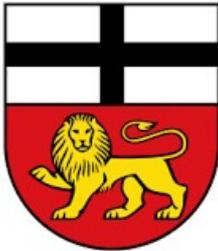


# Bundesstadt Bonn



## Bebauungsplan Nr. 6522-7

Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Bonn-Zentrum

Ehemalige Poliklinik Wilhelmstraße

## 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	Vorhandenes Planungsrecht.....	1
1.2.4	Denkmalschutz.....	1
1.2.5	Baumschutzsatzung.....	2
1.2.6	Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	2
1.3	Planungsanlass und -erfordernis.....	2
1.4	Planungsablauf / Planverfahren.....	3
1.4.1	Aufstellungsbeschluss.....	3
1.4.2	Frühzeitige Behördenbeteiligung 2015.....	4
1.4.3	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen 2015 und 2017.....	4
1.4.4	Beschluss geförderter Wohnungsbau.....	6
1.4.5	Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts / Bieterverfahren.....	7
2	Bestandssituation.....	7
2.1	Lage und Topographie.....	7
2.2	Gebäude- und Baumbestand.....	7
2.3	Topographische Gefährdungsanalyse.....	8
3	Inhalt der Planung.....	9
3.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	9
3.2	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	10
3.2.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
3.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
3.2.2.1	Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl.....	12
3.2.2.2	Geschosse/ maximale Gebäudehöhen.....	13
3.2.3	Bauweise.....	15
3.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	15
3.2.5	Öffentliche Verkehrsflächen.....	16
3.2.6	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	16
3.2.6.1	Verkehrslärm.....	17
3.2.6.2	Gewerbelärm.....	18

3.2.7	Dächer, Grün- und Freiflächen, Pflanzgebote .....	18
3.2.7.1	Begrünung von Flachdächern und Dachausführung .....	18
3.2.7.2	Begrünung von Tiefgaragendächern .....	19
3.2.7.3	Ersatz- und Neupflanzungen .....	19
3.2.7.4	Begrünung nicht überbauter Flächen.....	20
3.2.8	Ausgleichsmaßnahmen.....	20
3.2.9	Nachrichtliche Übernahmen .....	20
3.2.10	Kennzeichnungen.....	20
3.2.11	Hinweise .....	21
3.3	Erschließung.....	22
3.3.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	22
3.3.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	22
3.3.3	Anbindung für den Rad- und Fußverkehr .....	22
3.3.4	Ruhender Verkehr.....	22
3.3.5	Ver- und Entsorgung .....	23
4	Auswirkungen der Planung .....	24
4.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	24
4.2	Auswirkungen auf die Umwelt .....	24
4.2.1	Mensch / Gesundheit .....	24
4.2.1.1	Lärmimmissionen im Umfeld .....	24
4.2.1.2	Lärm durch Tiefgarage .....	25
4.2.1.3	Klima / Luft .....	25
4.2.2	Flora / Fauna / Artenschutz .....	27
4.2.2.1	Bäume.....	27
4.2.2.2	Artenschutz: .....	27
4.2.3	Boden .....	28
4.2.3.1	Altlasten .....	28
4.2.3.2	Baugrunduntersuchung .....	29
4.2.4	Wasser.....	30
4.2.4.1	Grundwasser.....	30
4.2.4.2	Niederschlagswasser .....	30
4.2.4.3	Starkregen.....	30
4.2.5	Orts- und Landschaftsbild / Erholung .....	31
4.2.6	Kultur- und Sachgüter .....	31
4.3	Sonstige Auswirkungen.....	32

4.3.1	Verkehr .....	32
4.3.2	Soziale Infrastruktur .....	34
4.3.3	Nahversorgung .....	34
4.3.4	Kosten und Finanzierung .....	34
4.3.5	Städtebaulicher Vertrag.....	34

# **1 Allgemeine Vorgaben**

## **1.1 Plangebiet**

Der Bebauungsplan Nr. 6522-7 umfasst eine ca. 9.400 m<sup>2</sup> große Fläche im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Bonn-Zentrum, zwischen der Wilhelmstraße und dem Annagraben mit den Grundstücken Wilhelmstraße Nr. 31 und 35 - 37 sowie Annagraben Nr. 70 und 72.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Bonn, Flur 66 Flurstücke 66, 690 und 691, die das Gelände der ehemaligen Poliklinik umfassen. Zudem sind Teile der ans Vorhabengrundstück anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Annagrabens Teil des Plangebiets, um einen nahtlosen planungsrechtlichen Anschluss zum nordwestlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 7723-18 herzustellen, der analog die gegenüberliegende öffentliche Verkehrsfläche jenseits der Straßenmitte umfasst.

## **1.2 Planungsvorgaben**

### **1.2.1 Regionalplan**

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln; Teilabschnitt Region Bonn legt das Plangebiet und seine Umgebung als Allgemeinen Siedlungsbereich fest.

Aktuell wird der Regionalplan neu aufgestellt. Der vorliegende 2. Planentwurf (Stand 11.10.2024) sieht für das Plangebiet keine Änderung der Planinhalte vor. Die Planung steht nicht im Widerspruch zu den Zielen der Landesplanung und Raumordnung.

### **1.2.2 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bonn ist das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Krankenhaus dargestellt. Die geplante Festsetzung eines Urbanen Gebietes kann aus dieser Darstellung nicht entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird daher in gemischte Baufläche berichtigt (siehe Kap. 1.4).

### **1.2.3 Vorhandenes Planungsrecht**

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Plangebiet heute nach den Bestimmungen des § 34 BauGB. Danach sind Vorhaben im Grundsatz zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Damit wäre es möglich, dass bauliche Anlagen mit einem weit gefächerten Nutzungsspektrum hier angesiedelt werden könnten. Aus städtebaulicher Sicht ist das Plangebiet insbesondere als urbaner Wohnstandort geeignet, ergänzt um Gewerbebetriebe und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören.

Die nähere Umgebung des Plangebietes weist aufgrund der einerseits ausgeübten Wohnnutzungen und der andererseits vorhandenen sonstigen Anlagen wie Geschäfts- und Bürogebäuden, Läden und Schank- und Speisewirtschaften eine besondere Eigenart auf. Dementsprechend setzt der Bebauungsplan Nr. 7723-18 aus dem Jahre 1981 für die westlich und nördlich angrenzenden Bereiche ein Besonderes Wohngebiet (WB) fest, in dem unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll.

#### **1.2.4 Denkmalschutz**

Das rückwärtige Gebäude Wilhelmstraße 31 aus dem Jahr 1911 ist als Baudenkmal in die Denkmalliste der Bundestadt Bonn eingetragen.

Für den gesamten Planbereich gilt die Denkmalbereichssatzung der Bonner Nordstadt vom 06.08.1990. Die Satzung dient zum Schutz des Erscheinungsbildes des Denkmalbereiches vor Beeinträchtigungen. Zum Erscheinungsbild gehören unter anderem der Stadtgrundriss und auch einzelne Fassaden aus der Entstehungszeit der Stadterweiterung, auch wenn diese keine Denkmaleigenschaft besitzen. Veränderungen am äußeren Erscheinungsbild und auch der Abriss von Gebäuden, die nicht eingetragene Baudenkmäler nach § 9 Denkmalschutzgesetz NRW sind, unterliegen einer Erlaubnispflicht. Im Plangebiet befindet sich im nördlichen Bereich an der Wilhelmstraße das klassizistische Gebäude der ehemaligen Poliklinik aus der Mitte des 19. Jahrhunderts, dessen Fassade von der unteren Denkmalbehörde als erhaltenswert angesehen wird. Eine Voraussetzung für eine Eintragung in die Denkmalliste besteht hier jedoch aufgrund vielfältiger Änderungen des Gebäudes (u.a. Schließung des Eingangsbereichs, Ergänzung eines dritten Vollgeschosses) nicht.

Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich der frühneuzeitlichen Bastion St. Heinrich. Teile des Festungsgrabens und der Festungsmauer sind betroffen. Es ist zu vermuten, dass trotz Überbauung weite Teile der Festungsmauern auch in größerer Tiefe erhalten geblieben sind.

Darüber hinaus liegt das Bauvorhaben im Bereich der römischen Zivilsiedlung Canabae legionis. In den Bereichen, die nicht durch die Festungsanlagen und spätere Bebauung gestört sind, ist noch mit erhaltenen römischen Siedlungsbefunden zu rechnen.

#### **1.2.5 Baumschutzsatzung**

Gemäß der 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.

Die Satzungsbäume sind in der Kartengrundlage nachrichtlich dargestellt.

#### **1.2.6 Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Nach dem vom Rat der Bundesstadt Bonn im Juni 2008 beschlossenen und im Dezember 2012 überarbeiteten Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet außerhalb von Zentralen Versorgungsbereichen jedoch in fußläufiger Entfernung zum A-Zentrum der Bonner Innenstadt und grenzt unmittelbar an das C-Zentrum der Nordstadt rund um die Kölnstraße an. Das Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird derzeit fortgeschrieben. Eine Änderung für den Bereich des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

### **1.3 Planungsanlass und -erfordernis**

Der landeseigene Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) veräußert mit Inkrafttreten des Bebauungsplans die Liegenschaft an einen privaten Investor, da die Wiederaufnahme einer Kliniknutzung nicht mehr verfolgt wird. Nur die Diamorphinambulanz soll weiterhin im Plangebiet verbleiben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Innenstadt als gemischt genutzter urbaner Standort gestärkt und die Innenentwicklung im Sinne einer Stadt der kurzen Wege

vorangetrieben, soziale und gesundheitliche Infrastruktur soll erhalten bzw. ausgebaut werden. Gleichzeitig werden auch ökologische Ziele mit Dachbegrünungen sowie einer teilweisen Entsiegelung und Begrünung des Blockinnenbereichs mit öffentlich zugänglicher Durchwegung umgesetzt.

Planungsanlass für die Bundesstadt Bonn als Inhaberin der Planungshoheit ist die Aufgabe der Kliniknutzung im Plangebiet durch die Universität Bonn und die Absicht des BLB, die Immobilien zu veräußern. Da die Flächen planungsrechtlich derzeit gem. § 34 BauGB zu beurteilen sind, könnte hier ohne Bebauungsplanaufstellung ein breites Spektrum an Nutzungen angesiedelt werden, die aus städtischer Sicht für diesen Bereich nicht erwogen werden sollen. Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gebietes, die durch die Aufgabe der Krankenhausnutzung einer notwendigen Wandlung unterliegt, um den langjährigen Leerstand des Gebäudebestands zu beenden. In der zentralen Lage soll vornehmlich (öffentlich geförderter) Wohnraum geschaffen werden. Eine Entwicklung der Flächen als reiner Büro- oder Gewerbestandort soll vermieden werden, da ein solcher unter anderem im Vergleich zur überwiegenden Wohnnutzung zu einer größeren Verkehrserzeugung führen würde. Zudem soll die bestehende Diamorphinambulanz, die den Patientenkreis in räumlicher Nähe anspricht, im Plangebiet verbleiben. Ebenfalls ist eine mindestens dreigruppige Kindertagesstätte im Plangebiet unterzubringen, um den bereits existierenden und durch die geplante Wohnnutzung sich noch erhöhenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen in diesem Stadtbereich befriedigen zu können.

## **1.4 Planungsablauf / Planverfahren**

### **1.4.1 Aufstellungsbeschluss**

In der Sitzung des Rates vom 18. April 2013 wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes für die Grundstücke Wilhelmstraße Nr. 31 und 35-37 sowie Annagraben Nr. 70 und 72 beschlossen (DS-Nr. 1310535). Gleichzeitig wurde durch den Rat für das Grundstück eine Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB beschlossen.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB handelt, soll der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird bei einer Flächengröße der Baugebiete (ohne öffentliche Verkehrsfläche) von weniger als 0,9 ha entsprechend unter dem maßgeblichen Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m<sup>2</sup> liegen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt werden keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit der Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (UVPG NRW) unterliegen.

Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermei-

dung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Es können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Absatz 2 und Absatz 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB und der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB wird abgesehen; § 4 c BauGB (Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden. Die relevanten Umweltbelange werden in die Abwägung eingestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann im Wege einer Berichtigung der Flächennutzungsplan auch nach Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes angepasst werden.

Die lange Verfahrensdauer zwischen Aufstellungsbeschluss und frühzeitigen Beteiligungen ist darauf zurückzuführen, dass nach Aufgabe der Kliniknutzung im Jahr 2012 das Land NRW bzw. die Uniklinik eigene Verwendungsmöglichkeiten der Immobilien prüfen ließ und es daher unklar war, ob eine Veräußerung der Flächen noch angestrebt war, wie es zum Zeitpunkt der Aufgabe der Kliniknutzung beabsichtigt war.

#### **1.4.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung 2015**

Die Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB fand im Zeitraum vom 29.04.2015 bis zum 29.05.2015 statt.

Es wurden 8 Stellungnahmen von Behörden mit folgenden, abwägungsrelevanten Inhalten abgegeben:

- Denkmalschutz: Baudenkmal Annastraße 31 einschließlich Kunstwerk von Leo Breuer; Denkmalbereich Nordstadt; Bodendenkmale
- Belange des Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW Köln: Verwendung der Liegenschaft für Landeszwecke, Verbleib der Diamorphinambulanz

Die Dienststellen der Stadt Bonn wurden parallel beteiligt.

#### **1.4.3 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligungen 2015 und 2017**

Nach Erstellung von städtebaulichen Vorentwürfen (durch das Stadtplanungsamt) wurden die Entwurfskonzepte in zwei öffentlichen Versammlungen am 10.06.2015 und am 18.10.2017 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgestellt.

Zudem hatte die interessierte Öffentlichkeit im Zeitraum vom 08.06.2015 bis 26.06.2015 die Möglichkeit schriftlich oder mündlich im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen zur beabsichtigten Bauleitplanung abzugeben. Auch nach der zweiten öffentlichen Versammlung konnten schriftliche Stellungnahmen abgegeben werden.

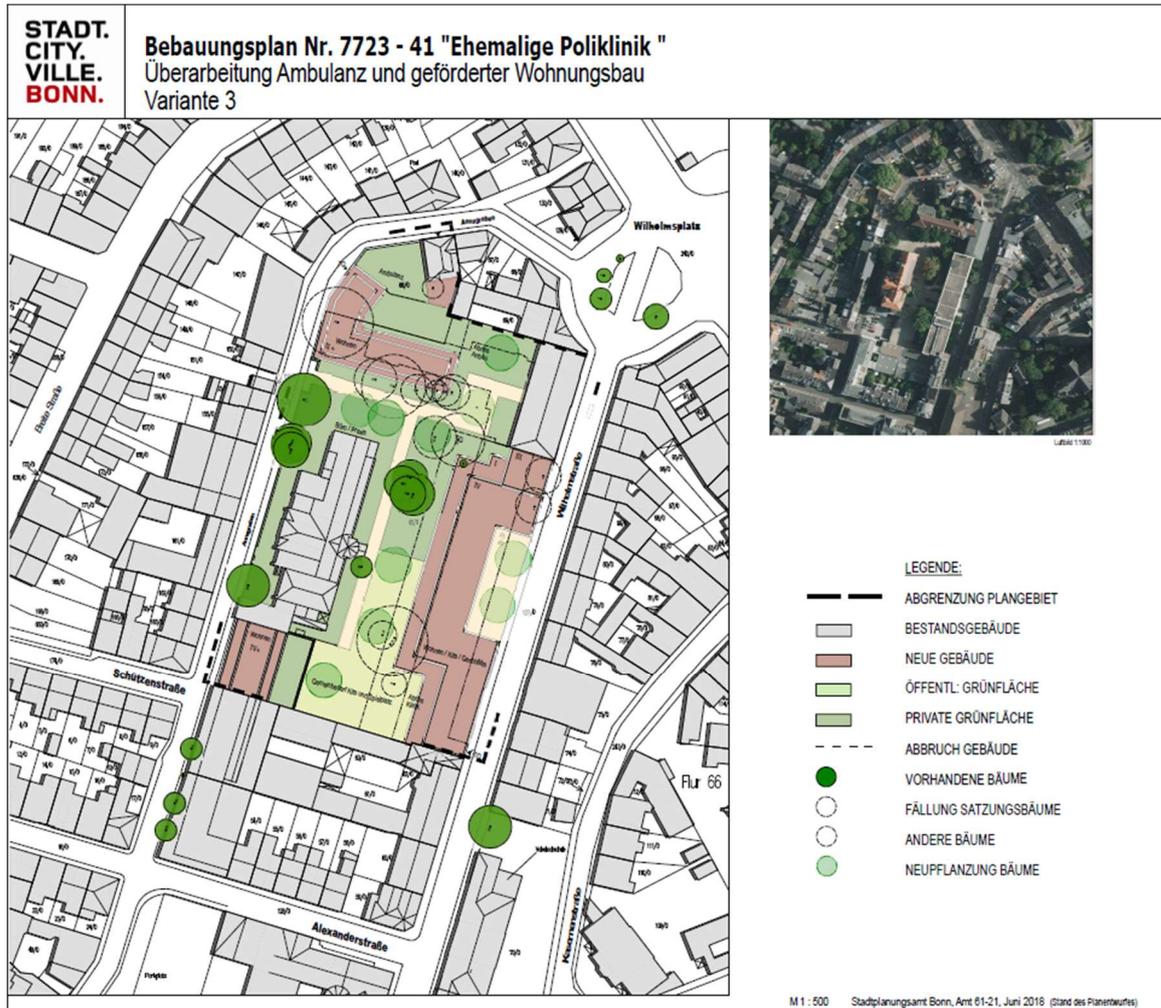
Das städtebauliche Konzept sah neben der Schließung der Baulücken am Annagraben und dem Erhalt des Baudenkmals der ehemaligen Augenklinik am Annagraben (Wilhelmstraße 31) den Abriss des Klinikgebäudes der Poliklinik aus den 1960er Jahren an der Wilhelmstraße und des quer zur Wilhelmstraße stehenden Gebäuderiegels im Innenhof vor. An deren Stelle sollten neue Wohngebäude entstehen, ergänzt um gewerbliche Nutzungen inklusive einer dreigruppigen Kindertagesstätte im Erdgeschoss. Der Neubau an der Wilhelmstraße war dabei überwiegend in der alten Bauflucht der Wil-

helmstraße direkt auf der Grundstücksgrenze vorgesehen, die lediglich im mittleren Bereich auf einer Länge von ca. 30 m einen Rücksprung von ca. 10 m aufweisen sollte. Der nördlich angrenzende Baukörper der alten Poliklinik an der Wilhelmstraße aus der Entstehungszeit dieses Stadtquartiers sollte, nicht zuletzt vor dem Hintergrund der bestehenden Denkmalbereichssatzung Nordstadt, erhalten bleiben.

Das städtebauliche Konzept wurde aufgrund zahlreicher Einwände aus der ersten öffentlichen Versammlung modifiziert. Hierbei wurde in erster Linie auf die Zusammenlegung einer hierhin zu verlagernden Methadonambulanz in die Diamorphinambulanz in einem Neubau am Annagraben zugunsten einer Beibehaltung der bestehenden Diamorphinambulanz im nördlichen Teil des Annagrabens verzichtet (vgl. DS-Nr. 1811373). Die Einwendungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung beinhalteten über das Thema Ambulanz hinaus die Themen Verkehr, Parkplätze, Verkehrslärm, die Stellung des Baukörpers an der Wilhelmstraße, die Dichte, den Versiegelungsgrad, das Stadtklima und den Erhalt von Bestandsbäumen.

Eine Zusammenlegung der Ambulanzen erwies sich durch die dann notwendige Größe als nicht vereinbar mit einem damals angestrebten allgemeinen Wohn- oder Mischgebiet ebenso wenig wie mit der im aktuellen Plankonzept vorgesehenen Festsetzung eines Urbanen Gebietes. Der Verbleib der bisherigen Einrichtung im Plangebiet wird dagegen als gebietsverträglich eingestuft und wird daher weiterverfolgt.

Während bei der beabsichtigten Zusammenlegung der Ambulanzen im Bereich des nördlichen Annagrabens keine Wohnbebauung vorgesehen war, wurde bei der in der zweiten öffentlichen Versammlung vorgestellten Entwurfsvariante eine Wohnbebauung für diesen Bereich vorgesehen – unter Berücksichtigung des Bestandsbaus des ehemaligen Schwesternheims, welcher für die Verlagerung der Ambulanz vorgesehen war. Da dieser Bau keine Grenzbebauung darstellt, wurde der Baukörper für eine Wohnbebauung in der Entwurfsvariante 3 mit einer Abstandsfläche zum Gebäude Annagraben 72 dargestellt.



#### 1.4.4 Beschluss geförderter Wohnungsbau

Am 30.03.2017 wurde im Zuge des Verkaufs des städtischen Grundstücks am Erzbergerufer 15 zugunsten einer Hotelnutzung durch den Rat beschlossen, dass beim Grundstück der ehemaligen Poliklinik durch einen städtebaulichen Vertrag gewährleistet werden soll, dass 100 Prozent geförderter Wohnungsbau entsteht (DS-Nr. 1710102EB12).

Im Zusammenhang mit der in einer früheren Phase des Projekts geprüften Möglichkeit eines kommunalen Erstzugriffsrechts hatte die seinerzeit zuständige Bezirksregierung die Vereinbarkeit der Anforderungen aus den Wohnungsbauförderrichtlinien mit den Erfordernissen des Denkmalschutzes für die ehemalige Augenklinik am Annagraben geprüft. Da die vorhandenen Grundrisse im Baudenkmal für die Umsetzung der Vorgaben des geförderten Wohnungsbaus mit Blick auf Raum- und Wohnungsgrößen ungeeignet sind, können hier keine förderfähigen Wohnungen hergestellt werden. Insofern kann die Voraussetzung zur Förderfähigkeit nicht für alle Wohngebäude festgesetzt werden. Durch einen noch zu schließenden, städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass mindestens 73 % der geplanten Bruttogrundfläche Wohnen für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Das Planungsziel ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes mit einem hohen Wohnanteil, in dem Büronutzungen, Kita und Diamorphinambulanz einen Flächenanteil von rd. 20 % ausmachen.

Der Ratsbeschluss vom 30.03.2017 kann aus den genannten Gründen nicht erfüllt werden und wurde mit Beschluss vom 09.06.2022 geändert.

#### **1.4.5 Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts / Bieterverfahren**

Inzwischen wurde das Areal durch das Land über ein Bieterverfahren zum Verkauf ausgeschrieben. Das Land als Eigentumspartei hat in Abstimmung mit der Stadt die Bedingungen für die weitere bauliche Entwicklung der Fläche formuliert und sichert diese im Rahmen des Kaufvertrags ab. Dazu gehören u.a. ein hoher Anteil an geförderten Wohnungen, die Unterbringung der Kindertagesstätte sowie der Verbleib der Diamorphinambulanz am Annagraben 72. Um diese Bedingungen auch öffentlich-rechtlich abzusichern, wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der neuen Eigentümerin und der Stadt vor der Fassung eines Satzungsbeschlusses geschlossen.

Das weiterentwickelte Bau- und Nutzungskonzept unterscheidet sich von den im bisherigen Planverfahren zugrunde gelegten Konzepten insbesondere durch den Erhalt der Rohbausubstanz des Klinikgebäudes aus den 1960er Jahren an der Wilhelmstraße, welches überwiegend zu Wohnzwecken umgenutzt und aufgestockt werden soll.

Die Absicht zum Erhalt vorhandener Bausubstanz umfasst die Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Augenklinik am Annagraben, den Erhalt des ehemaligen Schwesternwohnheim Annagraben 72 zur Weiternutzung durch die Diamorphinambulanz, die Revitalisierung und Aufstockung des Gebäuderiegels an der Wilhelmstraße sowie der Erhalt der schützenswerten Fassade und die Aufstockung für eine Büronutzung im nördlichen Bereich der Wilhelmstraße.

## **2 Bestandssituation**

### **2.1 Lage und Topographie**

Das Plangebiet liegt in einem dicht bebauten Stadtraum in unmittelbarer Nähe zur Bonner City.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 690, 691 und 66, Flur 66, Gemarkung Bonn sowie Teile der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen. Vom Wilhelmplatz Richtung Alexanderstraße besteht ein Gefälle, wobei das Gefälle im Verlauf des Annagraben größer ist. Dadurch entsteht auch ein Gefälle von der Wilhelmstraße zum Annagraben.

In der Wilhelmstraße verlaufen Gleise und Oberleitungen für die Straßenbahn (Linien 61 und 65 zwischen Dottendorf/Quirinusplatz und Beuel Bahnhof).

### **2.2 Gebäude- und Baumbestand**

Die Bestandsgebäude wurden bis zum Jahr 2012 durch die medizinische Poliklinik der Universität Bonn genutzt und stehen seitdem – nach zwischenzeitlicher Nutzung als Flüchtlingsunterkunft - weitgehend leer. Am ehemaligen Schwesternwohnheim am Annagraben im Norden des Plangebiets befindet sich in einem Anbau im Innenhof die Diamorphinambulanz Bonn, welche durch die Stadt Bonn und die Caritas getragen wird. Die Flächen befinden sich im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen.

Der Gebäudebestand der aufgegebenen Poliklinik umfasst das denkmalgeschützte Hauptgebäude (FH = 83,67 m ü. NHN) aus rotem Klinker aus dem Jahre 1903 einschließlich des nicht denkmalgeschützten, untergeordneten südlichen Anbaus sowie des ehemaligen Schwesternwohnheims am Annagraben, den im Innenhof liegenden Ost-

West-Flügel der ehemaligen Poliklinik, das Klinikgebäude aus den 1960er Jahren an der Wilhelmstraße und das nördlich angrenzende Gebäude mit erhaltenswerter Straßenfassade. Am Annagraben Nr. 70 befindet sich in einem mit Mauern umgebenen Gebäude die Diamorphinambulanz Bonn.

Der Innenhof besteht überwiegend aus Stellplatzflächen mit einem geringen Grünanteil, aber z.T. größeren Laubbäumen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Beurteilung des Baumbestands durch RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn und R. Banks, B.Tech. Arboriculture, Leimbach im Dezember 2023 erstellt.

Die im Plangebiet befindlichen Laubbäume unterliegen fast gänzlich der Baumschutzsatzung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren 16 Satzungsbäume im Plangebiet vorhanden. Von den satzungsgeschützten Bäumen befinden sich 2 in einem mangelhaften Zustand (Note 5) und 9 in einem ausreichenden Zustand (Note 4).

### **2.3 Topographische Gefährdungsanalyse**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine topographische Gefährdungsanalyse durch das Ingenieurbüro Holzem & Hartmann im Dezember 2023 durchgeführt.

Gegenstand der Untersuchung sind die folgenden Punkte:

- Ermittlung des zu betrachtenden oberirdischen Einzugsgebietes
- Ermittlung der Fließwege auf der Geländeoberfläche
- Darstellung der Lage von Geländesenken
- Bildung von Teileinzugsgebietsflächen für die ermittelten Senken

Aufgrund der schwierigen topographischen Situation mit großflächigen Senken und einer starken urbanen Überprägung konnte eine einfache Fließweganalyse auf Basis eines digitalen Geländemodells nicht durchgeführt werden.

Stattdessen erfolgte eine hydraulische Modellierung des Einzugsgebiets mit Hilfe einer 2D-Simulationssoftware und einer langanhaltenden Niederschlagsbelastung.

Im Ergebnis konnte das maximale Einzugsgebiet, welches dem Gebiet der ehemaligen Poliklinik zufließt, abgegrenzt werden – die Flächengröße beträgt ca. 4,8 ha und umfasst den Bereich zwischen Peterstraße im Westen und Wilhelmstraße im Osten sowie Kölnstraße im Norden und Alexanderstraße im Süden.

Des Weiteren konnten mögliche Gefahrenstellen lokalisiert werden, für die im späteren Planungsprozess und im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zur Vermeidung von Sach- oder Personenschäden erarbeitet und mit der Stadt abgestimmt werden müssen. An erster Stelle ist hier der Bereich Schützenstraße / Ecke Annagraben zu nennen, wo sich aufgrund einer Senke im Starkregenfall Wasser ansammelt und ggfs. die geplante Einfahrt einer Tiefgarage gefährdet sein kann.

### **3 Inhalt der Planung**

#### **3.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans**

Nach Aufgabe der Kliniknutzung ist die Fläche in besonderem Maße für eine überwiegend wohnbauliche Nutzung geeignet. Die Fläche liegt in zentraler Lage Bonns und bietet so die Chance der gesetzlich geforderten Innenentwicklung innerhalb bereits bebauter Bereiche der Stadt. Die Umgebung bietet eine gute Infrastruktur und Versorgung, so dass mit dem Plangebiet das aus den 1990er Jahren stammende Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ verfolgt werden kann. Dies leistet einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne des Klimaschutzes und urbaner, gemischtgenutzter und dichter Strukturen.

Aufgrund des nach wie vor vorhandenen Nachfragedrucks auf dem Bonner Wohnungsmarkt ist angesichts mangelnder Baulandpotentiale und des Erhaltungsanspruchs von Freiflächen insbesondere die Entwicklung vorhandener baulicher Bestände stärker als bisher in den Fokus zu nehmen. Eine weitere Aufgabenstellung im Zusammenhang mit der Betrachtung des Themas Wohnen ist die soziale Wohnraumversorgung. Zum 31.12.2019 gab es in Bonn 11.745 öffentlich geförderte Wohnungen, dies entspricht ca. 6,8% des gesamten Wohnungsbestandes. Der Bestand an öffentlich gefördertem Wohnraum mit Mietpreis- und Belegungsbindungen ist in den letzten Jahren weiter kontinuierlich zurückgegangen. Auch für die Zukunft erwartet die Landesdatenbank IT.NRW einen weiteren Rückgang auf ca. 6.000 Wohnungen bis 2030. Gerade für Haushalte mit geringen und mittleren Einkommen wird die Versorgung mit angemessenem, bezahlbarem Wohnraum immer schwieriger. Effekte der Verdrängung und der räumlichen Segregation sind absehbar. Vor dem Hintergrund des prognostizierten Bevölkerungswachstums in Bonn auf ca. 365.000 Einwohner im Jahr 2040 hat die Schaffung von qualitativ hochwertigem Wohnraum zu angemessenen Preisen eine hohe Bedeutung für die Stadtentwicklung.

Die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gem. § 6a BauNVO kann einen Beitrag dazu leisten, neuen Wohnraum in zentraler Lage zu schaffen, ergänzt durch gewerbliche Nutzungen (Büros, kleine Ladenlokale u. ä.), Anlagen für gesundheitliche Zwecke (Diamorphinambulanz) und eine Kita (Anlagen für soziale Zwecke). Diese Umnutzung greift den bereits vorhandenen städtebaulichen Rahmen der westlich und nördlich des Annagrabens vorhandenen Wohnnutzung auf und entwickelt ihn räumlich fort. Im Plangebiet kann eine hohe Zahl öffentlich-geförderter Wohnungen errichtet werden. Die bereits bestehende Diamorphinambulanz soll auf dem Areal gesichert werden, da sie in räumlicher Nähe zu einem großen Patientenkreis liegt. Die vorgesehene mindestens dreigruppige Kindertagesstätte trägt neben dem durch die neu hinzukommende Wohnnutzung ausgelösten Bedarf auch dem hohen Bedarf im Umfeld des Plangebiets Rechnung. Um eine Sicherung dieser städtebaulichen Ziele zu erreichen, ist der Bebauungsplan Nr.6522-7 aufzustellen.

Der Rat hat die Verwaltung beauftragt, mit einer künftigen Eigentümerin einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB auszuhandeln. Zusätzlich verbleibt die Option, mit der vorhandenen Vorkaufsrechtssatzung gem. 25 BauGB das Grundstück zum Verkehrswert zu erwerben bzw. die Wohnraumförderung durchzusetzen. Der Erwerb durch die Stadt per Vorkaufsrecht kann durch den Kaufinteressenten nur abgewendet werden, wenn die Bereitschaft besteht, die in der Vorkaufsrechtssatzung formulierten Ziele und

Zwecke der Satzung umzusetzen. Diese Bereitschaft liegt mit der Abwendungsvereinbarung vor.

## **3.2 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung (Schaffung von Wohnraum) in Verbindung mit der planungsrechtlichen Sicherung von gewerblichen Nutzungen (wie Büros, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe) sowie Einrichtungen für soziale (Kindertagesstätte) und gesundheitliche (Diamorphinambulanz) Zwecke, der innerstädtischen Lage und der entsprechenden Umgebungsbebauung wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Aus dem Katalog der in einem urbanen Gebiet allgemein zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen sowie Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen.

Die Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen steht dem Ziel, kostengünstigen Wohnraum zu schaffen, entgegen. Auch wenn eine Hotelnutzung oder Ferienwohnungen gegenüber einer dauerhaften Wohnnutzung in der Regel deutliche wirtschaftliche Vorteile für Eigentümerinnen haben, soll die wertvolle Potenzialfläche dem allgemeinen Wohnungsmarkt nicht entzogen werden. Es ist ein wichtiges Planungsziel, diese bedeutsame Fläche in der Bonner Innenstadt zu einem Stadtquartier mit einem hohen Anteil an geförderten Wohnungen zu entwickeln. Durch die gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen sollen höhere Verkehrsbelastungen, die sich nachteilig auf das Plangebiet und die Nachbarschaft auswirken, ausgeschlossen werden.

Sexshops (diese gehören zu den Einzelhandelsbetrieben), Bordelle und bordellartige Betriebe (gehören zu den sonstigen Gewerbebetrieben) sind im Umfeld der geplanten Kindertagesstätte nicht gewünscht. Um Nutzungskonflikte zu vermeiden, werden diese im Plangebiet ausgeschlossen.

Die in einem urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Vergnügungsstätten und Tankstellen – werden gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Tankstellen haben im Allgemeinen einen erhöhten Flächenbedarf, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann. Eine planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist zum Schutz der Wohnnutzungen durch die mit Vergnügungsstätten einhergehenden Lärmimmissionen und zum Schutz der Kita-Nutzung erforderlich. Durch den Ausschluss der Vergnügungsstätten sollen auch Verdrängungseffekte zulasten sonstiger Gewerbebetriebe und Trading-Down-Effekte (Minderung der Wohnqualität) vermieden werden.

Allgemein zulässig bleiben Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Wohnnutzung darf durch andere zulässige Nutzungen nicht wesentlich gestört werden. Anders als bei einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO ist hier kein rechnerisch ausgewogenes, „gleichgewichtiges“ Verhältnis zwischen Wohnen und gewerblichen oder

anderen Nutzungen notwendig. Es kann – wie hier geplant - ein deutlich überwiegender Wohnanteil zugelassen werden.

Großflächige Einzelhandelbetriebe sind in einem Urbanen Gebiet nicht zulässig. Das Einzelhandelskonzept sieht innerhalb des Plangebietes keinen großflächigen Einzelhandel vor und stellt auf eine Einzelfallprüfung für weitere Einzelhandelsnutzungen ab.

Die Bonner Nordstadt ist mit Nahversorgungssortimenten ausreichend versorgt. Erweiterungen oder ergänzende Standorte sind nach dem Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept weder notwendig noch sinnvoll. Die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben an einem Ergänzungsstandort ist dagegen mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind innerhalb des urbanen Gebietes (MU) mindestens 11.700 m<sup>2</sup> der Bruttogrundfläche Wohnen in Wohngebäuden so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB), Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.01.2006 in der zurzeit geltenden Fassung) gefördert werden könnten. Der Anteil von gefördertem Wohnungsbau an der Gesamt-Wohnungsbau Bruttogrundfläche (BGF) muss lt. Kaufvertrag mindestens 73 % erreichen.

Um auf das starke Bevölkerungswachstum in Bonn mit einem differenzierten Angebot von Wohnbebauung und bezahlbaren Wohnungen zu reagieren, ist es Zielsetzung der Stadt 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 in Bestandsquartieren 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.

Im denkmalgeschützten Gebäudebestand am Annagraben können keine förderfähigen Wohnungen umgesetzt werden (siehe Kap. 1.4.4), deshalb sind hier aktuell frei finanzierte Wohnungen geplant. Um langfristig eine Nutzungsflexibilität zu ermöglichen, welche den Erhalt des Denkmals zu sichern hilft, sind aber auch alle anderen in einem urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen, soweit sie durch Festsetzungen nicht ausgeschlossen sind, zulässig.

Die bestehende Diamorphinambulanz wird in das ehemalige Schwesternwohnheim am Annagraben 72 verlagert. Als Anlage für gesundheitliche Zwecke ist diese Einrichtung planungsrechtlich im Urbanen Gebiet zulässig. Die Anforderung des Betreibers an ein Gebäude der Diamorphinambulanz ist, dass diese in einem eigenständigen Gebäude ohne Kombination mit Wohnnutzung untergebracht wird. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt bezogen auf das Plangebiet gewahrt. Eine öffentliche oder gewerbliche Nutzung im gleichen Gebäude mit der Diamorphinambulanz ist denkbar.

Die Bestandsgebäude an der Wilhelmstraße sollen grundsätzlich erhalten bleiben und maßvoll ergänzt werden. Innerhalb der entsprechend bezeichneten Flächen ist im Erdgeschoss ausschließlich eine Anlage für soziale Zwecke (Kindertagesstätte) zulässig. Die verbleibenden Flächen des Klinikbaus aus den 60er Jahren sollen zu Appartements für Studierende, Auszubildende und Pflegekräfte des UKB umgenutzt werden. Im Erd-

geschoss könnte neben der Kita ein Gemeinschaftsraum für die künftigen Nutzer\*innen der Apartments entstehen. Die Hauszugänge sind rückwärtig geplant. Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist festgesetzt, dass innerhalb des urbanen Gebietes MU1 eine Wohnnutzung in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite nur ausnahmsweise zulässig ist. Zur Wilhelmstraße sollen belebte Erdgeschosszonen entstehen. Ein Gemeinschaftsraum für die geplanten Apartments stellt eine ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung dar. Das nördlich angrenzende Gebäude soll künftig als Bürogebäude genutzt und um ein weiteres Geschoss aufgestockt werden.

Für den Standort wird seitens des städtischen Amtes für Kinder und Jugend ein Bedarf für eine mindestens dreigruppige Kindertagesstätte gesehen, da in diesem Bereich der Innenstadt ein besonders gravierender Mangel an Betreuungsplätzen zu verzeichnen ist. Da für eine Kindertagesstätte ein mindestens ebenso großer Außenbereich erforderlich ist, eignet sich innerhalb des Plangebiets dafür der südliche Baukörper an der Wilhelmstraße, an den angrenzend im Bereich des Innenhofs ausreichend dimensionierte Freiflächen bereitgestellt werden können. Ausnahmsweise kann von der Errichtung der Kita an diesem festgesetzten Standort abgesehen werden, wenn sichergestellt ist, dass eine Kinderbetreuungseinrichtung gleicher Größe an anderer Stelle im Plangebiet untergebracht wird.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.2.1 Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl**

Vor dem Hintergrund der Zentrumsnähe des Plangebietes, des urban geprägten und dicht bebauten Umfelds und des im Bonner Raum bestehenden Wohnraumbedarfs wird das Maß der baulichen Nutzung unter dem Gesichtspunkt festgelegt, das Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden möglichst wirksam umzusetzen. Laut § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) betragen die Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Urbanes Gebietes für die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) 3,0.

Im Bebauungsplan wird das höchstmögliche Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 3,0 festgesetzt. Damit soll es möglich werden, das Plangebiet bei Bedarf in einzelne Baugrundstücke unter Einhaltung der Orientierungswerte für ein Urbanes Gebiet aufzuteilen. In Bezug auf das gesamte Plangebiet wird eine Ausnutzung der Orientierungswerte durch die aktuell geplanten Baumaßnahmen nicht erreicht.

Oberirdische Kfz-Stellplätze sind zur Entlastung der Außenanlagen grundsätzlich ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Stellplätze für Hol- und Bringverkehr einer Kindertagesstätte, Carsharing-Stellplätze oder Stellplätze von mobilitätseingeschränkten Personen zulässig.

Südlich des Baudenkmals am Annagraben ist geplant, Kfz-Stellplätze im Erdgeschoss zu integrieren, da durch den Höhenunterschied zwischen Straßenraum und Blockinnenbereich die Eingangsebene nur einseitig belichtet werden kann. Die aus dem öffentlichen Raum gut zu erreichenden Stellplätze eignen sich als Stellplätze für Carsharing-Betreiber oder für Hol- und Bringverkehr der Kita. Aufgrund der vorliegenden Erkenntnisse vermuteter Bodendenkmale sind Tiefgaragen unter den geplanten Baukörpern südlich bzw. nördlich des Baudenkmals bzw. in angrenzenden Blockinnenbereichen geplant. Planungsrechtlich ausgeschlossen sind Tiefgaragen, Keller oder Unterbauungen im

Rahmen der durch die den § 19 Baunutzungsverordnung vorgegebenen Grenzen vorbehaltlich einer zwingende vor Satzungsbeschluss durchzuführenden archäologischen Sachverhaltsermittlung und der daraus folgenden Bewertung durch das LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland nicht.

Als Ausgleich für die hohe, zulässige Bodenversiegelung müssen nur unterbaute Bereiche einer intensiven Dachbegrünung entsprechend mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 0,5 m Substratstärke (bzw. 1,2 m Substrat bei Baumpflanzungen, jeweils ohne Drainschicht) überdeckt und gärtnerisch angelegt werden, um einen durchgrünten Blockinnenbereich zu schaffen. Auf den weder über- noch unterbauten Flächen, die unversiegelt bleiben, sollen großkronige und tiefwurzelnde Bäume (ggf. als eingriffsnahe Ersatzpflanzung für zu beseitigende satzungsgeschützte Bäume) gepflanzt bzw. dauerhaft erhalten werden (siehe Kap. 3.2.7.)

### 3.2.2.2 Geschosse/maximale Gebäudehöhen

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang städtebaulich zu steuern, setzt der Bebauungsplan die Zahl der Geschosse als Höchstmaß fest. Ergänzend zur Anzahl der Geschosse setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen über Normalhöhen null fest. Die maximalen Gebäudehöhen des städtebaulichen Konzepts bleiben hinter der maximalen Gebäudehöhe des Baudenkmals am Annagraben zurück.

Da im Plangebiet aufgrund der Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude und den Einsatz regenerativer Energien Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, aber auch technische Anlagen wie Lüftungsanlagen auf den Dächern ermöglicht werden sollen, können die gemäß Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um bis zu 1 m durch technische Anlagen und Einrichtungen überschritten werden. Um dabei das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude visuell nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass technische Anlagen und Einrichtungen mindestens um das Maß ihrer Höhe über der Attika von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten und - sofern keine technischen Anforderungen entgegenstehen – eingehaust werden müssen. Fahrschächte von Aufzügen müssen nicht von der Gebäudeaußenkante zurückspringen. Ohne Rücksprung von der Gebäudeaußenkante zulässig sind auch Absturzsicherungen, z.B. bei Dachterrassen vor zurückgesetzten Geschossen. In transparenter Ausführung können diese die festgesetzten Höhen für die jeweiligen Gebäudeteile um bis zu 1,2 m überschreiten.

Im Bereich der Wilhelmstraße wird der bisherige Klinikbaukörper aus den 1960er Jahren umgenutzt und maßvoll erweitert. Abweichend von bisher vier Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe von 76,5 m ü. NHN werden fünf Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 81 m ü. NHN festgesetzt. Der maximal 16 m tiefe Baukörper soll im südlichen Abschnitt straßenseitig um vier kleine eingeschossige kubische Anbauten mit einer Tiefe von 3,5 m und rückwärtig um einen 5 m tiefen Anbau für die KitaNutzung im Erdgeschoss erweitert werden können. Der Bebauungsplan setzt für diese Erweiterungen des Erdgeschosses eingeschossige durchgängige Baufelder im südlichen Vorgartenbereich zur Wilhelmstraße sowie im Innenhof fest.

Das an den Wilhelmplatz angrenzende, auf der Straßenbegrenzungslinie stehende, klassizistische Gebäude aus der Entstehungszeit des Straßenzuges, welches ursprünglich zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss mit Zwerchhaus umfasste, soll ebenfalls

umgenutzt und maßvoll erweitert werden. Das aktuell dreigeschossige Gebäude mit Walmdach - das dritte Vollgeschoss wurde später aufgesetzt - weist straßenseitig eine Traufhöhe von 73,6 m ü. NHN auf.

Das Gebäude wurde von der unteren Denkmalbehörde dahingehend überprüft, ob eine Denkmaleigenschaft besteht, mit dem Ergebnis, dass diese nicht gegeben ist. Ein Erhalt der Fassade zur Wilhelmstraße ist aus Sicht der Unteren Denkmalbehörde anzustreben. Eine Niederlegung der Fassade steht aufgrund der Lage innerhalb des Geltungsbereichs der Denkmalsbereichssatzung Nordstadt unter Erlaubnisvorbehalt und kann durch die untere Denkmalbehörde versagt werden. Die straßenseitige Fassade wird mit einer Baulinie und einer zwingenden Wandhöhe von 73,6 m ü. NHN festgesetzt. Durch die Festsetzung der Baulinie und der zwingenden Wandhöhe soll die Kubatur der Bebauung und der Stadtgrundriss an dieser Stelle gesichert werden. Die Erhaltung der Fassade ist eine Bestimmung des Kaufvertrags.

Das geplante, fünfgeschossige Gebäude mit Flachdach an dieser Stelle staffelt sich zum Straßenraum über vier Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 77 m ü. NHN auf dann drei Vollgeschosse ab, so dass der bisherige Raumeindruck grundsätzlich erhalten bleibt. Auf der Innenhofseite ist auf einer Fläche von ca. 72 m<sup>2</sup> ein den fünfgeschossigen Baukörper um 3 m überschreitender Gebäudeteil (bis max. 84 m ü. NHN) zulässig, welcher zur Unterbringung der Gebäudetechnik und der Zugänglichkeit des begrüntem und mit Photovoltaikanlagen versehenen Daches dient.

Das Baudenkmal am Annagraben muss im Bestand erhalten werden und wird deshalb durch die Festsetzung von Baulinien planungsrechtlich gesichert. Die Zulässigkeit baulicher Veränderungen am Denkmal ist über das Denkmalschutzgesetz NRW geregelt und wird im Bebauungsplan daher nicht festgesetzt.

Der im Bestand an das Denkmal südlich angrenzende und bis an den Gehweg des Annagrabens reichende Bauteil ist nicht Teil des Baudenkmals und kann daher überplant werden. Das Baudenkmal soll im Bereich der bereits überformten Fassade mit einem Anbau ergänzt werden, der eine zurückgesetzte Fuge zwischen Baudenkmal und südlich anschließendem Neubau bilden soll. Die noch aus der Originalsubstanz vorhandenen Rundbogenfenster in der Südfassade bleiben erhalten.

Das südlich des Baudenkmal am Annagraben geplante Wohngebäude schließt an diesen Anbau an. Das geplante Wohngebäude bleibt mit einer maximalen Gebäudehöhe von 76,5 m ü. NHN gegenüber dem Baudenkmal (Firsthöhe 83,55 bzw. 83,70 m ü. NHN) deutlich zurück und nimmt gleichzeitig mit Abstufungen Bezug auf das südlich angrenzende Bestandsgebäude. Das vom Straßenraum niveaugleich zu erreichende Geschoss nimmt im Wesentlichen Kfz-Stellplätze auf, da der Blockinnenbereich ca. 3 Meter höher liegt und insoweit rückwärtig keine Belichtungsmöglichkeit besteht.

Die Straßenflucht der südlich angrenzenden Bebauung wird durch die Festsetzung einer straßenseitigen Baugrenze aufgenommen, die mindestens 1,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zum Annagraben zurückbleibt. Es ist eine Gebäudetiefe von maximal 20 m festgesetzt.

Nördlich des Baudenkmal am Annagraben ist ein U-förmiger Baukörper geplant, der an das bis an die Flurstücksgrenze erweiterte Gebäude Annagraben 72 anschließt, dem Verlauf des Annagraben zunächst straßenparallel folgt und mit einem langen Riegel in den Blockinnenbereich abknickt. Die maximale Gebäudehöhe des geplanten Gebäudes

(76,5 m ü. NHN) greift grundsätzlich die Höhe des Nachbargebäudes (Firsthöhe 76,7 m ü. NHN) auf. Es ist ein fünfgeschossiges Gebäude geplant, wobei das oberste Geschoss straßenseitig zurückspringt. Der vom Annagraben in Richtung des Innenhofs reichende Riegel wird auf vier Geschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 73 m ü. NHN begrenzt.

### **3.2.3 Bauweise**

Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise soll die Ergänzung eines geschlossenen Blocks planungsrechtlich vorbereitet werden. Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO werden Gebäude in der geschlossenen Bauweise innerhalb überbaubarer Flächen ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Nur nördlich des Baudenkmals am Annagraben entsteht eine Blocköffnung in den Innenbereich. Straßenseitig verläuft hier die Mauer des Baudenkmals, die einen räumlichen Abschluss zum Straßenraum herstellt. Im Blockinnenbereich sollen ruhige, begrünte Außenräume mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

### **3.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Plangebiet ausschließlich in Tiefgaragen oder innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der grundsätzliche Ausschluss oberirdischer Kfz-Stellplätze soll dazu beitragen, dass der Blockinnenbereich überwiegend begrünt werden kann und nicht durch parkende PKW dominiert wird. Den Anwohnern wird damit Schutz vor Schadstoffemissionen in den Bereichen geboten, zu denen die Außenwohnräume überwiegend ausgerichtet sein werden. Schwerbehindertenstellplätze sowie Kurzzeitstellplätze für den Hol- und Bringverkehr der festgesetzten Kindertagesstätte müssen aus dem öffentlichen Straßenraum niveaugleich erreicht werden können, aber auf privatem Grund liegen. Für die Errichtung dieser Stellplätze dürfen ausnahmsweise auch oberirdisch Flächen außerhalb der überbaubaren Flächen in Anspruch genommen werden.

Der Bereich südlich des Baudenkmals liegt ca. 3 Meter tiefer als der Blockinnenbereich. Der Geländesprung wird aktuell durch eine Mauer abgefangen (siehe Kap. 3.2.2.2). Hier könnte eine niveaugleiche Zu- und Ausfahrt einer unter dem Innenhof liegenden Tiefgarage über den Annagraben erfolgen, daher ist bis zum Geländesprung über die Kubatur des geplanten Wohngebäudes hinaus ein eingeschossiger Baukörper zulässig, der auch die Stellplätze aufnehmen könnte. Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellten Lärm- und Verkehrsgutachten haben eine solche Variante berücksichtigt und eine Verträglichkeit mit den Belangen des Immissionsschutzes und mit der Kapazität des Straßennetzes attestiert. Vorteil einer solchen Lösung wäre der Wegfall von Rampenflächen und damit eine effizientere Bauausführung und Flächennutzung.

Balkone, Treppen und Vordächer dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten. Eine Auskragung von Balkonen und Vordächern in den öffentlichen Raum ist nicht zulässig. Ebenerdige Terrassen dürfen die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nur ausnahmsweise um bis zu 4m überschreiten. Die ausnahmsweise Festsetzung hat den Zweck, eine vollständige Ummantelung der Gebäude mit Terrassenflächen zu vermeiden, diese Flächen auf ein verträgliches Maß zu reduzieren und einen größeren Anteil bepflanzter Flächen im dichtbesiedelten Bereich zu ermöglichen.

### **3.2.5 Öffentliche Verkehrsflächen**

Das Plangebiet grenzt im Osten und im (Nord-)Westen an öffentliche Verkehrsflächen. Diese sind nur dort Teil des Geltungsbereichs, wo ein lückenloser Anschluss zu den anderen bestehenden Bebauungsplänen erzielt werden soll. Das Plangebiet ist durch die Straßen Annagraben und Wilhelmstraße erschlossen und benötigt keine weitere öffentliche innere Erschließung. Eine Wegeverbindung durch den Innenbereich zwischen Wilhelmstraße und Annagraben nördlich des Baudenkmals wird als Geh- und Radfahrrecht in einer Breite von mindestens 3,5 m zugunsten der Öffentlichkeit durch eine entsprechende textliche und zeichnerische Festsetzung gesichert. Die lichte Höhe von Gebäudedurchgängen dieser Verbindung wird auf mindestens 3,5 m festgesetzt. Die Grenze zwischen dem städtischen Flurstück der Wilhelmstraße und dem Plangebiet ist derzeit noch entlang der historisch überkommenen Fassadenverläufe der Vorgängerbauten der Poliklinik ausgerichtet. Diese Grenze soll nach Rechtskraft des Bebauungsplans der Abgrenzung des Baugebietes begradigt werden. Die Plangebietsgrenze als Grenze zwischen Baugebiet und öffentlicher Verkehrsfläche verläuft an dieser Stelle daher nicht entlang der vorhandenen Grenzen, sondern als gerade Linie zwischen den Ecken der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Rücksprungs. Die Bereinigung des Grenzverlaufs wird zwischen Tiefbauamt, Amt für Bodenmanagement und Geoinformation sowie den künftigen Eigentumsparteien abgestimmt. Eine wesentliche Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen im Umfeld des Plangebiets ist nicht vorgesehen.

### **3.2.6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung (Entwurf 1 vom 18.10.2024) durch Peutz Consult, Düsseldorf erstellt.

Die Bestandsbauten der Poliklinik im Plangebiet standen seit dem Jahr 2012 mit Ausnahme einzelner Zwischennutzungen überwiegend leer. Das Plangebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil gem. § 34 BauGB. Grundsätzlich ist das Plangebiet auch in ähnlicher Form wie durch den Bebauungsplan festgesetzt bereits ohne Planaufstellung neu bebaubar. Allerdings kann dabei vom städtebaulichen Ziel einer überwiegenden Wohnnutzung deutlich abgewichen werden, so dass ein höherer Anteil an gewerblichen oder Büronutzungen umgesetzt werden könnte. In einem solchen Fall würde erheblich mehr Kfz-Verkehr entstehen als durch die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsmöglichkeiten im ungünstigsten Fall. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird somit die Lärmsituation rechnerisch gegenüber dem Verbleib im planerischen Innenbereich gem. § 34 BauGB verbessert. Im Vergleich zum aktuellen Leerstand kommt es zu Mehrverkehr und damit auch zu leichten Pegelerhöhungen in den das Plangebiet umschließenden Straßen. Dieser Leerstand kann jedoch nicht als Maßstab für die Ermittlung der planbedingten Veränderungen der Lärmimmissionen herangezogen werden. Insofern wurden im Schalltechnischen Gutachten die Verkehrslärmimmissionen unter Berücksichtigung der durch die zulässigen Nutzungen ausgelösten Zusatzverkehre mit einem Prognosehorizont für das Jahr 2030, die auf das Plangebiet und die Umgebung einwirken, ermittelt. Auf eine Ermittlung der durch eine Nichtaufstellung des Bebauungsplans möglichen Nutzung gem. § 34 BauGB wurde verzichtet, da als gesichert angesehen wird, dass bei einer Gegenüberstellung der beiden ungünstigsten Nutzungsszenarien diejenige des Bebauungsplans weniger Verkehr induziert.

Für die Berechnung der Beurteilungspegel auf der Wilhelmstraße wurde eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h zugrunde gelegt, wie sie zum Zeitpunkt der

Planaufstellung gültig ist. In einer weiteren Berechnung wurde im schalltechnischen Gutachten auch die Beurteilungspegel für die Plansituation 2030 mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h ermittelt.

Zunächst muss jedoch die Situation bei Tempo 50 weiter zugrunde gelegt werden, solange die Anordnung von Tempo 30 nicht umgesetzt ist. Eine Geschwindigkeitsreduzierung kann durch ein Bebauungsplanverfahren nicht angeordnet werden. Die Verringerung der Geschwindigkeit aus Gründen des Gesundheitsschutzes der Anwohnenden ist als straßenverkehrsrechtliche Maßnahme unabhängig vom Bebauungsplan möglich und soll parallel oder im Nachgang des Bebauungsplanverfahren durch die Umweltverwaltung in Abstimmung mit der Straßenverkehrsbehörde angeschoben werden. Für die Rechtssicherheit des Bebauungsplans ist die Absenkung nicht erforderlich.

Zu den schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf Gebäude außerhalb des Plangebiets siehe Kapitel 3.2.1.1

#### 3.2.6.1 Verkehrslärm

Die Verkehrslärmimmissionen der benachbarten Straßen sowie der Stadtbahn wurden gemäß den Vorgaben der RLS-19 und der Schall 03 berechnet. Die anschließende Beurteilung erfolgte geschossweise, getrennt für den Tages- und Nachtzeitraum, im Hinblick auf die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 und mittels einer Ausweisung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 an den Fassaden im Plangebiet.

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden an der Ostfassade Richtung Wilhelmstraße mit Beurteilungspegeln von bis zu 69 dB(A) im Tageszeitraum und 61 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Gebiete von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden um bis zu 9 dB im Tages- und 11 dB im Nachtzeitraum überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 festgesetzt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Berücksichtigung der in Zukunft auftretenden Abschirm- und Reflexionsbedingungen ermittelt und bei der Dimensionierung der Außenbauteile berücksichtigt. Im Rahmen einer Ausnahme werden für das Bauantragsverfahren Abweichungen von den Festsetzungen vorgesehen, 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. Perspektivisch wird eine Reduzierung der zulässigen Geschwindigkeit auf der Wilhelmstraße von 50 km/h auf 30 km/h angestrebt, was die Lärmbelastung im Plangebiet insbesondere an den straßenseitigen Fassaden mindern würde.

Grundsätzlich ist für die stark lärmbelasteten Bereiche eine Grundrissoptimierung vorzusehen, bei der Fenster zu Aufenthaltsräumen und Freibereiche (Balkone, Loggien) zur lärmabgewandten Seite orientiert werden.

Schlafzimmerfenster an Fassaden mit Beurteilungspegel von > 45 dB(A) müssen mit schalldämmenden Lüftungen ausgestattet werden, um sowohl eine ausreichende Luftwechselrate als auch ausreichend niedrige Innenschallpegel zu gewährleisten.

Die Rechtsprechung geht davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche gewährleistet ist, „[...] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind.“ (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE).

Für Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum, beispielsweise an Fassaden zur Wilhelmstraße ist die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen für Terrassen, Balkone und Loggien (wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen) festgesetzt. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes liegen die Beurteilungspegel deutlich unterhalb von 62 dB(A).

Durch die ringsum fast geschlossene, 5-geschossige Bebauung wird eine ruhige Innenhoflage im Plangebiet geschaffen. An den zum Innenhof gewandten Fassaden/ Baugrenzen werden – abgesehen von den Zuwegungen zum Innenhof - die Orientierungswerte der DIN 18005 für urbane Wohngebiete eingehalten bzw. um weniger als 2 dB überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden/Baugrenzen zum Innenhof liegen maximal Außenlärmpegel von bis zu 69 dB(A) – Lärmpegelbereich IV - vor.

#### 3.2.6.2 Gewerbelärm

Mit einer Ausbreitungsrechnung wurde überprüft, dass die Anforderungen der TA Lärm bzgl. Gewerbelärmimmissionen an den schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden können.

Die Anforderung der TA Lärm bezüglich kurzzeitig zulässiger Geräuschspitzen in der Nacht werden an einigen Immissionsorten im unmittelbaren Bereich geplanter Tiefgaragenein-/ausfahrt nicht erfüllt. Als mögliche Lärmschutzmaßnahme wird hier die Einschränkung der gewerblichen Pkw-Fahrten auf den Tageszeitraum zwischen 6 und 22 Uhr empfohlen. Die Berechnung ist beispielhaft für eine mögliche TG-Zufahrt am nördlichen Annagraben und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den zu realisierenden Standort zu konkretisieren. Im Baugenehmigungsverfahren müssen Maßnahmen erarbeitet werden, welche die Einhaltung der TA-Lärm-Immissionsrichtwerte sicherstellen.

### 3.2.7 Dächer, Grün- und Freiflächen, Pflanzgebote

#### 3.2.7.1 Begrünung von Flachdächern und Dachausführung

Zur Minderung umweltrelevanter Beeinträchtigungen, die mit der Realisierung des Planungsrechts verbunden sind, setzt der Bebauungsplan analog der Beschlussfassung des Rates der Stadt Bonn vom 08.09.2010 (DS-Nr. 0912064EB10) eine extensive Begrünung von Flachdächern ab einer Dachneigung von weniger als 15° und mit einer Dachfläche von mehr als 200 m<sup>2</sup> fest. Damit können als Kompensation zum Wegfall von Freiflächen positive Umweltaspekte wie die Erhöhung des Begrünungsanteils, die Schadstoffbindung, die Verbesserung des Kleinklimas und eine Regenwasserrückhaltung erreicht werden.

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wasserrückhaltung setzt der Bebauungsplan eine mindestens extensive Begrünung von Flachdächern fest. Extensivbegrünungen sind Vegetationsformen auf geringmächtigen Substratschichten, die sich weitgehend selbst erhalten. Es sind Pflanzen mit besonderer Anpassung an die vorhandenen Standortbedingungen und hoher Regenerationsfähigkeit zu verwenden. Im Normalfall ist

der Pflegeaufwand sehr gering. Die Begrünung erfolgt über Pflanzung und Ansaat von Gräsern, Kräutern und/ oder Wurzelschösslingen von Sedum- Arten. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3: „Beispielhafte Auflistung von geeigneten Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung“ der Bundesstadt Bonn, nach Möglichkeit autochthones bzw. regionales Pflanzmaterial, zu verwenden. Begrünte Dächer lassen sich mit Einrichtungen zur solaren Strom- oder Wärmeengewinnung kombinieren. Bei einer Kombination flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorgesehen ist) muss die Substratschicht 8-10 cm bei einem Abflussbeiwert von 0,5 (oder geringer) sein.

### 3.2.7.2 Begrünung von Tiefgaragendächern

Um eine negative städtebauliche Wirkung der Unterbauung des Baugrundstücks mit Tiefgaragen wirksam zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass nur unterbaute Bereiche mit einer mindestens 0,5 m Substratschicht (1,2m bei Baumpflanzungen sowie mind. 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarer Raum) zuzüglich einer Drainschicht abzudecken und, soweit sie nicht als Platz- oder Terrassenfläche oder als Zuwegung genutzt werden, vollflächig zu bepflanzen und zu pflegen sind.

### 3.2.7.3 Ersatz- und Neupflanzungen

Von den vorhandenen 20 Bäumen haben 35 % eine gute bis befriedigende Bewertung mit entsprechender Möglichkeit zur gesunden Weiterentwicklung. Rund 70 % der untersuchten Bäume weisen einen noch ausreichenden bis mangelhaften Vitalitätszustand auf. 16 Bäume im Plangebiet fallen unter die derzeit gültige Baumschutzsatzung der Stadt Bonn. Eine genaue Aussage, welche Bäume erhalten bleiben können, kann erst im Zuge der weiteren Ausführungsplanung ermittelt werden. Voraussichtlich werden 4 satzungsgeschützte Bestandsbäume erhalten bleiben, diese werde daher während der gesamten Um-/Bau-/Abbruchsarbeiten gem. DIN 18920 geschützt; Arbeitsräume, z.B. für den Tiefgaragenbau, sind zu berücksichtigen. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass 12 Satzungsbäume aufgrund der Baumaßnahmen oder aufgrund des schlechten Erhaltungszustands gefällt werden müssen, zusätzlich auch die 4 Bäume, die (noch) nicht unter die Satzung fallen. Notwendige Ersatzpflanzungen sollen und können im Plangebiet auf nicht unterbauten Flächen vorgenommen werden. Darüber hinaus wird die Anzahl von 4 zusätzlichen Bäumen festgesetzt, die im Plangebiet unabhängig von den Ersatzpflanzungen neu zu pflanzen sind. Somit ist im Plangebiet das Wachstum von mindestens 20 Bäumen dauerhaft gesichert.

Die im Zusammenhang mit Fällungen notwendigen Ersatzpflanzungen für satzungsgeschützte werden im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt, sondern sind im Rahmen des Fällantrags mit Vorlage des Bauantrags darzulegen. Die konkreten Regelungen über Anzahl, Baumarten und Standorte werden im Zusammenhang mit der Baugenehmigung und auf Grundlage der dann gültigen Baumschutzsatzung getroffen. Grundsätzlich bieten sich im Bereich des künftigen Blockinnenbereichs ausreichend große, nicht unterbaute Flächen für Ersatzpflanzungen an.

Zur Reduktion der Belastung aufgrund der solaren Einstrahlung in Bereichen mit einer hohen bioklimatischen Belastung und der geringfügigen nächtlichen Erwärmung durch die geplante Bebauung müssen unabhängig vom Ersatz satzungsgeschützter Bäume vier standortheimische Bäume mit einem Stammumfang von 20 – 25 cm neu gepflanzt werden.

#### 3.2.7.4 Begrünung nicht überbauter Flächen

Um den in den letzten Jahren zu beobachtenden Trends entgegenzuwirken, nicht überbaute Grundstücksflächen als Schotterflächen ohne Bepflanzung anzulegen oder großflächig zu versiegeln, wird festgesetzt, dass nicht mit baulichen Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB überbaute Grundstücksflächen der Baugrundstücke vollflächig zu begrünen und zu bepflanzen sind. Diese Verpflichtung besteht auch gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW.

Nicht bepflanzte und geschotterte oder versiegelte Flächen verursachen diverse ökologische Nachteile. Durch den Wegfall der Verdunstungswirkung durch Pflanzen sorgen sie für eine Absenkung der Luftfeuchtigkeit und für einen Verlust der Kühlwirkung, was bei dem Trend zu höheren Temperaturen insbesondere in innerstädtischen Bereichen und länger anhaltenden Wetterlagen und damit möglichen extremen Hitzewellen auch zu negativen gesundheitlichen Auswirkungen für weite Teile der Bevölkerung führen kann. Darüber hinaus befördern sie die weitere Verringerung der Lebensräume und die Verknappung des Nahrungsangebots für Insekten und Vögel.

Von einer Vollflächigkeit ist auszugehen, wenn die Bepflanzung der Grundstücksflächen darauf ausgelegt ist, nach angemessenen Wuchszeiträumen der jeweiligen Vegetationsformen eine vollständige Überdeckung des Oberbodens zu erzeugen.

#### 3.2.8 Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft, die im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu erwarten sind, gelten im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB generell als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung gilt dies somit auch für zusätzliche, bisher planungsrechtlich nicht zulässige Eingriffe. Folglich werden Ausgleichsmaßnahmen für die mit der vorliegenden Planaufstellung ermöglichten Vorhaben und die damit verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht erforderlich. Unabhängig davon eröffnen die planungsrechtlichen Festsetzungen jedoch auch keine bauliche Nutzung, die über die vorgefundene Bestandssituation hinausgeht und insoweit auch keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft auslöst. Erforderlich sind dagegen Ersatzpflanzungen für Bäume, die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fallen.

#### 3.2.9 Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß Stellungnahme des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist nicht auszuschließen, dass sich innerhalb des Plangebiets Bodendenkmale befinden.

Ebenfalls wird auf die Lage im Geltungsbereich der Denkmalebereichssatzung Nordstadt sowie die Denkmaleigenschaft des Gebäudes Wilhelmstraße 31 hingewiesen.

#### 3.2.10 Kennzeichnungen

Das Plangebiet ist als Altstandort-Verdachtsfläche Nr. 7622-972 im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn gelistet. Bei diesem Standort handelt es sich um ein Gelände, auf dem in der Vergangenheit verschiedene gewerbliche Nutzungen stattfanden, bei denen mit potenziell boden- oder grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Genannt werden können: Schmiede, Tischlerei, Fuhrunternehmen, KFZ-Werkstatt und eine

Decken- und Bettwarenfabrik. Die Auswertung der Ergebnisse mehrerer Rammkernsondierungen und Oberbodenuntersuchungen sowie der Analytik einiger Bodenproben ergab keine Hinweise auf Belastungen, die einer Nutzung des Geländes durch Wohnbebauung oder durch ein Gewerbe entgegenstehen. Das im Zuge des Planverfahrens erstellte Gutachten beinhaltet eine Erstbewertung, ob in dem Plangelände Belastungen des Bodens vorliegen, die eine Gefährdung für Menschen oder das Grundwasser darstellen. Es ergeben sich nach Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf die Notwendigkeit eines zusätzlichen Untersuchungsbedarfs im Bebauungsplanverfahren. In den späteren Baugenehmigungsverfahren wird anhand einer nutzungs- und planungsbezogenen Altlastbewertung gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung gutachterlich nachzuweisen oder zu bestätigen sein, dass die bau-rechtlich geforderte Anforderung an gesundes Arbeiten und Wohnen trotz der Altlastsituation erfüllt ist.

### 3.2.11 Hinweise

Im Plangebiet ist laut Stellungnahme der Bezirksregierung Düsseldorf nach einer Luftbildauswertung mit dem Vorhandensein von Kampfmitteln zu rechnen. Vor Baubeginn ist daher bei der Bezirksregierung Düsseldorf ein Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu stellen, was als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Abbruch-, Rodungs- und Fällarbeiten, einschließlich der Entfernung von Fassadenbewuchs sind grundsätzlich außerhalb des Brutzeitraums von Vögeln (d. h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September/Bauzeitenregelung gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen. Abbrucharbeiten von Gebäuden mit Quartierpotenzial für Fledermäuse dürfen erst nach einer unmittelbar vor dem Abriss durchgeführten Kontrolle auf Fledermausbesatz zur Vermeidung der Tötung von Individuen erfolgen. Alternativ kann eine erneute Kartierung zum Vorkommen von Fledermäusen durchgeführt werden. Kann als Ergebnis der Erhebungen ein aktuelles Vorkommen von Fledermäusen sicher ausgeschlossen werden, sind sämtliche Einflugöffnungen zu verschließen. Das Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Als Empfehlung aus der Artenschutzprüfung wird darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung des Vogelschlagrisikos an der von der Schweizerischen Vogelwarte Sempach herausgegebene Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ beachtet werden sollte.

Der verantwortungsbewusste Umgang mit Lichtemissionen ist im geänderten Bundesnaturschutzgesetz in § 41a zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften, vom 18.08.2021, Artikel 1 Nr. 13 (§ 41a)) geregelt, sobald die erforderliche Umsetzungsverordnung vorliegt.

Im Rahmen der Beleuchtung der neu zu errichtenden Gebäude und der Gestaltung der Außenanlagen mit den Wegeführungen sind daher folgende Maßnahmen zur Vermeidung von Lichtverschmutzung beachten:

- die eingesetzten Leuchtmittel dürfen nur Licht mit einem sehr geringen UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe emittieren. Nach Angaben des Bundesamtes für Naturschutz sollte die Leuchtfarbe der Leuchtmittel nicht über 3000 Kelvin liegen,
- bei den LED-Leuchtmitteln ist der Peak bei 470 nm im Spektralbereich herauszufiltern,

- die verwendeten Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen (keine vertikalen Glasflächen) und einen Streulicht-Anteil von < 3 % aufweisen (keine Abstrahlung über der Horizontalen hinaus),
- die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten,
- keine direkte Beleuchtung von Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen,
- Beschränkung der Lichtquellen sind in ihrer Anzahl auf das absolut notwendige Maß,
- Verzicht auf eine Beleuchtung der Fassaden,
- Lichtquellen sind in der Nacht möglichst ab 1 Uhr abzuschalten oder bewegungsabhängig zu betreiben.

### **3.3 Erschließung**

#### **3.3.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die äußere Erschließung erfolgt über die Straßen Annagraben und Wilhelmstraße. Diese Straßen grenzen unmittelbar an das Plangebiet, von diesen Straßen können die Zufahrten zu Tiefgaragen und Fahrradstellplätzen angelegt werden. Über die Wilhelmstraße kann das klassifizierte Straßennetz mit der Kölnstraße (L300) und der Oxfordstraße (B9/56) erreicht werden. Anschlüsse an das Bundesautobahnnetz (A555/565) befinden sich in ca. 2,2 km Entfernung. Eine innere Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsflächen ist weder notwendig noch vorgesehen.

#### **3.3.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)**

Der Standort verfügt über eine sehr gute Einbindung in das Liniennetz der Stadt Bonn. Anschlüsse an den öffentlichen Personennahverkehr bestehen über die Straßenbahnhaltestelle Wilhelmsplatz in maximal 100 m Entfernung (Linien 61 und 65) mit Anbindung an die Bonner Innenstadt und den Hauptbahnhof. Der Friedensplatz als Knotenpunkt des Busliniennetzes befindet sich in ca. 400 m Entfernung.

#### **3.3.3 Anbindung für den Rad- und Fußverkehr**

Die Anbindung des Plangebiets ist durch das bestehende innerstädtische Straßen- und Wegenetz sehr gut ausgebaut. Über die umliegenden Straßenzüge kann die Innenstadt von Bonn mit dem Fahrrad oder zu Fuß schnell erreicht werden. Innerhalb des Plangebiets wird eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Wilhelmstraße und Annagraben über die Festsetzung entsprechender Rechte gesichert.

#### **3.3.4 Ruhender Verkehr**

Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind im Plangebiet ausschließlich in Tiefgaragen bzw. innerhalb von Gebäuden zulässig. Der Verzicht auf oberirdische Stellplätze soll dazu beitragen, dass der Blockinnenbereich überwiegend begrünt und bepflanzt werden kann und nicht durch parkende PKW dominiert wird.

Auf Grundlage der Stellplatzsatzung (SPS) der Stadt Bonn ergeben sich für das aktuelle Nutzungskonzept 121 Kfz-Stellplätze und 439 Fahrradstellplätze. Der Standort liegt in der Zone 1 gemäß Anlage 3 SPS und ermöglicht somit eine grundsätzliche Reduzierung um 40 % der gemäß den Nutzungen in Anlage 1 SPS erforderlichen Kfz-Stellplätze. Insofern müssen mindestens 88 Kfz-Stellplätze im Plangebiet nachgewiesen werden. Mit

der Umsetzung weiterer Mobilitätsmaßnahmen, wie Car-/Bike-Sharing, kann eine weitere Reduktion der erforderlichen Kfz-Stellplätze auf 64 Stellplätze erreicht werden.

Insgesamt bietet die zur Verfügung stehende Plangebietsfläche ausreichend Raum, Tiefgaragen und Fahrrad-Stellplatzanlagen zu erstellen, die den für das Plangebiet erforderlichen Bedarf an Stellplätzen aufnehmen können. Ebenso bieten die zulässigen Tiefgaragenflächen Raum, um Besucherstellplätze unterzubringen. Zudem sind in der Nähe des Plangebiets öffentliche Stellplätze im Straßenraum und öffentlich zugängliche Tiefgaragen bzw. Parkhäuser vorhanden.

Die für das Bauvorhaben erforderlichen Fahrradstellplätze können ebenfalls in den Tiefgaragen untergebracht werden. Zusätzlich bieten die Freiflächen im Blockinnenbereich ausreichend Raum, einzelne Fahrradstellplätze oberirdisch im Bereich der Hauseingänge anzuordnen. Gesonderter Festsetzungen bedarf es dafür nicht.

In der Spitzennachfrage sind 12 Bringvorgänge pro Stunde im Bereich der geplanten Kita zu erwarten. Bei einer mittleren Verweildauer von 15 Minuten je Vorgang sind für diese Verkehre insgesamt mindestens 3 oberirdische Stellplätze vorzuhalten. Die Verortung im Plangebiet ist noch nicht festgelegt und wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Diese kann in der Tiefgarage oder auch oberirdisch auf dem Vorhabengrundstück erfolgen, wofür eine ausnahmsweise Festsetzung Bestandteil des Bebauungsplans ist.

### **3.3.5 Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet kann über die vorhandenen Erschließungsstraßen Wilhelmstraße und Annagraben an das Strom-, Wasser- und Gasnetz angeschlossen werden. Eine Versorgung über das Fernwärmenetz ist möglich.

Die Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt durch die Einleitung in das Mischwasserkanalnetz. Die vorhandenen Kanäle der Wilhelmstraße und im Annagraben besitzen ausreichende Kapazität, um das zu erwartende Abflussvolumen hydraulisch aufzunehmen. Eine Verpflichtung, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Belange der Wasserwirtschaft entgegenstehen, besteht für das Plangebiet nicht, da eine bereits vor dem Jahr 1996 erfolgte bauliche Inanspruchnahme vorliegt.

Gemäß § 48 Landeswassergesetz besteht die Verpflichtung der künftigen Eigentumsparteien, das Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) der abwasserbeseitigungspflichtigen Gemeinde zu überlassen.

Auf Grund der Vielfalt der Nutzungsansprüche der Bebauung, der Verkehrs- und Erschließungsflächen und der als Kindergartenaußenbereich oder Hausgartenflächen bestehen für eine Niederschlagswasserversickerung nur geringe Potenziale. Die Abflussmenge des Niederschlagswassers wird durch den Rückbau befestigter Fläche im Gartenbereich gemindert. Zusätzlich erfolgt eine Minderung bzw. Abflussverzögerung durch die bei Flachdächern festgesetzte Dachbegrünung.

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben vielerorts in den letzten Jahren zu erheblichen Überflutungen geführt. Überflutungen infolge von Starkregenereig-

nissen können folgende Ursachen haben: Hochwasser in einem Gewässer, Überlastung der Kanalisation, Sturzfluten, die sich aufgrund massiver Niederschläge auf der Geländeoberfläche bilden. Im Rahmen nachfolgender Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass keine Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für den geplanten Baukörper selbst entstehen (Überflutungsnachweis).

Im Rahmen der Realisierung ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung des Gebäudes vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses, welche im nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren eingefordert wird.

## **4 Auswirkungen der Planung**

### **4.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Aufgrund der geplanten Wohnbebauung in Verbindung mit Kitaflächen, Flächen für nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (beispielsweise Büroflächen) sind keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft und die hier vorhandenen Nutzungen zu erwarten. Vielmehr soll ein seit Jahren bestehender Missstand in Folge der leerstehenden Gebäude der ehemaligen Poliklinik beseitigt werden. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung tragen dazu bei, dass sich die geplanten Gebäude und deren Nutzung in die vorhandene Bebauung der näheren Umgebung einfügen.

Die Planung steht außerdem im Kontext der städtebaulichen Zielsetzung, dem dringenden Wohnbedarf hauptsächlich durch Innenentwicklung gerecht zu werden. So sollen Neuausweisungen von Bauflächen in den Stadtrandbereichen minimiert und der Landschaftsverbrauch eingeschränkt werden. Zudem kann hier im innenstadtnahen Bereich auf bereits vorhandene Erschließungs- und Versorgungsinfrastrukturen, ÖPNV-Haltestellen und soziale Einrichtungen des Gemeinbedarfs zurückgegriffen werden. Darüber hinaus entspricht die Planung dem im Baugesetzbuch definierten Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

### **4.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

Bei der Anwendung des § 13a BauGB ist im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung, in der die wesentlichen Umweltauswirkungen dargestellt werden, verzichtbar. An die Stelle eines Umweltberichts werden im Folgenden die Umweltauswirkungen zusammengefasst dargestellt.

#### **4.2.1 Mensch / Gesundheit**

##### **4.2.1.1 Lärmimmissionen im Umfeld**

Die Auswirkungen der geplanten Bebauung und der damit zusammenhängenden Zusatzverkehre (Prognose Planfall) auf die Verkehrslärmimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets wurden bewertet. Ebenfalls berücksichtigt ist der Schienenverkehrslärm.

An den betrachteten Immissionsorten in der Wilhelmstraße und am Wilhelmsplatz 1a (U01 – U05) liegen die Beurteilungspegel deutlich oberhalb der hilfsweise zur Bewertung

herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete tags und nachts.

Am Immissionsort U01 (Wilhelmstraße 60), Immissionsort U03 (Wilhelmstraße 38) und Immissionsort U04 (Wilhelmstraße 25) liegen die Beurteilungspegel im Nachtzeitraum im Erdgeschoss knapp über der möglichen Schwelle für eine Gesundheitsgefahr von 60 dB(A) nachts. Unter Berücksichtigung einer möglichen, aber noch nicht beschlossenen herabgesetzten Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Wilhelmstraße liegen die Beurteilungspegel bis zu 3,4 dB(A) niedriger und damit deutlich unterhalb des Schwellenwertes.

Auch am Immissionsort Alexanderstraße 8a liegen die Beurteilungspegel sowohl im Nullfall wie im Planfall bis zum 3. Obergeschoss oberhalb der hilfsweise zur Bewertung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete tags und nachts, wobei auch hier im Planfall eine Verbesserung festzustellen ist.

An den betrachteten Immissionsorten am Annagraben und der Schützenstraße 12 (U06 – U09) liegen die Beurteilungspegel sowohl im Nullfall wie im Planfall grundsätzlich unterhalb der hilfsweise zur Bewertung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete tags und nachts. Die leichten Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes nachts im Nullfall im 3. bis 5. Obergeschoss am Immissionsort Annagraben 83 reduzieren sich auf eine Überschreitung < 1 dB im 5. Obergeschoss im Planfall. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Verschlechterung der Verkehrslärsituation, da im Falle der gegebenen Bebaubarkeit nach § 34 BauGB mit höheren Verkehrszahlen zu rechnen wäre.

#### 4.2.1.2 Lärm durch Tiefgarage

Grundsätzlich gibt es für die Situation einer rein für Wohnzwecke genutzten Stellplatzanlage keine rechtsverbindlichen Grundlagen zur Bewertung der Schallimmissionen. Die TA Lärm wird in diesem Fall nur hilfsweise und als Orientierung herangezogen.

Die Lage notwendiger Tiefgaragen ist noch nicht abschließend bekannt. Für die geplanten Gebäude nördlich bzw. südlich des Baudenkmals wurden jeweils eine Tiefgaragen-ein-/ausfahrt im unmittelbarem Anschluss an die Nachbarbebauung angenommen. Es ergeben sich für den Tageszeitraum Beurteilungspegel am Immissionsort P02 (Annagraben 81) von maximal 48 dB(A) und 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Dabei werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für den Tageszeitraum um mindestens 12 dB unterschritten. Im Nachtzeitraum werden die Immissionsrichtwerte ausgeschöpft. An allen anderen betrachteten Immissionsorten werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unterschritten.

#### 4.2.1.3 Klima / Luft

Die Stadt Bonn hat mit Ratsbeschluss vom 14.07.2011 vor dem Hintergrund des Klimaschutzes ehrgeizige Ziele zur Minderung der CO<sub>2</sub>-Emissionen formuliert. Am 04.07.2020 wurde zudem durch den Rat der Klimanotstand ausgerufen. Da ein großer Anteil der Emissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch besonders energieeffiziente Neubauten CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Im Angebotsbebauungsplan lässt sich der Energieeffizienzstandard der Gebäude nicht festschreiben. Nachfolgende Energieeffizienzstandards sollen nach dem vorliegenden Energiekonzept in der Quartiersentwicklung umgesetzt und im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden:

- für die Neubaumaßnahmen KfW-Effizienzhaus 40 NH (Nachhaltigkeits-Klasse)
- für die Umbaumaßnahmen im Bestand KfW-Effizienzhaus 70
- für das Denkmal KfW-Effizienzhaus 100

Die Gebäude werden gegenüber dem Gebäudebestand in Bezug auf ihren Bedarf an Primärenergie für Heizwärme, Kühlung, Warmwasser und Beleuchtung verbessert. Beabsichtigt ist der Anschluss an die Fernwärmeversorgung. Der zukünftige Ausbau der Müllverbrennungsanlage (MVA) hin zu einem zentralisierten klimaneutralen Betrieb bis 2035 gilt als starkes Argument für die Nutzung der Fernwärme.

In der Stadtklimaanalyse der Stadt Bonn (2023) wird in Teilen des Plangebietes eine nächtliche Überwärmung detektiert. Zudem weist die Planungshinweiskarte dem Gebiet eine Handlungspriorität der Stufe 2 zu. Es besteht daher ein hoher Bedarf an Anpassungsmaßnahmen wie beispielsweise Begrünung, Entsiegelung und Verschattung.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Mikroklimauntersuchung (Peutz Consult, Entwurf 22.11.2024) erstellt. Die Beurteilung der klimatischen Veränderungen erfolgt anhand der simulierten Temperaturverhältnisse zu zwei verschiedenen Uhrzeiten sowie anhand der bioklimatischen Kenngröße des PET-Wertes am Nachmittag. Zusätzlich werden die Durchlüftungsverhältnisse in einer Höhe von 1,5 m über Grund ausgewertet und dargestellt.

Die Berechnungsergebnisse der mikroklimatischen Untersuchung zeigen, dass sich Veränderungen des lokalen Klimas weitestgehend auf das Plangebiet und dessen nahes Umfeld beschränken und nur geringfügig ausfallen.

Durchgehend positiv wirkt sich die Entsiegelung des Innenhofes auf das thermische und bioklimatische Belastungsniveau innerhalb des Plangebietes aus. Auch von den Baumpflanzungen geht ein positiver Einfluss auf das Mikroklima aus (siehe Kap. 3.2.7.3). Durch beides wird die Erhöhung der Bebauungsdichte und deren Einfluss auf die Lufttemperatur in der Nacht weitestgehend kompensiert.

Es verbleiben jedoch aufgrund der solaren Einstrahlung Bereiche mit einer hohen bioklimatischen Belastung innerhalb des Plangebietes. Zur Reduktion dieser Belastung und der geringfügigen nächtlichen Erwärmung wirken sich Maßnahmen am Gebäude, wie eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung (insbesondere an Südfassaden) positiv auf das Kleinklima aus. Insgesamt soll durch die Neuentwicklung der Anteil der begrünten Fläche im Planungsraum erhöht werden. Die aktuellen Beschlüsse der Stadt Bonn zu Dachbegrünungen und zur Kombination Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden im Bebauungsplan durch Festsetzungen umgesetzt. Da für die Neubauten und die Umnutzungen im nichtdenkmalgeschützten Bestand Flachdächer vorgesehen sind, sind diese entsprechend zu begrünen. Die Dachlandschaft des Baudenkmals ist davon ausgenommen. Bezogen auf den Freiraum sollte zudem Wert auf verschattende Elemente sowie einen geringen Versiegelungsgrad gelegt werden, um tagsüber Aufenthaltsmöglichkeiten mit hohem Klimakomfort zu schaffen sowie die Entstehung von Kaltluft in der Nacht zu begünstigen. Die Verwendung von natürlichen Baumaterialien mit hellen Oberflächen wirkt sich zusätzlich positiv auf den Klimakomfort aus und wird im Rahmen der Bauausführung geprüft. Zudem eignen sich Wasserelemente bzw. Regenrückhalteflächen im Freiraum, um durch Verdunstungskühlung an heißen Tagen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung beizutragen. Es ist beabsichtigt, Grün- und Ra-

senflächen aus Regenwasserspeichern zu bewässern, um die Verdunstungsleistung auch während langer Hitze- bzw. Trockenperioden aufrecht zu erhalten.

Die Emission von Luftschadstoffen durch den mit der bestehenden Nutzung verbundenen Kraftfahrzeugverkehr durch parkende Pkw aus dem Blockinnenbereich wird zukünftig entfallen.

Während der Abbruch- und Bauarbeiten ist eine Luftbelastung durch Staub zeitweise unvermeidbar, auch wenn die sinnvoll möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergriffen werden. Innerhalb eines vorzulegenden Abbruchkonzepts zur Beseitigung der nicht denkmalgeschützten Klinikgebäude muss jedoch sichergestellt werden, dass gegebenenfalls vorhandene Gefahrstoffe, wie als Beispiel schwach gebundenes Asbest, nicht über die Luft in die Umgebung gelangen.

## **4.2.2 Flora / Fauna / Artenschutz**

### **4.2.2.1 Bäume**

Im Rahmen der Beurteilung des Baumbestands (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten / R. Banks, Dezember 2023) wurden 20 Bäume im Plangebiet bewertet, von denen 16 satzungsgeschützt sind. Die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn regelt den Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne. Geschützt sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr, bei Nadelbäumen von 150 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden. Obstbäume fallen nicht unter diesen Schutz.

Von den 16 satzungsgeschützten Bäumen befinden sich 12 Bäume innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen oder mit Ihrem Kronentraufbereich so nah an diesen Flächen, dass diese wahrscheinlich bei Umsetzung der Planung gefällt werden müssen. Der Zustand der entfallenden Bäume wurde größtenteils mit einer Note 4 (Skala von 1=gut bis 6=schlecht) bewertet, der große Spitzahorn am Annagraben mit der Note 5, zwei Hainbuchen im Bereich des Innenhofs wurden mit den Noten 2 und 3 und zwei Silberahorne mit der Note 3 bewertet.

Die Satzungsbäume, die voraussichtlich erhalten werden können wurden mit der Zustandsnote 3 beurteilt. Hierbei handelt es sich um Robinien, die sich im Bereich westlich des Baudenkmals am Annagraben befinden.

Der Umgang mit den satzungsgeschützten Bäumen regelt sich über die Baumschutzsatzung und bedarf daher keiner weiteren Verankerung im Bebauungsplan. Zusätzlich zu den Ersatzbäumen wird die Pflanzung von 4 weiteren Bäume planerisch festgesetzt, so dass die Anzahl von mindestens 20 Bäumen im Plangebiet dauerhaft gesichert ist.

### **4.2.2.2 Artenschutz:**

Bei allen Bauleitplanverfahren und baurechtlichen Genehmigungsverfahren müssen Artenschutzbelange beachtet werden. Hierfür ist grundsätzlich eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung 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 unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) vom 06.12.2023 durch das Büro RMPSL, Bonn erstellt.

Die ASP I kommt im Wesentlichen zu den folgenden Ergebnissen:

- Es besteht der Verdacht auf eine Zwischenquartiernutzung von Zwergfledermäusen an Gebäudeteilen des denkmalgeschützten Hauptgebäudes und des Diarmorphinzentrums bzw. den davorstehenden Bäumen.
- Das Gelände ist nur von geringer Bedeutung für gebäudebrütende Arten. Ein Brutvorkommen nicht planungsrelevanter Vogelarten können in den Gehölzbeständen insbesondere bei jenen mit Spechthöhlen nicht ausgeschlossen werden.

Die folgenden artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind als Ergebnis der Artenschutzprüfung erforderlich:

- Bauzeitenregelung: Um Konflikte mit Vogelbruten und Verbotsbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind Abbruch-, Rodungs- und Fällarbeiten, einschließlich der Entfernung von Fassadenbewuchs, Sträuchern und sonstiger Vegetationsstrukturen, grundsätzlich ausschließlich außerhalb des allgemeinen Brutzeitraums der Vögel (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September / Bauzeitenregelung gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen. Diese generell zu beachtende Rechtslage wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgeführt.
- Abbrucharbeiten von Gebäuden mit Quartierpotenzial für Fledermäuse dürfen innerhalb des o. g. Zeitraums erst nach einer unmittelbar vor dem Abriss durchgeführten Kontrolle auf Fledermausbesatz zur Vermeidung der Tötung von Individuen erfolgen.
- Sollten Bäume mit Spechthöhlen gerodet werden, so sind für jeden Verlust einer Höhle 3 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten in der unmittelbaren Umgebung aufzuhängen. Die Ersatznistkästen sind von einer Fachperson anzubringen und nachträglich der Unteren Naturschutzbehörde anhand von Bildern nachzuweisen.
- Bei der Beleuchtung des Geländes sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. Farbtemperatur Amber) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
- Zur Minimierung der Gefährdungsquellen sind für Glasflächen daher bereits bauseitig nachweislich wirksame Maßnahmen zu ergreifen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.

### **4.2.3 Boden**

#### **4.2.3.1 Altlasten**

Das Plangebiet ist als Altstandort mit der Ziffer 7622-972 im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn verzeichnet. Bei diesem Standort handelt es sich um ein Gelände, auf

dem in der Vergangenheit verschiedene gewerbliche Nutzungen stattfanden, bei denen mit potenziell boden- oder grundwassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Genannt werden können: Schmiede, Tischlerei, Fuhrunternehmen, KFZ-Werkstatt und eine Decken- und Bettwarenfabrik.

Der südwestliche Teil des Plangebietes ist von einer Altablagerung betroffen, die im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter dem Zeichen AA 7622-039 geführt wird. Hierbei handelt es sich um Auffüllungen des ehemaligen Stadtgrabens.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Gutachten zur umwelthygienischen Erstbewertung des Untergrundes gemäß BBodSchV inkl. abfalltechnischer Deklaration“ vom 21.04.2023 durch Althoff & Lang GmbH Baugrund und Umweltberatung, Köln, erstellt. Das vorgelegte Gutachten beinhaltet eine Erstbewertung, ob in dem Plangebiet Belastungen des Bodens vorliegen, die eine Gefährdung für Menschen oder das Grundwasser darstellen.

Die Auswertung der Ergebnisse mehrerer Rammkernsondierungen und Oberbodenuntersuchungen sowie der Analytik einiger Bodenproben ergab keine Hinweise auf Belastungen, die einer Nutzung des Geländes durch Wohnbebauung oder durch ein Gewerbe entgegenstehen. Es ergeben sich keine Hinweise auf die Notwendigkeit eines zusätzlichen Untersuchungsbedarfs im jetzigen Planungsstadium.

Im Zuge späterer Bebauungsplanverfahren wird anhand einer nutzungs- und planungsbezogenen Altlastbewertung für das dann jeweils zu betrachtende Bauvorhaben gutachterlich nachzuweisen oder zu bestätigen sein, dass die baurechtlich geforderte Anforderung an gesundes Arbeiten und Wohnen trotz der Altlastsituation erfüllt ist.

#### 4.2.3.2 Baugrunduntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Geotechnischer Bericht vom 15.01.2024 durch Umwelt & Baugrund Consult, Overath erstellt. Wesentliches Ziel der Baugrunduntersuchungen ist die Erkundung der Baugrundsichtung im Bereich des Plangebietes sowie die Ermittlung der bodenmechanischen Kennziffern der einzelnen angetroffenen Horizonte. Weiterhin werden Empfehlungen zur Gründung und zu den unterschiedlichen Gründungserfordernissen betrachtet. Da die geplante neue Bebauung über Untergeschosse verfügen wird, sind allgemeine Aussagen zur Baugrubenherstellung oder Baugrubensicherung Gegenstand dieses geotechnischen Berichts.

Als oberstes Schichtglied wurde an allen Prüfstellen eine Auffüllung erbohrt. Diese besteht im Wesentlichen aus einem Gemenge von Mittelsand mit Feinkies, Ton und Schluff und weist anthropogene Artefakte in Form von Bauschuttrelikten auf. Die Schichtmächtigkeit in der Auffüllung schwankt zwischen 1,00 m und maximal 4,00 m und liegt im Mittel um 2,3 m. Aufgrund der sehr unterschiedlichen Lagerungsdichten weist die Auffüllung überwiegend sehr schlechte Tragfähigkeitseigenschaften auf.

Bei fast allen Rammkernsondierungen wurden unterhalb der Auffüllung feinsandige, schluffige Mittelsande erbohrt.

Im Liegenden der Mittelsande sind die rolligen Sedimente der Rheinischen Niederterrasse an einer Höhenlage zwischen 55,00–56,00 m NHN zu erwarten. Diese nehmen erfahrungsgemäß hinsichtlich Korngröße und Lagerungsdichte zur Tiefe hin deutlich zu.

Der Projektstandort liegt nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T und Baugrundklasse C.

## 4.2.4 Wasser

### 4.2.4.1 Grundwasser

Grundwasser fließt normalerweise in den pleistozänen Terrassensedimenten. Das regionale hydraulische Regime ist durch die Vorflut Rhein geprägt. Das örtliche Grundwasser ist in einer Tiefenlage von 45,00–50,00 m NHN zu erwarten und liegt somit ca. 10,00–15,00 m unter GOK. Die Grundwasserfließrichtung ist über weite Teile des Jahres auf die Vorflut Rhein damit in östlicher Richtung gerichtet. Aufgrund der relativen Nähe des Bauvorhabens zur Vorflut Rhein ist davon auszugehen, dass sich Pegelschwankungen in der Vorflut mit vergleichsweise geringer Dämpfung in Bezug auf Amplituden und Zeit vor Ort mitteilen.

Geplante Bauvorhaben werden von der örtlichen Grundwasserspiegellage nicht tangiert. Mit der Ausbildung von Schicht- und Stauwasserhorizonten muss am Projektstandort unabhängig davon gerechnet werden. Prädestiniert hierfür sind die Übergänge zwischen Auffüllungsmaterial und schluffigem Sand.

### 4.2.4.2 Niederschlagswasser

Grundsätzlich sind die im Plangebiet anstehenden Böden zur Versickerung von Niederschlagswasser unterhalb des Schluffs ab einer Tiefenlage von 3,00 – 4,00 m unter GOK (ca. 56,50 m NHN) gut geeignet. Sollte dies geplant werden, ist über Festkörperrigolen ein hydraulischer Anschluss an die gut durchlässigen Sande und Kiese herzustellen.

Die im Untergrund anstehenden Sande und Kiese besitzen eine sehr gute Durchlässigkeit. Vorab kann mit einem Durchlässigkeitsbeiwert in einer Größenordnung von  $1 \times 10^{-4}$  gerechnet werden. Zu deren Dimensionierung bedarf es der Erarbeitung eines hydrogeologischen Gutachtens. Zudem ergeht der Hinweis, dass die Einleitung von Niederschlagswasser in den Untergrund eine Gewässernutzung darstellt und eine wasserrechtliche Erlaubnis erfordert.

Im Vorfeld der Planung von Versickerungseinrichtungen ist zu prüfen, ob innerhalb des Projektareals oder unmittelbar angrenzend in südlicher Richtung ausreichend Platz für eine Festkörperrigole zur Verfügung steht.

### 4.2.4.3 Starkregen

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben vielerorts in den letzten Jahren zu erheblichen Überflutungen geführt. Überflutungen infolge von Starkregenereignissen können folgende Ursachen haben: Hochwasser in einem Gewässer, Überlastung der Kanalisation, Sturzfluten, die sich aufgrund massiver Niederschläge auf der Geländeoberfläche bilden. Bei den im Plangebiet zulässigen Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehenden Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Empfehlungen zum Schutz vor Starkregen und Gewittern geben zum Beispiel die Stadt Bonn auf ihrer Internetseite [www.bonn.de](http://www.bonn.de) und der DWA-Themenband T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zum Haus, Einfahrten mit Gefälle zum Haus, Souterrainbereiche, tiefliegende Einfahrten zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Siche-

rung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses.

Das Plangebiet ist aus der topografischen Situation heraus nicht überflutungsgefährdet (siehe Kap. 2.3). Von der Straßenoberfläche als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals verlaufen keine Wasserwege über das Plangrundstück. Die Planung der Starkregenvorsorge hat mit der Gebäude- oder Freiflächenplanung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erfolgen. Ziel ist die Abwehr von Schäden durch Überflutung für die geplanten Gebäude wie für die umgebenden Flächen. Hierzu werden entsprechend den Vorgaben der DIN 1986 die notwendigen Rückhaltevolumina für die bei Starkregen nicht über die Kanalhausanschlüsse ableitbaren Niederschlagsmengen ermittelt. Diese sind auf dem Plangrundstück nachzuweisen. Hierzu können sowohl Retentions- und Einstaudächer als auch Überflutungsflächen im Gartenbereich und unterirdische Stauräume ausgeführt werden.

#### **4.2.5 Orts- und Landschaftsbild / Erholung**

Das Orts- und Landschaftsbild ist wie in der Umgebung durch Innerstädtische Bebauung geprägt. Durch den Abriss der Bestandsbauten und den Neubau von Wohngebäuden weitgehend an gleicher Stelle sowie die Schließung von Baulücken wird das Landschaftsbild im Grundsatz nicht verändert. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds ist hier insbesondere im Vergleich zu einer Erweiterung der Siedlungstätigkeit in den Freiraum nicht zu erwarten. Der Blockinnenbereich ist derzeit stark versiegelt, da dieser Bereich bisher für Stellplätze genutzt wurde, was durch die Zulässigkeit von Stellplätzen ausschließlich in Tiefgaragen im Bebauungsplan zukünftig nicht mehr möglich ist. Da die nicht mit baulichen Anlagen überdeckten Grundstücksflächen gärtnerisch gestaltet und vollflächig bepflanzt sein müssen, einige Großbäume erhalten bleiben können, die Ersatzpflanzungen für zu fallende satzungsgeschützte Bäume im Blockinnenbereich vorgenommen werden können und ein Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit als Wegeverbindung zwischen Wilhelmstraße und Annagraben Teil der Festsetzungen ist, wird zum einen eine Verbesserung des Landschaftsbilds sowie zum anderen attraktive Außenwohnräume bzw. Aufenthaltsflächen für die Bewohnenden und Nutzenden der Neubauten erzielt.

#### **4.2.6 Kultur- und Sachgüter**

##### Denkmalbereichssatzung und Baudenkmal

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Denkmalbereichssatzung innere Nordstadt.

Im Plangebiet befindet sich das eingetragene Baudenkmal der ehemaligen Augenklinik einschließlich dessen Einfriedung zum Annagraben. Auf diese baulichen Anlagen wird durch das städtebauliche Konzept Rücksicht genommen. Die stadtbildprägende Fassade im nördlichen Bereich der Wilhelmstraße wird als erhaltenswert angesehen, der Erhalt wird durch die Festsetzung einer Baulinie in den Umrissen des Bestandsbaus und der vorhandenen Wandhöhen gesichert.

##### Bodendenkmal

Die Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation mittels Sachverhaltsermittlung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erforderlich, da im Plangebiet mit erhaltenswerter archäologischer Substanz zu rechnen ist, die die Bebauungsmöglichkeiten (insbesondere für Tiefgeschosse) einschränken könnten. Art, Erhaltung und

Ausdehnung bzw. Abgrenzung und damit die Denkmalqualität i. S. d. § 2 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) der ggf. nachgewiesenen Bodendenkmäler sind festzustellen.

Entsprechende Funde bei Bauarbeiten sind der Unteren Denkmalbehörde umgehend mitzuteilen. Der entsprechende Hinweis auf § 9 Denkmalschutzgesetz NRW ist in den Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Sachverhaltsermittlung zur Beurteilung der Möglichkeit von Eingriffen in den Boden konnte bislang nicht durchgeführt werden. Dies wird in Kürze durch eine Fachfirma im Auftrag des Vorhabenträgers nachgeholt, das Ergebnis wird zum Satzungsbeschluss vorliegen. Es wird davon ausgegangen, dass die Eingriffe in den Boden durch den Bau der Tiefgarage(n) auch unter Berücksichtigung der Bodendenkmäler möglich sind, da wesentliche Teile des Plangebiets bereits durch unterirdische Bauwerke gestört sind, so dass hierzu im Bebauungsplanentwurf keine Einschränkungen vorgenommen wurden und lediglich ein Hinweis zu dem Vorhandensein von Bodendenkmälern im Bebauungsplan und den entsprechenden Handlungsanweisungen des Denkmalschutzgesetzes NRW aufgenommen wurde. 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.

### **4.3 Sonstige Auswirkungen**

#### **4.3.1 Verkehr**

Es wurde ein „Fachbeitrag Verkehr und Mobilitätsmanagement“ vom 10.01.2024 durch IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Eschweiler erstellt. Im Rahmen dieses Fachbeitrages werden die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Entwicklung auf die umliegende verkehrliche Infrastruktur bewertet. Hierbei werden insbesondere die benachbarten Knotenpunkte Wilhelmplatz, Wilhelmstr. / Alexanderstraße und Alexanderstraße / Annagraben einbezogen.

Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes ergeben sich insgesamt 461 Kfz-Fahrten/d respektive 53 Kfz-Fahrten/h in der netzbezogenen Morgenspitzenstunde (8:00 – 9:00 Uhr) und 36 Kfz-Fahrten/h in der netzbezogenen Nachmittagsspitzenstunde (16:00 - 17:00 Uhr).

Die ermittelten Zusatzverkehre wurden in das Netz verteilt und für den Planfall mit den Verkehrsbelastungsdaten des Nullfalles überlagert:

- Am Wilhelmplatz bleiben die Qualitätsstufen der einzelnen Signalgruppen im Planfall im Vergleich zum Nullfall unverändert. Der Knotenpunkt wickelt die Verkehre in allen Spitzenstunden insgesamt in einer Qualitätsstufe des Verkehrs (QSV) = B ab.
- Der Knotenpunkt Wilhelmstraße / Alexanderstraße wickelt die Verkehre in allen Spitzenstunden insgesamt in einer Qualitätsstufe des Verkehrs (QSV) = A ab.

Die Qualitätsstufen der einzelnen Verkehrsströme bleiben im Planfall, im Vergleich zum Nullfall, unverändert.

- Der Knotenpunkt Alexanderstraße / Annagraben wickelt die Verkehre in allen Spitzenstunden insgesamt in einer Qualitätsstufe des Verkehrs (QSV) = A ab. Die Qualitätsstufen des Knotenpunktes bleiben im Planfall, im Vergleich zum Nullfall, unverändert.

Die Auswirkungen der prognostizierten Zusatzverkehre auf die untersuchten Knotenpunkte sind aus leistungstechnischer Sicht verträglich.

Im Sinne der gesamtstädtisch angestrebten Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und Stärkung des Umweltverbundes (ÖPNV, Radfahrende, Zufußgehende) werden folgende Maßnahmen für ein standortspezifisches Mobilitätsmanagement empfohlen:

- Fahrradstellplätze: Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bonn (Mai 2022) müssen Fahrradabstellplätze von der öffentlichen Verkehrsfläche aus barrierearm, verkehrssicher und leicht erreichbar sein, einen sicheren Stand und die Sicherung gegen Diebstahl ermöglichen, mit ausreichender Manövrierfläche einzeln leicht zugänglich sein, grundsätzlich eine Fläche von mindestens 1,5 m<sup>2</sup> pro Fahrrad zuzüglich der jeweils notwendigen Verkehrsfläche aufweisen. Bei Nachweis innovativer Abstellsysteme kann diese Fläche reduziert werden. Darüber hinaus sind die Anforderungen an notwendige Fahrradabstellplätze nach Anlage 5 zu beachten. Für jeden 10. Abstellplatz ist rechnerisch mehr Fläche für Lastenräder, Fahrradanhänger oder Fahrräder mit Sonderaufbau zur Verfügung zu stellen.
- Carsharing: Im Stadtgebiet Bonn ist derzeit eine Ersatzquote von 5,0 (1 Carsharing-Fahrzeug ersetzt 5,0 Pkw) anzunehmen. Da Kfz-Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind, gleichzeitig aber die Zugänglichkeit und Sichtbarkeit aus dem Straßenraum gewährleistet sein muss, bietet sich die Einrichtung von carsharing-Stellplätzen unter dem geplanten Wohngebäude südlich des Baudenkmals am Annagraben an. Hier kann das Tiefgeschoss aus dem Straßenraum niveaugleich erreicht werden. Gutachterlich werden 3 Car-Sharing-Stellplätze empfohlen.
- Bike-Sharing: Gutachterlich werden mindestens 7 öffentlich zugängliche Bike-Sharing-Stellplätze, davon mindestens 2 Plätze für Sonderfahrräder empfohlen.

Das Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität (GEIG) ist zu beachten.

Gemäß Stellplatzsatzung müssen in der Zone 1 gemäß Anlage 3 SPS (Reduktion der erforderlichen Stellplätze um 40%) für das aktuelle Nutzungskonzept 88 Kfz-Stellplätze und 439 Fahrradabstellplätze hergestellt werden. Unter Berücksichtigung der genannten Mobilitätsmaßnahmen reduziert sich die Anzahl der Kfz-Stellplätze auf 64.

Für den Hol- und Bringverkehr der Kita müssen mindestens 3 oberirdische Stellplätze innerhalb des Baugebietes nachgewiesen werden. Diese könnten im Bereich des festgesetzten Durchgangs an der Wilhelmstraße oder über die Annastraße angefahren werden. Unabhängig von der Vorhabenrealisierung sollen in der Wilhelmstraße öffentliche Parkplätze mittel- bis langfristig zugunsten breiterer Gehwege entfallen.

### **4.3.2 Soziale Infrastruktur**

Eine drei- bis viergruppige Kindertagesstätte ist im Plangebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der Wilhelmstraße festgesetzt. Darüber hinaus plant die Stadt Bonn eine weitere neue dreizügige Kindertagesstätte im ehemaligen Gebäude der VHS in der Wilhelmstraße 34. Der zusätzliche Bedarf, der durch die neuen Wohneinheiten entsteht, kann durch die geplanten Kindertageseinrichtungen gedeckt werden.

Die zum Plangebiet nächstgelegenen öffentlichen Kinderspielplätze befinden sich in der einer Entfernung von ca. 200m am Annagraben sowie an der Adolfstraße 88, Budapester Straße 5 (ca. 500 m), Vorplatz Frankenbad (ca. 700m) und Maxstraße (ca. 700m). Bei Wohnobjekten in der im Plangebiet zulässigen Größe sind zudem private Spielplatzflächen auf den nicht bebauten Grundstücksbereichen bauordnungsrechtlich vorgeschrieben.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Grundschulverbund Marienschule-Nordschule, Katholische Grundschule der Stadt Bonn. Der durch die Planung ausgelöste Bedarf an Grundschulplätzen wird mit der vorhandenen Infrastruktur gedeckt.

### **4.3.3 Nahversorgung**

Die Nahversorgungssituation kann auf Grund der Nähe zur Innenstadt als sehr gut bezeichnet werden. Fußläufig oder durch die Fahrt mit der Straßenbahn vom Wilhelmsplatz bis zur nächsten Station erreichbar, ist das Nahversorgungszentrum im Bereich der Kölnstraße. Dort befinden sich ein Supermarkt, ein Discounter, eine Poststelle sowie zahlreiche kleinere Läden für den täglichen Bedarf und Gastronomie. Auch im Bereich der Kölnstraße in Richtung Bertha-von-Suttner-Platz befinden sich kleine Geschäfte, ein Bio-Supermarkt und Gastronomie. Darüber hinaus liegt das Gebiet in fußläufiger Entfernung zur Fußgängerzone in der Innenstadt. Auch diese ist mit der Straßenbahn lediglich eine Station vom Wilhelmsplatz entfernt.

### **4.3.4 Kosten und Finanzierung**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans entstehen keine weiteren Kosten für die Stadt. Zusätzliche Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig.

### **4.3.5 Städtebaulicher Vertrag**

Noch vor Fassung des Satzungsbeschlusses wird zwischen der Vorhabenträgerin und der Bundesstadt Bonn ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen. In diesem sollen die Elemente des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzepts, welche nicht ohnehin durch Festsetzungen verbindlich sind, vertraglich vereinbart werden. Im Vertrag soll die Errichtung geförderten Wohnraums auch öffentlich-rechtlich gesichert werden. Darin ist ein Nachweis des künftigen Vorhabenträgers zu führen, dass 80% der Gesamt-BGF einer Wohnnutzung zugeführt werden soll, wovon rund 75% als öffentlich geförderter Wohnungsbau vorzusehen sind. Mit Abschluss dieses Vertrages wird die nach dem Bonner Baulandmodell vorgesehene Quote geförderten Wohnraums übererfüllt. Die Verpflichtung nach dem Modell, auch einen finanziellen Beitrag zu der erforderlich werdenden sozialen Infrastruktur zu leisten, entfällt, da eine ausreichend groß bemessene Kita im Projekt vorgesehen ist, die durch einen anerkannten Träger der Jugendhilfe betrieben werden soll (siehe DS-Nr. 210781 "Mietmodell im Rahmen der Übernahme von Folgekosten für die Schaffung von Kindertagesbetreuungsplätzen im Bonner Baulandmodell", Variante 1b). Weitere Regelungsinhalte sind die Maßnahmen

zur Energieeffizienz und das Energiekonzept, Fassadenbegrünungen und Mobilitätsmaßnahmen sowie die Bereitstellung der Räume für die Diamorphinambulanz.

Bonn,

Die Oberbürgermeisterin  
Im Auftrag

Denny  
Leiterin des Stadtplanungsamtes

Wesentliche umweltrelevante Fachgutachten:

Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung), 06.12.2023, RMP SL, Bonn

Beurteilung Baumbestand, 19.12.2023, RMP SL, Bonn

„Gutachten zur umwelthygienischen Erstbewertung des Untergrundes gemäß BBodSchV inkl. abfalltechnischer Deklaration“, 21.04.2023, Althoff & Lang GmbH Baugrund- und Umweltberatung, Köln

Geotechnischer Bericht, 15.01.2024, Umwelt & Baugrund Consult

Topographische Gefährdungsanalyse, Dezember 2023, Ingenieurbüro Holzem & Hartmann, Neunkirchen-Seelscheid

schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 7723-41 „Ehemalige Poliklinik“ in Bonn, Bericht VL 9756-2 vom 18.10.2024, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf\*

Mikroklimauntersuchung zum Bebauungsplanverfahren Nr. 7723-41 „Ehemalige Poliklinik“ in Bonn vom 22.11.2024, Peutz Consult GmbH, Düsseldorf\*

Energiekonzept für die Umnutzung der ehemaligen Poliklinik, 29.12.2023, EGM

Fachbeitrag Verkehr und Mobilitätsmanagement, 10.01.2024, IGEPA Verkehrstechnik Eschweiler

**\*Hinweis:** Die Nr. 7723-41 ist die alte Bezeichnung des Bebauungsplans Nr. 6522-7. Die Nummer wurde aus organisatorischen Gründen im Dezember 2024 geändert. In den finalisierten externen erstellen Gutachten wird diese nicht mehr angepasst.