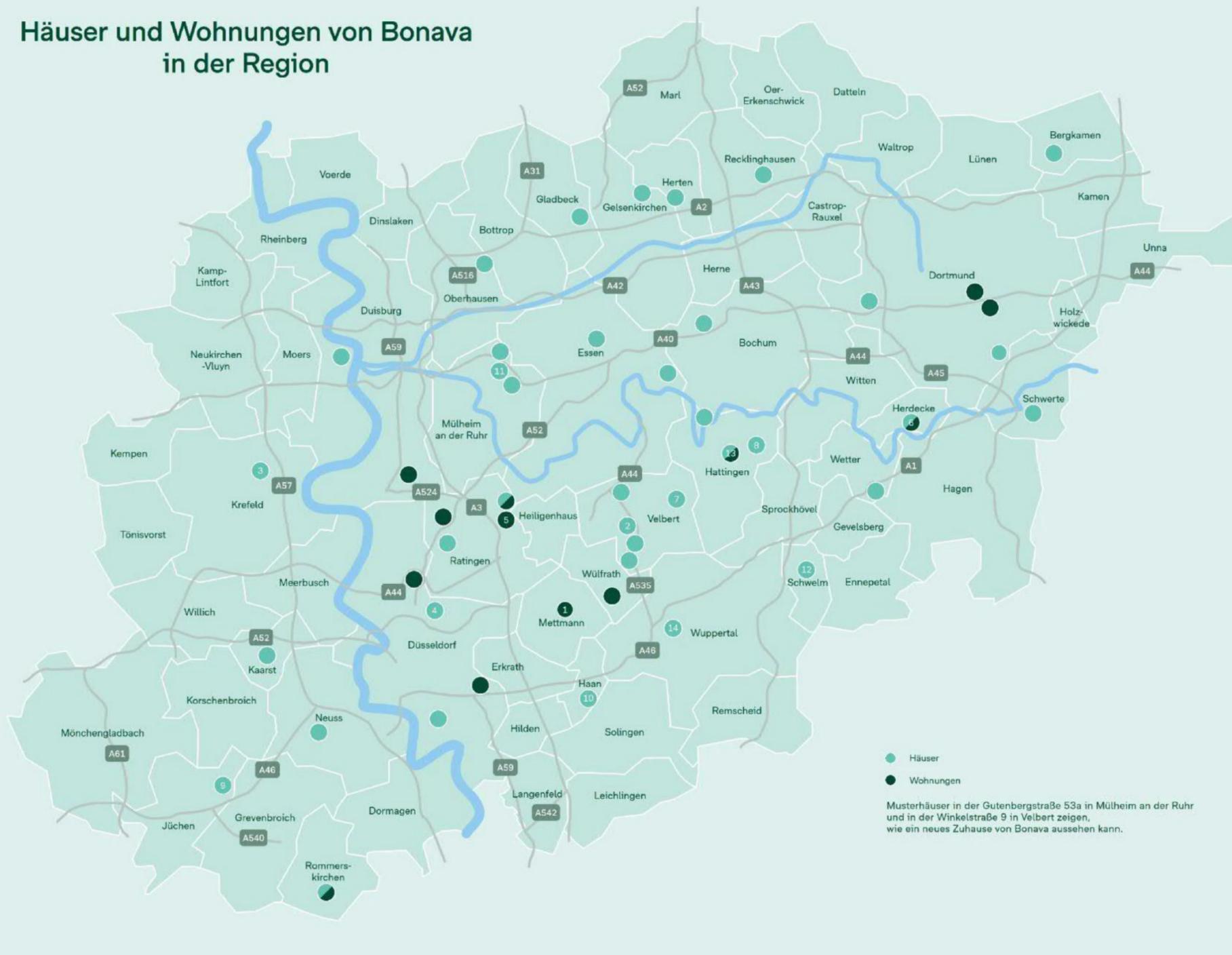
Aktiver Wohnprojektentwickler

Unsere Bautätigkeit konzentrieren wir in Deutschland auf acht Kernregionen: unseren Heimatmarkt Berlin, die Wachstumsregionen Hamburg, Rhein-Main, Rhein-Ruhr, Köln/Bonn, Rhein-Neckar/Stuttgart, Sachsen und die Ostseeküste.

Von den ca. 1.100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern am Hauptsitz im brandenburgischen Fürstenwalde/Spree und in zehn Büros der acht Kernregionen, sind ca. 170 Kolleginnen und Kollegen als gewerbliche Beschäftigte auf Bonavas Baustellen tätig.



Häuser und Wohnungen von Bonava in der Region



Ida-Carré
in Dortmund



Heidegärten in
Bergkamen



Einordnung in das Stadtgefüge

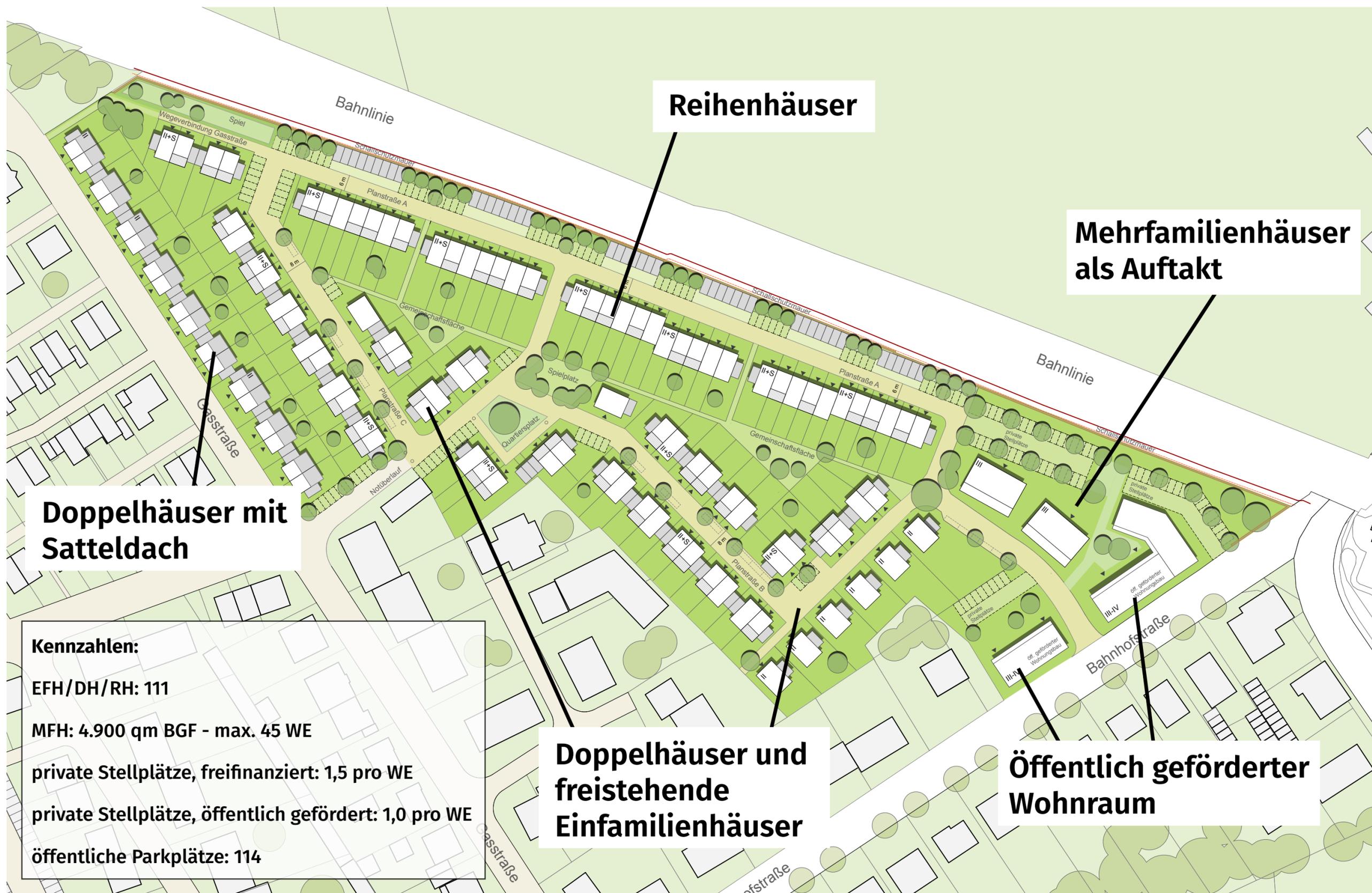






Städtebauliches Konzept





Reihenhäuser

**Mehrfamilienhäuser
als Auftakt**

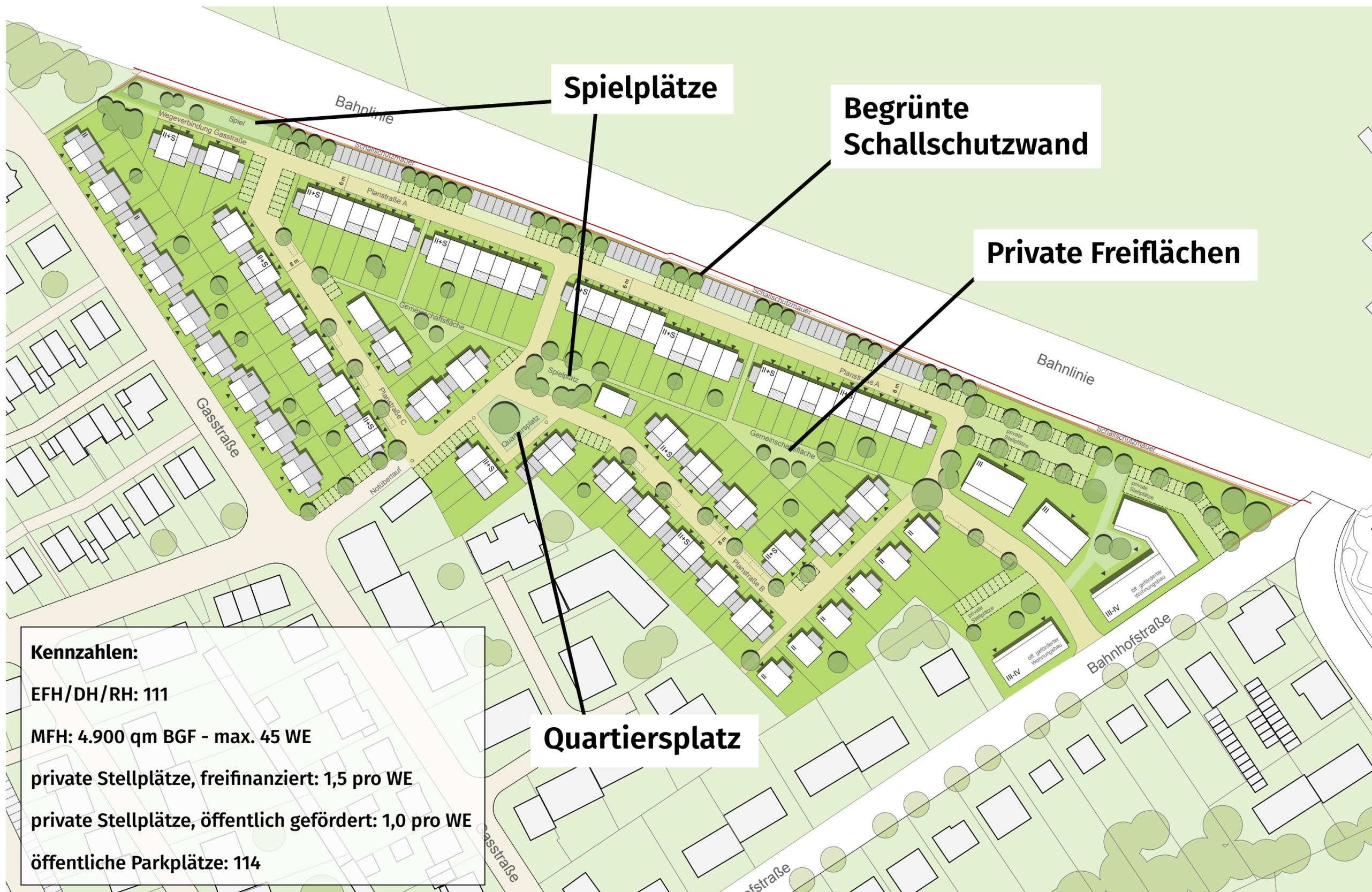
**Doppelhäuser mit
Satteldach**

Kennzahlen:
EFH/DH/RH: 111
MFH: 4.900 qm BGF - max. 45 WE
private Stellplätze, freifinanziert: 1,5 pro WE
private Stellplätze, öffentlich gefördert: 1,0 pro WE
öffentliche Parkplätze: 114

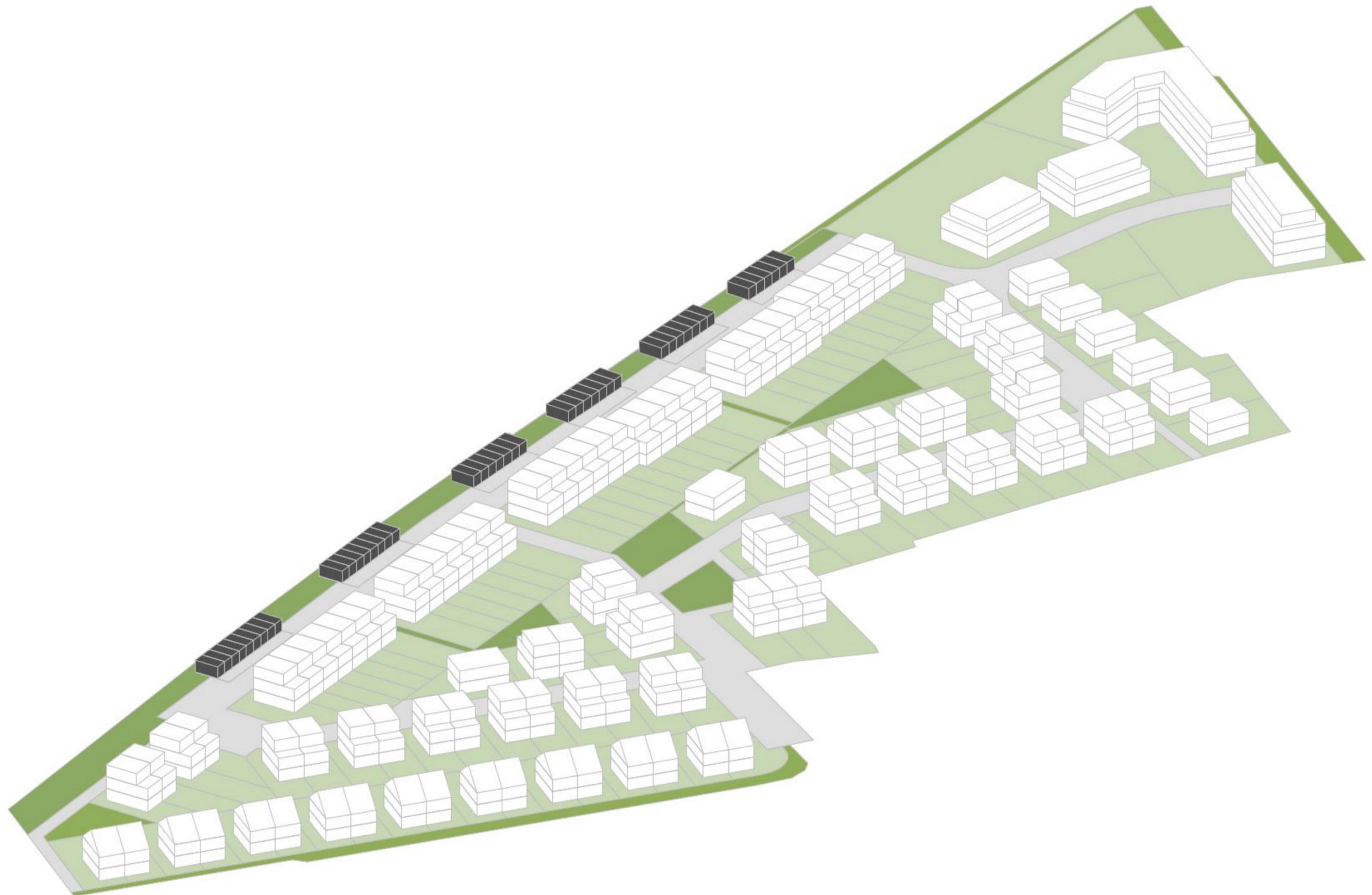
**Doppelhäuser und
freistehende
Einfamilienhäuser**

**Öffentlich geförderter
Wohnraum**





Kennzahlen:
EFH/DH/RH: 111
MFH: 4.900 qm BGF - max. 45 WE
private Stellplätze, freifinanziert: 1,5 pro WE
private Stellplätze, öffentlich gefördert: 1,0 pro WE
öffentliche Parkplätze: 114

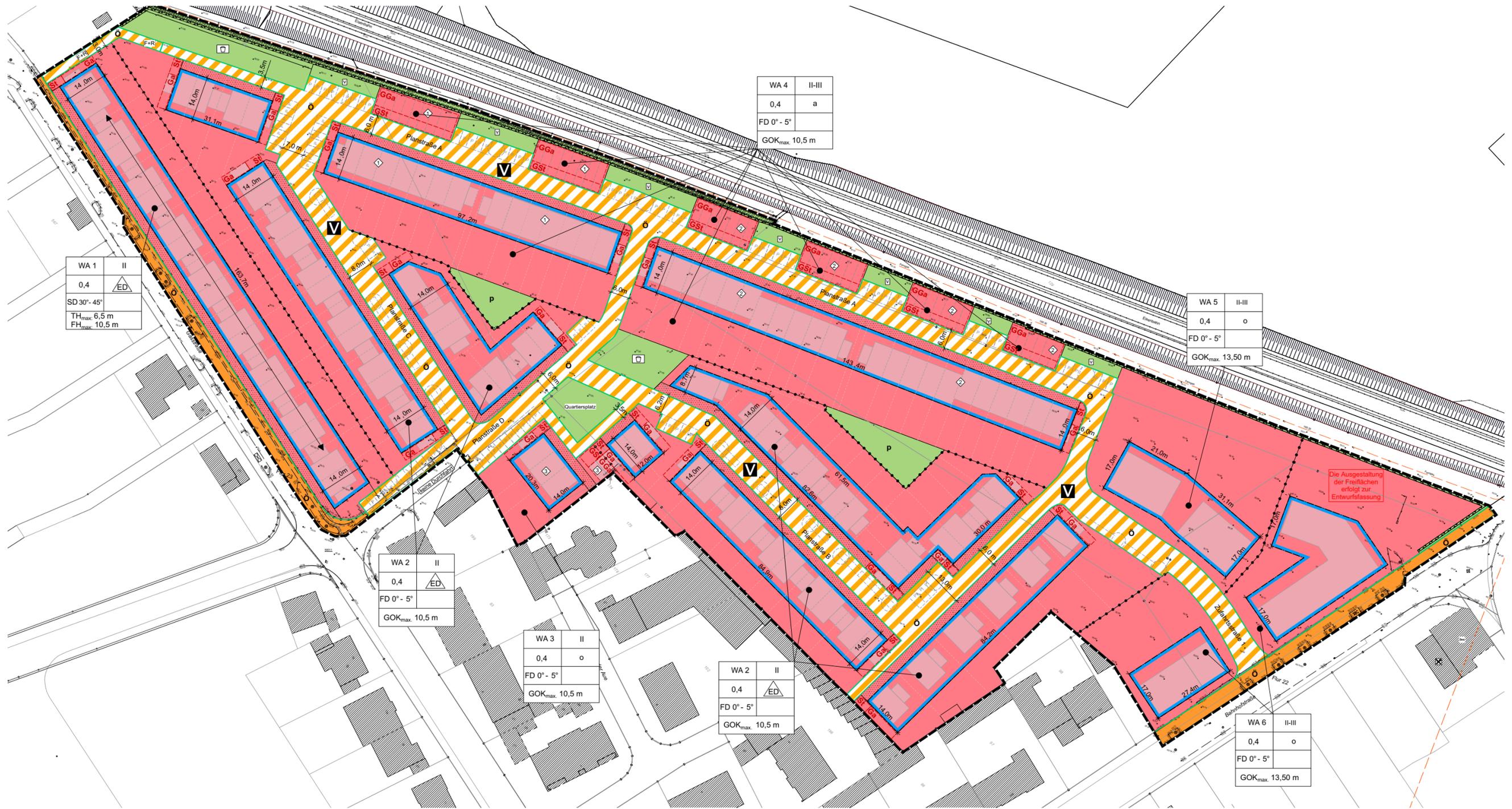


Rückfragen und Diskussion



Planerische Festsetzungen





WA 1	II
0,4	ED
SD 30°-45°	
TH _{max} 6,5 m	
FH _{max} 10,5 m	

WA 4	II-III
0,4	a
FD 0° - 5°	
GOK _{max} 10,5 m	

WA 5	II-III
0,4	o
FD 0° - 5°	
GOK _{max} 13,50 m	

WA 2	II
0,4	ED
FD 0° - 5°	
GOK _{max} 10,5 m	

WA 3	II
0,4	o
FD 0° - 5°	
GOK _{max} 10,5 m	

WA 2	II
0,4	ED
FD 0° - 5°	
GOK _{max} 10,5 m	

WA 6	II-III
0,4	o
FD 0° - 5°	
GOK _{max} 13,50 m	



- Festsetzung eines **allgemeinen Wohngebietes** nach § 4 BauNVO

zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

ausnahmsweise zulässig sind:

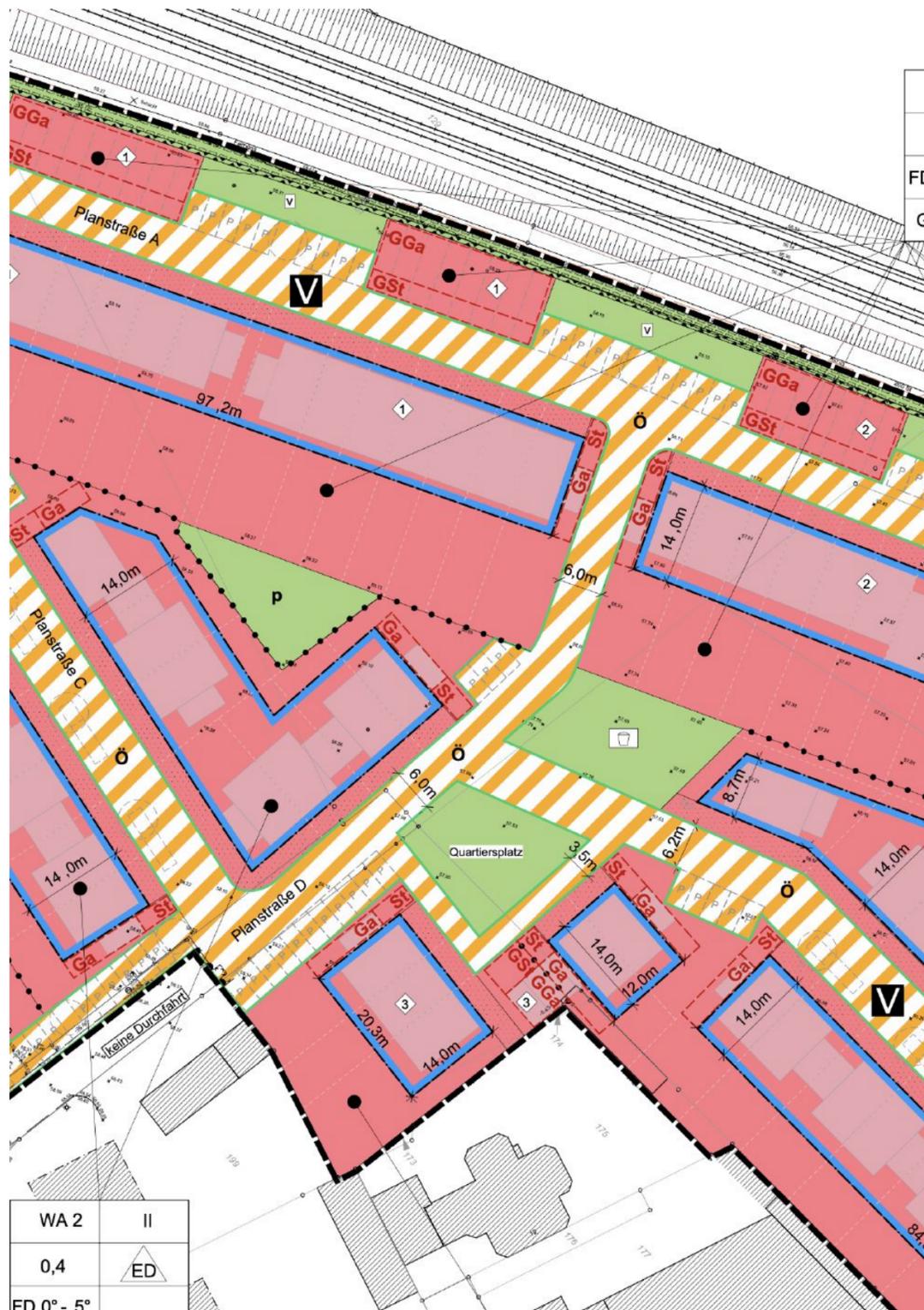
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

unzulässig sind:

- die übrigen Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO



- GRZ 0,4
- Überschreitung für Reihenmittelhäuser in WA 3 und WA 4
- maximale Gebäudehöhe 10,5 m (WA 1 bis WA 4) bzw. 13,5 m (WA 5 und WA 6)
- zwei bis drei Vollgeschosse
- offene Bauweise
- Flachdach und Satteldach (WA 1) als zulässige Dachformen



- Stellplätze sowie Garagen nur innerhalb der Baugrenzen oder in zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig; ein Abstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten
- rd. 115 öffentliche Parkplätze
- Garagen-Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen
- Vorgartenbereiche sind zu mindestens 40% zu begrünen
- 4,0 m hohe begrünte Lärmschutzwand
- zentraler Quartiersplatz, Spielplätze und Verkehrsgrün als Freiflächen



- **Beitrag zum Klimaschutz u.a. durch:**
 - Maßnahme der Innenentwicklung
 - Wiedernutzung bereits bebauter bzw. versiegelter Flächen
 - Synergieeffekte hinsichtlich der Erschließung sowie der Ver- und Entsorgung
 - Errichtung der Baukörper nach heutigen Energiestandards (EnEv usw.)
 - Dachbegrünung der Garagen

⇒ Wiedernutzung von Flächen statt neuer Flächeninanspruchnahme

Artenschutz

- Prüfung, ob durch das Bauvorhaben artenschutzrechtliche Konflikte ausgelöst werden
- Empfehlungen zur Berücksichtigung der Artenschutzbelange im Bebauungsplan

Ergebnis

- ⇒ aufgrund der integrierten Lage des Plangebietes, der Vornutzung sowie der Größe werden **keine** artenschutzrechtlichen Konflikte ausgelöst
- ⇒ Beachtung **vorsorglicher Hinweise** (z.B. Bauzeitenregelung)

Schall

- Prüfung der wechselseitigen Auswirkungen des Bauvorhabens auf dessen Umfeld sowie des Umfelds auf das geplante Vorhaben

Ergebnis

- ⇒ zum Schallschutz werden **aktive Maßnahmen** in den Bebauungsplan aufgenommen
- ⇒ Es ist davon auszugehen, dass unter **Berücksichtigung** der genannten **Hinweise** (werden im weiteren Verfahren ergänzt) **keine** immissionsschutzrechtlichen Konflikte **ausgelöst** werden

Erschütterungen

- ein Mindestabstand von 20 m zwischen Neubauten und Bahntrasse wird eingehalten

Altlasten

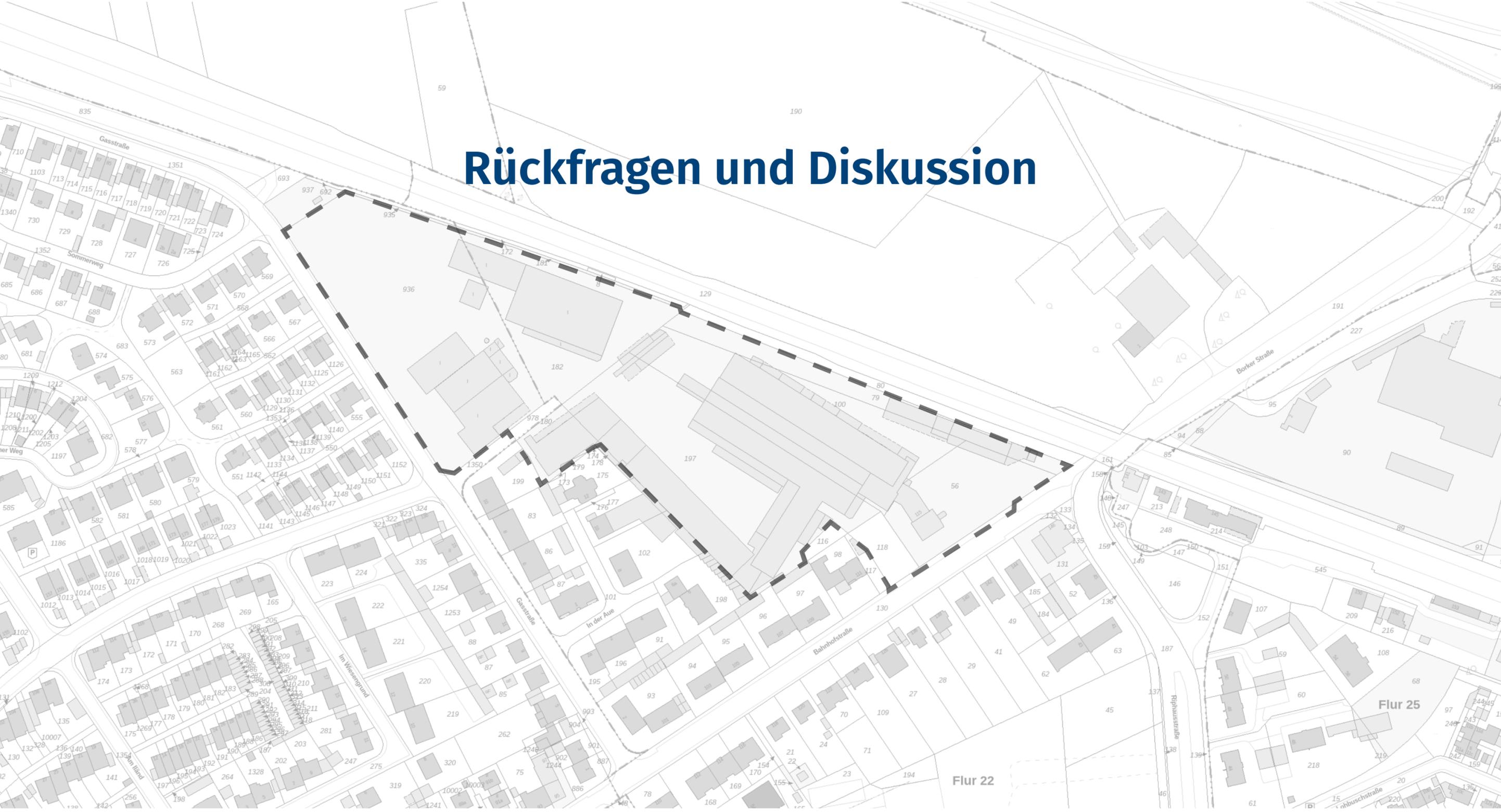
- Bereich Lackierhalle erhöhte Werte an Mineralkohlenwasserstoffen
- erhöhte Gehalte an Benzo(a)pyren
- Grundwasser: PAK Werte an Anstrommessstelle GWM1 und Abstrommessstelle GWM 3 überschritten
- ein **Bodenmanagementkonzept** wird erstellt

darüber hinaus: Umweltbelange

- Verfahren gemäß Vorgaben des § 13a BauGB, d.h. keine erheblichen Auswirkungen
⇒ Abhandlung der Umweltbelange im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan

Weitergehende Ausführungen zum Schallschutz, ein Konzept zur Entwässerung sowie ein Gutachten zur leistungsfähigen Abwicklung des Verkehrs werden im weiteren Verfahrensverlauf erarbeitet.

Rückfragen und Diskussion



bis zum 23. Oktober 2022	Frühzeitige Beteiligung
Ende 2022 / Anfang 2023	Auswertung der Stellungnahmen, Erarbeitung des Entwurfs
Frühjahr 2023	Auslegungsbeschluss
Frühjahr 2023	Auslegung (Behörden + Öffentlichkeit)
Sommer 2023	Satzungsbeschluss

Bebauungsplan Nr. 94

Bauvorhaben »Bahnhofstraße«

Danke für Ihre Aufmerksamkeit