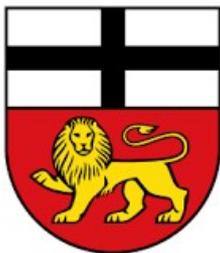


# Bundesstadt Bonn



## Bebauungsplan Nr. 6622-3, „Viktoriakarree“

und gleichzeitige Aufhebung des

Bebauungsplans Nr 7822-22, „Rathausgasse“

Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Bonn-Zentrum

## Begründung

## Inhalt

1	Allgemeine Vorgaben.....	1
1.1	Plangebiet.....	1
1.2	Planungsvorgaben.....	1
1.2.1	Regionalplan.....	1
1.2.2	Flächennutzungsplan.....	1
1.2.3	Geltendes Planungsrecht.....	2
1.2.4	Sonstige Planungen / Satzungen / Nachrichtliche Übernahmen.....	2
1.2.4.1	Vergnügungsstättenkonzept.....	2
1.2.4.2	Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	2
1.2.4.3	Denkmalschutz.....	2
1.2.4.4	Baumschutz.....	3
1.3	Planungsanlass und Erfordernis der Planaufstellung.....	3
1.4	Planungsablauf / Planverfahren.....	5
1.5	Nutzungsseignung.....	5
2	Inhalt der Planung.....	6
2.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	6
2.2	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	7
2.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
2.2.1.1	Kerngebiet.....	7
2.2.1.2	Öffentlich geförderter Wohnraum.....	8
2.2.1.3	Ferienwohnungen.....	8
2.2.1.4	Einzelhandel.....	8
2.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.2.2.1	Grundflächenzahl.....	9
2.2.2.2	Geschoßflächenzahl.....	10
2.2.2.3	Vollgeschosse.....	10
2.2.2.4	Maximale Gebäudehöhen.....	10
2.2.2.5	Maximale Trauf- und Firsthöhen.....	11
2.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
2.2.3.1	Bauweise.....	12
2.2.3.2	Überbaubare Grundstücksfläche.....	12
2.2.4	Höhenlage baulicher Anlagen (Geländehöhe).....	13
2.2.5	Grün- und Freiflächen / Pflanzgebote.....	13
2.2.5.1	Begrünung von Flachdächern.....	13

2.2.5.2	Begrünung von Tiefgaragen- und Kellerdecken.....	14
2.2.5.3	Ersatzpflanzungen .....	14
2.2.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	14
2.2.7	Verkehrsflächen .....	15
2.3	Erschließung .....	16
2.3.1	Äußere Erschließung.....	16
2.3.1.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	16
2.3.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	16
2.3.1.3	Fahrrad- und Fußverkehrsanbindung .....	16
2.3.2	Innere Erschließung .....	16
2.3.3	Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept.....	16
2.3.4	Technische Infrastruktur .....	17
2.3.4.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation .....	17
2.3.4.2	Erneuerbare Energien .....	18
2.3.4.3	Entwässerung/Kanal .....	18
2.3.4.4	Abfallentsorgung .....	18
3	Auswirkungen der Planung .....	19
3.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	19
3.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	19
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt .....	20
3.3.1	Mensch / Gesundheit .....	20
3.3.1.1	Verkehrslärm.....	20
3.3.1.2	Gewerbelärm .....	20
3.3.1.3	Verschattung .....	20
3.3.2	Klima / Luft.....	21
3.3.2.1	Klima .....	21
3.3.2.2	Luft.....	22
3.3.3	Flora / Fauna / Artenschutz .....	22
3.3.3.1	Schutzgebiete .....	22
3.3.3.2	Eingriffsregelung .....	22
3.3.3.3	Bäume .....	22
3.3.3.4	Artenschutz .....	23
3.3.4	Boden / Wasser.....	23
3.3.4.1	Böden .....	23
3.3.4.2	Wasser.....	24
3.3.4.3	Starkregen .....	24

3.3.4.4	Altstandorte.....	24
3.3.5	Landschaftsbild / Erholung.....	25
3.3.6	Kultur- und Sachgüter .....	25
3.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....	26
3.5	Kosten und Finanzierung.....	26
Anhang	.....	27
3.6	Auflistung der verwendeten Gutachten.....	27

# **1 Allgemeine Vorgaben**

## **1.1 Plangebiet**

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bonn und dort im südöstlichen Bereich des Ortsteils Bonn-Zentrum.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden durch die Rathausgasse, im Osten durch die Straße Belderberg (B9), im Süden durch die Franziskanerstraße und im Westen durch die Stockenstraße begrenzt.

Der Gebäudebestand setzt sich entlang der das Plangebiet umgebenden Straßen aus einer überwiegend drei- bis viergeschossigen Blockrandbebauung zusammen. Ein Großteil der Gebäude ist im Erdgeschoss durch z. T. kleinformatischen Einzelhandel, Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen geprägt. In den Obergeschossen sind vorwiegend Büro- und Wohnnutzungen vorzufinden. Vereinzelt Gebäude stehen leer.

Im Plangebiet befinden sich zudem das ehemalige Viktoriabad und das Stadtmuseum, welche als ortsbildprägende Gebäude Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild nehmen. Der Betrieb des Viktoriabades wurde im Mai 2010 eingestellt.

Der Blockinnenbereich ist vorwiegend durch Parkplätze und deren Zufahrten sowie durch vereinzelte Grünstrukturen geprägt.

Die direkte Umgebung des Plangebietes setzt sich überwiegend aus drei- bis viergeschossiger Blockrandbebauung mit größtenteils traufständigen Satteldächern zusammen. Diese Gebäude sind insbesondere der Wohn- und Geschäftsnutzung zuzuordnen. Ergänzend sind in dem unmittelbaren Umfeld des Plangebietes das Alte Rathaus und die Universitätsgebäude der Rheinischen Friedrich- Wilhelms- Universität angesiedelt.

## **1.2 Planungsvorgaben**

### **1.2.1 Regionalplan**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein- Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung.

### **1.2.2 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Bundesstadt Bonn stellt den Bereich des ehemaligen Viktoriabades entlang der Franziskanerstraße und des Belderbergs als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad dar. Die Grundstücksflächen entlang der Rathausgasse und Stockenstraße sind laut FNP als gemischte Baufläche dargestellt.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans ist daher nicht vollständig aus dem FNP entwickelt. Der FNP muss in Teilen nach § 13a BauGB entsprechend den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplans berichtigt werden, so dass das gesamte Plangebiet dann als gemischte Baufläche dargestellt ist. Mit Schreiben vom 27.08.2024 hat die Bezirksregierung Köln im Rahmen der landesplanerischen Anfrage nach § 34 LPlG NRW bestätigt, dass die vorgesehene Berichtigung an die rechtswirksamen Ziele der Raumordnung angepasst ist.

### 1.2.3 Geltendes Planungsrecht

Für das Plangebiet liegt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7822-22 vom 11.09.1964 vor. Dieser setzt das Plangebiet als Kerngebiet mit Höhenbegrenzungen für die Gebäude fest. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und einer Baumassenzahl (BMZ) von 7,0 bestimmt. Die Randbebauung des Blocks, die bereits zum Zeitpunkt der Rechtskraft im Rahmen des Neuordnungsplans für die Altstadt der Wiederaufbauphase weitgehend bestand, ist darüber hinaus eine GRZ von 0,7, bei Eckgrundstücken von 0,75 festgelegt. Im Bebauungsplan ist des Weiteren festgesetzt, dass auf dem Grundstück des Viktoriabades ausschließlich die Errichtung eines Schwimmbades zulässig ist. Die Planfestsetzungen entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Zielvorstellungen für diesen Bereich. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6622-3 erfolgt daher mit gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7822-22. Von planungsrechtlicher Relevanz im Plangebiet ist ferner der Fluchtlinienplan Nr. B370 vom 14.04.1949, der nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7822-22 bei einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans wiederaufleben würde. Die Notwendigkeit der (Teil-)Aufhebung im Bereich des Plangebiets wird nicht gesehen, da dieser lediglich Fluchtlinien festsetzt und ansonsten eine planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB bewirkt.

### 1.2.4 Sonstige Planungen / Satzungen / Nachrichtliche Übernahmen

#### 1.2.4.1 Vergnügungsstättenkonzept

Um die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sexshops und Bordellen in den Stadtbezirkszentren aus städtebaulichen Gründen steuern zu können, beauftragte der Rat in seiner Sitzung am 31.05.2012 die Verwaltung, ein auf Spielhallen/Wettbüros fokussiertes städtebauliches Entwicklungskonzept (Spielhallenkonzept oder Spielhallenrahmenplan) zu erarbeiten. Dieser Auftrag wurde zum Anlass genommen, das „Konzept zur Steuerung der Ansiedlung von Spielhallen“ aus dem Jahre 1988 zu überarbeiten. In Folge wurden zunächst die Ziele und Leitlinien eines Bonner Vergnügungsstättenkonzeptes durch den Rat beschlossen, welche Grundlage für die vorliegende Planung sind. Demnach sind solche Einrichtungen gemäß den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung nicht zulässig.

#### 1.2.4.2 Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das geltende Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BEZK) 2008 mit einer Ergänzung aus dem Jahre 2012 wird derzeit fortgeschrieben. Der Entwurf des BEZK soll voraussichtlich Anfang 2025 dem Rat der Bundesstadt Bonn zum Beschluss der Öffentlichkeitsbeteiligung vorgelegt werden.

In der geltenden Fassung des BEZK ist das Plangebiet Teil des Bonner A- Zentrums, was den gesamten Bereich der Bonner City abbildet.

#### 1.2.4.3 Denkmalschutz

Die Travertinfassade mit den zwei flankierenden Rasterwänden einschließlich des Kunstharzfensters des ehemaligen Viktoriabades ist denkmalgeschützt.

Wichtige Denkmale in der direkten Umgebung des Plangebietes stellen das Alte Rathaus nördlich des Plangebietes sowie das ehemalige kurfürstliche Schloss südlich des Plangebietes dar, das die Universität beherbergt. Außerdem wurde aufgrund von Suchschachtungen römische Schichten, römische Erdbefunde (vermutlich Gruben) und Reste des ehemaligen

Franziskanerklosters und des alten Viktoriabades ermittelt. Weitere derartige Bodendenkmäler werden in den noch ungestörten Bodenschichten vermutet. Diese stehen gemäß § 5 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz NRW als vermutete Bodendenkmale unter Schutz.

#### 1.2.4.4 Baumschutz

Gemäß der derzeit geltenden Bonner Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr, bei Nadelbäumen 150 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm geschützt. Diese Vorschriften gelten nicht für Obstbäume, mit Ausnahme von Nussbäumen und Esskastanien.

Im Plangebiet befinden sich 8 Laubbäume, 5 Bäume davon unterliegen der Baumschutzsatzung.

### 1.3 **Planungsanlass und Erfordernis der Planaufstellung**

Das Viktoriakarree soll als gemischt genutztes Stadtquartier, bestehend aus den Nutzungsbausteinen Einzelhandel, Wissenschaft, Bildung, Dienstleistung und Wohnen aufgewertet werden. Im öffentlichen Interesse soll hierdurch ein Beitrag zur Belebung der südlichen Innenstadt im Umfeld des historischen Rathauses sowie der Universität Bonn geleistet werden.

Die städtischen Grundstücke wurden zunächst im Jahr 2014 öffentlich ausgeschrieben und sollten veräußert werden (Drucksache:1410443EB8). Nach einem Bürgerbegehren, das sich gegen den Verkauf der städtischen Grundstücke im Viktoriakarree ausgesprochen hat, wurde die Ausschreibung seitens des Rats der Bundesstadt Bonn am 30.11.2015 wieder aufgehoben (Drucksache: 1513536).

Der Bau- und Vergabeausschuss hat am 23.06.2016 beschlossen, eine Bürgerwerkstatt für das Viktoriakarree durchzuführen (Drucksache: 1611327). In diesem Verfahren erhielten alle Interessierten die Möglichkeit, sich innerhalb von drei Monaten über eine mögliche Entwicklung des Viktoriakarrees zu informieren und zu beteiligen. In diesem Rahmen wurde eine Ideenwerkstatt mit Entwicklungsideen und Thesen für das Quartier erarbeitet. Diese gesammelten Vorschläge der Ideenwerkstatt wurden in einer Planerwerkstatt von vier verschiedenen Planungsteams gutachterlich bewertet und durch die Erarbeitung von verschiedenen städtebaulichen Entwürfen konkretisiert.

Die Kommission der Bürgerwerkstatt hat eine Empfehlung für ein städtebauliches Konzept ausgesprochen. Das favorisierte Konzept des Büros skt umbaukultur aus Bonn sieht u.a. vor, dass die historische Franziskanergasse den Baublock in zwei Bereiche gliedert. Mit Ausnahme des bestehenden Stadtmuseums und des Viktoriabades sollen die vorhandenen Gebäude in der bestehenden Blockstruktur erhalten werden. Die westliche Blockrandbebauung soll insbesondere für Einzelhandel, Gastronomie und innerstädtisches Wohnen vorgesehen werden, während im östlichen Bereich Kultur- und Bildungseinrichtungen geplant sind.

Das Konzept wurde mit allen Eigentümern erörtert und eine Umsetzbarkeit geprüft. Auf Grundlage der durchgeführten Gespräche hat die Verwaltung ein Strukturkonzept für die Flächen, die sich im städtischen Eigentum befinden, erarbeitet. Dieses stellt die mögliche Verortung der verschiedenen Nutzungsbausteine dar. Im Juni 2021 hat der Bonner Stadtrat einen Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen beschlossen. Dieser sieht u.a. vor, dass die Fläche, die sich östlich der geplanten Gasse befindet, einer universitären Nutzung zugeführt wird. Das Strukturkonzept wurde zugunsten dieser Nutzungsänderung modifiziert, so dass nun das Forum des Wissens realisiert werden kann.

Die Umsetzung der Planung wird über die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 6622-3 vorbereitet. Eingriffe in die Bestands- und Nutzungsstruktur der weiteren, privaten Grundstücke, die sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden, sollen nicht zwingend erfolgen. Da diese Gebäude den das Plangebiet umgebenden Baublock bilden, werden sie dennoch in das Plangebiet einbezogen. Zudem dient die Aufnahme in den Bebauungsplan der in der Bürgerwerkstatt und in der Eigentümerbefragung vielfach gewünschten Bestandssicherung.

## 1.4 Planungsablauf / Planverfahren

Da eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes und somit eine Innenentwicklung beabsichtigt ist, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6622-3 in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden.

Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da der vorgeschriebene Schwellenwert der Grundflächengröße (< 2 ha) eingehalten wird, das Plangebiet nicht im relevanten Abstand eines Störfallbetriebes liegt und Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vorhandener FFH- bzw. Vogelschutzgebiete nicht vorliegen.

Ein Umweltbericht gemäß § 2a Nr. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Umwelt- und Naturschutzbelange im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen und die Planungsauswirkungen, teilweise durch gutachterliche Untersuchungen, zu beschreiben und zu bewerten.

Die Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans Nr. 7822-22 wurde am 15.05.2014 zeitgleich mit dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 7822-23 (Drucksache: 1411093) beschlossen, der im weiteren Verfahren mit der Nr. 6622-3 eine neue Bezeichnung erhielt. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Strukturkonzeptes zu schaffen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6622-3 erforderlich. Die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB sind auch für die Aufhebung gegeben.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu dem städtebaulichen Entwurf fand im Zeitraum vom 10.02.2023 bis einschließlich 24.02.2023 statt. Anwohner\*innen sowie umliegende Gewerbetreibende und Interessierte konnten sich in einer Beteiligungsveranstaltung am 14.02.2023 im Café Blau in der Franziskanerstraße über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung informieren. Zusätzlich wurden die Eigentümer\*innen des Viktoriakarrees in einer internen Informationsveranstaltung am 19.01.2023 beteiligt.

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Veröffentlichung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf erneut beteiligt und um Stellungnahmen gebeten. Über die eingegangenen Stellungnahmen entscheidet abschließend der Rat der Bundesstadt Bonn im Rahmen des Satzungsbeschlusses.

## 1.5 Nutzungseignung

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage eignet sich das Plangebiet zur Festsetzung eines Kerngebietes (MK) gemäß § 7 BauNVO im Rahmen des vorliegenden Angebots-Bebauungsplanes.

## 2 Inhalt der Planung

### 2.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Auf Grundlage des Werkstattentwurfs aus dem Jahr 2017 und des Strukturvorschlags von 2019 hat das Büro skt umbaukultur aus Bonn eine Machbarkeitsstudie bestehend aus einem städtebaulichen Konzept und einem Testentwurf für die universitäre Nutzung „Forum des Wissens“ erarbeitet, die u. a. die Gebäudekubatur und mögliche Nutzungen präzisiert.

Die geplante Gasse, die das Quartier in einen westlich und einen östlichen Bereich teilt, verfügt über verengende (ca. 6,5 m) und aufgeweitete (ca. 14,0 m) Querschnittsbreiten. Im aufgeweiteten Bereich besteht die Möglichkeit, eine ansprechende Grüngestaltung (bspw. durch Beete und Pflanzungen in Kombination mit Sitzgelegenheiten) in die Gassenführung zu integrieren. Die Platzsituation an der Franziskanerstraße bietet sich für die Unterbringung eines Cafés mit Außengastronomie an.

Es ist vorgesehen, dass der nördliche Durchgang der autofreien Gasse zur Rathausgasse hin durch den Abriss des bestehenden Gebäudes geöffnet wird. Alternativ hierzu kann in diesem Bereich zur Reduzierung des Verlusts an Wohnfläche im Zusammenhang mit der Überbauung des Gassenraums ein Ersatzneubau in Erwägung gezogen werden. Beide Möglichkeiten hält der Bebauungsplan offen. Der Umgang mit dem städtischen Grundstück ist dann im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren festzulegen.

Gemäß dem Ratsbeschluss vom 24.06.2021 ist östlich der geplanten Gasse als öffentliche, universitäre Nutzung das „Forum des Wissens“ geplant (Drucksache: 210953). Eigentümer wird das Land NRW sein. Als Nutzer ist die Rheinische Friedrich- Wilhelm- Universität vorgesehen. Im „Forum des Wissens“ plant die Universität, eine Bibliothek für die Geisteswissenschaften und ergänzend gastronomische Nutzungen anzusiedeln. Auf Grundlage der Festsetzung als Kerngebiet wären längerfristig auch andere Nutzungen denkbar.

Damit die o.g. Bibliothek der Rheinischen Friedrich- Wilhelm- Universität im östlichen Quartiersbereich untergebracht werden kann, hat das Büro skt umbaukultur auf Grundlage des im Januar 2022 vorliegenden Raumprogramms und in Abstimmung mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) sowie der Universität Bonn einen Testentwurf erarbeitet. Durch diesen Entwurf konnte gezeigt werden, dass sich das avisierte Raumprogramm der Universität im Kontext der städtebaulichen Zielvorgaben und Maßstäblichkeit des Quartiers abbilden lässt. Die Annahmen dieses Entwurfs wurden vom BLB im weiteren Planverfahren konkretisiert und haben Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden.

Die Grünfläche auf dem Universitätsgelände sollte laut diesem Testentwurf als „Grüne Mitte“ ausgebildet werden und könnte z.B. als Ausstellungs- und Skulpturgarten angelegt werden. Diese Fläche sollte nicht unterbaut werden, um großkronige Bäume mit natürlichem Bodenanschluss pflanzen zu können. Ausnahmsweise wäre eine Unterbauung jedoch auch möglich, wenn die bestehenden Kellergeschosse des Viktoriabades im Sinne der Nutzung der „grauen Energie“ weiterverwendet werden sollten. In diesem Falle wäre jedoch eine Kompensation über eine intensive Dachbegrünung auf den Dachflächen des Forums des Wissens angezeigt. Das Gelände soll mit einer zeitlichen Beschränkung auf den Tageszeitraum auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Die oben dargestellten Rahmenbedingungen, die im Zuge der Machbarkeitsstudie und der darauf aufbauenden Planungsschritte erarbeitet wurden und in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen sind, sind in einem durchzuführenden Hochbauwettbewerb für das neue „Forum des Wissens“ zu berücksichtigen. Der Hochbauwettbewerb nach RPW 2013

wird erst durchgeführt, wenn das Bebauungsplanverfahren eine Planreife nach § 33 BauGB ermöglichen würde. Er wird vom BLB in Abstimmung mit der Bundesstadt Bonn ausgelobt.

Im westlichen Teilbereich des neuen Quartiers sind in den Erdgeschossen vorwiegend kleinteilige Läden, Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen vorgesehen. In den oberen Geschossen soll innerstädtisches Wohnen untergebracht werden. Als Wohnformen sind hier u.a. studentisches und altersgerechtes Wohnen sowie Familienwohnen vorgesehen. Das Bonner Baulandmodell soll bzgl. des geförderten Wohnungsbaus im Rahmen der Konzeptvergabe für das städtische Grundstück Anwendung finden.

Es ist vorgesehen, dass vorwiegend viergeschossige Gebäude errichtet werden. Im städtebaulichen Entwurf wird für die geplante Bibliothek eine absolute Höhe von bis zu ca. 20 m über dem Straßenniveau des Belderbergs auf Höhe des Baugrundstückes angesetzt und für die Gebäude des westlichen Quartiersbereichs eine absolute Höhe von ca. 18,7 m über der geplanten Gasse festgelegt. Als Übergang von der geplanten zur bestehenden Bebauung werden eingeschossige, im Bereich der Bibliothek auch bis zu zweigeschossigem Gebäude auf der Grundstücksgrenze vorgeschlagen.

Die bestehende Bebauung im nordöstlichen Quartiersbereich an der Rathausgasse bis hin zum nördlichen Teilabschnitt sowie die Bebauung Ecke Belderberg/ Franziskanerstraße wird aus dem Bestand übernommen und unterliegt somit einem eigentümergeführten und sukzessiven Modernisierungs- und Erneuerungsprozess.

## **2.2 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.2.1.1 Kerngebiet**

Entsprechend der o.g. planerischen Zielsetzung des städtebaulichen Entwurfs setzt der Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO das Plangebiet gemäß dem derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan weiterhin als Kerngebiet (MK) fest.

Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen werden gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen, da sie dem in der Umgebung vorhandenen und innerhalb des Plangebiets zu entwickelnden Gebietscharakter nicht entsprechen. Dies gilt auch für Tankstellen, die nach § 7 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig sind. Das Plangebiet soll in erster Linie der Ansiedlung von Geschäfts-, Büro- und Wohngebäuden sowie der Bibliothek der Geisteswissenschaften der Universität Bonn dienen. Zudem würden Parkhäuser, Großgaragen und Tankstellen erhebliche Fläche beanspruchen und ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen erzeugen, sich negativ auf das Stadtbild auswirken und entsprechend damit nicht der Hochwertigkeit des innerstädtischen Standortes.

Sexshops, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) werden ebenfalls ausgeschlossen. Mit dem Ausschluss dieser Nutzungsarten nehmen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Bezug auf das Vergnügungsstättenkonzept der Bundesstadt Bonn, wonach Vergnügungsstätten, Sexshops und Bordelle sowie bordellartige Betriebe nur in Gewerbegebieten zulässig sind, die das Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Eignungsflächen definiert. Da das Plangebiet nicht als solche Fläche vorgesehen ist, sind die aufgeführten Nutzungen im Plangebiet nicht zulässig. Vergnügungsstätten können ebenso wie Bordelle und bordellartige Betriebe oder Sexshops zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges und zu Verdrängungseffekten führen. Weiterhin können diese Nutzungen zu einem Imageverlust, einer Niveausenkung und einem Verlust der Lagequalität des Gebietes beitragen. Als Folge dieser Abwertung kann es zur Abwanderung von hochwertigen

Nutzungen aus dem Plangebiet kommen. Zusammenfassend können diese Entwicklungen zu einem sogenannten Trading-Down-Effekt führen und einen erheblichen Imageverfall des Standortes hervorrufen. Eine solche städtebauliche Fehlentwicklung soll im Plangebiet daher vermieden werden.

Zur Belebung und Attraktivierung des neuen Quartiers ist festgesetzt, dass gemäß § 7 Abs. 4 Nr. 1 BauGB eine Wohnnutzung in den Teilgebieten MK 1, MK2 und MK4 oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist, um die Erdgeschosszonen mittels dieser horizontalen Gliederung auch für gewerbliche Nutzungen wie Dienstleistungen, Einzelhandel und gastronomische Angebote zu öffnen. Im MK3 ist die Errichtung von Wohnungen im Bereich des Forums des Wissens nicht vorgesehen, so dass nicht im gesamten Plangebiet, der allgemeinen Zweckbestimmung des Kerngebietes folgend, das Wohnen zulässig ist.

#### 2.2.1.2 Öffentlich geförderter Wohnraum

Um auf das starke Bevölkerungswachstum in Bonn mit einem differenzierten Angebot von Wohnbebauung und bezahlbaren Wohnungen zu reagieren, ist es Zielsetzung der Bundesstadt Bonn, möglichst in allen Bonner Stadtteilen mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Bundesstadt Bonn das sozialpolitische Ziel, geförderten Wohnraum in notwendigem Umfang zur Verfügung zu stellen. Dies ist vor allem im Hinblick auf auslaufende städtische Mietpreisbindungen wichtig. Angesichts der im Bonner Stadtgebiet nur noch wenigen vorhandenen bebaubaren Flächenpotentiale für den Wohnungsbau, liegt die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau vornehmlich im Bereich baulich bereits genutzter Flächen, in der Verdichtung vorhandener baulicher Strukturen und in der Baulückenschließung.

Das Bonner Baulandmodell findet im vorliegenden Bebauungsplan jedoch keine direkte Anwendung, da es sich bei dem Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt und -im Unterschied zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan- ein entsprechender Vertragspartner zunächst fehlt. Gleichwohl wird im Baufeld westlich der neuen Gasse (MK2) auf der verbleibenden städtischen Fläche ein Wohn- und Geschäftshaus mit einem hohen Anteil an gefördertem Wohnraum realisiert. Über eine Konzeptvergabe mit anschließendem Kaufvertrag wird dieses Ziel gesichert.

#### 2.2.1.3 Ferienwohnungen

Um Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern, werden im Plangebiet Ferienwohnungen ausgeschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnraum für dauerhaftes Wohnen zu schaffen und so dem bestehenden Wohnbedarf in Bonn Rechnung zu tragen. Die Feriennutzung von Wohnungen hat gegenüber einer dauerhaften Wohnnutzung deutliche wirtschaftliche Vorteile für den Eigentümer. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet und damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen werden. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum günstige Voraussetzungen für eine touristische Nutzung.

#### 2.2.1.4 Einzelhandel

Innerhalb des festgesetzten Kerngebietes sind alle Arten von Einzelhandelsnutzungen allgemein zulässig, da das Plangebiet innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Bonner Innenstadt liegt.

Die Festsetzung sichert gleichwohl die kleinteiligen Einzelhandelsstrukturen im Plangebiet und kommen der Intension der Eigentümer\*innen und Gewerbetreibenden, die sich in den verschiedenen Beteiligungsformaten gezeigt haben, entgegen.

## 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.2.1 Grundflächenzahl

Für die festgesetzten Kerngebiete (Teilgebiete MK1-MK4) wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO zunächst eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zeichnerisch festgesetzt. Die festgesetzte GRZ unterschreitet somit den Orientierungswert für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO, um noch eine gewisse Begrünung der Baugrundstücke zu gewährleisten. Durch die Festsetzung der GRZ wird innerhalb eines der zentralsten Bereiche der Bundesstadt Bonn dennoch eine angemessene bauliche Dichte gewährleistet, dem Ziel des schonenden und sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung getragen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 1,0 wird für die Errichtung von eingeschossigen Gebäudeteilen, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberflächen wie zum Beispiel Tiefgaragen und Kellerräume sowie Nebenanlagen wie Anbauten und Schuppen innerhalb der Bestandsgebiete MK1 und MK4 textlich ermöglicht. Damit soll auf die bestehende bauliche Situation angemessen reagiert werden. Der Bestandsschutz bleibt dabei gewährleistet. Im Falle des Neubaus in den Teilgebieten MK1 und MK4 steht diese Regelung jedoch unter der Bedingung, dass eine bepflanzte Fläche auf mindestens 20% der Grundstücksfläche, entweder als Dachbegrünung, Pflanzüberdeckung oder mit Bodenanschluss angelegt wird. Für die eingeschossigen Baukörper sind Flachdächer festgesetzt, die gemäß Festsetzung 6.1 mindestens extensiv zu begrünen sind. Unterirdische Gebäudeteile müssen gemäß der Festsetzung 6.2 mit einer mindestens 0,5m dicken Substratschicht überdeckt angelegt und bepflanzt werden. Mit diesen Festsetzungen soll ein positiver mikroklimatischer Effekt im Rahmen der Neuplanung gesichert werden.

Im Teilgebiet MK2 soll die o.g. Überschreitungsmöglichkeit der GRZ bis zu einem Maß von 1,0 gewährleistet, dass der städtebauliche Entwurf, der Grundlage für die Festsetzungen bildet, umgesetzt werden kann.

Im Teilgebiet MK3 ist das Forum des Wissens geplant. Der bereits erläuterte Testentwurf sieht für diesen Bereich des Plangebietes einen begrünten Innenhof vor. Der Testentwurf soll jedoch nicht bereits im Detail mit entsprechenden Festsetzungen von Baulinien, Baugrenzen und Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan vorgegeben werden. Daher wird im MK3 eine Regelung gewählt, die gewährleistet, dass mindestens 15 % des Baugrundstückes nicht durch oberirdische Gebäudeteile überdeckt wird. Eine ausnahmsweise Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten GRZ von 0,8 löst jedoch eine Kompensation in Form einer intensiven Dachbegrünung mit einer Mindestaufbaustärke von 50 cm auf Dachflächen im MK3 aus, so dass ein klimarelevantes Grünvolumen im Plangebiet gesichert bleibt.

Grundsätzlich soll auch die Möglichkeit offengehalten werden, die Kellerräume des ehemaligen Viktoriabadcs zu erhalten und in die neue Nutzung des Forums des Wissens zu integrieren. Als Ausnahme soll daher festgesetzt werden, dass diese Kellerräume im Sinne der Nutzung der sog. „grauen Energie“ erhalten werden. Für diesen Fall bedarf aber die Überschreitung der GRZ bis zu einem Maß von 1,0 für unterirdische Bauteile einer weiteren Kompensation durch eine intensive Dachbegrünung von mindestens 50 cm Aufbaudicke.

Beide o.g. Fallgestaltungen, die als Ausnahme formuliert sind, lösen eine kumulative Betrachtung des Flächenumfanges an intensiven Dachbegrünungen aus. Die zu realisierende

Fläche der intensiven Dachbegrünung entspricht zum einen der Fläche der unterirdischen Gebäudeteile, die nicht von oberirdischen Gebäudeteilen überdeckt wird und zum anderen der Fläche, durch die oberirdische Gebäudeteile über die festgesetzte GRZ von 0,8 hinausgehen.

Wie diese städtebauliche Maßgabe umgesetzt wird, bleibt dem geplanten Hochbauwettbewerb und darauf aufbauend dem Bauantragsverfahren vorbehalten.

#### 2.2.2.2 Geschossflächenzahl

Zur Sicherung der baulichen Bestände und städtebaulichen Weiterentwicklung des Plangebietes gemäß dem städtebaulichen Konzept wird bis auf das Teilgebiet MK3 eine GFZ bis zu einem Wert von 3,0 in Vollgeschossen ermöglicht. Damit wird auch der Orientierungswert der GFZ für Kerngebiete gemäß § 17 BauNVO ausgenutzt, um eine innerstädtische Verdichtung der Bebauung im Plangebiet zu ermöglichen.

Im Teilgebiet MK3 soll das Forum des Wissens realisiert werden. Da sich dort die Bebauung aufgelockerter um den vorgesehenen grünen Innenhof orientieren soll, wird dort die GFZ auf ein Maß von 2,7 in Vollgeschossen vermindert.

#### 2.2.2.3 Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Bebauungsplan sowohl für die Bestands- als auch für die Neubauten in der Regel begleitend zu den bestehenden und geplanten öffentlichen Verkehrsflächen mit vier Vollgeschossen festgesetzt. Damit soll gemäß dem städtebaulichen Entwurf eine auch in der Umgebung vorhandene Bauhöhe im Plangebiet einheitlich ermöglicht werden.

Im rückwärtigen Bereich der Bestandsbebauung in den Teilgebieten MK1 und MK4 hat sich eine Baustruktur mit überwiegend eingeschossigen Anbauten verfestigt. Diese Bebauung wird im Bebauungsplan durch eine entsprechende Festsetzung gesichert.

Insb. im Teilgebiet MK3 sind die Anforderungen der Besonnung im neu entstehenden Blockinnenbereich zu berücksichtigen und wurden in einem entsprechenden Gutachten bewertet. Demnach ist es im MK3 angrenzend an der bestehenden, eingeschossigen Bebauung des Bestandes im MK1 und MK4 möglich, dass dort maximal zweigeschossig angebaut werden darf.

#### 2.2.2.4 Maximale und zwingende Höhen

Um die geplanten Neubauten in das bestehende, städtebauliche Erscheinungsbild einzufügen und die Höhenentwicklung dort im Detail zu steuern, werden über die Zahl der Vollgeschosse hinaus die maximalen Gebäudehöhen in Meter über NHN für die beiden Neubauten im MK2 und MK3 baufeldbezogen festgesetzt. Grundlage dafür bildet im Wesentlichen der städtebauliche Entwurf, der Gegenstand des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB war.

Im MK3 besteht trotz der Festsetzung der geschlossenen Bauweise die Notwendigkeit, die baulichen Übergänge zwischen der eingeschossigen Bebauung in den Teilgebieten MK1 und MK4 im Blockinnenbereich zu definieren. Im Bestand existieren im MK3 teilweise noch Brandwände, die möglichst erhalten werden sollen. Dies soll zum Anlass genommen werden, dort auch eine bis zu 2-geschossige Bebauung mittels Baulinien und zwingender Gebäudehöhen in einem Streifen von 3 Metern Breite vorzugeben. Zur Anpassung der detaillierten Höhensituation an den Bestand wird als Ausnahme auch die Möglichkeit eingeräumt, die in der Planzeichnung festgesetzten, zwingenden Gebäudehöhen um 0,5 m zu

über- bzw. unterschreiten. Die angefertigte Verschattungsuntersuchung zeigt, dass keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Besonnungssituation der Bestandsgebäude zu erwarten sind. Die weiteren Details sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens festzulegen.

Im Bereich der unter Denkmalschutz stehenden Fassade am Belderberg wird ebenfalls eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die der Höhe der heutigen Schwimmhalle entspricht. Diese Fassade soll nicht unmittelbar durch weitere Geschosse überhöht werden, um dem Umgebungsschutz des Denkmals gerecht zu werden. Höhere Gebäudeteile müssen daher mindestens um das Maß der Überschreitung der Höhe der denkmalgeschützten Fassade von deren Vorderkante zurücktreten.

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO sind nach der geltenden Rechtsprechung bei der Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen die erforderlichen Bezugspunkte zu bestimmen. Als oberer Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen und zwingenden Gebäudehöhen gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika und bei geneigten Dächern die Oberkante Firststein. Damit wird für das Bauantragsverfahren ein verbindlicher Rahmen gesetzt, der gewährleistet, dass ein möglichst einheitlicher, städtebaulicher Rahmen vorgegeben wird.

Technische Aufbauten wie zum Beispiel solartechnische Anlagen, Fahrschächte und Dachzugänge müssen innerhalb der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den für die Neubauten vorgesehenen Teilgebieten MK2 und MK3 realisiert werden. Zusätzlich müssen diese technischen Aufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten. Fahrschächte und Dachzugänge sind dabei entsprechend einzuhausen bzw. zu begrünen. Die Festsetzung sichert ein verträgliches Einfügen von technischen Aufbauten in die Dachlandschaft des neuen Quartiers.

#### 2.2.2.5 Maximale Trauf- und Firsthöhen

Die Teilgebiete MK1 und MK4 zeigen noch eine weitestgehend einheitlich errichtete Bebauung aus der Wiederaufbauphase der Bonner Innenstadt nach dem 2. Weltkrieg. Sie berücksichtigen die Höhenentwicklung der dort vorkommenden Baudenkmale Altes Rathaus und Stadtschloss in besonderem Maße. Daher ist es Ziel der Planung, dieses einheitliche Erscheinungsbild zu erhalten und im Rahmen der getroffenen Festsetzungen fortzuentwickeln. Auf Grundlage der örtlichen Vermessung werden die maximalen Trauf- und Firsthöhen am Bestand orientiert festgesetzt. Die maximalen Traufhöhen beziehen sich dabei auf die Straßenansicht entlang der festgesetzten Baulinien. Die straßenabgewandte Traufhöhe wird durch diese Festsetzung nicht beschränkt.

Im Bereich der Teilgebiete MK2 und MK3 wird die maximale Traufhöhe von 72,6 m üNNH aus dem Teilgebiet MK1 entlang der Stockenstraße aufgenommen und in den Bereich des vorgesehenen Platzes bis in das Teilgebiet MK3 an der Franziskanerstraße fortgeführt, um ein einheitliches Erscheinungsbild der Traufkante gegenüber dem Stadtschloss im neuen Platzbereich zu sichern.

Die zur Bestimmung der Höhen erforderlichen oberen Bezugspunkte für die maximalen Trauf- und Firsthöhen werden in Bezug auf Flachdächer und geneigte Dächer definiert, so dass ein einheitlicher Rahmen für das Bauantragsverfahren abgesteckt wird.

### 2.2.3 **Dachformen**

In den Bestandsgebieten MK1 und MK4 müssen zur Sicherung der baulichen Bestände im Sinne eines einheitlichen, städtebaulichen Erscheinungsbildes alle Dächer als geneigte Dächer ausgeführt werden. Die Festsetzung gilt jedoch nur für den Bereich des Daches der

sich zur jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche ausrichtet und für den von dort aus sichtbarem Teil des Daches zwischen der Traufkante und dem First. So soll eine möglichst einheitliche Dachlandschaft aus dem öffentlichen Raum heraus erlebbar bleiben. Für die den Verkehrsflächen abgewandten Dachseiten besteht kein öffentliches Interesse dazu entsprechende Regelungen zu erlassen. Diese Dachseite bleibt der Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren überlassen.

Es wird über eine Skizze auf der Planzeichnung für die Ansicht entlang des neuen Platzes an der Franziskanerstraße im MK2 und MK3 eine Dachschräge festgesetzt, die sich aus der unmittelbaren Lage und Ansicht des Stadtschlusses mit seinem Mansarddach ableitet. Den öffentlichen Belangen des Denkmalschutzes wird damit Rechnung getragen.

## **2.2.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

### **2.2.4.1 Bauweise**

Im gesamten Plangebiet wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Sie ist für den Baublock der das Plangebiet umgebenden öffentlichen Straßen ortsbildprägend. Im Bereich der neuen Gasse zwischen der Franziskanerstraße im Süden und der Rathausgasse im Norden soll diese geschlossene Bauweise fortgeführt werden, damit ein vergleichbarer Raumeindruck entsteht, der für die Innenstadt typisch ist.

Desweiteren wird bzgl. den ein- bzw. zweigeschossigen Übergangsbereichen zwischen den Neubaubereichen und den Bestandsgebieten auf das Kap. 2.2.2.3 verwiesen.

### **2.2.4.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Durch die Festsetzung von Baulinien werden die überbaubaren Grundstücksflächen v.a. entlang der festgesetzten, öffentlichen Verkehrsflächen definiert. Der geschlossene Straßenrand ohne Vorgärten o.ä. ist ebenfalls für die Bonner Innenstadt ortsbildprägend und soll mit der Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs aufgegriffen werden.

Um eine ein- bis- zweigeschossige Bebauung im Übergangsbereich zwischen den Bestandsgebieten MK1/MK4 und dem Neubaubereich MK3 zu erzwingen, werden dort ebenfalls entsprechende Baulinien festgesetzt.

Die Baugrenzen stimmen in weiten Teilen des Plangebietes mit der Baustruktur der Bestandsbebauung überein. Teilweise ermöglichen sie eine geringfügige Erweiterung. Die Baugrenzen grenzen in den Bestandsgebieten MK1 und MK4 auch die Bereiche ab, die mit einem bzw. mit vier Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung des Bestandes mit der Möglichkeit einer maßvollen Nachverdichtung. Des Weiteren werden über die festgesetzten Baugrenzen die Baumöglichkeiten in den beiden Neubaubereichen in den Teilgebieten MK2 und MK3 definiert.

Ein Nicht- Vollgeschoss muss laut BauO NRW weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses besitzen. Die Aufteilung dieser Fläche soll den jeweiligen Bauherren jedoch nicht vollständig selbst überlassen bleiben. Daher wird festgesetzt, dass bei Flachdächern das Nicht- Vollgeschoss oberhalb der Traufkante um mindestens 2 m zurücktreten muss, damit die geplante Bebauung nicht die Wirkung einer 5-Geschossigkeit besitzt. Diese Anmutung wäre mit der bestehenden städtebaulichen Situation nicht mehr verträglich.

Zur Realisierung einer gewissen Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung ermöglicht der Bebauungsplan, dass Balkone ausnahmsweise um bis zu 1,5 m sowie Tiefgaragen, Terrassen, Treppen und Vordächer um bis zu 3,0 m die festgesetzten Baulinien bzw.

Baugrenzen überschreiten dürfen. Diese Anlagen sind städtebaulich von untergeordneter Bedeutung, sodass eine solche Abweichung vertretbar ist. Ebenfalls werden Nachbarbelange durch die zulässigen Ausnahmen nicht berührt. Es muss jedoch sichergestellt sein, dass die o.g. Anlagen und Einrichtungen nicht im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verwirklicht werden, um die Sicherheit der Verkehrsabläufe nicht zu beeinträchtigen.

Zur Sicherung einer Überbaumöglichkeit der neuen Gasse im Teilgebiet MK1 in Richtung der Rathausgasse sowie der Erreichbarkeit des Flurstückes 339 ebenfalls im Teilgebiet MK1 ist es erforderlich, Durchwege bzw. Durchfahrten durch neue Gebäude zu sichern. Daher wird dort eine Überbauung der Grundstücke erst ab einer lichten Durchfahrtshöhe von mindestens 3,5 m zugelassen. Das Maß ergibt sich aus der Bemessung eines Feuerwehrfahrzeuges.

### **2.2.5 Festgesetzte Geländehöhen**

Es wurde eine Erschließungsplanung mit geplanten Ausbauhöhen für die neue Gasse und den neuen Platz an der Franziskanerstraße vom Büro Kocks Consult aus Bonn erarbeitet.

Anhand dessen wurden Geländehöhen für die dort angesiedelten Neubauten in Meter über NHN im Bebauungsplan in den betreffenden Teilgebieten MK2 und MK3 festgesetzt, die auch das Thema Starkregen berücksichtigen. Zwischen den festgesetzten Geländehöhen sind die Zwischenpunkte über eine Interpolation im Rahmen der Erstellung von amtlichen Lageplänen zu bestimmen.

### **2.2.6 Grün- und Freiflächen / Pflanzgebote**

#### **2.2.6.1 Begrünung von Flachdächern**

Der Bebauungsplan trifft Festsetzungen zur Begrünung der Flachdächer. Neben der optischen Bereicherung des Plangebietes wirkt sich die Begrünung der Flachdachbereiche positiv auf den Wasserhaushalt im Sinne der Wasserrückhaltung aus. Ebenso führt eine Dachbegrünung zur Verbesserung des Kleinklimas durch eine geringere Aufheizung der Gebäude, Senkung der Lufttemperatur und Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit. Weiterhin werden Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen, die auch als Nahrungshabitat für Insekten und Bienen dienen und zur Erhaltung der Biodiversität beitragen. Der Biodiversitätsgrad und das Retentionsvermögen steigern mit zunehmender Aufbaudicke der Dachbegrünung.

Um diese Ziele zu sichern, sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen. Von der Begrünungspflicht sind Lichtkuppeln, Glasdächer, Terrassen sowie technische Aufbauten ausgenommen, da dort keine Begrünung möglich ist. Die Errichtung von PV-Anlagen steht dieser Begrünungspflicht jedoch nicht entgegen. Durch die geringere Aufheizung von begrünten Dachflächen kann vielmehr der Wirkungsgrad der PV-Anlage gesteigert werden. Bei einer Kombination von extensiver Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die übereinander angeordnet sind muss die Substratschicht 8-10 cm dick bei einem Abflussbeiwert von 0,5 (oder geringer) sein.

Bei einer Kombination als flächenmäßig getrennte Variante (d.h. in Form einer Anordnung der Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie neben der Dachbegrünung ist die Dachbegrünung als extensive Dachbegrünung bei einer Substrathöhe von 10-15 cm oder als einfache Intensivbegrünung (Aufbaudicke > 15cm)) oder als Retentionsdach auszuführen.

Die Begrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten - zudem sind die entsprechende Pflanzliste der Bundesstadt Bonn und die FLL-Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen zu beachten.

#### 2.2.6.2 Begrünung von Tiefgaragen- und Kellerdecken

Um eine negative städtebauliche Wirkung der Unterbauung der Baugrundstücke mit Kellern oder Tiefgaragen wirksam zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass Keller oder Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,5 m Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht abzudecken und, soweit sie nicht als Platz- oder Terrassenfläche oder als Zuwegung genutzt werden, als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen sind. Bei der Pflanzung von Bäumen gilt ein Maß von mindestens 1,2 m, um günstige Wuchsbedingungen mit einer ausreichenden Wasserversorgung für Bäume zu sichern. Sofern das Kellergeschoss im MK3 erhalten wird, sollen diese Höhen z.B. durch Geländemodellierungen und Hochbeete erreicht werden.

#### 2.2.6.3 Ersatzpflanzungen

Die durch die Planung entfallenden Satzungsbäume sollen ortsnah ausgeglichen werden. Sofern Bäume im Bereich der neuen Gasse entfallen müssen, werden diese dort nachgepflanzt und in die Gestaltung der Freianlagen integriert. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass mindestens 4 Laubbäume nach der entsprechenden Pflanzliste der Stadt Bonn dort gepflanzt werden müssen. Die Anzahl der festgesetzten Bäume orientiert sich dabei an der vorliegenden Erschließungsplanung. Die übrigen Bäume, die nicht in die neue Planung der Gasse integriert werden können, werden an Ersatzstandorten nachgepflanzt. Die weiteren Details bleiben der Fällgenehmigung vorbehalten. Die Baumpflanzungen können im Rahmen der Ersatzpflanzungen für entfallene satzungsgeschützte Bäume entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn angerechnet werden.

Die Bäume, die in anderen Bereichen des Plangebietes gerodet werden müssen, sollen im Bereich des Forums des Wissens ausgeglichen werden. Im Bereich des Forums des Wissens eignet sich dafür der grüne Innenhof. Der Testentwurf zeigt, dass dort mindestens 5 Laubbäume untergebracht werden können, weshalb diese Anzahl für das MK3 festgesetzt wird. Ausnahmsweise kann von der o.g. Anzahl der Bäume abgewichen werden, sofern die bestehende Unterkellerung des Gebäudes im Sinne der Nutzung von „grauer Energie“ weiterverwendet wird. Eine weitere Bedingung ist, dass der BLB glaubhaft machen muss, dass auf dem Baugrundstück keine geeigneten Flächen dafür zur Verfügung stehen. Dies schließt die Prüfung insb. von Geländemodellierungen und Hochbeeten mit ein. Die genaue Lage und Anzahl der Bäume bleibt dem Hochbauwettbewerb überlassen.

Die Pflanzqualität der Bäume wird festgesetzt, um günstige Wuchsbedingungen zu sichern und zeitnah ein entsprechendes Grünvolumen zu erreichen. Die Pflanzarten können der entsprechenden Pflanzliste der Stadt Bonn entnommen werden, die auf der Internetseite der Stadt Bonn eingesehen werden kann und auf die in den Regelwerken auf der Planzeichnung verwiesen wird. Dort sind geeignete, standortheimische Bäume enthalten.

Die Details der Umsetzung dieser Ersatzpflanzungspflicht werden im Rahmen des Fällantrages parallel zum Bauantragsverfahren festgelegt.

### **2.2.7 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Bebauungsplan auf der Grundlage des Lärmgutachtens die Lärmpegelbereiche für den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand

2018) von V bis VII bei freier Schallausbreitung gekennzeichnet worden. Die lärmabschirmende Wirkung von neuen Gebäuden bleibt bei dieser Darstellung unberücksichtigt.

In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neu-, Um- und Anbauten an Außenbauteilen (Außenwände, Dächer, Türen sowie Fenster) entsprechende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm zu treffen. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen stellt sicher, dass den Anforderungen zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Hinblick auf Verkehrsgeräuschimmissionen sowohl im Tag- als auch im Nachtzeitraum Rechnung getragen wird.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Berücksichtigung der in Zukunft auftretenden Abschirm- und Reflexionsbedingungen durch die geplanten Baukörper sowie die Fremdabschirmung der bestehenden Baukörper ermittelt und bei der Dimensionierung der Außenbauteile berücksichtigt. Im Bauantragsverfahren werden Abweichungen von den Festsetzungen ermöglicht, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen sind. Dies betrifft sowohl die Eigenabschirmung der geplanten Gebäude als auch die jeweils vorgesehene Art des Raumtyps.

An allen Fassaden liegen nach den Ergebnissen des Lärmgutachtens Belastungen mit Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) in der Nacht vor. Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts ist selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ungestörter Schlaf im Allgemeinen innerhalb von Wohnungen nicht mehr möglich. Um eine ausreichende Luftwechselrate bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen, ist daher festgesetzt, dass für alle Schlafräume in Wohnungen eine schallgedämpfte integrierte oder fensterunabhängige Lüftungsanlage vorzusehen ist, wenn Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum vorliegen.

Die Planung ist insbesondere auch darauf ausgerichtet, dass sowohl der Aufenthalt innerhalb der Gebäude als auch eine möglichst ungestörte Nutzung der Außenbereiche von Wohnungen gewährleistet werden kann. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche sind erforderlich, wenn der für den Tageszeitraum ermittelte Beurteilungspegel  $L_r > 62$  dB(A) ist. Für den Immissionsort des Beurteilungspegels ist die RLS-19 maßgeblich. Nachts besteht hingegen für Außenwohnbereiche kein erhöhtes Schutzbedürfnis, da diese Bereiche nach 22 Uhr zur Nachtzeit üblicherweise nicht oder nur sehr eingeschränkt in mitteleuropäischen Breiten genutzt werden. Aus diesen Gründen werden Terrassen, Balkone und Loggien ab einem Beurteilungspegel von  $L_r > 62$  dB(A) ausgeschlossen. Sie sind nur zulässig, sofern durch bauliche Schutzmaßnahmen im Sinne der architektonischen Selbsthilfe mindestens ein Beurteilungspegel von  $L_r \leq 62$  dB(A) erreicht wird oder zur lärmabgewandten Gebäudeseite ein zusätzlicher Balkon oder eine zusätzliche Loggia errichtet wird, so dass ein von Lärm ungestörtes Wohnen möglich ist.

### **2.2.8 Verkehrsflächen**

Die bestehenden, straßenrechtlich (fiktiv) gewidmeten Verkehrsflächen der öffentlichen Straßen Belderberg, Franziskanerstraße, Stockenstraße und Rathausgasse werden bis zur Mitte der Verkehrsfläche im Bebauungsplan festgesetzt, um nahtlose Übergänge zu den umgebenden, rechtskräftigen Bebauungsplänen zu sichern.

Ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche wird die Zufahrt zum Flurstück 339 über die neue Platzfläche an der Franziskanerstraße festgesetzt, um diesen rückwärtigen Teil des Bestandsgrundstückes an der Rathausgasse/Ecke Stockenstraße zu erreichen.

Die neue Platzfläche und auch die neue Gasse zwischen der Franziskanerstraße und der Rathausgasse wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich festgesetzt. Dadurch wird diese autofreie Verbindung als Fußgängerzone in das Wegenetz der Bonner Innenstadt integriert.

## **2.3 Erschließung**

### **2.3.1 Äußere Erschließung**

#### **2.3.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Der Standort ist sehr gut an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Er liegt unmittelbar an der Bundesstraße 9 (B9, Belderberg, Adenauerallee) Die unmittelbare verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über den Straßenzug Franziskanerstraße. über die B9 wird in nördlicher Richtung die Bundesstraße 56 (B56) erreicht, die als Hauptverkehrszug in Ost-West-Richtung für die Bundesstadt Bonn gilt.

#### **2.3.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bestehen über die Stadt- und Straßenbahn (Linien 16, 63, 66, 67 und 68) an der Stadtbahnhaltestelle „Universität/Markt“ und die Buslinien (SB55, 529, 537, 540, 550, 551, 600, 601, 602, 604, 605, 607, 608, 609, 640) mit der nah gelegenen Haltestelle „Markt“.

Der Bonner Hauptbahnhof ist in einer fußläufigen Entfernung von ca. 700 m erreichbar.

#### **2.3.1.3 Fahrrad- und Fußverkehrsanbindung**

Bedingt durch die innenstadtnahe Lage des Plangebietes sind in fußläufiger Entfernung oder alternativ mit dem Fahrrad alle notwendigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen bequem zu erreichen.

### **2.3.2 Innere Erschließung**

Bereits im Strukturkonzept für das Plangebiet wurde festgelegt, dass das Quartier durch eine autofreie Gasse zwischen der Franziskanerstraße und der Rathausgasse entsprechend dem historischen Vorbild durchzogen werden soll. Durch die neue Gasse wird das Plangebiet in einen kleineren westlichen und einen größeren östlichen Bereich gegliedert. Die Wegeverbindung soll als öffentlicher Raum ausgewiesen werden. Im Einmündungsbereich der Franziskanerstraße ist die Errichtung einer Platzsituation vorgesehen. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes bauen hierbei auf der vorliegenden Erschließungsplanung auf.

Zur Erreichbarkeit der privaten Stellplätze auf dem Flurstück 339 muss im Bereich des MK2 eine Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist, festgesetzt werden. Diese Festsetzung muss zu ihrer Umsetzbarkeit im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren grundbuchlich gesichert werden.

### **2.3.3 Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept**

Sofern innerhalb des Plangebietes neue Stellplätze errichtet werden sollten, sind diese in Tiefgaragen nachzuweisen, um die Anlagen des ruhenden Verkehrs zukünftig dem Blick der Öffentlichkeit aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes zu entziehen. Vorzugsweise sollen

jedoch die bestehenden Tiefgaragen (Markt-, Uni- oder Operngarage) genutzt und die Stellplätze über entsprechende Baulasten den einzelnen Vorhaben zugeordnet werden. Der konkrete Stellplatznachweis bleibt dem Bauantragsverfahren vorbehalten. Im Rahmen der Mobilitätsuntersuchung des Büros Lindschulte aus Düsseldorf wurde ein Stellplatzbedarf von insgesamt ca. 69 Kfz-Stellplätze und ca. 210 Fahrradstellplätzen für die geplanten Neubauten prognostiziert.

Die privaten Stellplätze im Bereich des Flurstücks 339 genießen Bestandsschutz und werden über die Festsetzung von Flächen für Stellplätze im Bebauungsplan gesichert. Die bestehende Grundstückszufahrt aus Richtung der Franziskanerstraße wird zur Erreichbarkeit berücksichtigt.

Neue oberirdische Stellplätze sollen im Plangebiet generell nur noch für mobilitätseingeschränkte Personen und zur Anlieferung zugelassen werden. Ergebnis einer Tiefgaragenstudie war unter anderem, dass eine kleine Tiefgarage mit ca. 20 Stellplätzen im Bereich der Uni-Nutzung untergebracht werden könnte, in welcher auch den drei benötigten Behindertenstellplätzen Platz bieten würde. Diese wäre jedoch lediglich über einen Fahrzeugaufzug anzufahren. Die Behindertengemeinschaft Bonn e.V. hat sich in diesem Zusammenhang dafür ausgebrochen, die erforderlichen Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Personen außerhalb des Baugrundstücks innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen auszuweisen, da dort die Entfernung zu den Zielen gering ist und oberirdische Parkplätze einer besseren sozialen Kontrolle unterliegen. Derzeit bestehen in der Franziskanerstraße bereits 6 entsprechende Parkplätze. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens wird die Belegung dieser Parkplätze geprüft. Sollte ein Mehrbedarf bestehen, so wird mit der Bauaufsicht und der Straßenverkehrsbehörde geklärt, ob weitere Parkplätze für mobilitätseingeschränkte Personen im Nahbereich des Plangebietes ausgewiesen werden können.

Das Büro Lindschulte hat im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung ein Mobilitätskonzept erstellt, welches Mobilitätsmaßnahmen darlegt, die umgesetzt werden sollen, um den Umweltverbund im Sinne der Verkehrswende positiv zu unterstützen. Hierzu zählen u.a. im Forum des Wissens:

- die Errichtung einer Fahrradtiefgarage,
- die Bereitstellung von Lastenrädern und
- die Anbringung von Abfahrtsmonitoren der umliegenden Haltestellen im Foyer.

Fahrrad-Stellplätze werden gemäß der Stellplatzsatzung der Bundesstadt Bonn unter Berücksichtigung des Mobilitätskonzeptes im Plangebiet bemessen und errichtet. Zum Nachweis der Fahrradstellplätze ist für den Bereich des Forums des Wissens eine Tiefgarage vorgesehen, die mittels einer Rampe von der geplanten Gasse aus erschlossen wird. Die genaue Ausführung wird im hochbaulichen Qualifizierungsverfahren und im Baugenehmigungsverfahren ermittelt. Eine Festsetzung ist dafür nicht erforderlich. Dies gilt ebenso für die neu zu errichtenden Gebäude im westlichen Teil des Plangebiets.

### **2.3.4 Technische Infrastruktur**

#### **2.3.4.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation**

Eine Versorgung des Plangebietes mit den o.g. Medien ist aufgrund der innerstädtischen Lage leistungsfähig möglich.

Die Löschwasserversorgung ist derzeit mit einem Grundschutz von 96 m<sup>3</sup>/h für das Grundstück sichergestellt. Eine Löschwasserbereitstellung für jeglichen Objektschutz über einen Hausanschluss erfolgt nicht.

#### 2.3.4.2 Erneuerbare Energien

Die Stadt Bonn beabsichtigt bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden, sich kontinuierlich zur klimaresilienten Stadt weiterzuentwickeln und Vulnerabilitäten im Zusammenhang mit dem Klimawandel zu reduzieren. Diese Zielsetzungen wurden 2019 mit dem Leitbild der Stadt Bonn zu Klimaschutz und Klimaanpassung (Drucksache 190114), welches sich als Teil der Nachhaltigkeitsstrategie der Stadt Bonn versteht, durch den Rat der Bundesstadt Bonn beschlossen. Vor diesem Hintergrund wurden Anforderungen und Maßgaben zum Klimaschutz (z.B. Energieeffizienzstandard, Energieversorgung, solarenergetische Optimierung, Solarverpflichtung) und Klimaanpassung (z.B. Optimierung der Durchlüftung, Gebäudebegrünung) formuliert.

Das Plangebiet kann über das Fernwärmenetz der SWB versorgt werden. Es wird damit eine bilanziell klimaneutrale Energieversorgung verfolgt.

Das neue Wohn- und Geschäftshaus auf dem städtischen Grundstück (Teilgebiet MK2) westlich der neuen Gasse soll im Effizienzhaus-/Effizienzgebäudestandard 40 gebaut werden. Dies wird im Kaufvertrag mit dem zukünftigen Erwerber im Rahmen der Konzeptvergabe gesichert.

Das Forum des Wissens wird nach Aussage des BLB im Effizienzhaus 40- Standard errichtet. Sollten weiterhin entsprechende Maßgaben des Landes NRW einzuhalten sein, so wird gemäß dem "Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen" (BNB - Silber) angestrebt.

Außerdem besteht seit 01.01.2024 eine Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 42a BauO NRW (Solaranlagen) für Nicht- Wohngebäude. Ab 01.01.2025 gilt diese Verpflichtung auch für Wohngebäude. Zusätzlich ist im Juni 2024 die Solaranlagen- Verordnung NRW in Kraft getreten, die ebenfalls zu berücksichtigen ist. Damit wird bereits jetzt die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen von der Landesregierung NRW verbindlich für alle Gebäudetypen vorgegeben, ohne dass dies einer Festsetzung in einem kommunalen Bebauungsplan bedarf.

#### 2.3.4.3 Entwässerung/Kanal

Das Niederschlagswasser soll zusammen mit dem Schmutzwasser der bestehenden öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, da keine Verpflichtung zur Versickerung nach § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 LWG besteht und eine solche auch räumlich und wirtschaftlich nicht umsetzbar ist. Die Gründe dafür liegen in der jahrzehntelangen, bestehenden Bebauung bzw. Befestigung des Geländes.

#### 2.3.4.4 Abfallentsorgung

Bzgl. der Müllentsorgung ergibt sich im Vergleich zur Bestandssituation kein Handlungsbedarf. Demnach sind im Bestand und bei Neubaumaßnahmen genügende Standflächen für Müllbehälter auf den Baugrundstücken vorzusehen. Diese Aussage gilt auch für den Tag der Abfuhr der jeweiligen Müllfraktionen.

### **3 Auswirkungen der Planung**

#### **3.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Der Bebauungsplan dient in weiten Teilen des Plangebietes (Teilgebiete MK1 und MK4) der Bestandssicherung der bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen. Dabei wird durch die Ausweisung eines Kerngebietes die Wohnnutzung oberhalb der Erdgeschosse in den o.g. Teilgebieten weiterhin ermöglicht.

Die Planung steht auch im Kontext der städtebaulichen Zielsetzung, dem dringenden Wohnbedarf durch den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses auf einer städtischen Parzelle im MK2 gerecht zu werden. So sollen Neuausweisungen von Bauflächen in den Stadtrandbereichen minimiert und der Landschaftsverbrauch eingeschränkt werden. Zudem kann hier im Innenbereich auf bereits vorhandene Erschließungsinfrastrukturen, ÖPNV-Haltestellen und soziale Einrichtungen des Gemeinbedarfs zurückgegriffen werden.

Darüber hinaus entspricht die Planung dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

#### **3.2 Verkehrliche Auswirkungen**

Im Bereich des Plangebietes wurden im Rahmen des erstellten Verkehrsgutachtens des Büros Lindschulte aus Düsseldorf aktuelle im 4. Quartal 2024 Verkehrszählungen als Querschnittsbelastung (DTV in Kfz/24 Std) durchgeführt. Dabei haben sich folgende Ergebnisse gezeigt:

- Ratshausgasse (zwischen Belderberg und Stockengasse): ca. 2263 Kfz/24 Std
- Belderberg (zwischen Rathausgasse und Franziskanerstraße): ca. 17821 Kfz/24 Std
- Franziskanerstraße (zwischen Stockenstraße und Belderberg): 384 Kfz/24Std
- Stockenstraße (zwischen Rathausgasse und Franziskanerstraße und Einfahrt Marktgarage: 1458 Kfz/24Std (davon 332 Kfz/24 Std, die aus Richtung Rathausgasse kommen)

Um die durch die Planung zu erwartenden Auswirkungen auf die Verkehrssituation darzustellen und die verkehrlichen Konsequenzen des Vorhabens abzuschätzen, wurde auch das zukünftige Verkehrsaufkommen auf Grundlage der vorgesehenen Nutzungen ermittelt. Grundlage bildet ein Mobilitätskonzept, welches die bestehenden sowie die geplanten Mobilitätsangebote im Plangebiet und deren Umgebung verknüpft. Es wird dazu angenommen, dass sich das allgemeine Verkehrsaufkommen auf der Straße Belderberg (Bundesstraße 9) der Verkehr bis zum Prognosehorizont um 2,5% erhöht, auf den restlichen Straßen um des Plangebiet gleichbleiben wird.

Das Plangebiet induziert durch die teilweise geänderten zulässigen Nutzungen ca. 8396 Wege pro Tag. Daraus resultieren ca. 424 Kfz- Fahrten pro Tag. Für die vormittägliche Spitzenstunde (09.00 – 10.00 Uhr) werden ca. 24 Kfz-Fahrten/h und für die nachmittägliche Spitzenstunde (17.00 – 18.00 Uhr) ca. 43 Kfz-Fahrten/h prognostiziert.

Die Bewertung der Leistungsfähigkeit an den relevanten Knotenpunkten ergab, dass der Verkehr nach der Realisierung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen leistungsfähig abgewickelt und sich die Qualitätsstufen an den untersuchten Knotenpunkten nicht verändern werden. Im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung wurden dabei die vorhandenen Verkehre der zukünftig entfallenen Nutzungen nicht aus den Ergebnissen der Verkehrszählung herausgerechnet. Zusätzlich wurden die jeweiligen Spitzenstunden der bestehenden Verkehre sowie der Neuverkehre überlagert.

### **3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

#### **3.3.1 Mensch / Gesundheit**

##### **3.3.1.1 Verkehrslärm**

Die Ergebnisse des Lärmgutachtens der ADU Cologne aus Köln zeigen, dass sich die höchstbelasteten Fassadenabschnitte östlich im Plangebiet aufgrund der Nähe zur viel befahrenen Straße Belderberg befinden. Dort sind maximale Beurteilungspegel von 74 dB(A) tags und 68 dB(A) nachts zu erwarten. Dies kann verglichen werden mit den Orientierungswerten für Kerngebiete nach DIN 18005 von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts für Straßen- und Schienenverkehr. Die Beurteilungspegel somit liegen tags 14 dB und nachts 18 dB über den Orientierungswerten für Kerngebiete, so dass mit Schallschutzmaßnahmen darauf reagiert werden muss.

Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wänden oder Wällen scheiden aufgrund der innerörtlichen Lage des Plangebietes aus städtebaulich- gestalterischen Gründen aus und sind aufgrund der Höhe der bestehenden und geplanten Gebäude auch nicht sinnvoll umsetzbar.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher im Bebauungsplan auf der Grundlage des o.g. Lärmgutachtens die Lärmpegelbereiche für den maßgeblichen Außenlärmpegel für den Nachtzeitraum gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand 2018) von V bis VII bei freier Schallausbreitung gekennzeichnet. Die lärmabschirmende Wirkung von neuen Gebäuden bleibt bei dieser Darstellung zunächst unberücksichtigt.

Bestandsgebäuden sind von den Regelungen unberührt, solange daran keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden. Andersfalls sind auch dort entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen zu treffen.

Für die denkmalgeschützte Fassade im MK3 am Belderberg ist eine Einzelabstimmung mit der Bezirksregierung Köln vom BLB durchzuführen.

##### **3.3.1.2 Gewerbelärm**

Zu den gewerblichen Lärmquellen, die maßgeblich auf das Plangebiet einwirken, zählt der Betrieb der umgebenden Tiefgaragen (Markt- und Unigarage). Hinzu kommen Außengastronomien sowie ein DHL- Paketshop. Da die emissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch die Beibehaltung der bisherigen Baugebietskategorie weitestgehend unverändert bleiben und es sich hierbei um Bestandsnutzungen handelt, die z.T. außerhalb des Plangebiets liegen, wird kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf gesehen. Entsprechende Änderungen an den o.g. Anlagen und Einrichtungen sind ggfs. auf bauordnungsrechtlicher Ebene zu lösen.

##### **3.3.1.3 Verschattung**

Zur Prüfung der Auswirkungen auf die Besonnungssituation im Plangebiet wurde eine Verschattungsuntersuchung vom Büro Peutz aus Düsseldorf auf Grundlage des städtebaulichen Testentwurfs durchgeführt und im Rahmen der Konkretisierung der Planung auf Ebene des Rechtsplanes ergänzt.

Die direkte Besonnungsdauer an den Außenfassaden und für die maßgeblichen Wohneinheiten wurde gemäß DIN EN 17037 auf der Innenwandebene berechnet. Für die Bestands- und Planungssituation wurde der 21. März (Tag- und Nachtgleiche) als Stichtag ausgewählt und beurteilt.

Im Ergebnis der Berechnungen kann festgehalten werden, dass sich durch die geplante Bebauung die Einhaltung der Empfehlungsstufen der DIN EN 17037 hinsichtlich der direkten Besonnung an den umliegenden Gebäudefassaden nicht verändert. Es ist somit auch mit Realisierung des Bebauungsplans keine maßgebliche Auswirkung auf die Besonnungssituation der umgebenden Gebäude zu erwarten.

### **3.3.2 Klima / Luft**

#### **3.3.2.1 Klima**

Der Planungsraum weist laut Klimaanalyse (ZURES, 2018) für sommerliche, austauscharme Hochdruckwetterlagen am Tag eine teils extreme Wärmebelastung auf. In der Nacht prägt sich mit bis zu 7,5 K Temperaturabweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Freiflächen ein hoher bis extremer Wärmeineffekt aus.

Vor dem Hintergrund insb. der bestehenden und vorgesehenen Wohnnutzung im Planungsraum ist bei der Planung und Bauausführung der thermische Komfort am Tag und in der Nacht zu berücksichtigen. Dies ist gerade auch im Hinblick auf den sich weiter intensivierenden Klimawandel und dem damit einhergehenden Trend zur weiteren Zunahme der jährlichen Anzahl von Hitzetagen und Tropennächten sowie der zunehmenden Intensität der Wärmebelastung von hoher Relevanz.

Die Planung sieht vor, dass die neu geplanten Gebäude mittels einer mindestens extensiven Dachbegrünung bepflanzt werden, wo die Planung Flachdächer vorsieht. Ab einer Größe von 200m<sup>2</sup> müssen Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (bis 25°) mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden (Ratsbeschluss vom 08.09.2010: „Dachbegrünung in Bonn“, Drucksache 0912064). Die Dachbegrünung ist mindestens mit einer Vegetationstragschicht von 10-15 cm (in Kombination mit PV-Anlagen 8-10 cm) bei einem Abflussbeiwert von 0,5 oder geringer anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft funktionsgerecht zu erhalten - zudem ist die FLL-Richtlinie für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen zu beachten.

Für den Fall, dass die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,8 überschritten wird, muss dies aus klimatischen Gründen über Begrünungsmaßnahmen bis hin zu einer intensiven Dachbegrünung mit einer Aufbaustärke von mindestens 50 cm kompensiert werden.

Bei der Gestaltung der Fassadenoberflächen sollte darauf geachtet werden, möglichst wenig Sonneneinstrahlung über den Gebäudekörper zu absorbieren, zugleich aber eine zu starke Reflexion kurzweiliger Strahlung zu vermeiden, womit helle Fassadenfarben und -materialien bevorzugt werden sollten. Abweichungen sind bei Verwendung von Fassadenmaterialien mit günstigen thermischen Eigenschaften, beispielsweise Holz, vertretbar.

Zudem ist die Eignung von Fassaden für eine Begrünung im Rahmen der Objektplanung zu prüfen und bei vorhandener Eignung (z.B. große fensterlose Bereiche) boden- oder wandgebunden (ebenfalls unter Beachtung der relevanten FLL-Richtlinie) zu begrünen.

Bei der Freiflächengestaltung ist auf die Schaffung verschatteter Bereiche zu achten. Zudem eignen sich Wasserelemente im Freiraum, um durch Verdunstungskühlung an heißen Tagen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung beizutragen. Maßnahmen nach dem Prinzip der Schwammstadt (Versickerung und Nutzung von Regenwasser) werden ausdrücklich begrüßt.

Die geplante Errichtung der Gebäude soll auf Teilbereichen erfolgen, welche auch aktuell bereits überwiegend versiegelt sind. Im Zuge der weiteren Entwicklung des Planungsraumes ist eine weitere Zunahme der Versiegelung daher zu vermeiden und Potenziale zur Entsiegelung (z.B. bei der Umnutzung des Parkplatzes) und anschließenden Begrünung sowie die Möglichkeiten der Teilversiegelung zu nutzen, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Nicht überbaute Flächen, die nicht als Wege, Zu- und Ausfahrten oder Nebenanlagen genutzt werden, sollen begrünt und mit Sträuchern sowie Ersatzpflanzungen standortgerechter Laubbäume bepflanzt werden.

### 3.3.2.2 Luft

Aus lufthygienischer Sicht kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der innerstädtischen Lage und unmittelbar an der stark befahrenen B9 (Belderberg) sowie der hohen Anzahl der das Plangebiet tangierenden Linienbussen ein erhöhtes Belastungsniveau hinsichtlich der Luftschadstoffe vorhanden ist. Perspektivisch wird sich durch die Entwicklung zu lokal schadstofffreien Antrieben bei Kfz die Situation tendenziell verbessern. Verschlechterungen durch die Planrechtschaffung sind dagegen nicht zu erwarten.

## 3.3.3 **Flora / Fauna / Artenschutz**

### 3.3.3.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete (Natura 2000-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete) sind innerhalb des Plangebietes und seiner näheren Umgebung nicht vorhanden. Gesetzlich geschützte und schützenswerte Biotop sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sind ebenfalls von der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Das Integrierte Freiraumsystem der Stadt Bonn (Stand 2012) trifft keine Aussagen zum Plangebiet.

### 3.3.3.2 Eingriffsregelung

Im beschleunigten Verfahren (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB) gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung bzw. der Änderung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Abhandlung der Eingriffsregelung und ein Ausgleich ist dann nicht erforderlich und von einer Umweltprüfung mit Umweltbericht (gemäß § 2 Abs. 4 BauGB) kann abgesehen werden.

### 3.3.3.3 Bäume

Im Plangebiet befinden sich trotz des hohen Versiegelungsgrades Baumbestände. Gemäß einer durchgeführten Kartierung und Baumbewertung durch das Amt für Umwelt und Stadtgrün fallen fünf der acht bestehenden Bäume unter die Baumschutzsatzung der Bundesstadt Bonn. Zur Bebauung des Plangebietes müssen vier der schützenswerten Bäume entfallen, wovon drei in der fachtechnischen Beurteilung als erhaltenswert eingestuft wurden.

Die Ersatzpflanzungen werden im Rahmen des jeweiligen Fällantrages parallel zum Baugenehmigungsverfahren bzw. zur Ausführungsplanung der neuen Gasse festgelegt. Durch das städtebauliche Konzept mit einer Aufweitung mit Grüninsel an der Franziskanerstraße und eine entsiegelte und begrünte Fläche als Innenhof zum Forum des Wissens vorsieht, kann der Ausgleich teilweise im Plangebiet vollzogen werden. Dazu sind entsprechende Pflanzbindungen festgesetzt. Der entsiegelte Bereich in der Mitte der neuen Gasse steht für Baumpflanzungen aufgrund der erforderlichen Überfahrbarkeit im Einsatzfall

für die Feuerwehr nicht für Ersatzbaumpflanzungen zur Verfügung. Hier wird eine Anpflanzung von Staudenbeeten erwogen, die nach einem Feuerwehreinsatz ggfs. ersetzt werden müssen.

#### 3.3.3.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans wurde eine Artenschutzprüfung (ASP – Stufe I) durch das Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten aus Bonn durchgeführt. Diese ermittelt und bewertet, ob es durch die Planung zu Konflikten mit den Verbotstatbeständen für planungsrelevante Tierarten nach § 44 Abs. 1, Nr. 1-3 BNatSchG kommen kann.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die örtlichen Gegebenheiten ein Vorkommen von spaltenbewohnender Fledermausarten nicht ausgeschlossen werden kann und die Möglichkeit besteht, dass sich Niststätten von Straßentauben, Mauersegler und Haussperling im Häuserblock befinden. Ein Vorkommen planungsrelevanter Reptilienarten in dem Gelände ist hingegen aufgrund fehlender Lebensräume auszuschließen.

Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden sind die folgenden Vermeidungsmaßnahmen bei Baumrodungen und im Zuge der Neubaumaßnahmen zu beachten und umzusetzen:

Um zu verhindern, dass Brutvorkommen allgemein häufiger Vogelarten in den Gehölzen sowie Einzelverstecke von Fledermäusen beeinträchtigt werden könnten, werden die Abrissarbeiten im November bis Februar sowie die Rodungs- und Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 31.09.) durchgeführt. Ist ein Abbruch in dieser Zeit nicht möglich, so ist von einer fachkundigen Person eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und die Ergebnisse mit der Unteren Naturschutzbehörde der Bundesstadt Bonn abzustimmen.

Außerdem ist es erforderlich, dass zum Schutz der Population an Zwergfledermäusen drei Nisthilfen im Plangebiet aufgehängt werden. Hierfür eignet sich bzgl. der Grundstücksverfügbarkeit das städtische Gebäude Belderberg 32.

Zur Vermeidung von Vogelschlag wird gutachterlich empfohlen, weder transparente und großflächige Glasfassaden noch spiegelnde Flächen an der Fassade zu verwenden. Der Außenreflexionsgrad der einzelnen Glaselemente ist auf max. 15 % zu beschränken. Hierzu wird auf den Leitfaden: H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach verwiesen. Momentan sind solche Elemente jedoch nicht geplant.

Als weitere gutachterliche Vermeidungsmaßnahme im Zuge der Neubaumaßnahmen sind bei der Beleuchtung des Geländes generell insektenfreundliche Leuchtmittel mit einem geringen UV-Anteil zu verwenden. Die Leuchten sollen nach unten abstrahlen, keine vertikalen Glasflächen und einen Streulicht-Anteil von < 3 % aufweisen.

### **3.3.4 Boden / Wasser**

#### 3.3.4.1 Böden

Über das Internetangebot „Bohrungen NRW“ des Geologischen Dienstes NRW lassen sich Profilansichten von frei zugänglichen Bohrungen in der Nähe des Plangebietes abrufen. Demnach herrschen dort in ungestörten Bodenbereichen aufgrund der Rheinnähe sandige und kiesige Böden vor.

### 3.3.4.2 Wasser

Das Plangebiet liegt außerhalb von gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebieten und auch außerhalb von Wasserschutzzonen.

Der Grundwasserstand befindet sich bei ca. 45,8 m über Normalhöhennull (NHN). Die gegenwärtige Geländehöhe beträgt im Mittel ca. 59,5 m über NHN. Der Grundwasserflurabstand liegt somit bei ca. 13,7 m. Dies muss bei der weiteren Planung bzgl. einer möglichen Unterbauung der Grundstücke berücksichtigt werden.

Das Niederschlagswasser soll zusammen mit dem Schmutzwasser der bestehenden öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden, da keine Verpflichtung zur Versickerung nach § 55 Abs. 2 WHG i. V. m. § 44 LWG besteht. Die Gründe dafür liegen in der jahrzehntelangen, bestehenden Bebauung bzw. Befestigung des Geländes.

### 3.3.4.3 Starkregen

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben in den letzten Jahren immer wieder zu erheblichen Überflutungen geführt. Die Erkenntnisse aus den hierdurch entstandenen Schäden sind ggf. als präventive Schutzmaßnahmen im Hochbau zu berücksichtigen. Die Forderung entspricht den Vorgaben des Baugesetzbuches (Beachtung der Anpassung an den Klimawandel) § 1 Abs. 5 BauGB.

Die Starkregen- Gefahrenkarten der Bundesstadt Bonn zeigen für das Plangebiet an vereinzelt Teilbereichen Gefährdungspotenzial für Starkregenereignisse (50-jährlich, 100-jährlich, extrem). Im Rahmen des Bauantragsverfahrens soll diesem Aspekt durch objektbezogene Schutzmaßnahmen im Rahmen eines Überflutungsnachweises nach DIN 1986-100 entsprochen werden.

Dies bedeutet, dass bei der Planung eines Bauvorhabens auszuschließen ist, dass Gefährdungen durch Überflutungen auf dem eigenen Grundstück sowie bestehender Baukörper benachbarter Grundstücke entstehen. Neben der Betrachtung von Grundstückslagen ist auf den objektbezogenen Schutz hinzuweisen. Hierzu gehört die Rückstausicherung des Kanalanschlusses, aber auch der Schutz vor oberflächlichen Überflutungen. Typische Schwachpunkte wie

- ebenerdige Eingänge und Terrassen
- befestigte Flächen mit Gefälle zum Haus
- Einfahrten mit Gefälle zum Haus
- Souterrainwohnungen
- tiefliegende Einfahrten

sind möglichst zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern.

Empfehlungen zum Umgang mit den Gefährdungen aus Starkregenereignissen sind in dem DWA-Themenband T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“ zusammengefasst. Weitere Hinweise können auch auf der Internetseite der Stadt unter folgendem Link aufgerufen werden: [www.bonn.de/hochwasser](http://www.bonn.de/hochwasser).

### 3.3.4.4 Altstandorte

Im Plangebiet kommen gemäß Altlastenkataster drei Altstandorte vor. Dabei handelt es sich um die Altstandorte 7622-551 (Wäscherei/Reinigung zwischen ca. 1954 und 1965), 7622-801 (Kleingewerbe seit ca. 1805 bis zum Bau des Viktoriabades) und 7822-900 (Drogerie zwischen ca. 1910 und 1944).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat das Büro GBU GmbH aus Alfter für die betroffenen Flächen jeweils eine historische Recherche durchgeführt, um das von dem Altstandort ausgehende Gefährdungspotenzials für die Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser zu eruieren. Die einzelnen Gutachten legen dar, dass von den betroffenen Flächen kein akutes Gefährdungspotenzial ausgeht und somit ein weitergehender Untersuchungsbedarf nicht besteht. Aus Sicht der Altlastensituation lässt sich folglich kein Hemmnis für das weitere Bebauungsplanverfahren ableiten.

### **3.3.5 Landschaftsbild / Erholung**

Das Plangebiet ist bereits heute weitestgehend bebaut. Landschaftliche Bezüge bestehen nicht, so dass das Landschaftsbild von der Planung nicht betroffen ist.

Auch hat das Plangebiet derzeit keine Eignung für die Naherholung. Dies kann sich durch zukünftige gastronomische Angebote ändern.

### **3.3.6 Kultur- und Sachgüter**

Die Travertinfassade mit den zwei flankierenden Rasterwänden einschließlich des Kunstharzfensters des ehemaligen Viktoriabades am Belderberg ist denkmalgeschützt. Zum Alten Rathaus am Markt und dem ehemaligen kurfürstlichen Schloss an der Franziskanerstraße ist der Umgebungsschutz zu berücksichtigen. Im weiteren Verlauf der Hochbauplanung insbesondere zum Forum des Wissens erfolgen diesbezüglich weitere Abstimmungen mit der Unteren Denkmalbehörde und der Bezirksregierung Köln, die das LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland (LVR-ADR) in einem Anhörungsverfahren beteiligen.

Da sich das Plangebiet in der historischen Altstadt befindet und in der unmittelbaren Umgebung zahlreiche Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellung bekannt sind, wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Die Firma ArchaeoNet GbR aus Bonn hat vom 04.03.2024 bis 19.03.2024 die entsprechenden Sondagen angelegt. Da der größte Teil des Plangebietes bereits Anfang des 20. Jahrhunderts durch das alte Viktoriabad mit umfangreichen Kellerbauten bebaut worden ist, wurden Sondagen im Norden des Plangebietes untersucht. Dabei wurden in zwei Flächen römische Schichten dokumentiert und in der westlichsten Fläche drei römische Erdbefunde (vermutlich Gruben) ausschnitthaft erfasst. Deutlich jünger sind zwei fragmentarisch überlieferte und durch jüngere Baumaßnahmen bereits gestörte Ziegelmauern im Nordosten und im Westen des Plangebietes, die wahrscheinlich zu Bauten des vom 16. bis 19. Jahrhundert vor Ort bestehenden Franziskanerklosters gehören. In der westlichsten Fläche, oberhalb und teilweise in eine der römischen Schichten eingetieft, wurden außerdem drei Ziegelfundamente dokumentiert, die wahrscheinlich in Verbindung mit dem alten Viktoriabad (vermutlich dem Kesselhaus) stehen. Im Nordosten wurde außerdem der Rest einer relativ dünnen Betonwand freigelegt, die ebenfalls im Zusammenhang mit dem alten Bad stehen dürfte.

Der LVR- Amt für Bodendenkmalpflege (LVR-ABR) hat in seiner Stellungnahme nach § 4 Abs. 1 BauGB darum gebeten, dass bisher ungestörte Bereiche des Bodens von Baueingriffen verschont bleiben. Diesem Einwand kann jedoch unter Beachtung der vorgesehenen städtebaulichen Figur bestehend aus der Aufnahme der historisch belegten Gasse und den daran angegliederten beiden neuen Baufeldern in den Teilgebieten MK2 und MK3 nicht entsprochen werden. Bereits in ca. 30 bis 50 cm unterhalb der Geländeoberkante ist mit entsprechenden Bodenfunden zu rechnen, die bereits durch den Unterbau der geplanten Gassen sowie entsprechende Fundamente von Gebäuden (selbst ohne Unterkellerung) gestört würden. Daher ist es Ziel der Bundesstadt Bonn, die angetroffenen Funde zu dokumentieren und ggfs. in eine Ausstellung der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Die Abstimmung mit dem LVR-ABR werden mit Hilfe eines Störfächenkatasters und weiterer Sachverhaltsermittlungen fortgesetzt. Es wird angestrebt, mit dem LVR-ABR spätestens zum Satzungsbeschluss eine einvernehmliche Lösung zu erzielen.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW empfiehlt auf Grundlage der Luftbildauswertung eine Kampfmitteluntersuchung (Oberflächendetektion bei unbefestigten Flächen oder eine Sicherheitsdetektion), um im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

In den umgebenden Stadtteilen befinden sich mehrere Kindertageseinrichtungen. Im Bonner Zentrum kann aktuell der Bedarf an wohnortnahen Kinderbetreuungseinrichtungen nicht nachgewiesen werden. Allerdings sind im innerstädtischen Umfeld neue Kindertagesstätten geplant. Insofern wird sich die Bedarfssituation nach Realisierung dieser Kindertagesstätten deutlich verbessern. Das Plangebiet eignet sich auch nicht für die Errichtung einer Kindertagesstätte, da die erforderlichen Außenspielflächen im Plangebiet nicht abgebildet werden können.

Die GGS Münsterschule, der Grundschulverband Marienschule/Nordschule (KGS) und der EGS Elsa-Brandström-Schule befinden sich im Einzugsbereich des Planungsgebiets. Durch die Planung wird gemäß den Prognosezahlen bis zum Schuljahr 2025/26 ein zusätzlicher Bedarf von 2 Schüler\*innen pro Jahrgang generiert. Neben diesem Vorhaben ist das Wohnbauvorhaben „ehem. Zürich-Versicherung“ zu berücksichtigen, wodurch der zu erwartende Bedarf an weiteren Schulplätzen im Primarbereich perspektivisch nicht gedeckt werden kann. In diesem Fall wären schulorganisatorische Maßnahmen erforderlich.

### **3.5 Kosten und Finanzierung**

Die Stadt Bonn trägt die Kosten für das Bauleitplanverfahren über den städtischen Haushalt.

Bonn,

## Anhang

### 3.6 Auflistung der verwendeten Gutachten

- ADU Cologne: Schalltechnische Immissionsschutzprognose zum Bebauungsplanverfahren „Viktoriakarree“, B-Plan Nr. 6622-3 in Bonn, Köln im Februar 2023
- Archaeonet GbR: Bonn, Viktoriakarree, Archäologische Sachverhaltsermittlung, Bonn im April 2024
- Bundesstadt Bonn: Amt 67-12, Gründatenliste, Bonn im November 2021
- GBU GmbH, B-Plan Nr. 6622-3 „Viktoriakarree“, Historische Erkundung und Gefährdungsabschätzung zum Altstandort 7622-551, Alfter im Februar 2022
- GBU GmbH, B-Plan Nr. 6622-3 „Viktoriakarree“, Historische Erkundung und Gefährdungsabschätzung zum Altstandort 7622-801, Alfter im Februar 2022
- GBU GmbH, B-Plan Nr. 6622-3 „Viktoriakarree“, Historische Erkundung und Gefährdungsabschätzung zum Altstandort 7622-900, Alfter im Februar 2022
- Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Verkehrsuntersuchung Viktoriakarree, Düsseldorf Januar 2025
- Peutz Consult GmbH, Verschattungsuntersuchung zum Bauvorhaben Viktoriakarree in Bonn, Düsseldorf im Juli 2023 und November 2024
- RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Städtebauliche Entwicklung Bebauungsplan Nr. 6622-3 'Viktoriakarree' im Bonn-Zentrum, Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), Bonn im Februar 2022