

Federführung:
61 Stadtplanungsamt

Dezernat:
Dez. III

Beschluss über die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 6622-3, Viktoriakarree bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7822-22, Rathausgasse im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Bonn-Zentrum

Beratungsfolge

Ausschuss für Wohnen, Planung und Bauen	19.02.2025	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Klima und Lokale Agenda	05.03.2025	Anregung
Bezirksvertretung Bonn	11.03.2025	Anhörung
Unterausschuss Denkmalschutz	11.03.2025	Anhörung
Rat	20.03.2025	Entscheidung

Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6622-3 im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Bonn-Zentrum zwischen Belderberg, Franziskanerstraße, Stockenstraße und Rathausgasse ist einschließlich seiner Begründung zum Zwecke seiner Aufstellung, zugleich mit dem Bebauungsplan Nr. 7822-22 der Bundesstadt Bonn, Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Bonn-Zentrum zwischen Belderberg, Franziskanerstraße, Stockenstraße und Rathausgasse einschließlich seiner Begründung zum Zwecke seiner Aufhebung gemäß § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

Begründung

Plangebiet:

Das ca. 1,5 ha große Plangebiet befindet sich im Ortsteil Bonn-Zentrum zwischen den Straßen Belderberg, Franziskanerstraße, Stockenstraße und Rathausgasse. Der Geltungsbereich ist vollständig bebaut und umfasst neben einer kleinparzellierten Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern die Gebäude des im Jahr 2010 stillgelegten Viktoriabads aus den 1960er Jahren an der Straße Belderberg sowie den sogenannten Heilbädertrakt entlang der Franziskanerstraße, welche sich im Eigentum der Stadt befinden und in dem unter anderem das Bonner Stadtmuseum untergebracht war. Im

Blockinnenbereich befindet sich ein im Eigentum der Stadt befindlicher Parkplatz, der privat bewirtschaftet wird. Ein Kaufvertrag zwischen der Stadt und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW (BLB) für eine Teilfläche liegt vor und wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6622-3 vollzogen.

Vorhandenes Planungsrecht:

Die Fläche wird im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs dargestellt. Die Planung entspricht damit den Zielen der Raumordnung. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück zum Teil als Baufläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Hallenbad und zum anderen als gemischte Baufläche dar. Da die nun beabsichtigte Nutzung nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann, wird dieser im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens berichtigt. Dies wird durch die Tatsache, dass der Bebauungsplan Nr. 6622-3 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ermöglicht. 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. Im Bebauungsplan ist des Weiteren festgesetzt, dass auf dem Grundstück des Viktoriabades ausschließlich die Errichtung eines Schwimmbades zulässig ist. Dieser Plan wird parallel zur Aufstellung des neuen Bebauungsplans Nr. 6622-3 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgehoben. Von planungsrechtlicher Relevanz im Plangebiet ist ferner der Fluchtlinienplan Nr. B370 vom 14.04.1949, der nach erfolgter Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7822-22 im Fall einer Unwirksamkeit des neuen Bebauungsplans Nr. 6622-3 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.

Der Bebauungsplan Nr. 6622-3 wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Im Zuge des hier angewendeten beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit zur Anfertigung eines Umweltberichts und die Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Planungsleistungen und Gutachten werden durch von der Stadt beauftragte Büros erbracht.

Verfahrensablauf:

Mit der Schließung des sanierungsbedürftigen städtischen Viktoriabades und den damit freiwerdenden städtischen Stellplatzflächen im Blockinnenbereich ergab sich die Möglichkeit, das gesamte Quartier städtebaulich neu zu ordnen und zu entwickeln. Zunächst wurde das Ziel verfolgt, hier großflächigen Einzelhandel mit einer starken Öffnung in den öffentlichen Raum sowie eine Einrichtung der Universität -Philologische Bibliothek- an diesem Standort zu etablieren. Der Standort des Stadtmuseums sollte hierzu erforderlichenfalls aufgegeben werden (DS-Nr. [1311904EB7](#)). Neben der Planung von Einzelhandel und der Bibliothek sollten auch kulturelle Nutzungen, Gastronomie und Wohnnutzung ermöglicht werden.

Der Rat hat am 27.03.2014 (DS-Nr. [1410443EB8](#)) die Verwaltung beauftragt,

das Bauprojekt auf den städtischen Grundstücken auszuschreiben. Am 11.05.2015 wurde von der Jury der Entwurf der SIGNA-Gruppe als Grundlage für weitere Planungen empfohlen. Die privaten Eckgrundstücke im Bereich Rathausgasse/Stockenstraße und teilweise auch im Bereich Belderberg/Franziskanerstraße waren zwischenzeitlich bereits durch die SIGNA-Gruppe erworben worden. Am 15.05.2014 (DS-Nr. [1411093](#)) hat der Rat die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 7822-23 beschlossen, dessen Ziele aus dem Exposé zur o.g. Ausschreibung abgeleitet wurden. Gleichzeitig sollte der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7822-22 aufgehoben werden. Die Eckpunkte zum Bebauungsplanverfahren wurden am 17.09.2015 durch den Rat fortgeschrieben (DS-Nr. [1512021](#)). Der Bebauungsplan erhielt im weiteren Verfahren mit der Nr. 6622-3 eine neue Bezeichnung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung zu schaffen, ist die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6622-3 erforderlich. Die Anwendungsvoraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a sind gegeben, da unter anderem weniger als 2 ha zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO realisiert werden. Darüber hinaus sind keine Natura 2000-Gebiete sowie Störfallbetriebe im Einwirkungsbereich des Vorhabens vorhanden. Gemäß § 13 a BauGB besteht daher keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Gleichwohl werden auch im beschleunigten Verfahren die Umweltgesichtspunkte der Planung geprüft, bewertet und berücksichtigt.

Nach Ausschreibung der städtischen Grundstücke wurde das Bürger*innenbegehren „Viva Viktoria“ gestartet, welchem der Rat beigetreten ist, wodurch der Verkauf der Grundstücke gestoppt wurde. Im Folgenden wurde gemäß Beschluss des Hauptausschusses (DS-Nr. [1611327EB7](#)) die Durchführung einer Bürger*innenwerkstatt als Neustart für weitere Planungen ausgeschrieben. In einem dreiphasigen Informations- und Beteiligungsprozess konnten sich Bonner*innen mit Ideen zur Entwicklung des Viktoriakarrees einbringen und die unterschiedlichen Vorschläge diskutieren. Die Ergebnisse aus der Bürger*innenwerkstatt wurden durch vier Planer*innenteams aufgenommen und jeweils in eigenen Nutzungskonzepten konkretisiert. Zum Abschluss der Bürger*innenwerkstatt wurde durch die gewählte Kommission dem Rat der Stadt Bonn eine Empfehlung für die Zielsetzung eines Angebotsbebauungsplans ausgesprochen. Der Rat beauftragte am 14.12.2017 die Verwaltung, den favorisierten Entwurf mit den Eigentümern zu erörtern (DS-Nr. [1713290EB9](#)). Nach Durchführung dieser Erörterungen wurde der sich hieraus ergebende modifizierte Entwurf - unter Offenhalten der Möglichkeit zur Einbeziehung von Fremdgrundstücken - am 14.05.2019 vom Rat als Basis für den neu aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 7822-23 beschlossen (DS-Nr. [1910650](#)). Da ein Konsens mit der SIGNA-Gruppe bzgl. der Entwicklung des Stadtquartiers nicht erzielt werden konnte, betrifft dieses Strukturkonzept 2018 zunächst ausschließlich die städtischen Grundstücke, sieht aber dennoch die Möglichkeit zur Entwicklung von Einzelhandel auf SIGNA-Grundstücken vor.

Das Strukturkonzept sah vor, dass die grundsätzliche Struktur des empfohlenen Konzeptes aus der Bürger*innenwerkstatt fortgeführt wird. Es wurde nach wie vor eine Teilung des Quartiers durch eine autofreie Verbindung zwischen Rathausgasse und Franziskanerstraße, das Viktoria- oder Franziskanergässchen, entsprechend dem historischen Vorbild vorgesehen.

Die Nutzungsmischung sollte aus Dienstleistungen/Einzelhandel in den unteren Geschossen und Wohnen in den Obergeschossen bestehen. Es können im EG auch nicht störende andere gewerbliche Nutzungen, wie kleine Handwerksbetriebe oder Gastronomie vorgesehen werden. Die so entstehende gewerbliche Struktur/Einzelhandelsstruktur soll eher kleinteilig sein.

Der östliche Teil des Viktoriakarrees wird nur geringfügig angepasst. Die die autofreie Gasse begleitende neue Blockrandstruktur wird ebenfalls gegenüber den vorhandenen Gebäuden an der Rathausgasse abgestaffelt, um Konflikte mit den Nutzungen der Obergeschosse in der Rathausgasse zu vermeiden.

Das ehemalige Bad sollte umgenutzt werden, das denkmalgeschützte Kunstharzfenster dabei erhalten und in das Bebauungskonzept integriert werden.

Die Rheinische Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn hatte mit Schreiben vom 25.01.2021 Interesse am Erwerb von rund 3.600 m² städtischer Grundstücksfläche im Viktoriakarree bekundet. Die Universität möchte auf dieser Fläche universitäre Einrichtungen errichten. Geplant ist das „Forum des Wissens“ welches die Funktion der Bibliothek für die Geisteswissenschaften erhalten soll. Weitere geplante Nutzungen auf dem Grundstück sind ein Kulturforum, das auch für außeruniversitäre Veranstaltungen zur Verfügung stehen soll sowie ein Café. Die Verwaltung begrüßt das Vorhaben der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität. Die hierdurch mögliche Unterstützung der Exzellenzuniversität Bonn bei ihrem Flächenbedarf, unter anderem in Verbindung mit der Sanierung des benachbarten Hauptgebäudes, ist für die Stadt Bonn von hoher Priorität.

Am 24.06.2021 wurde ein Grundsatzbeschluss zum weiteren Vorgehen im Bauleitplanverfahren gefasst, der die Parameter mit neuer, das Quartier teilender Erschließungsgasse, Universitätsnutzung in Form des „Forum des Wissens“ östlich davon und gewerblicher und wohnbaulicher Nutzung auf den städtischen Flächen westlich davon zum Ziel hatte.

Bereits am 14.12.2020 wurde durch Beschluss des Hauptausschusses (DS-Nr. [201877](#)) eine Satzung über das besondere Vorkaufsrecht gemäß §25 BauGB erlassen.

Am 31.01.2023 wurde durch die Bezirksvertretung Bonn die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren beschlossen (DS-Nr. [221430](#)). Für diesen Verfahrensschritt wurden durch das Büro skt Umbaukultur zwei städtebauliche Entwurfsvarianten sowie ein hochbaulicher Testentwurf für das Forum des Wissens erstellt, der aufzeigen sollte, ob und wie das geforderte Raumprogramm der Universität von ca. 12.500 m² Bruttogeschossfläche auf dem durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW zu erwerbenden Grundstück östlich der geplanten Erschließungsgasse umgesetzt werden kann. Die beiden städtebaulichen Entwurfsvarianten unterschieden sich lediglich durch die Lage der Raumkanten der neuen Erschließungsgasse, wobei die eine Variante einen eher gassenartigen Verlauf mit gegenüberliegenden parallel verlaufenden Gebäudefluchten darstellte, die zweite Variante eine platzartige Aufweitung des öffentlichen Raums aufwies, in deren Mitte Platz für eine Bepflanzung vorgesehen war.

Am 09.02.2023 wurde durch den Rat das von der Verwaltung vorgeschlagene

Beteiligungskonzept für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und das weitere Bauleitplan- und Qualifizierungsverfahren beschlossen (DS-Nr. [221430-03](#)). Das Beteiligungskonzept fügt sich in die notwendigen Beteiligungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und des Wettbewerbes ein. Eine intensive Information und Beteiligung der Öffentlichkeit ist damit sichergestellt. Eigentümer*innen und Nutzer*innen werden gesondert berücksichtigt. Zudem wurde beschlossen, mit der Universität Bonn ein hochbauliches Wettbewerbsverfahren für das projektierte „Forum des Wissens“ zu vereinbaren. Der mögliche Bau einer Tiefgarage hat vorrangig dem Ziel zu dienen, eine Verbindung zur Marktgarage herzustellen und die Ein- und Ausfahrtsituation in der Stockenstraße und am Bischofsplatz zu beenden. Die Verwaltung sollte daher die Realisierbarkeit des Vorhabens prüfen. Ziel war die Befreiung der Rathausgasse und der Straße Am Hof vom motorisierten Individualverkehr. Diese Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass die Verfügbarkeit von Flächen und der mögliche Zuschnitt für eine Tiefgarage im Viktoriakarree sehr begrenzt ist. Eine Verknüpfung oder eine gemeinsame Erschließung von Marktgarage und unterirdischen Stellplätzen im Viktoriakarree ist dazu mit einem hohen Aufwand verbunden. Eine Trennung der weiteren Überlegungen zur Einfahrtssituation von Uni- und Marktgarage vom Bebauungsplanverfahren Nr. 6622-3 wurde in diesem Zusammenhang beschlossen (DS-Nr. [231785](#))

Die Frühzeitige Beteiligung fand in der Zeit zwischen dem 10.02.2023 und 24.02.2023 auf dem Format „Bonn macht mit“ sowie zusätzlich in Form einer Bürger*innenbeteiligungsveranstaltung am 14. Februar 2023 zwischen 16.30 bis 20 Uhr im Café Blau in der Franziskanerstraße statt, bei der sich Interessierte an verschiedenen Themenplakaten zur den Zielen und Zwecken der Planung informieren und mit den Planenden in einen Dialog treten konnten. Des Weiteren wurden die Eigentümer*innen des Viktoriakarrees in einer internen Informationsveranstaltung am 19.01.2023 beteiligt. Die während des Beteiligungszeitraums eingegangenen Stellungnahmen und deren Abwägung sind in den entsprechenden Anlagen zur Vorlage beigelegt. Im gleichen Zeitraum wurde eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Im Nachgang wurde nicht zuletzt aufgrund der Rückmeldungen aus der Öffentlichkeit und aufgrund der Möglichkeit, mehr begrünte öffentliche Flächen zu schaffen, die Variante 2 der Städtebaulichen Entwürfe zur Grundlage der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs ausgewählt. Auf dieser Basis wurde auch die Erschließungsplanung der neuen Gasse in Auftrag gegeben, die durch das Büro Kocks Ingenieure in Leistungsphase III erstellt wurde.

Im Anschluss wurden in enger Abstimmung mit dem BLB NRW, Universität Bonn, dem beauftragten Planungsbüro Haase+Beele, der Bezirksregierung Köln und der Verwaltung die Planinhalte des Bebauungsplanentwurfs erarbeitet. Hierbei war es insbesondere geboten, die Belange des Denkmalschutzes in Form des Umgebungsschutzes der Baudenkmale Universität-Hauptgebäude (ehem. Kurfürstliche Residenz) und des Rathauses, sowie der denkmalgeschützten Fassade mit Kunstharzfenster des alten Viktoriabads entlang der Straße Belderberg im Plangebiet selbst mit den Anforderungen an das geplante Raumprogramm der universitären Nutzung abzustimmen, die städtebaulichen Qualitäten des Testentwurfs mit dem öffentlich nutzbaren begrünten Innenhof verbindlich einzufordern, aber gleichzeitig kein zu starres Korsett für das erst nach dem Bebauungsplanverfahren folgende hochbauliche Qualifizierungsverfahren zu

schaffen. Zu berücksichtigen war bei der Auswahl der Planfestsetzungen auch, dass vorbehaltlich späterer Prüfungen Teile der alten Bausubstanz des Viktoriabads wie z.B. bestehende Keller weitergenutzt werden könnten.

Planinhalte:

Die geplante Gasse, die das Quartier in einen westlich und einen östlichen Bereich teilt, verfügt über verengende (ca. 7 m) und aufgeweitete (ca. 14 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, für den eine Mindestdurchgangshöhe festgesetzt ist. Beide Möglichkeiten hält der Angebotsbebauungsplan offen. Der Umgang mit dem städtischen Grundstück ist im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren festzulegen.

Östlich der neuen Gasse wird auf den Flächen des ehemaligen Viktoriabads der Gebäudekomplex des Forums des Wissens vorgesehen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen berücksichtigen das Raumprogramm des Testentwurfs aus der frühzeitigen Beteiligung wie auch die städtebaulichen Zielvorgaben und die Maßstäblichkeit des Quartiers mit Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen. Im Bereich unmittelbar an Baudenkmälern werden zudem Dachformen festgelegt. Eine vorgegebene Kubatur ist dabei nicht festgesetzt, da der Gebäudeentwurf im hochbaulichen Qualifizierungsverfahren nach Rechtskraft des Bebauungsplans ermittelt werden soll. Somit ist auch die Lage des Innenhofs variabel, gesichert wird dessen Anlage durch die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,8 (ausnahmsweise 0,85, bei intensiver Dachbegrünung als Ausgleich für die Überschreitung) für diesen Bereich des Kerngebietes. Ausgeschlossen ist durch diese Festsetzung auch nicht, dass der Innenhof in die -1-Ebene verlegt wird, um Untergeschosse besser zu belichten, sofern sich dies im Qualifizierungsverfahren als Lösung durchsetzen würde.

Die Grünfläche im Innenhof sollte laut 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 teilweise 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.

Westlich der Gasse wird der Blockrand ebenfalls weitgehend geschlossen. Hier sind in den Erdgeschossen gewerbliche, gastronomische oder Einzelhandelsnutzungen vorgesehen, in den Obergeschossen wird eine

Wohnnutzung angestrebt. Da diese Fläche sich im Eigentum der Stadt befindet, ist geplant, diese nach Rechtskraft des Bebauungsplans über eine Konzeptvergabe nach noch festzulegenden städtischen Kriterien zu veräußern. Die Höhen der Baukörper des westlichen Plangebietsteils richten sich nach der Nachbarbebauung der Stockenstraße, deren Trauf- und Gebäudehöhen maßgebend für die Festsetzungen sind. Die Maximalhöhen sind mit 79,5 m über Normalhöhennull (etwa 19 m über Straßenniveau) für beide zu überplanenden Grundstücken gleich. Überschreitungen durch Technikaufbauten sind lediglich in marginalem Umfang im Fall technischer Notwendigkeit zulässig. Alle Baufelder liegen innenstadttypisch direkt an den öffentlichen Verkehrsflächen, was über die Festsetzung von Baulinien verdeutlicht wird.

Die nicht im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen werden in den Bebauungsplan integriert und orientieren sich von den Bebauungsmöglichkeiten eng am Bestand, der als Zeugnis der Wiederaufbauphase nach den Zerstörungen des II. Weltkriegs mit der kleinteiligen, einheitlichen und sich hinsichtlich der Gebäudehöhen den umliegenden Baudenkmälern Rathaus und Residenz unterordnenden Bebauung in seiner Struktur erhaltenswert ist. Hier werden daher die überlieferten Trauf- und Firsthöhen, Dachformen etc. durch Festsetzungen auch für künftige Ersatzbauten planerisch weitgehend gesichert.

Die Einstufung als Kerngebiet gem. § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO), die bereits für die Plangebietsteile außerhalb des Viktoriabads im Bestandsbebauungsplan Nr. 7822-22 festgesetzt war, wird auf das gesamte Plangebiet ausgedehnt. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen wird für den Bereich des geplanten Forums des Wissens ausgeschlossen, für die übrigen Plangebietsteile jedoch nicht. Durch diese Unterscheidung bleibt der Gebietscharakter des Kerngebiets gewahrt, in dem der Wohnanteil auf das Gesamtgebiet betrachtet nur eine untergeordnete Rolle spielt und die Geschäfts-, Büro-, die kulturelle und Bildungsnutzungen überwiegen.

Es liegt ein Schalltechnisches Gutachten aus dem Februar 2023 vor, welches Grundlage für die Festsetzungen zum Schallschutz ist. Dieses Gutachten muss derzeit aufgrund nicht mehr aktueller Verkehrsdaten angepasst werden. Dieses liegt in der Endfassung noch nicht vor. Die Erhebung der dafür notwendigen Verkehrsdaten fand im November 2024 statt und konnte im Verkehrsgutachten für den Bebauungsplan, den Planinhalten und in der Begründung bereits berücksichtigt werden. Die Planfestsetzungen im hier vorliegenden Rechtsplan wurden von den Ergebnissen des bisherigen Schalltechnischen Gutachtens abgeleitet, die Festlegung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 auf Grundlage der freien Schallausbreitung wurde dabei so angepasst, dass z.T. strengere Anforderungen an die Außenbauteile festgesetzt sind, als voraussichtlich notwendig. Dies wird durch die Öffnungsklausel, dass niedrigere Anforderungen zulässig sind, wenn dies im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen werden kann, bereits abgemildert, so dass Anforderungen in ruhigen Bereichen im Schallschatten anderer Gebäude geringer sein können und dort z.B. auch günstigere Bauteile verwendet werden können. Die entsprechenden Textpassagen der Begründung fußen noch auf dem bisherigen Gutachten. Daher sind Begründung und Rechtsplan dieser

Vorlage in diesem Punkt nicht exakt aufeinander abgestimmt. Nach Vorliegen des Endberichts zum Schalltechnischen Gutachten werden die Festsetzungen zu den Lärmpegelbereichen noch angepasst, so dass zum geplanten Satzungsbeschluss durch redaktionelle Änderungen der Planfestsetzungen und der Begründung voraussichtlich weniger strenge Anforderungen an die Außenbauteile Teil des Bebauungsplans werden können.

Artenschutz:

Die Artenschutzprüfung (ASP – Stufe I) durch das Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die örtlichen Gegebenheiten ein Vorkommen 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 artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 3 BNatSchG zu vermeiden, sind die Vermeidungsmaßnahmen bei Baumrodungen und im Zuge der Neubaumaßnahmen zu beachten und umzusetzen. Dazu gehören die Einhaltung der zeitlichen Befristungen für Abrisse, Rodungen und Fällarbeiten.

Außerdem ist es erforderlich, dass zum Schutz der Population an Zwergfledermäusen drei Nisthilfen aufgehängt werden. Hierfür eignet sich nach Abstimmung mit dem Gutachter und der Unteren Naturschutzbehörde bzgl. der Grundstücksverfügbarkeit das städtische Gebäude Belderberg 32. Die Anbringung der Kästen unter der Traufkante wurde durch die Stadt beauftragt.

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 der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

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.

Baumschutz:

Im Plangebiet befinden sich trotz des hohen Versiegelungsgrades Baumbestände im Bereich des Parkplatzes im Blockinneren. Gemäß einer durchgeführten Kartierung und Baumbewertung durch das Amt für Umwelt und Stadtgrün fallen fünf der acht bestehenden Bäume unter die aktuelle 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, das eine 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 ersetzt werden müssen.

Bodendenkmäler:

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.

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) ausschnittthaft erfasst. Deutlich jünger sind zwei fragmentarisch überlieferte und durch jüngere Baumaßnahmen bereits gestörte Ziegelmauern im Nordosten und im Westen des Plangebiets, 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.

Die Sachverhaltsermittlung zur Beurteilung der Möglichkeit von Eingriffen in den Boden konnte bislang noch nicht abgeschlossen werden, so dass noch keine abschließende Stellungnahme des LVR vorliegt. Dies wird in Kürze durch die von der Stadt beauftragten Firma ArchaeoNet GbR nachgeholt, das Ergebnis wird zum Satzungsbeschluss vorliegen. Es wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe in den Boden durch den Bau von Untergeschossen auch unter Berücksichtigung der Bodendenkmäler möglich sind, da wesentliche Teile des Plangebiets bereits durch unterirdische Bauwerke sowie die vorhandenen Gebäude gestört sind. Es wurden hierzu daher im Bebauungsplanentwurf keine Einschränkungen vorgenommen, sondern es wurde der Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern im Bebauungsplan und den daraus resultierenden, entsprechenden Handlungsanweisungen des Denkmalschutzgesetzes NRW aufgenommen. Sollten bei der Sachverhaltsermittlung Erkenntnisse hervortreten, die eine Einschränkung unterirdischer Bauteile oder anderer Maßnahmen erforderlich machen, kann bei Bedarf durch eine Änderung der Planfestsetzungen in Verbindung mit einer erneuten Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs reagiert werden.

Mobilität:

Die Anzahl der Stellplätze im Quartier soll vor dem Hintergrund der zentralen Lage möglichst minimiert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, welches die Verkehrserzeugung der zusätzlich im Plangebiet projektierten Nutzungen beschreibt und

Mobilitätsmaßnahmen aufzeigt, die später im Rahmen der Baugenehmigung zu einer Verminderung des Stellplatzbedarfs führen können. Es wird im Verkehrsgutachten von der Möglichkeit ausgegangen, im Sinne der Tragfähigkeitsanalyse der Tiefgaragen (siehe DS-Nr. [231785](#)) eine kleine Tiefgarage mit maximal 20 Stellplätzen im östlichen Bereich des Plangebiets unterbringen zu können, weshalb diese auch im Verkehrsgutachten bei der Verkehrserzeugung als Worst-Case-Annahme mitberücksichtigt ist. Diese wird – analog zur Studie – als mit einem Fahrzeugaufzug anfahrbar angenommen und in erster Linie zur Nutzung für Behindertenstellplätze und Stellplätze für Mitarbeitende des Forums des Wissens vorgesehen. Die Realisierung dieser Tiefgarage wird jedoch voraussichtlich als unwirtschaftlich angesehen werden müssen, da die Stellplätze für Mitarbeitende in der Unigarage nachgewiesen werden sollen, die in ausreichend geringer Entfernung erreichbar ist. Für die Behindertenstellplätze präferiert auch die Behindertengemeinschaft andere Lösungen, weil durch die Unterbringung in der Tiefgarage mit Fahrzeugaufzug aufgrund fehlender sozialer Kontrolle und komplizierter Zugänglichkeit eher eine geringe Akzeptanz der Zielgruppe zu erwarten sei. Eine Lösung dieser Frage kann letztlich im Baugenehmigungsverfahren nach Durchführung der hochbaulichen Qualifizierung erfolgen, eine Vollziehung des Plans bleibt durch die aufgezeigte Möglichkeit der Tiefgarage gewährleistet.

Die notwendigen Kfz-Stellplätze sollen daher ausschließlich in bestehenden Tiefgaragen vorgehalten und über Baulasten gesichert den Nutzungen zugeordnet werden. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung noch angedachte Unterbringung der Stellplätze des potenziellen Vorhabens im westlichen Plangebiet in der Marktgarage ist jedoch nicht möglich, da diese nicht für Dauermieter zur Verfügung steht. Als Ersatz dafür stehen in der Operngarage ausreichend Stellplätze zur Verfügung, die mit Baulasten belegt werden können. Die gemäß Stellplatzsatzung notwendigen Abstände der Stellplätze von 400 m zu Wohnnutzungen und 500 m zu gewerblichen Nutzungen sind eingehalten.

Das Vorhaben im Kontext der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie:

Nachhaltige Entwicklung ist eine Gemeinschaftsaufgabe aller an der Bauleitplanung beteiligten Akteure. Einzelne Fachinteressen sollen vor allen Dingen im Hinblick auf die Ziele der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie (DS-Nr. [1812770](#)) sowie auf das Leitbild zu Klimaschutz und Klimaanpassung, mit dem Vorhaben, bis zum Jahr 2035 klimaneutral zu werden, auch in der Bauleitplanung bestmöglich in Einklang gebracht werden bzw. bei Interessenskonflikten abgewogen werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird entsprechend der Mehrstufigkeit von Planverfahren ein ebenfalls mehrstufiger Nachhaltigkeitscheck durchgeführt (DS-Nr. [220501](#)).

Zu Beginn der vorliegenden Planung lag der Beschluss zur Durchführung eines Nachhaltigkeitschecks noch nicht vor. Es wurden jedoch notwendige Gutachten erstellt und bei den Planfestsetzungen berücksichtigt. Der Nachhaltigkeitscheck Stufe II wurde zum Beschluss der frühzeitigen Beteiligung erstellt (DS-Nr. [221430](#)). Die Planbegründung enthält detaillierte Aussagen zu allen Belangen, die bei der Planerstellung zu berücksichtigen sind. Auf dieser Grundlage wird der Nachhaltigkeitscheck daher direkt in der Stufe III durchgeführt. Hier steht

die Frage im Vordergrund, welche im Verfahren erreichten Qualitäten im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsstrategie durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen.

Hinweis: Die als Anlage beigefügte Übersicht des Nachhaltigkeitschecks Stufe III stellt keine „Nachhaltigkeitsbescheinigung“ dar, sondern stellt das beabsichtigte Vorhaben im Kontext der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie dar.

Planentwurf:

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 6622-3 wird hiermit zur Beratung und Beschlussfassung der Veröffentlichung (bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7822-22) vorgelegt. Die Begründung, der Bebauungsplanentwurf, der Aufhebungsplan und dessen Begründung, der Nachhaltigkeitscheck sowie die Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sind als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 6622-3 (bei gleichzeitiger Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 7822-22) haben die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und hierzu gegebenenfalls eine Stellungnahme abzugeben.

Anlage/n

- 1 Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 Rechtsplan B-Plan Nr. 6622-3 (öffentlich)
- 3 Begründung B-Plan Nr. 6622-3 (öffentlich)
- 4 Nachhaltigkeitscheckliste Stufe III (öffentlich)
- 5 Auswertung Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit (öffentlich)
- 6 Rechtsplan Aufhebung (öffentlich)
- 7 Begründung Aufhebungsplan (öffentlich)
- 8 Auswertung TÖB-Beteiligung (öffentlich)

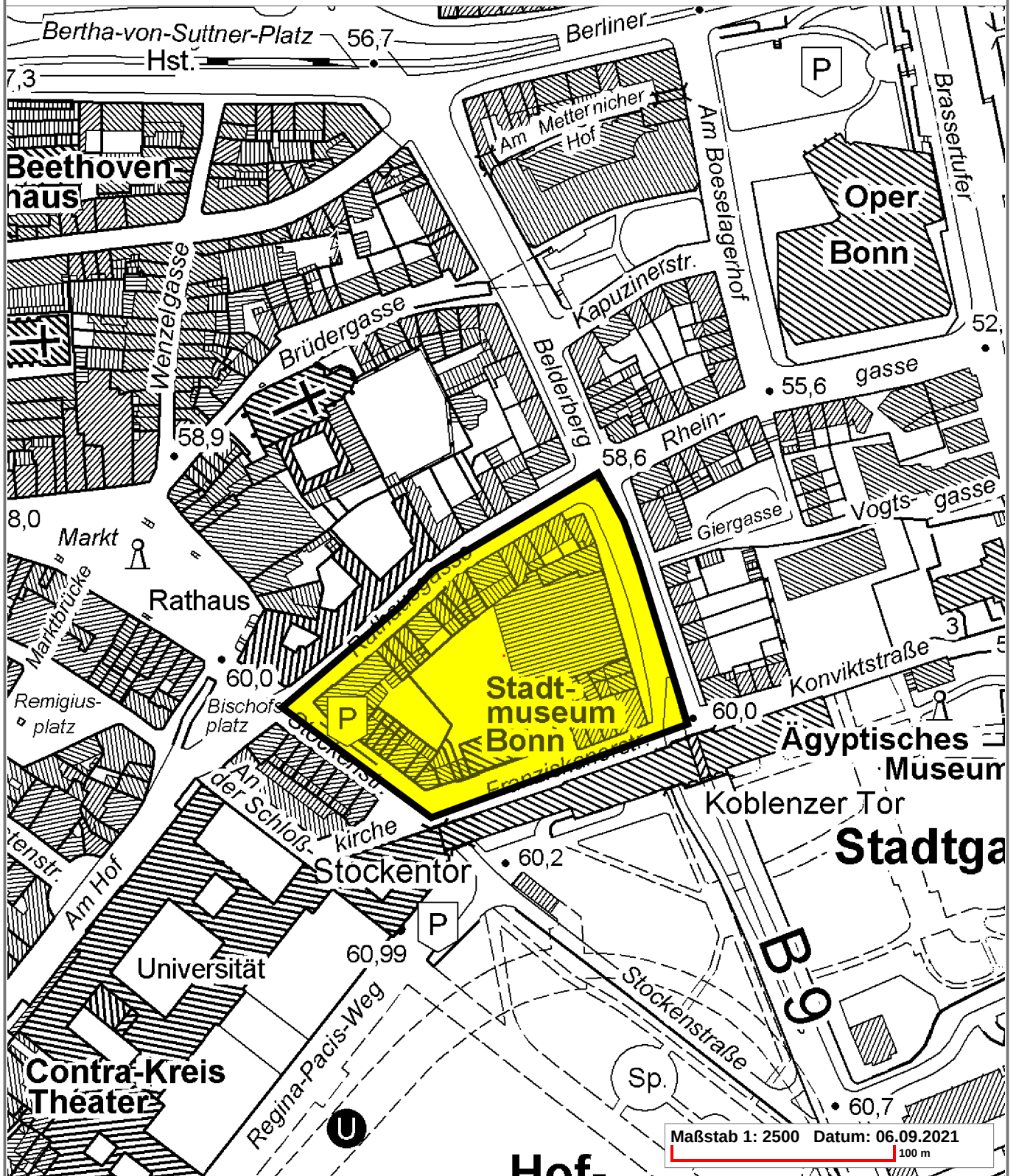
Bebauungsplan Nr. 6622-3 sowie Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 7822-22

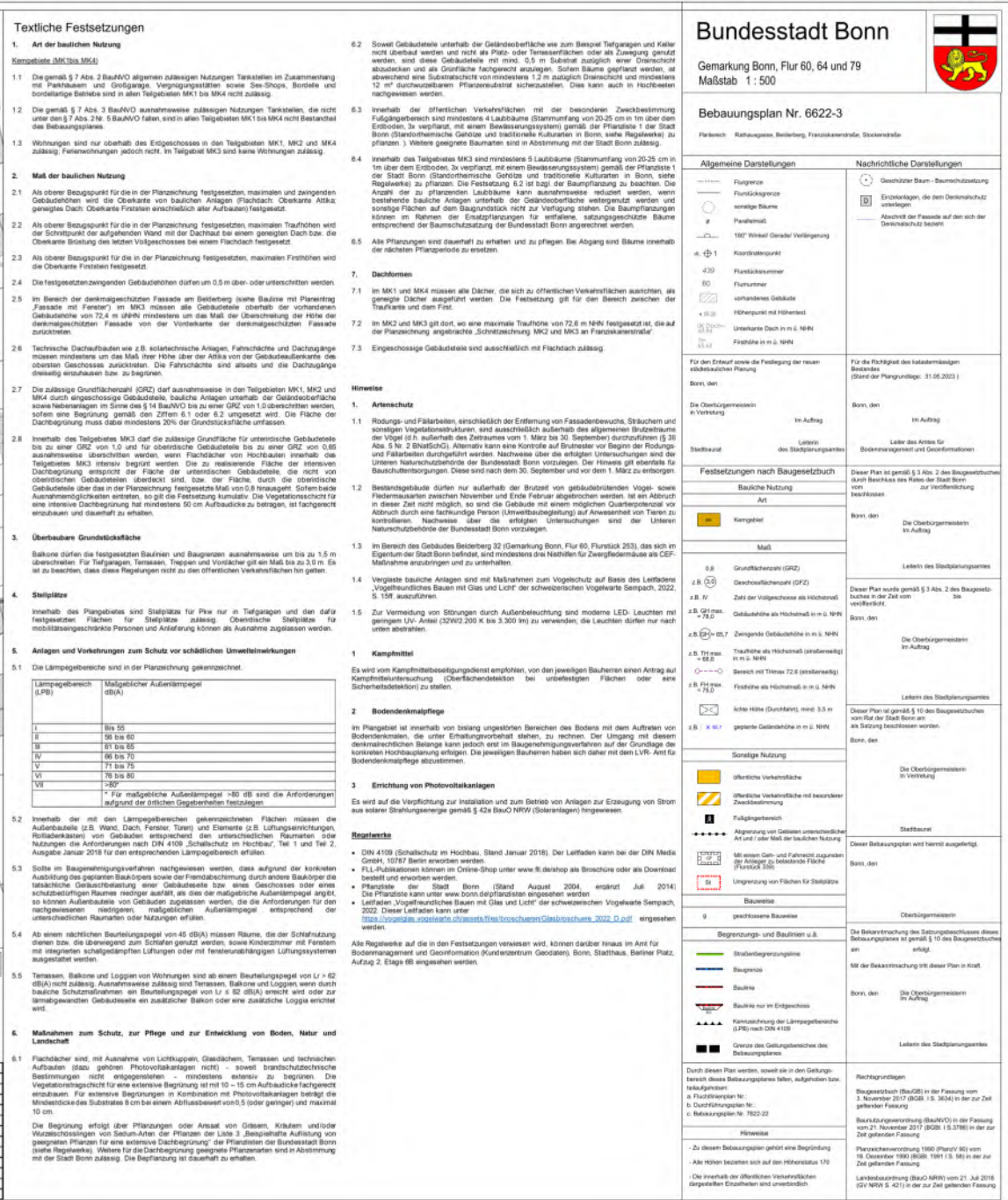
Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt

■ Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6622-3
(gleichzeitig auch Bereich der
Bebauungsplanaufhebung Nr. 7822-22)

Stadtbezirk Bonn

Ortsteil Bonn-Zentrum





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. Vereinzelte 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 gewährleisten, 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 Verkehrsgerschimmissionen 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 m³/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 genügend 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-Haltepunkte 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 Wärmeinseleffekt 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 200m² 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 Biotope 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.

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) ausschnittshaft 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 Bodenfinden 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 Luftbilddauswertung 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

Prüffragencheckliste Nachhaltige Planung

Bauleitplanverfahren:

Bebauungsplan Nr. 6622-3

Gebiet:

Viktoriakarree

Planungsziele:

Neuordnung eines Baublocks in der Innenstadt

Stufe 3

Offenlage

Fragestellung: Welche im Verfahren erreichten Qualitäten im Hinblick auf die Themen der Nachhaltigkeitsstrategie lassen sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch Vereinbarungen im Städtebaulichen Vertrag verbindlich sichern?

Handlungsfelder der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
Mobilität	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
Ein Beitrag zu den SDG's :   	Verkehr:	Sind Festsetzungen zu Nahversorgungseinrichtungen getroffen, damit Einkaufsverkehre in nicht integrierte Lagen vermieden werden können?	Das Bonner Zentrum ist mit Nahversorgungssortimenten ausreichend versorgt.
 		Beinhaltet die Verkehrsuntersuchung/ das Mobilitätskonzept konkrete Vereinbarungen zu u.a. zur Verlagerung/Neuerrichtung von ÖPNV-Haltestellen,	Der Standort verfügt über eine sehr gute Einbindung in das Liniennetz der Stadt Bonn. In unmittelbarer Nähe des Plangebiets bestehen Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr über die Stadtbahnhaltestelle Universität/Markt, die Vielzahl von Buslinien, welche die in direkter Nähe zum Plangebiet gelegene Haltestelle Rathaus anfahren. Am 700m entfernten Bonner Hbf besteht Anschluss an den Schienenpersonenfernverkehr
		zu Vereinbarungen zur Radinfrastruktur und zu Fahrradabstellanlagen,	Über die umliegenden Straßenzüge kann die Innenstadt von Bonn und das städtische, regionale wie überregionale Radverkehrsnetz(z.B. Rhein-Radweg) mit dem Fahrrad oder zu Fuß schnell erreicht werden. Innerhalb des Plangebiets wird eine öffentliche Durchwegung für Zufußgehende und Radfahrende zwischen Franziskanerstraße und Rathausgasse geschaffen. Für das Vorhaben Forum des Wissens werden Fahrradstellplätze in den Kellergeschossen geschaffen.
		zum Bau von Mobilstationen, zu Gehwegverbindungen und -breiten,	Angebotsplan, kein Regelungsinhalt Eine mindestens 7m breite öffentliche Durchwegung für Zufußgehende (und Radfahrende) wird im Plangebiet geschaffen. Es entstehen im öffentlichen Raum großzügige Fußverkehrsbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität.
		zu Jobticketangebote,	Für Mitarbeitende der Universität besteht die Möglichkeit, ein Jobticket zu erwerben. Viele Nutzende der Universitätseinrichtung verfügen über ein Semesterticket.
		zu Car-/Bike-Sharing-Angeboten,	Angebotsplan, kein Regelungsinhalt
		zu Duschmöglichkeiten und Umkleidekabinen für Beschäftigte, etc.	Angebotsplan, kein Regelungsinhalt
		und werden diese im noch abzuschließenden Vertrag berücksichtigt?	Angebotsplan ohne städtebaulichen Vertrag

Klima und Energie	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
Ein Beitrag zu den SDG's :    	Klimaanpassung:	Sind die Ergebnisse aus Detailgutachten dargestellt, insbesondere Auswirkungen auf Mikro-/Makroklima?	Ein Klimagutachten wurde nicht in Auftrag gegeben. Der Bereich ist bereits nahezu vollständig versiegelt und erfährt durch die Neubebauung, die Dachbegrünungen, Fassadenbegrünungen, begrünten Innenhöfe (mit Bodenanschluss) sowie teilweise begrünte öffentliche Verkehrsflächen eine Aufwertung, so dass von einer Verbesserung der mikroklimatischen Situation ausgegangen werden kann.
		Welche Festsetzungen bzw. vertragliche Vereinbarungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung (Gebäudeabstände, -höhen, Wasserflächen, Retentionsflächen Starkregen, Versickerung, Zisternen etc.) werden getroffen?	Im Textteil des Bebauungsplans sind Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, insbesondere Dachbegrünungen, Begrünungen nur unterbauter Bereiche und Baumpflanzungen. Weitere Maßnahmen, wie Fassadenbegrünung oder die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung sollen über das hochbauliche Qualifizierungsverfahren beim Uni-Grundstück bzw. bei der Konzeptvergabe im westlichen Plangebietsteil Bestandteil der Gebäudeplanung werden.
		Ist eine Steuerung der Gebäudeausrichtung durch Baugrenzen/Baulinien aus Gründen der Klimaanpassung erfolgt?	Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, ein Teil des Plangebiets bleibt weitgehend erhalten. Es werden Bestandsbauten (z.T. eingetragene Baudenkmale) oder Teile davon in Neubauten integriert und mit der neuen Gasse die innerstädtische Blockrandbebauung fortentwickelt. Durch Baugrenzen und -linien werden die geplanten Baukörper eng umrissen.
		Welche Festsetzungen oder vertraglichen Vereinbarungen zur Fassadengestaltung werden getroffen?	Es wurde im Kaufvertrag vereinbart, ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren für die Universitätsnutzung durchzuführen. Beim städtischen Baugrundstück westlich der neuen Gasse wird eine Konzeptvergabe durchgeführt, in der architektonische Qualitäten gefordert sind.
	Klimaschutz und Energie:	Ist ein Energiekonzept auf der Grundlage einer vergleichenden Betrachtung hinsichtlich der CO2-Emissionen, des Energiebedarfs und der Wirtschaftlichkeit für das Vorhaben unter der Berücksichtigung erneuerbarer Energien (Ratsbeschluss derzeit mindestens KfW55 Effizienzhausstandard) vorhanden?	Angebotsplan, es werden in Konzeptvergabe und Auslobung der Qualifizierung Anforderungen formuliert
		Wird die Solarverpflichtung gemäß Ratsbeschluss umgesetzt?	ja
		Wird ggf. eine zentrale Fernwärmeübergabe- oder Nahwärmestation im B-Plangebiet berücksichtigt?	Fernwärme ist möglich

Natürliche Ressourcen und Umwelt, kulturelles Erbe und graue Energie	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
Ein Beitrag zu den SDG's :       	Flächeninanspruchnahme:	Welche Festsetzungen zur baulichen Dichte/ Zahl der Vollgeschosse wurden im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden getroffen?	Die Geschosshöhe und Höhe baulicher Anlagen richtet sich an der historischen Umgebung. Die Dichte ist innenstadtypisch hoch, somit wird besonders sparsam mit Grund und Boden umgegangen
		Sind die Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags berücksichtigt worden?	Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wurde kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.
		Sind Flächen zum Grünerhalt bzw. zur Neu-Anpflanzung verbindlich dargestellt und textlich festgesetzt, bzw. werden durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt?	Es werden Neuanpflanzungen und Ersatzpflanzungen für satzungsgeschützte Bäume umgesetzt. Zudem sind Dachbegrünungen und Begrünungen von unterbauten Flächen festgesetzt. Es bestehen Pflanzfestsetzungen für insgesamt 9 Bäume
		Erfolgt eine konkrete Festsetzung oder vertragliche Vereinbarung von Kompensationsflächen/CEF-Maßnahmen?	Zur Habitatverbesserung werden drei Nisthilfen für Zwergfledermäuse umgesetzt.
	Freiraum und Grünkonzeption:	Ist eine Auswahl der standortgerechten Vegetation – wärmeresistente Arten im Bebauungsplan festgesetzt?	Es sind nur Pflanzen entsprechend der Liste 1 „Standortheimische Gehölze und traditionelle Kulturarten in Bonn“ der Pflanzlisten der Bundesstadt Bonn und/oder entsprechend der ergänzenden Pflanzliste (zu den Pflanzlisten siehe Hinweise) zu verwenden. Weitere Baumarten sind in Abstimmung mit der Stadt Bonn zulässig. Die Stadt empfiehlt darüber hinaus die Verwendung der Liste "Zukunftsbäume für die Stadt" der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK), die klimaangepasste Arten berücksichtigt.
		Ist ein Gebot der Dachbegrünung auch für Garagen, Carports und für überdachte Fahrradabstellanlagen verankert?	Garagen und Carports sind nicht Teil des Plangebiets. Gründachfestsetzungen gelten generell für Flachdächer und Tiefgaragen-Überdeckungen. Bestehende nichtbegrünte Flachdächer haben Bestandschutz.
		Erfolgt Festsetzungen zu Materialien im Freiraum?	nein
		Mit welchen Regelungen wird sichergestellt, dass Vorgärten und Gärten unversiegelt und vollflächig zu bepflanzen sind?	Es gibt keine Vorgärten und Gärten im Plangebiet.
	Artenschutz:	Wurden die Ergebnisse der Artenschutzprüfung in der Planung berücksichtigt?	ja
		Sind verbindliche Maßnahmen zum Artenschutz, ggf. CEF-Maßnahmen notwendig und verbindlich festgesetzt? (B-Plan, Städtebaulicher Vertrag)	Ja, die Maßnahmen werden durch die Stadt beauftragt und umgesetzt.
	Vegetation:	Sind externe Kompensationsmaßnahmen- / SPE Flächen verbindlich festgesetzt, bzw. werden durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt?	nein
		Konnte die Planung / das Vorhaben hinsichtlich des Baumerhalts optimiert werden?	Es werden mehr Bäume gepflanzt als wegfallen.
		Wie viele Bäume müssen wegen ihres Standorts im Baufeld bzw. wegen des Standorts im Arbeitsbereich / BE-Flächen gefällt werden?	Vier satzungsgeschützte Bäume müssen weichen, insgesamt werden sieben Bäume gefällt.
		Kann Baumbestand durch Planoptimierungen, ausreichende Abstände und / oder erhaltende Pflegemaßnahmen erhalten werden?	nein
		Können alle Ersatzpflanzungen im Plangebiet realisiert werden?	voraussichtlich ja
		Wo sollen externe, möglichst ortsnahe Ersatzpflanzungen realisiert werden?	ggf. im Hofgarten
	Kulturelles Erbe:	Erfolgt eine Ausweisung betroffener Bau- und Bodendenkmäler und eine Darstellung der getroffenen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen?	Eine archäologische Sachverhaltsermittlung wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.
	Immissionsschutz	Wurden Festsetzungen / Regelungen zum Immissionsschutz getroffen?	Ja, passive Schallschutzmaßnahmen.

Arbeit und Wirtschaft	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
Ein Beitrag zu den SDG's :      	Gewerbeansiedlung und Bestand:	Wurden Regelungen getroffen, um Gewerbeansiedlung zu fördern und bestehende Betriebe zu sichern? Wird die notwendige Infrastruktur geschaffen?	Innerhalb des festgesetzten Kerngebiets sind Geschäfts- und Büro- und Verwaltungsgebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Infrastruktur ist überwiegend bereits vorhanden. Lediglich eine zusätzliche, für Radfahrende und Zufußgehende ausgelegte Gasse wird errichtet.
Gesellschaftliche Teilhabe und Gender	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
Ein Beitrag zu den SDG's :      	Soziale Infrastruktur:	Wie gestalten sich die Festsetzungen/vorgesehenen vertraglichen Regelungen zu Gemeinbedarfsanlagen, öff. Spielplätzen etc.? Wie sieht die Platzgestaltung bei öffentlicher Erschließung aus?	Angebotsplanung, kein Regelungsinhalt. Die Anlagen sind nutzungsbedingt und aufgrund der beengten innerstädtischen Lage voraussichtlich nicht umsetzbar. Es entstehen begrünte öffentliche Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
	Wohnungsbau:	Wie gestalten sich die Regelungen/Festsetzungen zum förderfähigen/geförderten Wohnraum? Wie erfolgt eine Regelung/Festsetzung zur Umsetzung innovativer Wohnformen?	Diese werden in der Konzeptvergabe für den westlichen Plangebietsteil gefordert. Bei Ersatz von Bestandsgebäuden auf den heute bereits privaten Grundstücken besteht keine Handhabe, geförderte Wohnungen zu errichten. Kann im Rahmen der Konzeptvergabe konkretisiert werden, ist im Angebotsplan nicht Regelungsinhalt
Globale Verantwortung und Eine Welt Ein Beitrag zu den SDG's :       		Bewusstsein für globale Verantwortung auch bei der kommunalen Bauleitplanung durch Berücksichtigung von Zielen der anderen Handlungsfelder	
Nachhaltigkeitscheck im Sinne der BNHS Stufe III			

<i>Meinungsäußerung</i>	Stellungnahme
<i>Stellungnahme 1, Schreiben vom 15.02.2023</i> Sehr geehrte Damen und Herren, ich finde, dass eine Neugestaltung des Bereiches dringend notwendig ist. Aktuell stapeln sich dort Müll und Taubenkot. Der Leerstand wächst immer weiter und die Fassade böckelt. Allerdings sollten die schönen Dinge erhalten bleiben. Die Glasfassade des Bades, Richtung Belderberg, sollte demontiert und neu in Szene gesetzt werden (hinterleuchtet). Die Außengastronomie belebt das Viertel genauso wie Kunst und Kultur. Dass die Uni dort das Forum des Wissens bauen möchte ist auch ein Segen, denn dadurch wird auch tagsüber der Bereich mit Leben gefüllt. Ob nun Variante 1 oder 2 ist mir gleich, Hauptsache es passiert endlich etwas.	Die komplette Ost- Fassade des ehemaligen Viktoriabades mit dem Fenster zum Belderberg steht unter Denkmalschutz und wird in den Neubau des Forums des Wissens integriert. Für den Neubau wird vom BLB ein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 ausgelobt. In der Aufgabenstellung dazu wird auf den Denkmalschutz eingegangen. Die teilnehmenden Architekturbüros sollen dann eine gestalterisch ansprechende Lösung erarbeiten, die mit der Unteren Denkmalbehörde der Bundesstadt Bonn abgestimmt wird. Das Plangebiet soll im Bebauungsplan als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt werden. Dort bleiben die erwähnten Nutzungen allgemein zulässig. Kenntnisnahme
<i>Stellungnahme 2, Schreiben vom 15.02.2023</i> Die Fahrradabstellanlage ist als Tiefgarage zu begrüßen. Zu bedenken ist, dass wohl nur "Langzeitparker" diese nutzen. Somit sind auch Fahrradabstellflächen auf der 0 Ebene anzubieten.	Im Eingangsbereich der neuen Gebäude sollen auch oberirdische Stellplätze für Fahrräder angeordnet werden. Die genaue Anzahl wird im Rahmen der Freianlagenplanung zu den öffentlichen und privaten Freiflächen festgelegt.
<i>Stellungnahme 3, Schreiben vom 15.02.2023</i> Wenn es sich wirtschaftlich vertreten lässt, sollte das Gebäude über der Innenhofeinfahrt Rathausgasse abgerissen werden, damit eine "luftige" Achse zwischen Uni-Bereich, dem Innenhof und dem wohl gegenüber endstehenden Stadtmuseum entsteht. Diese Achse soll sich in der Raum- und Straßen-/Wegegestaltung widerspiegeln.	Der Abriss des erwähnten Gebäudes ist Gegenstand der Planung. Die Wirtschaftlichkeit des Abrisses wird noch geprüft. Die Anregung ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Der Hauptausschuss der Bundesstadt Bonn hat am

	01.12.2022 die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den Standort Rathausgasse 7 (Altes Kunstmuseum) als neuen Standort für das Stadtmuseum Bonn zu beauftragen. Die konkrete Gestaltung der neuen Gasse zwischen Rathausgasse und Franziskanergasse wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt.
Stellungnahme 4, Schreiben vom 15.02.2023 Zum Entwurf zwei Anmerkungen: - In Zukunft wird es durch den Klimawandel notwendig sein, in den Innenstädten auf Kühleffekte zu achten. Für den Planentwurf wären daher Gründächer, eine möglichst geringe Versiegelung und eine Bepflanzung mit großkronigen Laubbäumen zu achten. - Entsetzt war ich über die Idee einer Tiefgarage für PKWs. Hat sich die Stadt Bonn nicht auf die Fahnen geschrieben, den Verkehr aus der Innenstadt heraushalten zu wollen? Wieso wird hier dann ein Magnetpunkt geschaffen, der Verkehr anzieht? Als Anwohner der Rathausgasse finde ich nach einigen Anlaufschwierigkeiten, dass das Verkehrskonzept in der Innenstadt mit der Förderung des Fußgänger- und Radverkehrs anfängt Sinn zu machen. (Abgesehen mal von den 500 - 600 Bussen pro Tag, die an unserem Fenster vorbeidonnern). Die geplante Tiefgarage ist da kontraproduktiv und definitiv nicht nachhaltig und auch nicht auf die Zukunft ausgerichtet.	Extensiv zu begrünende Dächer werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) wird das Maß der baulichen Nutzung innerhalb des vorgesehenen Kerngebietes nach § 17 BauNVO festgelegt. Der obere Orientierungswert von 1,0 soll jedoch nicht vollständig ausgeschöpft werden. Beim Forum des Wissens soll ein nutzbarer Freibereich, der nicht unterbaut werden und mit Laubbäumen bepflanzt werden können, entstehen, weshalb hier ein GRZ von 0,85 festgesetzt ist. Auch für den Bestandsbereich und den neu zu bebauenden Bereich westlich der neuen Gasse wird die GRZ bei 0,8 festgelegt. Ausnahmsweise kann diese jedoch durch eingeschossige Gebäudeteile oder Unterbauungen überschritten werden, wenn die Überschreitung auf einer Fläche von mind. 20% der Grundstücksgröße durch Dachbegrünungen ausgeglichen wird. Auch im Bereich des neuen Platzes an der Franziskanerstraße sollen neue Laubbäume gepflanzt werden. Die Errichtung einer neuen Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen.
Stellungnahme 5, Schreiben vom 26.02.2023 ...es sind laut SWB mehr als 900 (!) Busse am Tag.	Im Rahmen des Lärmgutachtens wurde der Busverkehr berücksichtigt. Im Bebauungsplan werden auf dieser Grundlage passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die

	Außenbauteile, wie zum Beispiel Fenster und Türen müssen sich dann bei deren Erneuerung an diesen Vorgaben ausrichten.
--	--

Stellungnahme 6, Schreiben vom 15.02.2023 PS: Vielleicht nicht Teil dieses Verfahrens, aber dennoch dringend notwendig: Eine Begrünung der Rathausgasse. Eine Begrünung würde die Sommertemperaturen senken, den Lärm mindern, dem Artenschwund entgegenwirken, eine Menge Dreck binden und die Luftqualität (die durch die Busse manchmal unerträglich ist - wir können über den Tag hier kein Fenster öffnen) verbessern.	Die Anregung ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Im Rahmen des Projektes „Uni trifft City“ hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 09.02.23 Maßgaben zur zukünftigen Querschnittsaufteilung des Straßenzugs Wesselstraße /Am Hof /Rathausgasse beschlossen, die bei der Ausführungsplanung zu beachten sind.
Stellungnahme 7, Schreiben vom 15.02.2023 Die Überlegung zur Tiefgarage ist eine gute Idee. Damit hätten Bewohner ihre Parkplätze außerhalb der Straßen rund um das Viktoriakarree wie auch die Zulieferer zu Geschäften und Markt, und die Rathausgasse wäre nutzbar für Busse, FUßGÄNGER und Radfahrer. Darüber hinaus wären Parkplätze für Radfahrer vorhanden. Und die vorgesehene Gebühr fürs Parken wäre gut angelegt und würde die Kosten des Baus deutlich reduzieren. Einige Geschäfte des Karrees müssten dringend renoviert werden, denn in den jetzigen Zuständen sind sie wenig attraktiv und beeinträchtigen die Vermietungen zu Wohnungen.	Die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt für die Marktgarage ist im engeren Sinne nicht bebauungsplanrelevant. Die Verlegung wird separat zum Bebauungsplanverfahren geprüft. Die Errichtung einer neuen Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen. Die Bundesstadt Bonn kann nur über ihre eigenen Gebäude im Viktoriakarree verfügen. Sofern die übrigen Eigentümer ihre Gebäude renovieren, würde dies von der Bundesstadt Bonn ausdrücklich begrüßt.
Stellungnahme 8, Schreiben vom 17.02.2023 Der Städtebauliche Entwurf blendet das derzeit hier befindliche Stadtmuseum und die Gedenkstätte fast vollständig aus; lediglich von einer Verlagerung, "für die angemessene und qualitative neue Orte und Räumlichkeiten gefunden und geschaffen werden müssen" (Seite 9), ist in einem Satz sehr allgemein die Rede. Und auf Seite 14: "Das städtebauliche Konzept sah [!!!] ... kulturelle Einrichtungen bis hin zu Etablierung des Stadtmuseums in einem Neubau am Belderberg vor." Sowohl Stadtmuseum als auch Gedenkstätte sollen für Besucherinnen und Besuchern auch bei Umzügen an neue Standorte nahezu unterbrechungsfrei zugänglich sein. Und deshalb müssen die zukünftigen Standorte (in repräsentativer Dimension und mit guter Erreichbarkeit) dafür installiert sein, bevor beide Einrichtungen aus dem Viktoriakarree ausziehen müssen.	Die Anregung ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Der Hauptausschuss der Bundesstadt Bonn hat am 01.12.2022 die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den Standort Rathausgasse 7 (Altes Kunstmuseum) als neuen Standort für das Stadtmuseum Bonn zu beauftragen.
Stellungnahme 9, Schreiben vom 18.02.2023 Sie zitieren aus dem Städtebaulichen Entwurf vom 06.09.2022. In Bezug auf das Stadtmuseum gibt dieser lediglich das Ergebnis der Bürgerwerkstatt von 2017 wieder. In der Zwischenzeit ist einiges passiert. Die Gedenkstätte strebt seit längerem den Umzug vom jetzigen Standort in der Franziskanerstraße auf das Gelände des ehemaligen Klosters Enderich an (https://www.bonn.de/pressemitteilungen/juni-2021/neuaufbau-an-historischem-ort-ns-gedenkstaette-soll-nach-enderich-ziehen.php). Zum künftigen Stadtmuseum wird derzeit im Auftrag des Stadtrates eine	Die Anregung ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Der Hauptausschuss der Bundesstadt Bonn hat am 01.12.2022 die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den Standort Rathausgasse 7 (Altes Kunstmuseum) als neuen Standort für das Stadtmuseum Bonn zu beauftragen.

Machbarkeitsstudie für den Standort Rathausgasse erarbeitet (https://ga.de/bonn/stadt-bonn/neuer-standort-fuers-stadtmuseum-am-alten-rathaus_aid-78586239).	
Stellungnahme 10, Schreiben vom 18.02.2023 Die Planungen zum Viktoriakarree berühren auch die Zukunft des Bonner Stadtmuseums, das zur Zeit dort untergebracht ist. Aktuell ist die Anschlussunterbringung noch nicht geregelt: der zur Rede stehende Bau neben dem Rathaus ist deutlich kleiner, eine Konzeption liegt noch nicht vor. Damit ist nicht erkennbar, ob es eine für eine Stadt mit einer solch langen Geschichte angemessene und den Ansprüchen einer modernen, die gesamte Stadt umfassende Lösung zur künftigen Unterbringung des Stadtmuseums geben wird. Erst recht ist nicht erkennbar, dass der Übergang vom jetzigen Stadtmuseum in einen neuen Standort nahtlos möglich sein wird. Vieles am jetzigen Verlauf spricht dagegen. Die Lösung für das Viktoriakarree muss zwingend mit einer akzeptablen Lösung für das Stadtmuseum einhergehen.	Die Anregung ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Der Hauptausschuss der Bundesstadt Bonn hat am 01.12.2022 die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den Standort Rathausgasse 7 (Altes Kunstmuseum) als neuen Standort für das Stadtmuseum Bonn zu beauftragen.
Stellungnahme 11, Schreiben vom 19.02.2023 Mit dem aktuellen Bebauungsplan für das „Viktoriakarree“ soll auch eine Neugestaltung des Innenhofes erfolgen. Nach den Ausführungen zu den Allgemeinen Zielen und Zwecken der Planung (Stand 10.08.2022) zum Thema Verkehr (S. 5 unten - 6 oben) ist hierbei im östlichen Bereich die Errichtung einer Fahrradtiefgarage geplant. Zur Ausführung der Anlage gibt es hier jedoch keine weiteren Angaben zur Größe, dem Zugang oder der Abstellmöglichkeiten und der Sicherung der Fahrräder. Wir begrüßen eine solche Anlage, die jedoch anscheinend nur eine begrenzte Anzahl Abstellmöglichkeiten bietet. Deshalb bitten wir zu prüfen, wie die Zahl der Fahrradabstellplätze noch stärker erhöht werden kann. Auch im Städtebaulichen Entwurf fehlt eine weitere Beschreibung der geplanten Fahrradabstellanlagen (S.10 unten). Die Fahrradtiefgarage soll im Untergeschoss der Neubebauung untergebracht werden. Weiterhin wird nur vage darauf hingewiesen, dass neben der Fahrradtiefgarage auch Abstellplätze im westlichen Bereich denkbar sind. Was soll hier an welcher Stelle erfolgen? Da eine Unterbauung des Innenhofes nicht geplant ist, soll die Fahrradparkanlage u.a. in den Räumen der Neubebauung des Innenhofes auf der Ebene -01 erfolgen. Auch hier wird nichts über die Größe ausgesagt (S. 34). Bei Betrachtung der Darstellung der verschiedenen geplanten Ebenen des "Forums Wissen" sind auf der Variante 2 - Untergeschoss - zwei Fahrradgaragen zu erkennen, in denen schematisch Fahrradständer zu erkennen sind. Für die Garage 1 konnten auf der Darstellung ca. 70 Stellplätze und in der Garage 2 ca. 30 Plätze abgeschätzt werden (S.36). Bei einer Öffnung der Garage auch für den nicht-studentischen Fahrradfahrer, erscheint diese Anzahl der Stellplätze als zu gering. Der ADFC schlägt daher mindestens eine Verdopplung der Abstellfläche für Fahrräder vor. Die Erfahrungen mit der Fahrradabstellanlage in der Quantiusstraße am Hauptbahnhof haben gezeigt, dass überdachte und bewachte Abstellplätze schnell vergeben sind. Zu begrüßen sind dabei die sich anschließenden Schließfächer. Eine solche Abstellanlage müsste jedoch insgesamt überwacht werden, um Diebstähle und Vandalismus zu vermeiden. Ebenfalls wäre es sinnvoll, die Langzeitabstellung von Fahrrädern zu begrenzen, um eine Überfüllung der Anlage – z.B. durch „vergessene Räder“ zu vermeiden.	Für den Neubau des Forums des Wissens, in den eine Fahrradtiefgarage integriert werden soll, wird vom BLB ein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 ausgelobt. In der Aufgabenstellung dazu wird auf das Thema Fahrradparken eingegangen. Die teilnehmenden Architekturbüros sollen dann eine Lösung erarbeiten, die mit dem BLB und der Abteilung Mobilität im Stadtplanungsamt der Bundesstadt Bonn abgestimmt wird.
Stellungnahme 12, Schreiben vom 25.02.2023 Angesichts der Klimakrise, die den Bewohnern der Innenstadt in den kommenden Jahren immer mehr Probleme bereiten wird, kann es nur zielführend sein, keine rückwärtsgewandten und am Autoverkehr orientierten Strategien mehr zu entwickeln. (Im Gegenteil müssen mehr Kraftfahrzeuge aus der Innenstadt verschwinden) Ein Auto-Parkhaus? Ein solcher Ansatz widerspricht allem, was vernünftig wäre und von mindestens SPD und GRÜNEN angeblich angestrebt wird. Zu beobachten ist, dass der Verkehr keineswegs ab-, sondern stattdessen zunimmt, die Fahrzeuge größer werden.	Die Errichtung einer neuen Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen, wenn auch planungsrechtlich nicht ausgeschlossen.

Hierdurch steigt die Lärmbelastung (bis spät in die Nacht), es wird zudem noch mehr Feinstaub verursacht etc., was vor allem durch immer heißer werdende Sommer besonders unerträglich wird, da man kaum Zeitfenster zum Lüften hat. Wenn überhaupt sollte AUSSCHLIESSLICH ein Fahrradparkhaus entstehen nach vorbildhaften Konzepten wie bspw. in den Niederlanden oder Dänemark. Für Anwohner kann man gut dort Dauerparkplätze in der Marktgarage ermöglichen. Für Kurzparker (die ersten 24 Stunden) gratis, alle anderen zahlend. [z. B. hier - nur zum Prinzip - https://www.spiegel.de/auto/niederlande-amsterdams-riesige-fahrradgarage-a-ac4310ce-0719-4fe0-8962-b69563ff22d3?sara_ecid=soci_upd_wbMbjhOSvViISjc8RPU89NcCvtlFcJ] * Aus ebenfalls klimagerechten Erwägungen sollten so viel wie möglich u. a. große Bäume vor (Franziskanerstr.) und in der Gasse gepflanzt werden (und dafür auch Parkplätze entfallen). Auch am Belderberg könnte dies erfolgen, wenn die dortigen Parkplätze entfernt werden. Außerdem wären Wand-/ bzw. Dachbegrünungen (u. a. Moos) sowie Solaranlagen an neuen Gebäuden sinnvoll. Begrünung würde im Übrigen neben Verbesserung der Luftqualität ebenfalls Lärm vermindern.	Für den Neubau des Forums des Wissens, in den eine Fahrradtiefgarage integriert werden soll, wird vom BLB ein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 ausgelobt. In der Aufgabenstellung dazu wird auf das Thema Fahrradparken eingegangen. Die teilnehmenden Architekturbüros sollen dann eine Lösung erarbeiten, die mit dem BLB und der Abteilung Mobilität im Stadtplanungsamt der Bundesstadt Bonn abgestimmt wird. Sowohl beim Forum des Wissens als auch beim neuen Wohn- und Geschäftshaus sollen nutzbare Freibereiche entstehen, die nicht unterbaut werden und mit Laubbäumen bepflanzt werden sollen. Auch im Bereich der neuen Gasse und des neuen Platzes an der Franziskanerstraße sollen neue Laubbäume bepflanzt werden. Der Belderberg stellt einen Hauptverkehrszug (B9) der Bundesstadt Bonn dar. Die Pflanzung von Bäumen müsste dort geprüft werden und mit den Belangen der dortigen unterirdischen Leitungsführungen und der Sichtbarkeit des denkmalgeschützten Kunstharzfensters des ehemaligen Bades abgestimmt werden. Eine Umgestaltung des Straßenraums ist im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht vorgesehen. Die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche schließt die Pflanzung von Straßenbäumen nicht aus. Extensiv zu begrünende Dächer werden als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen sind in vorhabenbezogenen Bebauungsplänen, bei denen die architektonische Fassadengestaltung des Hochbaus bereits feststeht, grundsätzlich daran angepasst festsetzbar. Bei einem „Angebotsplan“ wie dem vorliegenden, müssten Festsetzungen zur Fassadenbegrünung einerseits einen angemessenen Spielraum der architektonischen Gestaltung ermöglichen. Andererseits sind bei einem Angebotsbebauungsplan die unterschiedlichen, grundstücksbezogenen Einzelsituationen im Hinblick auf
--	--

* Stocken- und Franziskanerstraße sollten für Durchgangsverkehr gesperrt werden (lediglich Beibehaltung der Parkhauszufahrt Marktgarage über Stockenstraße) und in Fuß- und Radweg umgewandelt werden. Parken direkt vor Geschäften etc. in Innenstädten sind in diesen Zeiten keine Option mehr. * Angesichts der zu erwartenden sehr lange bestehenden und umfangreichen, massiven Baustellen sollten mit Rücksicht auf alle Bewohner und Geschäfte im Viktoriakarree die Arbeiten auf Montag bis Freitag begrenzt werden. In den vergangenen Jahren war die Lärm- und Dreck-Belastung u. a. durch langwierige Großbaustellen (z. B. am Belderberg - Kanal 2018; am Koblenzer-Tor 2022) bereits enorm. Die sich über viele Jahre erstreckenden bevorstehenden Arbeiten am Karree sowie am Universitätsgebäude werden ohnehin erneut extreme Beeinträchtigungen verursachen.	Fassadenbauart, Exposition der Fassade, Anschlussverfügbarkeit (Wasser und Zugänglichkeit), Nachbarschaftsbelange (wg. Überwuchs) usw. nur schwer zu erfassen und angemessen zu berücksichtigen. Die Verwaltung wird im weiteren Verfahren prüfen, ob Festsetzungen zu Fassadenbegrünungen hier möglich und sinnvoll sind. Der Rat der Bundesstadt Bonn hat eine Umsetzungspflicht für Photovoltaikanlagen auch auf extensiv begrünten Dächern als Vorgabe für alle zukünftigen Neubauten beschlossen. Im Bebauungsplan wird auf die Verpflichtung zur Installation und zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 42a BauO NRW (Solaranlagen) hingewiesen. Die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt für die Marktgarage ist im engeren Sinne nicht bebauungsplanrelevant. Die Verlegung wird separat zum Bebauungsplanverfahren geprüft. Mit dem Konzept der Aufgabe des City-Rings bekommen auch die Stocken- und Franziskanerstraße eine neue Funktion. Sie sind nicht mehr Teil der Durchgangsrouten für den Verkehr. Sie bleiben aber Teil des Anlieger- und Lieferverkehrs für die Innenstadt. Die Anregung ist genereller Natur und berührt den vorliegenden Bebauungsplan nicht. Zur Beurteilung der Geräuschimmissionen von Baustellen dient die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm (VVBaulärmG). Viele Baumaschinen unterliegen zudem der 32. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchV), "Geräte und Maschinenlärmschutzverordnung". Demnach ist u.a. der Betrieb von Baumaschinen in ausgewiesenen Wohngebieten auf den Zeitraum von 7:00 bis 20:00 Uhr an Werktagen beschränkt. Kenntnisnahme
--	---

* Zuletzt noch ein Zitat aus der PM "Bonner OB bei Sitzung des neu berufenen Nachhaltigkeitsrates der Bundesregierung" der Stadt Bonn vom 15.02.23: "Der Rat für Nachhaltige Entwicklung berät seit 2001 die Bundesregierung in allen Fragen der nachhaltigen Entwicklung. Die 15 Mitglieder des RNE stehen mit ihrem fachlichen und persönlichen Hintergrund für die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Aspekte nachhaltiger Entwicklung." -- "Oberbürgermeisterin Katja Dörner: „In Bonn wie auch in anderen Großstädten stehen wir vor der Herausforderung, dass dringend zusätzlicher und vor allem bezahlbarer Wohnraum benötigt wird – gleichzeitig gilt es auf dem Weg zur Klimaneutralität Ressourcen zu schonen. In der Sanierung und besseren Nutzung von Wohngebäuden liegt deswegen großes Potenzial. [...]"	
Stellungnahme 13, Schreiben vom 25.02.2023 Angesichts der Klimakrise, die den Bewohnern der Innenstadt in den kommenden Jahren immer mehr Probleme bereiten wird, kann es nur zielführend sein, keine rückwärtsgewandten und am Autoverkehr orientierten Strategien mehr zu entwickeln. (Im Gegenteil müssen mehr Kraftfahrzeuge aus der Innenstadt verschwinden) Ein Auto-Parkhaus? Ein solcher Ansatz widerspricht allem, was vernünftig wäre und von mindestens SPD und GRÜNEN angeblich angestrebt wird. Zu beobachten ist, dass der Verkehr keineswegs ab-, sondern stattdessen zunimmt, die Fahrzeuge größer werden. Hierdurch steigt die Lärmbelastung (bis spät in die Nacht), es wird zudem noch mehr Feinstaub verursacht etc., was vor allem durch immer heißer werdende Sommer besonders unerträglich wird, da man kaum Zeitfenster zum Lüften hat. Wenn überhaupt sollte AUSSCHLIESSLICH ein Fahrradparkhaus entstehen nach vorbildhaften Konzepten wie bspw. in den Niederlanden oder Dänemark. Für Anwohner kann man gut dort Dauerparkplätze in der Marktgarage ermöglichen. Für Kurzparker (die ersten 24 Stunden) gratis, alle anderen zahlend. [z. B. hier - nur zum Prinzip - https://www.spiegel.de/auto/niederlande-amsterdams-riesige-fahrradgarage... * Aus ebenfalls klimagerechten Erwägungen sollten so viel wie möglich u. a. große Bäume vor (Franziskanerstr.) und in der Gasse gepflanzt werden (und dafür auch Parkplätze entfallen). Auch am Belderberg könnte dies erfolgen, wenn die dortigen Parkplätze entfernt werden. Außerdem wären Wand-/ bzw. Dachbegrünungen (u. a. Moos) sowie Solaranlagen an neuen Gebäuden sinnvoll. Begrünung würde im Übrigen neben Verbesserung der Luftqualität ebenfalls Lärm vermindern. * Stocken- und Franziskanerstraße sollten für Durchgangsverkehr gesperrt werden (lediglich Beibehaltung der Parkhauszufahrt Marktgarage über Stockenstraße) und in Fuß- und Radweg umgewandelt werden. Parken direkt vor Geschäften etc. in Innenstädten sind in diesen Zeiten keine Option mehr. * Angesichts der zu erwartenden sehr lange bestehenden und umfangreichen, massiven Baustellen sollten mit Rücksicht auf alle Bewohner und Geschäfte im Viktoriakarree die Arbeiten auf Montag bis Freitag begrenzt werden. In den vergangenen Jahren war die Lärm- und Dreck-Belastung u. a. durch langwierige Großbaustellen (z. B. am Belderberg - Kanal 2018; am Koblenzer-Tor 2022) bereits enorm. Die sich über viele Jahre erstreckenden bevorstehenden Arbeiten am Karree sowie am Universitätsgebäude werden ohnehin erneut extreme Beeinträchtigungen verursachen. * Zuletzt noch ein Zitat aus der PM "Bonner OB bei Sitzung des neu berufenen Nachhaltigkeitsrates der Bundesregierung" der Stadt Bonn vom 15.02.23: "Der Rat für Nachhaltige Entwicklung berät seit 2001 die Bundesregierung in allen Fragen der nachhaltigen Entwicklung. Die 15 Mitglieder des RNE stehen mit ihrem fachlichen	Es wird auf die gleichlautende Stellungnahme 12 verwiesen.

und persönlichen Hintergrund für die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Aspekte nachhaltiger Entwicklung." -- "Oberbürgermeisterin Katja Dörner: „In Bonn wie auch in anderen Großstädten stehen wir vor der Herausforderung, dass dringend zusätzlicher und vor allem bezahlbarer Wohnraum benötigt wird – gleichzeitig gilt es auf dem Weg zur Klimaneutralität Ressourcen zu schonen. In der Sanierung und besseren Nutzung von Wohngebäuden liegt deswegen großes Potenzial. [...]“	
Stellungnahme 14, Schreiben vom 26.02.2023 Nach dreizehn Jahren Diskussion scheint mir das Wohl des "Viktoriakarrees" nicht davon abzuhängen, ob und in welchem Umfang eine Tiefgarage oder Fahrradstellplätze vorgesehen werden. Es hängt auch nicht davon ab, wie laut der Baulärm sein wird oder welche Mindestfläche für den kleinteiligen, inhabergeführten Einzelhandel erreicht werden muss, sondern davon, ob dem "starken Partner von außen", in diesem Fall der Universität, möglichst bald Gelegenheit gegeben wird, seine realistischen Vorstellungen weiterzuentwickeln und seine Ziele zu verwirklichen. Die Bürgerinnen und Bürger, insbesondere die BewohnerInnen des Quartiers und seiner Umgebung, zu denen ich mich als langjähriger „Anwohner im Umfeld“ zähle, sollten sich freuen, dass das Viktoriakarree nach langer Zeit endlich eine Aufwertung erfährt, und den gegenwärtigen Planern ist hoch anzurechnen, dass sie die Vorläufigkeit ihrer Entwürfe im Zeichen der Zukunftsfähigkeit verstanden wissen wollen. Diese ist allerdings notwendig, um auf die sich noch abzeichnenden Bedarfslagen des Projekts „Forum des Wissens“ bis hin zu einem genauen Raumprogramm flexibel reagieren zu können. Nach anfänglicher Skepsis gegenüber dem „Grünen Innenhof“, der mir zunächst abgekapselt und hermetisch erschien, verstehe ich inzwischen, dass es sich um einen geschützten Raum handeln soll, der weitgehend der studentisch-universitären Öffentlichkeit und den BesucherInnen der Bibliothek und des Forums vorbehalten bleibt. Hoffen wir, dass das funktioniert, denn ein quasi halböffentlicher Raum, der abends seine Tore schließt, ist mir in dieser Form aus der Bonner Innenstadt noch unbekannt. Am ehesten würde ich ihn noch mit der Gartenanlage eines Museums, dem Gastgarten eines Restaurants oder, was die Aufenthaltsqualität angeht, mit dem Innenhof des Kunsthistorischen Instituts vergleichen. Die Gruppierung der Arbeitsbereiche im Bibliothekskomplex entlang der Fenster zum Innenhof und zur neuen Gasse (die Leseplätze werden hoffentlich wie in der UB bis in die späten Abendstunden genutzt werden können) finde ich sehr gelungen. Ich schwanke allerdings noch, ob die Gasse, für die ich mich von Anfang an eingesetzt habe, tatsächlich aufgeht. Trotz aller Sorgfalt, mit der die Breiten und Raumhöhen bestehender Bonner Gassen zum Vergleich ausgemessen wurden, mache ich darauf aufmerksam, dass der geplante - doch eher schmale - Durchgang bei beidseitiger Bebauung in diesen Geschosshöhen infolge nicht ausreichender Besonnung eine Art neue Hinterhofatmosphäre entstehen lassen könnte (dies sehe ich auch bei der großzügigeren Variante 2 so); ich meine das nicht negativ, sondern weise nur darauf hin. Was die perspektivischen Ansichten nicht zeigen können, wäre vielleicht durch eine 3D-Simulation des Sonnenverlaufs oder ein Modell besser erkennbar.	Kenntnisnahme Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Belichtungsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplante Bebauung die Einhaltung der Empfehlungsstufen der DIN EN 17037 hinsichtlich der direkten Besonnung an den umliegenden Gebäudefassaden nicht verändert wird. Somit hat die Realisierung des Bebauungsplanes keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Besonnungssituation.

Für die Erdgeschosse wünsche ich mir jedenfalls viel Transparenz und gläserne Durchblicke, um die Verdichtung abzufedern. Unter dieser Voraussetzung würde ich nicht zu viel weitere Originalität oder animierende Struktur in die innere Gestaltung des neuen Wegeraums investieren, sondern erst einmal akzeptieren, dass eine Gasse eben eine Gasse ist. Sie bietet gewisse Möglichkeiten für die Selbstdarstellung des Einzelhandels, zwei, drei Bänke zum Verweilen könnten dort stehen, ein Baum, etwas Grün, alles andere muss sich danach richten, ob die Wünsche nach dauerhafter Belebung von der Realität erfüllt werden. Die Konzentration auf den neu auszubildenden Quartiersplatz an der Franziskanerstraße als „den“ Bezugs- und Sammelpunkt leuchtet mir ein, da von hier aus der projektierte Haupteingang des Forums am nächsten zu erreichen ist. Dennoch überzeugt mich die Lösung nicht wirklich, ich bin sogar der Meinung, dass man hier gar keine „Lösung“ braucht, denn zum „Quartiersplatz“ bzw. neuen Mittelpunkt des Geschehens würde der Bereich so oder so werden. Wozu bedarf es dann noch der zusätzlichen diagonalen Aussparung, die doch die allseits geforderte Wohnfläche reduziert? Solche Plätze sind in deutschen Fußgängerzonen häufig anzutreffen, auch Bonn verfügt über etliche, manchmal sind die gewünschten Effekte gar nicht überzeugend, aber um ihren Preis würde hier eine gewachsene urbane Struktur mit Charakter verschwinden, nämlich die durch den Universitäts-Ostflügel und den gegenüberliegenden ehemaligen Viktoriabadtrakt bedingte strenge Flucht der Franziskanerstraße, auf deren eigenem Charme die Anziehungskraft der kleinen Gastromeile, die sich hier mit der Zeit gebildet hat, nicht zuletzt beruht. Gerade im Hinblick auf den sich unmittelbar dahinter öffnenden Hofgarten empfinde ich diese Strecke als wohltuend. Die Neubebauung sollte sich weitgehend an der Lage der gegenwärtigen Bestandsbauten orientieren. Bei aller nachvollziehbaren Fokussierung auf die Franziskanerstraße stellt sich auf das ganze Karree bezogen die Frage: Was fällt für die anderen Straßen ab? Nachdem neuerdings die Rathausgasse als Standort für das neue Stadtmuseum in Betracht gezogen wird und auch die Vorschläge zu ihrer Verkehrsberuhigung hoffnungsvoll für die künftige Entwicklung dieser Straße stimmen, gelangt insbesondere der Belderberg ins Blickfeld. Wann, wenn nicht jetzt, bietet sich die Chance, diese seit Jahrzehnten empfundene Problemzone stärker an das Karree und damit an die Innenstadt anzubinden, Stichwort „Stadt zum Rhein“? Die Unterschutzstellung des Schwimmbadfensters und seiner Fassade erfolgte 2013 in der Hitze der Auseinandersetzung mit dem damaligen Kaufinteressenten, dem man es so schwer wie möglich machen wollte, aber diese Zeiten sind vorbei. Man muss sich nicht orthodox an ein Ei klammern, das man sich selbst ins Nest gelegt hat. Daher wünsche ich mir mehr Kreativität im Umgang mit dem Denkmalschutz. Es gilt, ihn nicht zu umgehen, aber für eine Auflockerung sehe ich mehrere Möglichkeiten: zum Beispiel die Rücksetzung der Fassade vom Gehsteig, um einen Grünstreifen zu schaffen; die Integration der vorhandenen Einzelfenster aus den unteren beiden Fensterreihen in ein mittig einzubauendes großzügiges Zugangsportal; oder das Entfernen der schmalen Raster-Betonstelen auf beiden Seiten (die zur Zeit noch die Notausgänge des früheren Schwimmbads enthalten), um Durchblicke oder Durchgänge zum Innenhof zu ermöglichen. Mir ist klar, dass die jetzt konzipierte Struktur der Bibliothek ein solches Vorgehen nicht vorsieht: In ihrer Funktion als Rückfront des Sicherheitsbereichs soll die Belderberg-Seite der neuen Bibliothek unzugänglich bleiben, sie entspricht insoweit der Rheinflucht der UB an der Adenauerallee. Doch dort steht sie als Solitär erhaben über einer Uferpromenade, und hier ist sie ebenerdig mitten in einer Häuserzeile. Schon nach der Fertigstellung des Viktoriabad-	Die Gestaltung der neuen Gasse zwischen Rathausgasse und Franziskanergasse mit dem dort vorgesehenen neuen Platz wird im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt. An der Platzaufweitung im südlichen Bereich der neuen Gasse soll festgehalten werden, da dort ein städtebaulich großzügiger Auftakt für die Gasse geschaffen werden soll und sich die Südausrichtung des Platzes für eine hohe Aufenthaltsqualität auch mit gastronomischen Angeboten eignet. Die Anregung ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Im Rahmen des Projektes „Uni trifft City“ hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 09.02.23 Maßgaben zur zukünftigen Querschnittsaufteilung des Straßenzugs Wesselstraße /Am Hof /Rathausgasse beschossen, die bei der Ausführungsplanung zu beachten sind. Der Belderberg stellt einen Hauptverkehrszug (B9) der Bundesstadt Bonn dar. Hier müssten bauliche Veränderungen in einen größeren Zusammenhang gestellt werden, die jedoch nicht bauleitplanungsrelevant sind. Die komplette Ost- Fassade des ehemaligen Viktoriabad- mit dem Fenster zum Belderberg steht unter Denkmalschutz und wird in den Neubau des Forums des Wissens integriert. Für den Neubau wird vom BLB ein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 ausgeschrieben. In der Aufgabenstellung dazu wird auf den Denkmalschutz eingegangen. Die teilnehmenden Architekturbüros sollen dann eine gestalterisch ansprechende Lösung erarbeiten, die mit der Unteren Denkmalbehörde der Bundesstadt Bonn abgestimmt wird.
--	--

Anfang der 1970er Jahre empfand man den Baukörper, wie er sich am Belderberg präsentiert, als eine Spur zu groß für diese Gegend. Als Barriere, als Riegel, der die Trennung zwischen Rheinquartier und Innenstadt erst recht markiert, ist er mittlerweile in die Geschichte des Stadtraums eingegangen, man könnte es ändern.

Schließlich warne ich - wiederum mit Blick auf das Innere des Karrees und die für den Westteil vorgesehene nicht-universitäre Bebauung - vor der Illusion, dass in diesem trotz aller Auflockerungs- und Belebungsbestrebungen randständig bleibenden Innenstadtgebiet ein Wohn- und Geschäftsparadies so ohne weiteres entstehen könnte, nur weil man es will (und bisweilen meinte, es mit einer Art künstlichem Dorf bewerkstelligen zu können).

Zum Wohnen: Jede Wohnung, die hier neu geschaffen wird, kommt tatsächlich neu hinzu und kompensiert keine andere, denn ein Abriss von bestehendem Wohnraum ist definitiv nicht vorgesehen. Dennoch: für mich ist das keine reine Wohngegend, ich empfinde sie als nicht passend. Woher sollen denn die Besucherströme kommen, wenn nicht die Tagesöffnungszeiten von ansässigen Geschäften, Dienstleistern etc. dazu Anlass geben?

Klar ist, dass die obersten Geschosse Wohnungen enthalten sollten, aber für die mittleren Geschosse stelle ich mir verstärkt Büroräume mit Publikumsverkehr vor, etwa Arztpraxen, Beratungsstellen oder kulturelle Einrichtungen. Und selbst wenn die Erdgeschosse dann weitgehend dem Einzelhandel vorbehalten bleiben, ist das für mich noch lange kein neues „Gewerbegebiet“, denn wovon reden wir? Von vielleicht drei oder vier Geschäften, die sich hier niederlassen könnten. Die Planung setzt darauf, dass diese Geschäfte von der Fluktuation am neuen Quartiersplatz oder auch vom neuen stadtgesellschaftlich-universitär-kulturellen Treffpunkt an der Gasse profitieren, ich sehe das mit Vorsicht. Sind dies die Käuferschichten, die man anziehen will bzw. stimmt es, dass sich ein studentisches Publikum sich in seiner Umgebung die ihm entsprechende Einzelhandelslandschaft automatisch selbst schafft? Bisweilen ist es so, etwa bei der Grimm-Bibliothek der Humboldt-Universität in Berlin, aber rings um die Bonner UB sehe ich keine solche, obwohl die UB ein viel und gern besuchter Ort ist. Als „kommerzielles Gastro-Unternehmen“ reicht dort bei täglich über tausend Besuchern eine Cafeteria aus.

Gewerbliche Potentiale im diesbezüglich noch unerprobten Innenbereich des Viktoriakarrees können derzeit nur im gegebenen örtlichen Zusammenhang gesehen werden. Es stellt sich die Frage, wie es sich mit dem Abschnitt der Rathausgasse zwischen Stockenstraße und geplanter Franziskanergasse verhält. Hier von einer Attraktivitätssteigerung zu sprechen, ist kaum möglich, da Attraktivität hier schlichtweg überhaupt nicht mehr vorhanden ist, sondern von Grund auf völlig neu entwickelt werden müsste. Aber von hier führt die Linie in die City, nicht von der anderen Seite des Karrees. Seit langen Jahren sind wir infolge erheblicher Vernachlässigung daran gewöhnt, diese Gegend als tote Region wahrzunehmen. Was sie einmal war, ist längst vergessen, aber sie war es: befördert von der Altstadtumlegung in der Nachkriegszeit entstand von hier aus die klassische Hauptverbindung zwischen Stadt und Rheinufer neu, und für den Übergang zwischen Innenstadt und ihrem südöstlichen Bereich bildete die Ecke Rathausgasse / Stockenstraße für Jahrzehnte aus allen Richtungen gleichermaßen ein Entree. Die magnetische Wirkung dieser Ecke für die Kundenströme aus der Fußgängerzone war prägend für das gewerbliche Geschehen in den umliegenden Bereichen, die „Dahm-Ecke“ war einmal der lebhafteste Punkt des Karrees. Als in den 1990er Jahren die Eisenwarenhandlung Dahm, die sich zuletzt zu einer Art Vorläufer des Bau- und Hobbymarktes entwickelt hatte, ihren über 150-jährigen Sitz hier aufgab, ging eine Kerze aus, und die Publikumsfrequenz wurde schwächer und schwächer. Seitdem hat sich nichts Vergleichbares mehr getan, sieht man einmal von der Backwarenhandlung ab, die sich über einige Jahre gut halten konnte und von der Anziehungskraft der Ortslage nicht zuletzt auch deshalb profitierte, weil sie ihrerseits anziehend und freundlich war. In früheren Diskussionen war die einst prominente Ecke ein Thema, jetzt ist sie es nicht mehr. Auch wenn es also nicht hierher gehört, möchte ich doch hoffen, dass sich die neuen Eigentümer des Grundstücks und des Eckhauses Rathausgasse / Stockenstraße bewusst sind, über welche Spitzenlage sie verfügen und nicht auf die Idee kommen, hier

Das Plangebiet soll im Bebauungsplan als Kerngebiet nach § 7 BauNVO festgesetzt werden. Dort ist eine urbane Mischung aus Wohngebäuden, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandel, Gastronomie, Hotels und insb. kulturellen und sozialen Einrichtungen als gesetzlich gesteckter Rahmen allgemein zulässig. Eine konkrete Umsetzung dieser ausdrücklich gewünschten Mischung bleibt den jeweiligen Eigentümern vorbehalten.

das 57. Café der Innenstadt einziehen zu lassen, das im Grunde kein Mensch braucht. Berücksichtigung von Bedarfszwecken, wie ich sie in diesem Bereich vor allem in der Lebensmittelnahversorgung sehe, Anziehungskraft durch wirklich gute Angebote, eine florierende Einkaufsregion im Kleinen, die man gerne betritt - natürlich wünsche ich mir das für die Geschäftszone entlang der Rathausgasse bis in die neue Franziskanergasse hinein, gerade nach einer langen Zeit der mit der Vernachlässigung einher gehenden Verwahrlosung (und übrigens in der absoluten Gewissheit, dass diese Ecke bei entsprechender Gestaltung ihre frühere, ganz wesentliche Funktion als Gewerbemagnet wieder aufnehmen könnte). Wenn sich aber für diese Vorstellung keine Perspektiven erzielen lassen, dann empfehle ich, für die westliche Gassenbebauung im Inneren des Karrees eine andere Disposition zu entwerfen, etwa in Form eines größeren Büro- und Wohnkomplexes mit vielleicht ein oder zwei Mietflächen für Gewerbetreibende, der aber im Wesentlichen aus sich selbst heraus aktivierbar ist und der permanenten Laufkundschaft nicht in erster Linie bedarf. Er entspräche in seiner Grundform noch am ehesten dem in dieser Region verbreiteten Typus des „Wohn- und Geschäftshauses“, wie es auch in den Erläuterungen zum städtebaulichen Konzept richtig erkannt wird, ich füge hinzu: in all seiner Schlichtheit und im Unterschied zu Faktoren, die von vornherein zu sehr auf „Erlebniswelten“ setzen. Ob sich dann Erlebniswelten organisch bilden, muss sich zeigen, die Bebauung kann dafür einen konstruktiven Ansatz liefern, aber keine Bedingung sein. Solange nicht klar ist, was aus der Rathausgasse in diesem Abschnitt wird, fehlt - wie ich meine - ein wichtiger Anhaltspunkt für Aussagen über Art, Architektur und Aussichten des im Karree-Inneren wünschenswerten Gewerbes.	Für das Wohn- und Geschäftshaus auf der Westseite der neuen Gasse ist eine Konzeptvergabe durch die Bundesstadt Bonn geplant.
Stellungnahme 15, Schreiben vom 26.02.2023 Ich finde die geplante Tiefgarage super, wenn sie mit den angedachten Plänen einhergeht, nach dem Neubau der Tiefgarage die alten Zufahrten zur Marktgarage in der Stockenstraße bzw. am Bischofsplatz zu schließen. Eine wirkliche Verkehrsberuhigung der Rathausgasse und eine bessere Verbindung von Stadt und Rhein wird man nur erreichen, wenn die Rathausgasse/Am Hof/Stockenstraße/Franziskanerstraße vollständig vom Verkehr entlastet wird - erst dann wird ein schöne Stadtraum entstehen, der die Innenstadt auch viel besser mit dem Schloss und dem Hofgarten verbindet. Dafür ist es aber auch notwendig, keinen Zweispurenradweg auf der Rathausgasse/Am Hof zu planen, UND den unfassbaren Busverkehr von mehr als 900 Bussen am Tag aus der Achse hinaus zu nehmen.	Die Errichtung einer neuen Tiefgarage für den motorisierten Individualverkehr ist nicht vorgesehen. Die Verlagerung der Tiefgaragenzufahrt für die Marktgarage ist im engeren Sinne nicht bebauungsplanrelevant. Die Verlegung wird separat zum Bebauungsplanverfahren geprüft. Die Anregung ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Im Rahmen des Projektes „Uni trifft City“ hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 09.02.23 Maßgaben zur zukünftigen Querschnittsaufteilung des Straßenzugs Wesselstraße-/Am Hof /Rathausgasse beschossen, die bei der Ausführungsplanung zu beachten sind. Für die Verbindung vom Bischofsplatz zum Stockentor lag eine Vorplanung zur Umgestaltung vor. Diese könnte ggf. wieder aufgegriffen werden, soweit die Maßnahme nach der Sanierung des Schlosses und der Umsetzung der Maßnahmen des Viktoriakarrees noch tragfähig ist und entsprechende Mittel zur Verfügung stehen.
Stellungnahme 16, Schreiben vom 26.02.2023	

Für die Neubauten in der Gasse zwischen Rathausgasse und Franziskanerstraße wünsche ich mir hochwertige Architektur, die sich an klassischer Architektursprache und der alten Bonner Bebauung der Innenstadt orientiert. Bitte keine gesichtslosen, kalten, glatten Rasterfassaden und bitte erst recht keine Flachdachkisten. Ich wünsche mir eine kleinteilige Parzellierung, sodass unterschiedliche Häuser dort entstehen können, wie es eben für einen solchen Innenstadtbereich üblich ist. Simse, Erker, Geteilte Fenster etc. würden dem Viertel dann wirklich Atmosphäre verleihen und das Stadtbild aufwerten. Damit hätte das Viertel viel gewonnen.	Für den Neubau des Forums des Wissens wird vom BLB ein Hochbauwettbewerb nach RPW 2013 ausgelobt, der die gestalterische Qualität des Gebäudes sichern wird. Für das Wohn- und Geschäftshaus auf der Westseite der neuen Gasse ist eine Konzeptvergabe durch die Bundesstadt Bonn geplant. Damit wird in der Regel auch eine gestalterische Qualitätssicherung verbunden.
Stellungnahme 17, Schreiben vom 26.02.2023 Zur Verkehrssituation finde ich es super wichtig, dass die Straßen Rathausgasse / Am Hof wirklich zur Fußgängerzone werden, auch mit entsprechender Pflasterung etc. Der gesamte Busverkehr MUSS aus diesem Bereich herausgenommen werden, auch wenn den SWB das natürlich nicht gefällt und sie protestieren. Die Umleitung der Busse kann über die Adenauerallee um den Hofgarten herum erfolgen. Auch muss der Radverkehr aus diesem Bereich herausgehalten werden, auf keinen Fall darf es da einen Zweirichtungsradweg oder ähnliches geben. Erst wenn der Bereich wirklich KOMPLETT verkehrsberuhigt und auch entsprechend hochwertig gepflastert wird wie die Innenstadt (und im Optimalfall mit vielen Bäumen begrünt wird), erst dann wird sich die Innenstadt mit dem Schloss und dem Hofgarten als Einheit präsentieren, und auch die Innenstadt besser mit dem Rhein verbunden (wenn man die entsprechende Gestaltung noch auf die Rheingasse ausweitete, mit einer guten Querungsmöglichkeit des Belderbergs für Fußgänger).	Die Anregung ist nicht unmittelbar bebauungsplanrelevant. Im Rahmen des Projektes „Uni trifft City“ hat der Rat der Bundesstadt Bonn am 09.02.23 Maßgaben zur zukünftigen Querschnittsaufteilung des Straßenzugs Wesselstraße / Am Hof /Rathausgasse beschossen, die bei der Ausführungsplanung zu beachten sind. Die Verlängerung in die Rheingasse ist im Rahmen des Masterplans Bonn Innere Stadt 2.0 avisiert.
Stellungnahme 18, Schreiben vom 25.02.2023 Insgesamt ist eine bessere, schnellere direkte Information über die geplanten und laufenden Maßnahmen sowie Beteiligungsmöglichkeit der Anwohner und Geschäfte dringend nötig.	Auf der Internetseite Bonn-macht-mit wird fortlaufend über den Stand von wichtigen Projekten in der Bundesstadt Bonn berichtet. Die dort abrufbare Vorhabenliste der Bundesstadt Bonn wird laufend aktualisiert.
Stellungnahme 18, Schreiben vom 21.02.2023 Ich habe am 14.02.2022 an der Bürgerbeteiligungsveranstaltung teilgenommen, es war sehr interessant und wenn alles gut angelegt wird auch eine Bereicherung des Stadtteils. Meine Lage stellt sich so dar, ich bin die am stärksten beeinträchtigte Eigentümerin, siehe Anlage Anhang mit Fotos. Ich glaube es ist dem Architekten nicht bewusst, siehe Querschnitt, dass man auf der Höhe meiner Terrassen eine Begrünung macht und ich kann mir auch nicht vorstellen, dass man direkt an mein Haus bauen darf. Zudem würde ein Gebäudebau so nahe an meinen Terrasse, in einer Höhe von über 12 m, dass totale Licht wegnehmen und die Mieter auf eine riesige Wand schauen, soweit ich dieses aus eigener Erfahrung weiß, ist es verboten. Die Lösung könnte sein, dass man dieses Gebäude treppenartig baut (siehe Zeichnung Querschnitt). Ich bin für eine einvernehmliche Lösung jederzeit einverstanden und würde mich gerne auch architektonisch an den weiteren Plänen beteiligen.	Im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde ein Belichtungsgutachten erstellt. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die geplante Bebauung die Einhaltung der Empfehlungsstufen der DIN EN 17037 hinsichtlich der direkten Besonnung an den umliegenden Gebäudefassaden nicht verändert wird. Somit hat die Realisierung des Bebauungsplanes keine maßgeblichen Auswirkungen auf die Besonnungssituation. Die architektonische Gestalt der Wand und die Form der Fassadengestaltung steht noch nicht fest.



Zeichenerklärung

- Grenze des Bebauungsplangebietes
- unverändert bestehende Begrenzungslinie der Verkehrsflächen
- unverändert bestehende Baulinie
- neue Begrenzungslinie der Verkehrsflächen
- neue Baugrenze
- Verkehrsfläche
- zulässige Grundfläche (mehrgeschossig)
- zulässige Grundfläche (eingeschossig)
- überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, offene Einsteifläche zulässig
- private Verkehrsfläche
- Bestehende Gebäude mit Geschöszahl
- mit Dachausbau
- ohne Dachausbau
- Z I Zahl der zulässigen Vollgeschosse
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschözfächenzahl
- BMZ Baumessenzahl

**Für das ganze Plangebiet:
Kerngebiet**

Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNutzVO zulässig:
geschlossene Bauweise
Zahl der Vollgeschosse zulässig
GRZ: 0,6 GFZ: 12 BMZ: 70
Für die bestehende Randbebauung und die Baulücken wird die Ausnutzung (durch zulässige Grundfläche und Geschözzahl) entsprechend den Festlegungen des Neuordnungsplanes der Altstadt Bonn übernommen.

Kreis Bonn Stadt Gemeindefing Bonn
Bebauungsplan

Nr. 222 1984/1985
Dreif. 1:1000 Nr. 1a, b, c, d, e, f, g, h, i, j, k, l, m, n, o, p, q, r, s, t, u, v, w, x, y, z, aa, ab, ac, ad, ae, af, ag, ah, ai, aj, ak, al, am, an, ao, ap, aq, ar, as, at, au, av, aw, ax, ay, az, ba, bb, bc, bd, be, bf, bg, bh, bi, bj, bk, bl, bm, bn, bo, bp, bq, br, bs, bt, bu, bv, bw, bx, by, bz, ca, cb, cc, cd, ce, cf, cg, ch, ci, cj, ck, cl, cm, cn, co, cp, cq, cr, cs, ct, cu, cv, cw, cx, cy, cz, da, db, dc, dd, de, df, dg, dh, di, dj, dk, dl, dm, dn, do, dp, dq, dr, ds, dt, du, dv, dw, dx, dy, dz, ea, eb, ec, ed, ee, ef, eg, eh, ei, ej, ek, el, em, en, eo, ep, eq, er, es, et, eu, ev, ew, ex, ey, ez, fa, fb, fc, fd, fe, ff, fg, fh, fi, fj, fk, fl, fm, fn, fo, fp, fq, fr, fs, ft, fu, fv, fw, fx, fy, fz, ga, gb, gc, gd, ge, gf, gg, gh, gi, gj, gk, gl, gm, gn, go, gp, gq, gr, gs, gt, gu, gv, gw, gx, gy, gz, ha, hb, hc, hd, he, hf, hg, hh, hi, hj, hk, hl, hm, hn, ho, hp, hq, hr, hs, ht, hu, hv, hw, hx, hy, hz, ia, ib, ic, id, ie, if, ig, ih, ii, ij, ik, il, im, in, io, ip, iq, ir, is, it, iu, iv, iw, ix, iy, iz, ja, jb, jc, jd, je, jf, jg, jh, ji, jj, jk, jl, jm, jn, jo, jp, jq, jr, js, jt, ju, jv, jw, jx, jy, jz, ka, kb, kc, kd, ke, kf, kg, kh, ki, kj, kk, kl, km, kn, ko, kp, kq, kr, ks, kt, ku, kv, kw, kx, ky, kz, la, lb, lc, ld, le, lf, lg, lh, li, lj, lk, ll, lm, ln, lo, lp, lq, lr, ls, lt, lu, lv, lw, lx, ly, lz, ma, mb, mc, md, me, mf, mg, mh, mi, mj, mk, ml, mm, mn, mo, mp, mq, mr, ms, mt, mu, mv, mw, mx, my, mz, na, nb, nc, nd, ne, nf, ng, nh, ni, nj, nk, nl, nm, nn, no, np, nq, nr, ns, nt, nu, nv, nw, nx, ny, nz, oa, ob, oc, od, oe, of, og, oh, oi, oj, ok, ol, om, on, oo, op, oq, or, os, ot, ou, ov, ow, ox, oy, oz, pa, pb, pc, pd, pe, pf, pg, ph, pi, pj, pk, pl, pm, pn, po, pp, pq, pr, ps, pt, pu, pv, pw, px, py, pz, qa, qb, qc, qd, qe, qf, qg, qh, qi, qj, qk, ql, qm, qn, qo, qp, qq, qr, qs, qt, qu, qv, qw, qx, qy, qz, ra, rb, rc, rd, re, rf, rg, rh, ri, rj, rk, rl, rm, rn, ro, rp, rq, rr, rs, rt, ru, rv, rw, rx, ry, rz, sa, sb, sc, sd, se, sf, sg, sh, si, sj, sk, sl, sm, sn, so, sp, sq, sr, ss, st, su, sv, sw, sx, sy, sz, ta, tb, tc, td, te, tf, tg, th, ti, tj, tk, tl, tm, tn, to, tp, tq, tr, ts, tt, tu, tv, tw, tx, ty, tz, ua, ub, uc, ud, ue, uf, ug, uh, ui, uj, uk, ul, um, un, oo, op, oq, or, os, ot, ou, ov, ow, ox, oy, oz, va, vb, vc, vd, ve, vf, vg, vh, vi, vj, vk, vl, vm, vn, vo, vp, vq, vr, vs, vt, vu, vv, vw, vx, vy, vz, wa, wb, wc, wd, we, wf, wg, wh, wi, wj, wk, wl, wm, wn, wo, wp, wq, wr, ws, wt, wu, wv, ww, wx, wy, wz, xa, xb, xc, xd, xe, xf, xg, xh, xi, xj, xk, xl, xm, xn, xo, xp, xq, xr, xs, xt, xu, xv, xw, xx, xy, xz, ya, yb, yc, yd, ye, yf, yg, yh, yi, yj, yk, yl, ym, yn, yo, yp, yq, yr, ys, yt, yu, yv, yw, yx, yy, yz, za, zb, zc, zd, ze, zf, zg, zh, zi, zj, zk, zl, zm, zn, zo, zp, zq, zr, zs, zt, zu, zv, zw, zx, zy, zz

für das Gebiet zwischen
**Rathausgasse – Beiderberg –
Franziskanerstraße und Stockenstraße**

Für den Entwurf, die Richtigkeit, der Darstellung
des gegenwärtigen Zustandes sowie der Festlegung
der neuen städtebaulichen Planung
Bonn, den **18. Feb. 1964**

[Signature] *[Signature]* *[Signature]*
Bürgermeister Vermessungsdirektor Überbauamt
Stadtbaurat (Kataster- u. Verm. Amt) (Stadtplanungsamt)

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des
Rates der Stadt Bonn
vom **5. März 1964** aufgestellt.

Bonn, den **16. März 1964**
Auftrag des Rates der Stadt Bonn
Der Oberbürgermeister
i.V.
[Signature]
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Zeit
vom **16. April 1964** bis **15. Mai 1964**
öffentlich ausgestellt.

Bonn, den **16. Mai 1964**
Auftrag des Rates der Stadt Bonn
Der Oberbürgermeister
im Auftrage
[Signature]
Vermessungsdirektor

Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) durch Beschluß des
Rates der Stadt Bonn vom **25. Juni 1964** als
Satzung beschlossen worden, **einmal** der **blau** geänderten
Baugrenze an **Ordn. Stockenstraße 1-5**
vom **25. Juli 1964**

Auftrag des Rates der Stadt Bonn
Der Oberbürgermeister
[Signature]

Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes
vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) mit Verfügung
vom **7.8.64** genehmigt worden.

Köln, den **7.8.1964**
Der Regierungspräsident
Im Auftrage:
[Signature]

Die Bekanntmachung der Genehmigung des Regie-
rungspräsidenten, sowie Ort und Zeit der Auslegung
gemäß § 12 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960
(B.G.B.I. I S. 341) ist am **11.8.1964** im Amtsblatt
Nr. 2 der Stadt Bonn erfolgt.
Der Oberbürgermeister
im Auftrage:

[Signature]
Vermessungsdirektor
Durch diesen Plan sind geändert:
Flucht. pl. **370 (49)**
Durchf. pl. **61 (58) – 7822-1**
Bebauungspl.

Es gilt die BauNutzungsverordnung 1962
(Bundesgesetzblatt I S. 429)

Hinweis:
Aufgrund der Satzung der Stadt Bonn vom 06.02.1998
bedarf die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich
dieses Bebauungsplanes gemäß § 19 BauNutzVO zu
Ihrer Wirksamkeit der Genehmigung der Stadt Bonn

7822-22

Für das ganze Plangebiet:

Kerngebiet

Ausnahmen gemäß § 7 Abs. 3 BauNutzVO zulässig
geschlossene Bauweise

Zahl der Vollgeschosse zwingend

GRZ: 0,6 GFZ: 1,2 BMZ: 7,0

Für die bestehende Randbebauung und die Baulücken wird die Ausnutzung (durch zulässige Grundfläche und Geschößzahl) entsprechend den Festlegungen des Neuordnungsplanes der Altstadt Bonn übernommen.

Erläuterung der Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 7822-22

Der Bebauungsplan Nr. 7822-22 wurde nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzbuches aufgestellt; rechtsverbindlich wurde er am 11.9.1964.

Er trifft zunächst für das gesamte Plangebiet die Festsetzung:

Kerngebiet mit geschlossener Bauweise.

Darüber hinaus werden zwei Teilbereiche unterschieden:

- a) Für das Grundstück des Viktoriabades wurden nur die überbaubaren Grundstücksflächen sowie GRZ, GFZ, BMZ und die maximale Bauhöhe ausgewiesen.
- b) Für die bestehende Straßenrandbebauung erfolgten die Festsetzungen entsprechend dem Neuordnungsplan der Altstadt Bonn. Übernommen wurden aus diesem Plan nur die zulässigen Geschosshöhen und Grundflächen.

Darüber hinaus gelten auch die allgemeinen Ausnutzungsgrenzen der Bauverordnung für die Stadt Bonn vom 22.11.1958. Diese ist zwar am 31.12.1978 außer Kraft getreten, da deren Inhalte aber die Grundlage für die übernommenen Festsetzungen bilden, sind diese Ausnutzungswerte weiter anzuhalten:

Nach § 7c Nr. 4a der Bauverordnung für die Stadt Bonn beträgt die überbaubare Fläche für die Innenstadt:

bei eingebauten Grundstücken:	70 v. H.
bei Eckgrundstücken:	75 v. H.

Vorlage für die nächste Sitzung des Bauausschusses

Bebauungsplan Nr. 222 für das Gebiet zwischen Rathausgasse, Belderberg, Franziskanerstraße und Stockenstraße (Inhalt: § 9 Abs. 1 Nr. 1 a, b, d, e und 3 BBauG)

Der Bebauungsplan schafft u.a. die baurechtlichen Grundlagen für den Neubau des Viktoriabades. Dem Bebauungsplan liegen die aus einem Ideenwettbewerb hervorgegangenen Baupläne für das neue Viktoriabad zugrunde. Nach diesen Plänen wird das Grundstück des Viktoriabades zum Belderberg hin um das Grundstück der Zählerstation der Stadtwerke erweitert.

Die Schwimmhalle mit einem Mehrzweckbecken von 15 x 25 m ist rechtwinklig zum Belderberg gelegen. Hieran schließt sich zum Blockinnern ein Lehrschwimmbecken von 8 x 15 m an. An der Franziskanerstraße ist ca. 6 m hinter der bisherigen Bauflucht zurückgesetzt ein 4-geschossiger Heilbädertrakt geplant, der die jetzt bestehende Baulücke voll schließt. Der verbleibende Freiraum im Blockinnern wird als Grünfläche mit Parknischen gestaltet. Hierfür sind als Zufahrt je eine überbaute Durchfahrt von der Rathausgasse und von der Franziskanerstraße vorgesehen. Die Ausfahrt erfolgt über eine separate Fahrbahn der Durchfahrt zur Franziskanerstraße.

Das ganze Plangebiet wird als Kerngebiet mit geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Für das neue Grundstück des Viktoriabades werden keine Baukörper, sondern nur die überbaubaren Grundstücksflächen mit der zulässigen Ausnutzung von einer Grundflächenzahl = 0,6; Geschoßflächenzahl = 1,2 und Baumassenzahl = 7,0 festgesetzt.

Für die bestehende Randbebauung und die noch vorhandenen Baulücken wird die Ausnutzung entsprechend den Festlegungen des Neuordnungsplanes der Altstadt Bonn durch die zulässigen Geschoßzahlen und die zulässigen Grundflächen ausgewiesen. Diese übernommene Ausnutzung übersteigt das nach der Baunutzungsverordnung zulässige Maß.

AMTSBLATT

DER STADT BONN

Bauverordnung für die Stadt Bonn.

Vom 22. November 1958.

Inhaltsangabe

Abschnitt I

Geschäftliche Bestimmungen

- § 1 Gegenstand der Baugenehmigung und Bauanzeige
- § 2 Bauantrag und Bauvorlagen
- § 3 Erteilung der Baugenehmigung (Bauschein)
- § 4 Bauaufsichtliche Abnahmen
- § 5 Ausnahmen und Befreiungen (Dispense)

Abschnitt II

Bauvorschriften

- § 6 Zugänglichkeit der Grundstücke und Lage der Gebäude
- § 7 Bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke
- § 7a Baugebiet, Bauklassen, Nutzungsarten
- § 7b Begriffsbestimmung und Anzahl der Geschosse
- § 7c Bebaubare Grundstücksfläche
- § 7d Vorbauten über die Fluchtlinie (Straßenfluchtlinie) hinaus
- § 7e Vorbauten in Vorgärten
- § 8 Gebäudeabstand
- § 9 Gebäudehöhe
- § 10 Feuerbeständige und feuerhemmende Bauweise
- § 11 Standsicherheit
- § 12 Grund- und Kellermauern
- § 13 Aufgehende Wände
- § 14 Brandmauern
- § 15 Decken
- § 16 Dächer
- § 17 Treppen
- § 18 Feuerstätten
- § 19 Rauchrohre
- § 20 Schornsteine

- § 21 Wasserversorgung
- § 21a Blitzableiter
- § 22 Entwässerung und Beseitigung der Abfallstoffe
- § 23 Lichtschächte
- § 24 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
- § 25 Einfriedigung der Grundstücke, Vorgärten
- § 26 Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen
- § 27 Dach- und Kellerwohnungen
- § 28 Einfamilienhäuser, Kleinhäuser, Mittelhäuser
- § 29 Holzhäuser, Blockhäuser, Wohnlauben
- § 30 Anforderungen für besondere Arten von Gebäuden
- § 31 Fabrikbauten
- § 32 Viehställe

Abschnitt III

- § 33 Schutzmaßnahmen bei der Ausführung von Gebäuden und Arbeiterfürsorge

Abschnitt IV

- § 34 Abbruch von Gebäuden

Abschnitt V

Allgemeine Bestimmungen

- § 35 Vorhandene bauliche Anlagen
- § 36 Veränderungen der Grundstücksgrenzen
- § 37 Verhältnis zu anderem Ortsrecht
- § 38 Geldbuße und Zwangsmittel
- § 39 Inkrafttreten und Übergangsbestimmungen

Anlagen

- Anlage A: Einteilung des Stadtgebietes
- Anlage B: Rückwärtige Bebauungsgrenzen

einer Ausnahmegenehmigung ein freiwilliges Zurückbauen hinter die vordere Baulinie (Baufuchtlinie) erfolgen (§ 6 Ziffer 3), so ist der über 3 m Tiefe hinausgehende Teil des Vorgartens oder Vorgeländes bei Berechnung der bebaubaren Fläche zu berücksichtigen und, soweit unbebaut, als Hofraum anrechnungsfähig.

2. Als bebaut werden nicht angerechnet die Grundflächen von folgenden baulichen Anlagen:

- a) Terrassen und Freitreppen bis zur Höhe des Erdgeschoßfußbodens;
- b) Windfangvorbauten bis 50 cm Vorsprung;
- c) offene Schutzdächer vor Eingängen mit nicht mehr als 6 qm Grundfläche;
- d) Balkone je bis zu 3 qm Grundfläche;
- e) Grenzmauern bis 2 m Höhe;
- f) Eingeschossige Schuppen, Gartenhäuschen und seitlich offene Veranden ohne Feuerstätten sowie Abortanlagen mit einer Bodenfläche von höchstens einem Fünftel der vorgeschriebenen Hofffläche, jedoch nicht über 12 qm und mit einer Höhe von höchstens 3 m, falls durch solche Anlagen nach dem Ermessen der Baugenehmigungsbehörde die Licht- und Luftverhältnisse, die Feuersicherheit, die Zugänglichkeit des Hofes und die Bewegungsfreiheit darauf nicht beeinträchtigt werden. Lichtschächte im Sinne des § 23 sind als bebaute Flächen zu berechnen.
- g) Für Garagen und Einstellplätze gilt § 12 der Garagenordnung vom 17. Februar 1939 (RGBl. I S. 219).

3. Grundstücke gelten nur dann noch als bebauungsfähig, wenn sie folgenden Mindestanforderungen entsprechen:

Sie müssen an der schmalsten Stelle ohne Vorgarten eine Tiefe von mindestens 4 m aufweisen und bei Wahrung der bauaufsichtlich vorgeschriebenen Grenzabstände und ohne die unbebaut zu lassende Grundstücksfläche noch zur Errichtung eines regelrechten Gebäudes von mindestens 40 qm Grundfläche geeignet sein.

4. a) Von der Grundstücksfläche dürfen bei Ausnutzung der nach § 7b, Ziffer 6, zulässigen Geschosßzahl bebaut werden:

In Bauklasse I, Innenstadt,	
bei eingebauten Grundstücken	70 v.H.
bei Eckgrundstücken	75 v.H.

In Bauklasse II, Wohnhausgebiete,	
bei eingebauten Grundstücken	50 v.H.
bei Eckgrundstücken	60 v.H.

In Bauklasse III, Landhausgebiete,	
L 2 in den Gebieten zwischen Bundesbahn und Rhein	25 v.H.
in allen übrigen Gebieten von L 2	30 v.H.

E 2 in den Gebieten zwischen Bundesbahn und Rhein	25 v.H.
in allen übrigen Gebieten von E 2	30 v.H.
W 2 höchstens	10 v.H.

Für das in der Anlage A unter B 4, Bauklasse III, Landhausgebiet L 2, offene Bauweise, Umgrenzung a) und das unter B 4, E 2, Einzelbauweise unter Umgrenzung a) beschriebene Gebiet darf die Bebauung 10 v.H. der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Die Bestimmung im § 7c, Ziffer 1, bleibt zu beachten.

In Bauklasse IV, Industriegebiet,	
Werkwohnungen und dgl.	40 v.H.
bei Eckgrundstücken	50 v.H.

bei Industriebauten 6 cbm je qm Grundstücksfläche, im Außengebiet 10 v.H.

b) Wird im Wege der förmlichen Befreiung (Dispensierung) eine größere Geschosßzahl zugelassen, so vermindert sich, ausgenommen in Bauklasse I und dem für gewerbliche Anlagen vorgesehenen Teil aus Bauklasse II G 3, die nach obigen Bestimmungen zulässige bebaubare Fläche um 10 v.H.; wird die zulässige Geschosßzahl (§ 7b, Ziffer 6) unter Wahrung der in städtebaulicher Hinsicht zu stellenden Anforderungen nicht ausgenützt, so erhöht sich, ausgenommen in den vorbezeichneten Bauklassen, die nach denselben Bestimmungen zulässige bebaubare Fläche um 10 v.H. der Grundstücksfläche.

c) Unter Eckgrundstücken im Sinne des Absatzes a) sind nur solche Grundstücke zu verstehen, welche an der Kreuzung von Straßen liegen, die sich in einem Winkel von nicht mehr als 130 Grad schneiden, sofern die Grundstücksfront, in der vorderen Baulinie (Baufuchtlinie) gemessen, an keiner der beiden Straßen die Entfernung von 15 m vom Winkelpunkt überschreitet. Bei größeren Frontlängen wird der rechtwinklig zur vorderen Baulinie (Baufuchtlinie) abgeschnittene Teil über 15 m hinsichtlich der bebaubaren Fläche nicht als Eckgrundstück behandelt.

d) Falls auf einem Eckgrundstück zum Bewohnen geeignete Hinter- oder Seitengebäude errichtet werden, darf die gesamte bebaubare Fläche nur die bei einem eingebauten Grundstück zulässige Größe erreichen.

5. In der Innenstadt und den für gewerbliche Anlagen zugelassenen Wohnhausgebieten muß die freizulassende Grundstücksfläche bei einer Grundstücksgröße bis zu 200 qm 3 m lichte Mindestbreite erhalten; bei größeren Grundstücken erhöht sich dieses Lichtmaß um je 1 cm für jedes weitere qm Grundstücksgröße, jedoch nicht über 5 m; bei schmalen Grundstücken der Bauklasse I mit einer mittleren Breite von nicht mehr als 7,50 m genügt in allen Fällen eine Hofmindestabmessung von 3 m. Ein Bauwich wird in allen Fällen bei der erforderlichen Freifläche mitgerechnet.

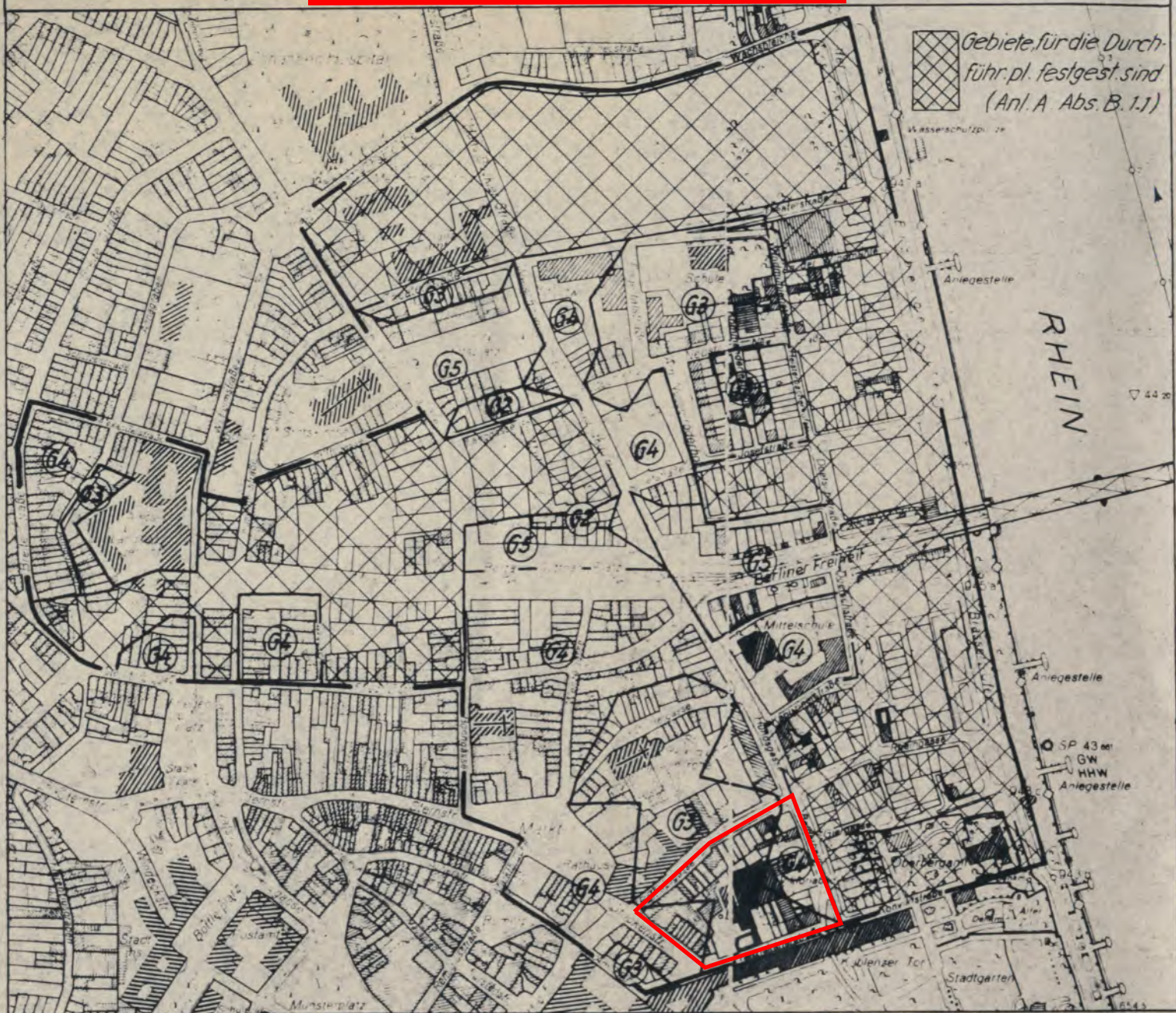
In den übrigen Bauklassen beträgt die Mindestbreite der freizulassenden Grundstücksfläche 5 m. Unbebaut bleibende Grundstücksteile, die über die bestimmungsgemäß erforderliche Freifläche hinaus vorhanden sind, können bei Ermittlung der Hofmindestbreite vorweg von der Grundstücksgröße in Abzug gebracht werden.

Grundstücksteile, deren Begrenzungslinien einen kleineren Winkel als 60 Grad bilden, sind bis zu einer Schenkelweite von 3 m als Freifläche nicht anrechnungsfähig und ebenso wie sonstige nicht anrechnungsfähige Freiflächen von der Grundstücksgröße vorweg abzuziehen.

6. Der unbebaut zu lassende Teil der Grundstücke muß eine zusammenhängende Fläche in den vorgeschriebenen Mindestabmessungen bilden. Die Freifläche muß im allgemeinen in allen Teilen eine einheitliche Höhenlage erhalten; Ausnahmen, welche keine Vermehrung der Geschosßzahl über das zulässige Maß hinaus zur Folge haben, sind gestattet.

Wenn durch die Schaffung einer zusammenhängenden Hoffläche die Bebauung unzweckmäßig beeinflusst würde, können in den

Neuordnungsgebiet Altstadt, M. 1:5000



Erläuterungen:

Neuordnungsgebiet Altstadt, (Anl. A, Abs. B. 1.) G2-G5 = geschlossene Bauweise 2-5 Gesch.

Bauklasse I, Innensiedlung, (" " " B.2) G4 = " " " 4 "

" II, Wohnhausgebiet (" " " B.3) G3 = " " " 3 "

" " " " " " " " " 2 "

" " " " " " " " " 3 "

" " " " " " " " " 2 "

" III, Landhausgebiet (" " " B.4) L2 = " " " 2 "

" " " " " " " " " 2 "

" IV, Industriegebiet (" " " B.5) J = Industriebau.

Gebiete, in denen gewerbliche Anlagen zulässig sind. (§ 7a, Abs. 4 c)

Stadt Bonn

Gemarkung Bonn

Begründung

Köln, den

7. 8. 1964

Der Regier. Präsident

Im Auftrage:

zum Bebauungsplan Nr. 222 für das Gebiet zwischen Rathausgasse,Belderberg, Franziskanerstraße und Stockenstraße (Inhalt: § 9 Abs. 1Nr. 1 a, b, d, e und 3 BBauG)

Der Bebauungsplan schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des Viktoriabades. Dem Bebauungsplan liegen die aus einem Ideenwettbewerb hervorgegangenen Baupläne für das neue Viktoriabad zugrunde. Nach diesen Plänen wird das neue Grundstück des Viktoriabades bis zum Belderberg um das Grundstück der Zählerstation der Stadtwerke erweitert.

Die Schwimmhalle mit einem Mehrzweckbecken von 15 x 25 m ist rechtwinklig zum Belderberg gelegen. Hieran schließt sich zum Blockinnern ein Lehrschwimmbecken von 8 x 15 m an. An der Franziskanerstraße ist ca. 6 m hinter der bisherigen Bauflucht zurückgesetzt ein 4-geschossiger Heilbädertrakt vorgesehen, der die bestehende Baulücke voll schließt. Der verbleibende Freiraum im Blockinnern wird als Grünfläche mit Parknischen gestaltet. Hierfür sind als Zufahrt je eine überbaute Durchfahrt von der Rathausgasse und von der Franziskanerstraße geplant. Die Ausfahrt erfolgt über eine separate Fahrbahn der Durchfahrt zur Franziskanerstraße.

Das ganze Plangebiet wird als Kerngebiet mit geschlossener Bauweise ausgewiesen. Für das Grundstück des Viktoriabades werden eine Grundflächenzahl von 0,6, eine Geschoßflächenzahl von 1,2 und eine Baumassenzahl von 7,0 festgesetzt. Für die bestehende Randbebauung und die noch vorhandenen Baulücken der das Gebiet umschließenden Straßen wird die Ausnutzung entsprechend den Festlegungen des Neuordnungsplanes der Altstadt Bonn durch die zulässigen Grundflächen und die zulässigen Geschoßzahlen ausgewiesen.

Für die rückwärtige Grenze zwischen den Grundstücken Dahm und der Stadt Bonn ist eine Begradigung im Wege eines Flächentausches vorgesehen.

Bodenordnungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Kosten für den Straßen- und Kanalbau sowie für den hierfür notwendigen Grunderwerb betragen

ca. 85.000,-- DM.

Aufgestellt: Bonn, im Februar 1964

~~Entwurf~~~~Krit. f. d. G.~~

Feinschrift

x Beigeordneter

Stadtoberbaudirektor

Seite 68 von 79

V ermessungsdirektor

H. Sch.

<i>Stellungnahme</i>	Stellungnahme
<i>PLEdoc GmbH, Schreiben vom 14.02.2023</i> <u>Schreiben Gasline</u> Von der GasLINE GmbH sind wir mit der Wahrnehmung ihrer Interessen im Rahmen der Bearbeitung von Fremdplanungsanfragen und öffentlich-rechtlichen Verfahren beauftragt. Mit Bezug auf Ihre o.g. Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass von uns verwaltete Versorgungsleitungen der GasLINE GmbH im angezeigten Projektbereich nicht betroffen werden. Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns. <u>Schreiben OGE</u> Wir beziehen uns auf Ihre o.g. Maßnahme und teilen Ihnen hierzu mit, dass von uns verwaltete Versorgungsanlagen der nachstehend aufgeführten Eigentümer bzw. Betreiber von der geplanten Maßnahme nicht betroffen werden: • OGE (Open Grid Europe GmbH), Essen • Kokereigasnetz Ruhr GmbH, Essen • Ferngas Netzgesellschaft mbH (FG), Netzgebiet Nordbayern, Schwaig bei Nürnberg • Mittel-Europäische Gasleitungsgesellschaft mbH (MEGAL), Essen • Mittelrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH (METG), Essen • Nordrheinische Erdgastransportleitungsgesellschaft mbH & Co. KG (NETG), Dortmund • Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP), Essen Maßgeblich für unsere Auskunft ist der im Übersichtsplan markierte Bereich. Dort dargestellte Leitungsverläufe dienen nur zur groben Übersicht. Achtung: Eine Ausdehnung oder Erweiterung des Projektbereichs bedarf immer einer erneuten Abstimmung mit uns.	Kenntnisnahme Kenntnisnahme

Thyssengas GmbH , Schreiben vom 14.02.2023 Mit Ihrer Nachricht vom 14.02.2023 teilen Sie uns die o. g. Maßnahme/n mit: Durch die o. g. Maßnahme werden keine von Thyssengas GmbH betreuten Gasfernleitungen betroffen. Neuverlegungen in diesem Bereich sind von uns zz. Nicht vorgesehen. Gegen die o. g. Maßnahme bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Polizeipräsidium Bonn, Direktion Verkehr, Schreiben vom 27.02.2023 Da durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6622-3 lediglich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Strukturkonzeptes geschaffen werden soll, bestehen aus verkehrspolizeilicher Sicht zum derzeitigen Planungsstand keine Bedenken.	Kenntnisnahme
Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 06.03.2023 Bei dem Plangebiet handelt es sich um das sogenannte Viktoriakarree, das durch die umfangreiche Bestandsbebauung, das Viktoriabad und eine versiegelte Fläche im Innenhof gekennzeichnet ist. Im Innenhof des Karrees befinden sich Parkplätze und Baumbestand, der satzungsgeschützt und artenschutzrechtlich relevant sein kann. Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, in einem Natura-2000, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet. Gesetzlich geschützte und schützenswerte Biotope sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund sind von der Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen. <u>Artenschutzprüfung</u> Zur vorgeschriebenen Berücksichtigung der Artenschutzbelange, wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) durchgeführt, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP ergibt sich aus den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). In dem Zusammenhang sind für die europäisch geschützten Arten (wie die einheimischen Vogel- und Fledermausarten) die in § 44 Abs.1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten. Demnach ist es u.a. verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. In einer ersten Stufe der ASP wurde durch eine überschlägige Prognose geklärt, ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art Analyse (ASP Stufe II) erforderlich. Zur vorgeschriebenen Berücksichtigung der Artenschutzbelange beim Bauleitplanverfahren Nr. 7822-23 „Viktoriakarree“ wurde im Februar 2022 eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP - Stufe I) methodisch und fachlich korrekt durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung und Umsetzung der in der ASP aufgezeigten Vermeidungsmaßnahmen (siehe Punkt „Notwendige Vermeidungsmaßnahmen“) davon auszugehen ist, dass durch das beabsichtigte Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nrn. 1-3	Kenntnisnahme

BNatSchG (Zugriffsverbote) in Verbindung mit §44 (5) BNatSchG ausgelöst werden. Eine vertiefende Artenschutzrechtliche Überprüfung wird als möglich, aber nicht zwingend notwendig angesehen.

- I) Nur nach verbindlicher Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das Vorhaben im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG als zulässig angesehen werden.
- II) Um ein tatsächliches Vorkommen planungsrelevanter Arten (hier: Zwergfledermaus) ausschließen zu können, empfiehlt die UNB die Beauftragung einer vertiefenden Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP Stufe II). Sollten in diesem Zuge Individuen der planungsrelevanten Art nachgewiesen werden, müssen die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen ebenfalls verbindlich eingehalten und umgesetzt werden. Kann ein Vorkommen allerdings kategorisch ausgeschlossen werden, so ist eine verbindliche Umsetzung und Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen obsolet, sprich eine ggf. baumaßnahmeneinschränkende Bauzeitenregelung würde entfallen.

Eine Benachrichtigung, zu welcher Variante eine Entscheidung getroffen wurde liegt der UNB bis dato nicht vor. Nur nach verbindlicher Umsetzung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen kann das Vorhaben im Hinblick auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG in Zusammenhang mit § 44 Abs. 5 BNatSchG als zulässig angesehen werden.

Notwendige artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach §44 Abs.3 BNatSchG zu vermeiden sind die folgenden Maßnahmen verbindlich zu beachten und umzusetzen:

- Bauzeitenregelung/Gehölzfällung: Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten und Fledermäusen gem. § 44 BNatSchG ist die Baufeldfreimachung sowie die Rodung von Bäumen und Sträuchern gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) ausschließlich außerhalb der Brutzeit, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar eines Jahres durchzuführen.
- Lichtemission: Nach der Veröffentlichung des Leitfadens zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen des Bundesamts für Naturschutz (BfN-Skript Nr. 543, 2019) trat im März 2022 nach der Novellierung des BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) auch das dazugehörige Gesetz in Kraft. Zum Schutz von Tieren und Pflanzen vor den Auswirkungen von Beleuchtungen sollen, gem. § 41 a Abs. 1 BNatSchG festgelegt, neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen – ebenso wie Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke und beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen - konstruktiv so gestalten und mit Leuchtmitteln ausgestattet werden, dass Tiere wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden. Bei der Beleuchtung des Geländes, auch während der Bauphase, sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Es sind Lichtquellen mit geringem UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe zu verwenden. Die Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (keine vertikalen Glasflächen) und einen Streulicht-Anteil von < 3 % aufweisen.
- Künstliche Nisthilfen: Aufgrund des Gebäudeabbruchs könnten potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von spaltenbewohnenden Fledermäusen verloren gehen. Zur Habitatverbesserung empfiehlt sich das Anbringen von drei

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde sind die Auflagen aus der Stellungnahme zur Prüfung der ASP I ausreichend, um Konflikten vorzubeugen. Weitere Untersuchungen sind daher nicht zwingend notwendig.

Diese Maßnahme bedarf keiner Festsetzung oder eines Hinweises im Bebauungsplan, da sie bereits gesetzlich geregelt ist.

Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Es wird ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen, dass am neuen Wohn- und Geschäftshaus im

Wird die Rodung der satzungsgeschützten Bäume gestattet, so ist der Antragsteller gem. § 7 der Satzung verpflichtet Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die konkrete Regelung über Anzahl und Standorte, sollen primär und soweit möglich bereits im Bebauungsplanverfahren festgelegt und nur bei unkonkretem Planungsstand im Zusammenhang mit der Baugenehmigung konkretisiert werden. Wichtig ist, dass bereits bei der Planaufstellung die Notwendigkeit der Ausgleichpflanzungen berücksichtigt und Pflanzflächen per Festsetzung angedacht werden. • Die Untere Naturschutzbehörde fordert eine Optimierung der Planung, die zum größtmöglichen Schutz, zum Erhalt und zur Vermeidung von Eingriffen in den vorhandenen Baumbestand, beiträgt. • Der Baumbestand im Plangebiet ist durch ein Fachgutachten zu erfassen, zu bewerten und sollte Vorschläge für Vermeidungs-, Schutz- und Pflegemaßnahmen enthalten. • Notwendige Ersatzpflanzungen für die Fällung von satzungsgeschütztem Baumbestand sind innerhalb des Plangebietes auf gewachsenem Boden, außerhalb des Bereiches von Tiefgaragen, vorzunehmen. Die Festsetzung bezüglich der notwendigen Ausgleichpflanzungen ist in den normativen Teil des Bebauungsplans entsprechend hinzuzufügen. <u>Oberflächengewässer</u> Das Plangebiet liegt außerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes des Rheins oder von Bächen, sowie außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzzone. Für den Bereich der Oberflächengewässer bestehen aus wasserrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben. <u>Hinweise zum weiteren Verfahren/Beteiligung Naturschutzbeirat</u> Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans oder eines Schutzgebietes. Eine Befreiung von den Ge- und Verboten des Landschaftsschutzes (gem. § 67 BNatSchG) durch die Untere Naturschutzbehörde ist daher nicht erforderlich. Da es sich im vorliegenden Fall um keinen einen bedeutenden Bebauungsplan (i.S. des Beiratserlasses, RdErl. MURL 1990) handelt kann auf eine Anhörung des NSB verzichtet werden.	Da ein Angebotsbebauungsplan aufgestellt wird und die konkrete Bebauung daher noch nicht feststeht, wird die Art und der Umfang der Ersatzpflanzungen für den Entfall des satzungsbeschützten Baumbestandes im jeweiligen Bauantragsverfahren festgelegt. Eine Optimierung der Planung ist unter dem beschlossenen städtebaulichen Konzept nicht mehr möglich. Von Amt 67 wurde eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes durchgeführt. Hierzu wird auf die o.g. Ausführungen verwiesen. Kenntnisnahme Kenntnisnahme
Stadtwerke Bonn, Schreiben vom 13.03.2023 und 14.03.2023 Namens und im Auftrag der Bonn Netz GmbH, der Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH und der Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH teilen wir folgendes mit: <u>Stellungnahme Bonn Netz GmbH/ Bereich Strom:</u> Für die vorhandene Netzstation Viktoriabad ist ein Ersatzstandort für die allgemeine Versorgung der umliegenden Gebäude vorzusehen.	Im Bebauungsplan wird eine öffentliche Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und mit den SWB abgestimmt.

Die Gebäude „Forum des Wissens“ der Uni Bonn müssen zukünftig über eine kundeneigene Trafostation versorgt werden. Für beide Stationen sind jeweils Flächen von ca. 5m x 5m vorzusehen. Vorhandene Kabeltrassen müssen kostenpflichtig umgelegt oder zurückgebaut bzw. gesichert werden. <u>Stellungnahme Bonn Netz GmbH/ Bereich Straßenbeleuchtung:</u> Um das Viktoria Karree befinden sich Einrichtungen für die öffentliche Straßenbeleuchtung die teilweise aus historischen und technischen Leuchten besteht. Einige Leuchtstellen sind mit den Bestandsgebäuden verbunden. In den Straßen Rathausgasse, Belderberg, Franziskanerstraße und teilweise in der Stockenstraße wird die Beleuchtung mittels Seilüberspannungen sichergestellt. Bei Rückbauten von Bestandsgebäuden ist daher zu prüfen, ob eine provisorische Beleuchtungsanlage errichtet werden muss. Gemäß Beleuchtungsvertrag zwischen der Stadt Bonn und den Stadtwerken Bonn (SWB) sind die SWB (Bonn-Netz GmbH/T/N-S) für die Planung, Errichtung und den Betrieb der öffentlichen Straßenbeleuchtung im Stadtgebiet Bonn verantwortlich. Sollte sich im Zuge des Planungsprozesses herausstellen, dass der Bau einer neuen, öffentlichen Beleuchtungsanlage erforderlich ist, müssen wir frühzeitig an der weiteren Planung beteiligt werden. Die Festlegung von Leuchten-Standorten sowie die Auswahl von Leuchten und Masten muss in Rücksprache mit uns erfolgen. In dies im Zusammenhang weise ich nochmal darauf hin, dass es für das Stadtgebiet Bonn je nach Anwendung festgelegte Leuchten-Typen gibt. <u>Stellungnahme Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH/ Bereich Fernwärme:</u> Die auf dem Areal geplanten Gebäude können mit der besonders umweltfreundlichen und energieeffizienten Bonner Fernwärme, energetisch bewertet nach FW 309 Teile 1 & 7, mit einem fCO₂eq. nach Anlage 9 Nr. 1c GEG 2002 (berechnet nach FW 309-1:2021) von 0 g/kWh, mit Wärme versorgt werden (somit würden CO₂-Emissionen zu 100 % vermieden und damit ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet). Vor Beginn von eventuellen Rückbau- und/oder Umbauarbeiten ist der Rückbau folgender noch bestehenden Fernwärmehausanschlüsse zu beantragen: • Belderberg 24 • Belderberg 32 • Franziskanerstr. 19 • Franziskanerstr. 5 – 9 • Franziskanerstr. 1	Dieser Umstand wird dem BLB mitgeteilt. Hierzu bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan, da diese Anlage privaten Charakter tragen wird. Leitungsverlegungen werden im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren mit den SWB abgestimmt. Die Straßenbeleuchtung wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren mit den SWB abgestimmt. Die beabsichtigte Versorgung des Plangebietes mit Fernwärme wird in der Begründung dargestellt und mit dem BLB für das Forum des Wissens abgestimmt. Der Rückbau der Anschlüsse und die Verlegung von Fernwärmeanlagen und -leitungen wird im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren mit den SWB abgestimmt.
---	---

• Rathausgasse 6 Zudem ist im Vorfeld folgende Fernwärmeumlegungsmaßnahme auszuführen: Die Fernwärmetransportleitung DN 150 St im Keller des Gebäudes Belderberg 32 ist bis zur Einmündung der Franziskanerstr. in die Straße Belderberg in den öffentlichen Grund (Straße) zu verlegen. Ansonsten sind die Hinweise zu Schutzstreifen, Abständen und Bepflanzung im Bereich von Fernwärmeanlagen zwingend zu berücksichtigen. (siehe Anlage „2018-02-16 Schutzanweisung FW-Leitungen.pdf“) <u>Stellungnahme Energie- und Wasserversorgung Bonn/Rhein-Sieg GmbH/ Bereich Gas/Wasser:</u> <i>Versorgung mit Gas und Wasser, vorhandene Infrastruktur</i> Eine Wasserversorgungsleitung ist in den Straßen Rathausgasse, Belderberg, Franziskanerstraße und Stockenstraße vorhanden. Zuständiger Netzbetreiber ist die Bonn-Netz GmbH. Eine Gasversorgungsleitung ist in den Straßen Rathausgasse, Belderberg, Franziskanerstraße und Stockenstraße vorhanden. Zuständiger Netzbetreiber ist die Bonn-Netz GmbH. Im Innenhof des Flurstücks 339/368 ist zur Versorgung insbesondere der Innenstadt eine Gasdruckregelanlage vorhanden. Innerhalb des B-Plan 6622-3 Viktoriakarre ist der Standort der Gasdruckregelanlage zu berücksichtigen. Sollte der Standort nicht erhalten bleiben können ist ein Ersatzstandort innerhalb des B-Plan zu berücksichtigen. Die erforderliche Trassenführung zur Anbindung des neuen Standortes muss ebenfalls berücksichtigt werden. Die Leitungsschutzanweisung der BonnNetz ist zu beachten. Leitungsschutzanweisung_Gas_Wasser.pdf (bonn-netz.de). Die Versorgung mit Wasser kann nach AVBWasserV über einen Anschluss erfolgen. Gebäudekomplexe, auch eigenständige Gebäude auf einem Grundstück bzw. einer Einheit unterschiedlicher Nutzung und Eigentümer werden über einen gemeinsamen Netzanschluss versorgt. An der Übergabestelle sind mehrere Zählpunkte möglich. Die Versorgung mit Gas kann nach NDAV über einen Anschluss erfolgen. Gebäudekomplexe, auch eigenständige Gebäude auf einem Grundstück bzw. einer Einheit unterschiedlicher Nutzung und Eigentümer werden über einen gemeinsamen Netzanschluss versorgt. An der Übergabestelle sind mehrere Zählpunkte möglich. <i>Löschwasserbereitstellung</i> Die erforderliche Löschwasserbereitstellung aus dem öffentlichen Versorgungsnetz richtet sich nach der überwiegenden Bauart bzw. nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan. Die Löschwasserbereitstellung für die vorgesehene Bebauung ist möglich. Für die Löschwasserbereitstellung ist derzeit der Grundschatz mit 96 m³/h für das Grundstück sichergestellt. Die Grundschatzmenge steht über die Hydranten im öffentlichen Versorgungsnetz zur Verfügung.	Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Dies wird in der Begründung zum Bebauungsplan dargestellt. Für die Neubebauung wird jedoch ein Anschluss an das bestehende Fernwärmenetz angestrebt. Aufgrund der geplanten Bebauung ist ein Ersatz der vorhandenen Gasdruckregelanlage an anderer Stelle erforderlich. Versorgungstechnisch sinnvoll und städtebaulich möglich, ist ein Standort in der öffentlichen Parkplatzfläche in der Giergasse. Kenntnisnahme Kenntnisnahme Dies wird in der Begründung dargestellt.
---	---

Die Dimensionierung des Trinkwassernetzes erfolgt für neue und zu erneuernde Leitungen nach dem jeweiligen Trinkwasserbedarf. In Kerngebieten des Stadtgebietes und der Stadtbezirke kann über die, nach Trinkwasserbedarf dimensionierten Leitungen, der Löschwasserbedarf für den Grundsatzschutz bereitgestellt werden. In Randgebieten resultiert daher langfristig (über 2050 hinaus) keine gesicherte Bereitstellung. Grundsatzschutz und Objektschutz Löschwasser über Hausanschluss (Wandhydranten Typ F, Sprinkleranlagen, Hydranten u. ä.). Eine Löschwasserbereitstellung für den Objektschutz über einen Hausanschluss erfolgt nicht. Die Dimensionierung erfolgt nach dem Trinkwasserbedarf. Auf besondere Anfrage und nach Prüfung der Kapazitäten kann möglicherweise eine Bereitstellung von Löschwasser für den Objektschutz erfolgen.	Kenntnisnahme
<i>Vorhandene Anschlüsse</i> Aus Sicherheitsgründen sind vorhandene Anschlussleitungen bei Gebäudeleerstand bzw. Gebäudeabriss an der Hauptleitung abzutrennen, insbesondere zur Vermeidung von Stagnation im Trinkwasseranschluss.	Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH/ Bereich Fahrwege:</u> Aufgrund der Entfernung der Maßnahme zu unseren Anlagen, besteht für den Fachbereich Fahrwege keine Betroffenheit.	Kenntnisnahme
<u>Stellungnahme Stadtwerke Bonn Verkehrs GmbH/ Bereich Verkehrsplanung (PV/V):</u> Der Fachbereich PV/P hat zur Aufstellung keine Einwände, möchte allerdings auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 7822-23 vom 22 September 2021 verweisen, die auch für die neue Bezeichnung 6622-3 gültig ist und durch diese Stellungnahme ergänzt wird. Teil des Verfahrens ist das Dokument „Allgemeine Ziele und Zwecke“. In Punkt vier Absatz sechs auf Seite zwei werden 15 Buslinien aufgezählt, die das Planungsgebiet an das ÖPNV Netz anbinden. Dazu möchten wir ergänzen, dass die angrenzende Rathausgasse derzeit von 20 Buslinien in hoher Taktung und zu jeder Tages und Nachtzeit befahren wird. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Planungsgebietes befindet sich die ausgebaute Bushaltestelle „Markt“. Derzeit befindet sich die Umgestaltung der Rathausgasse in kommunalpolitischer Diskussion, die Planungsdetails sind u. a. im Allris System der Stadt Bonn unter der Drucksachennummer 222489 einsehbar. Dabei soll ein wesentlicher Anteil der heute dort verkehrenden Buslinien zukünftig nicht mehr über die Rathausgasse geführt werden, was das heutige ÖPNV-Angebot an der Haltestelle „Markt“ spürbar mindern könnte. Zu den in Punkt sechs auf Seite fünf beschriebenen Maßnahmen des Mobilitätskonzeptes, möchten wir auf die im Rahmen der Handlungsfelder genannte Anbringung von Abfahrtsmonitoren gerne auch die Bewerbung der BONNmobil App empfehlen. Dort können Echtzeitinformationen zu SWB Bussen, Bannen, Leihfahrrädern, E-Scootern und E-Rollern abgerufen und der Fahrweg	Die Begründung wird entsprechend geändert. Kenntnisnahme

bis zum letzten Meter zusammenhängend geplant und auch zentral gebucht und bezahlt werden. Die App zeigt zudem den jeweiligen CO2-Verbrauch der ausgewählten Route für die Nutzung von ÖPNV, Auto, Fahrrad oder zu Fuß an. Wir gehen davon aus, dass die Belange des ÖPNV ausreichend Beachtung finden und wir bei drohenden Störungen und Behinderungen des Betriebsablaufes sowie baulichen Veränderungen unserer Betriebsanlagen frühzeitig informiert werden und eventuelle Kosten Bestandteil der Baumaßnahmen sind. Wenn sich im Rahmen der weiteren Planung herausstellt, dass Behinderungen für den ÖPNV nicht vermieden werden können, müssen diese frühestmöglich aber spätestens vier Wochen vor Baubeginn final mit uns abgestimmt sein, damit die Auswirkung auf den ÖPNV von uns geprüft und notwendige betriebliche Maßnahmen rechtzeitig eingeleitet und kommuniziert werden können. Wir weisen vorsorglich auf den Flächenbedarf der aufgeführten Haltestelle hin. Sollten aus unvermeidlichen Gründen Veränderungen der Haltestellenfläche stattfinden müssen, sind diese frühzeitig mit uns abzustimmen. In diesem Bereich muss mit der normalen Geräuscentwicklung aus dem Busbetrieb gerechnet werden.	Kenntnisnahme Der Busverkehr wird im Rahmen des Lärmgutachtens berücksichtigt.
<i>Vodafone West GmbH, Schreiben vom 20.03.2023</i> Vielen Dank für Ihre Informationen. Gegen die o. a. Planung haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme
<i>LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 27.03.23 und 30.03.2023</i> <u>Schreiben vom 30.03.2023</u> Für Ihre Information im Rahmen des Verfahrens gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) danke ich Ihnen. Meine späte Stellungnahme bitte ich zu entschuldigen. Wie Sie der beigefügten archäologischen Bewertung entnehmen können, muss davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre, da -bedingt durch die zukünftig zulässigen Erdeingriffe- Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört würde. Dagegen bestehen Bedenken. Die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind die Belange des Denkmalschutzes und die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 und 5 BauGB) bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die Abwägung einzustellen. Darüber hinaus haben die Gemeinden nach dem Planungsleitsatz des § 14 Abs. 3 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten. Voraussetzung hierfür ist die Ermittlung und Bewertung der Betroffenheit dieser Belange im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials (§ 2 Abs. 3 BauGB). Der Schutz von Bodendenkmälern ist dabei nicht von der Eintragung in die Denkmalliste abhängig (§ 5 Abs. DSchG NW). Den Erhalt der Bodendenkmäler gilt es durch geeignete, die Bodendenkmalsubstanz langfristig sichernde Darstellungen und Festsetzungen zu erreichen.	Es wird eine entsprechende Sachverhaltsklärung für den Bereich des bestehenden Parkplatzes durchgeführt werden. Für die bereits bebauten Bereiche des Plangebietes ist davon auszugehen, dass dort aufgrund der Unterkellerung der Gebäude keine archäologischen Funde mehr zu erwarten sind.

Insofern ist eine Aufklärung des Sachverhaltes noch im Rahmen der Bauleitplanverfahren erforderlich, zumal gerade in dieser Fläche mit erhaltenswerter archäologische Substanz zu rechnen ist, die die Bebauungsmöglichkeiten aufgrund denkmalrechtlicher Vorschriften nachträglich einschränken könnte. Ich bitte zu berücksichtigen, dass für die Durchführung der notwendigen archäologischen Untersuchungen eine Erlaubnis gem. § 15 Abs. 1 DSchG NW erforderlich ist, die die Obere Denkmalbehörde im Benehmen mit mir erteilt. Dem entsprechenden Antrag ist regelmäßig ein Konzept des mit der Ausführung Beauftragten beizufügen. Eine Liste archäologischer Fachfirmen ist zu Ihrer Information beigelegt. Gerne wird Ihnen das Fachamt eine Leistungsbeschreibung für die Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung zur Verfügung stellen. Sollte dies gewünscht sein, bitte ich Sie, sich direkt mit meinem Kollegen, Frau Dr. Baumgart, e-mail: Tanja.Baumgart@lvr.de, in Verbindung zu setzen. <u>Schreiben vom 27.03.2023</u> In Bonn soll die Aufwertung des Viktoriakarrees als gemischt genutztes Stadtquartier erfolgen. Die dabei geplante Entsiegelung und Anlage von Grünflächen bzw. unversiegelten und nicht unterbauten Freiflächen ist aus bodendenkmalpflegerischer Sicht ausdrücklich zu begrüßen. Im Bereich der geplanten Neubauten im Blockinnenbereich befinden sich derzeit größtenteils ebenerdige Parkflächen. Die Planungsfläche liegt innerhalb der vermuteten Bodendenkmäler Bonn VBD 0072, Canabae legionis/Pufferzone Welterbe Legionslager und Bonn VBD 0076, Historisches Stadtzentrum Bonn. Aus dem Randbereich der Vorhabenfläche stammen verschiedene Hinweise auf das erhaltene Bodenarchiv im Untergrund. Dabei handelt es sich bspw. um Überreste spätmittelalterlich- neuzeitlicher Keller (OV 1964/0009, OV 2021/1030), ein römisches Grab (OA 0000/3969), eine römische Mauer (OV 1893/0003), römische Planierschichten sowie darin gegründete mittelalterliche und neuzeitliche Mauern (OV 1955/0003), römische Brandschichten (OV 2021/1030) oder römische und mittelalterliche Oberflächenfunde (OA 0000/3954, OA 0000/4028, OA 1872/0001). Aus dem Blockinnenbereich liegen bislang keine Hinweise vor, hier haben bislang jedoch auch keine archäologischen Untersuchungen stattgefunden. Für die Vorhabenfläche besteht somit eine konkrete Befunderwartung. Es ist davon auszugehen, dass sich im ungestörten Untergrund Spuren der Besiedlung und Nutzung des Areals seit römischer Zeit erhalten haben. Zu erwarten sind bspw. Mauern, Fundamente, Fußböden, Schwellbalken, Pfostengruben, Keller, Kanäle, Brunnen, Latrinen, Gruben aller Art und Funktion, Bestattungen, Kulturschichten sowie darin eingeschlossene zeittypische Funde. Unterhalb der Parkplatzflächen ist der Boden und damit das Bodenarchiv als weitestgehend ungestört anzunehmen. Aufgrund der geschilderten Befunderwartung ist hier zunächst eine archäologische Sachverhaltsermittlung im Bereich der geplanten Erdeingriffe durch eine Fachfirma erforderlich, um die Planung in Hinblick auf die im Boden erhaltene Denkmalsubstanz bewerten zu können.	Die entsprechende Erlaubnis wird erforderlichenfalls bei der Unteren Denkmalbehörde der Bundesstadt Bonn beantragt. Diese wird sich mit dem LVR ins Benehmen setzen. Kenntnisnahme Es wird eine entsprechende Sachverhaltsklärung für den Bereich des bestehenden Parkplatzes durchgeführt werden.
---	---

LVR- Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 06.04.2023

Vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Planung und für das Entgegenkommen, die Stellungnahme des LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland auch nach Fristende noch zu berücksichtigen. Die verspätete Abgabe aufgrund längerer, ungeplanter Abwesenheit bitte ich zu entschuldigen.

Von der Planung sind die Belange der Denkmalpflege betroffen, weil sich sowohl im Plangebiet als auch in dessen unmittelbarer Umgebung mehrere Denkmäler befinden.

Im Plangebiet handelt es sich um das Denkmal „Fassade und Kunstharzfenster des Viktoriabades“, Belderberg 26/Franziskanerstr. 9. Um eine sachgerechte Erörterung zu gewährleisten ist das Denkmal im Planwerk gem. Nr. 14.3 PlanZV mit einem D im Quadrat zu kennzeichnen. Zur Klarstellung des Umfangs des Denkmals eignet sich die Verwendung der roten Kästchenlinie. Außerdem ist es im Text unter dem Abschnitt „Kultur- und Sachgüter“ ausreichend zu würdigen. Unterstützung dafür bietet der Unterschutzstellungstext, über welchen die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bonn verfügt. Denkmalfachliches Ziel ist die vollständige, ungeteilte Erhaltung des Denkmals, möglichst in situ und unter Wahrung seiner Wirkung, sowie seine angemessene Integration in die umgebende Bebauung.

Außerhalb des Plangebiets befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft entlang der Franziskanerstraße ein Flügel des Denkmals „Universität Bonn einschl. Hofgarten - ehem. Kurfürstliches Schloss“, Am Hof/Am Hofgarten/Regina-Pacis-Weg/Adenauerallee, sowie das Denkmal „Rathaus“, Markt 2. Da Denkmäler nicht nur substanziell und in ihrem Erscheinungsbild geschützt sind, sondern bei baulichen Maßnahmen in ihrer Umgebung auch ihr Wirkungsraum zu berücksichtigen ist (woraus auch die Erlaubnispflicht gemäß § 9 DSchG NRW für Maßnahmen in der Umgebung von Denkmälern resultiert), erscheint eine Kennzeichnung dieser Denkmäler im Sinne der PlanZV hilfreich – auch wenn sie außerhalb des Plangebiets liegen.

Rücksicht ist insbesondere in Bezug auf die Positionierung, Kubatur, Höhe, Dach- und Fassadengestaltung von Neubauten zu nehmen.

Die Denkmale innerhalb und außerhalb des Plangebietes werden nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend in der Begründung beschrieben.

Die Belange der Denkmalpflege werden in den Hochbauwettbewerb für das Forum des Wissens eingebracht. Für dieses neue Gebäude sowie das neue Wohn- und Geschäftshaus im westlichen Teil des Plangebietes wird eine überbaubare Grundstücksfläche, die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximale Gebäudehöhe sowie die Dachform festgesetzt. Die Fassadengestaltung wird im Rahmen des Bauantragsverfahrens abgestimmt.