

<i>Federführung:</i> 61 Stadtplanungsamt	<i>Dezernat:</i> Dez. III
---	------------------------------

## Beschluss über die Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs Nr. 6522-7 (ehemals Nr. 7723-41), ehemalige Poliklinik im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Bonn-Zentrum

---

### Beratungsfolge

Ausschuss für Wohnen, Planung und Bauen	22.01.2025	Empfehlung
Ausschuss für Umwelt, Klima und Lokale Agenda	04.02.2025	Empfehlung
Bezirksvertretung Bonn	04.02.2025	Anhörung
Unterausschuss Denkmalschutz	05.02.2025	Anhörung
Rat	13.02.2025	Entscheidung

### Beschlussvorschlag

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 6522-7 ist gemäß § 3 Absatz 2 BauGB einschließlich seiner Begründung im Internet zu veröffentlichen und zusätzlich öffentlich auszulegen.

### Begründung

Plangebiet:

Das Plangebiet befindet sich in der Bonner Nordstadt zwischen den Straßen Wilhelmstraße, Alexanderstraße, Annagraben und Wilhelmsplatz. Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Gemarkung Bonn, Flur 66 Flurstück 66, 690 und 691, die ausschließlich das Gelände der ehemaligen Poliklinik umfassen. Die Grundstücke befinden sich im Eigentum des Landes NRW. Ein Kaufvertrag mit dem Vorhabenträger, der über ein Bieterverfahren den Zuschlag bekam, ist abgeschlossen und wird nach dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 6522-7 rechtswirksam vollzogen.

Vorhandenes Planungsrecht:

Die Fläche wird im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg als Teil des Allgemeinen Siedlungsbereichs dargestellt. Der Flächennutzungsplan stellt das Grundstück als Sonderbaufläche für Krankenhausnutzungen dar. Da die nun beabsichtigte Nutzung nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt

angesehen werden kann, wird dieser im Nachgang des Bebauungsplanverfahrens im Wege der Berichtigung angepasst. Dies wird durch die Tatsache, dass der Bebauungsplan Nr. 6522-7 im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, ermöglicht. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht derzeit für diesen Bereich des Plangebiets nicht. Für den Bereich am Annagraben gilt der Fluchtlinienplan Nr. B6 vom 08.04.1896, ansonsten richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben planungsrechtlich nach § 34 BauGB. Die Bebauung ist als Mischgebiet einzustufen. Westlich des Annagraben schließt sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 7723-18 an, der dort ein besonderes Wohngebiet (WB) gem. § 4a BauNVO festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 6522-7 wird als Angebotsbebauungsplan mit städtebaulichem Vertrag mit dem Vorhabenträger Revitum Real Estate GmbH aus Köln, der im Rahmen des Bieterverfahrens Vertragspartner für den Grundstücksverkauf wurde, aufgestellt. Im Zuge des hier angewendeten beschleunigten Verfahrens der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB entfällt die Notwendigkeit zur Anfertigung eines Umweltberichts, und die Pflicht zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die Planungsleistungen und Gutachten werden durch vom Vorhabenträger beauftragte Büros erbracht. Der vorhandene Fluchtlinienplan Nr. B6 wird durch den Bebauungsplan Nr. 6522-7 in dessen Geltungsbereich überplant, jedoch nicht aufgehoben, womit bei Unwirksamkeit oder Aufhebung des Bebauungsplans der Fluchtlinienplan wieder aufleben würde.

#### Verfahrensablauf:

In der Sitzung des Rates vom 18. April 2013 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7723-41 (geändert in Nr. 6522-7) für die Grundstücke Wilhelmstraße Nr. 31 und 35-37 sowie Annagraben Nr. 70 und 72 im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Bonn-Zentrum beschlossen (DS-Nr. [1310535](#)). Gleichzeitig wurde durch den Rat für das Grundstück eine Vorkaufsrechtssatzung gem. § 25 BauGB beschlossen. (Erläuterung zur Änderung der Nummerierung: Die Bebauungsplannummer wurde aufgrund der Umstellung auf das UTM-Koordinatensystem angepasst. Die vierstellige Nummer wird vom Planquadrat des Plangebiets im UTM-System abgeleitet, die Nummer nach dem Bindestrich ist eine von der Stadt vergebene Ordnungszahl. Allerdings wird auf die bisherige Nummer des Bebauungsplans in den bereits vor der Umstellung finalisierten Gutachten, die zur Veröffentlichung anstehen, noch Bezug genommen.)

Nach Erstellung von städtebaulichen Vorentwürfen durch das Stadtplanungsamt wurden die Entwurfskonzepte in zwei öffentlichen Versammlungen am 10.06.2015 und am 18.10.2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

Zudem hatte die interessierte Öffentlichkeit im Zeitraum vom 08.06.2015 bis 26.06.2015 die Möglichkeit, im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB Stellungnahmen zur beabsichtigten Bauleitplanung abzugeben. Auch nach der zweiten öffentlichen Versammlung am 18.10.2017 konnten 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 direkt an der Wilhelmstraße und des quer zur Wilhelmstraße stehenden Gebäuderiegels im Innenhof vor. An deren Stelle sollten neue Wohngebäude entstehen mit z.T. öffentlichen oder gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss incl. einer dreigruppigen Kindertagesstätte. Der Neubau an der Wilhelmstraße war dabei überwiegend in der alten Bauflucht der Wilhelmstraße 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 Denkmalschutzsatzung Nordstadt, erhalten bleiben.

Das Konzept wurde aufgrund zahlreicher Einwände aus der ersten Informationsveranstaltung modifiziert. Hierbei wurde in erster Linie auf die vorgesehene Integration einer ins Plangebiet zu verlagernden Methadonambulanz in die bereits bestehende Diamorphinambulanz mit einem gemeinsamen Neubau am Annagraben zugunsten einer Beibehaltung der bestehenden Diamorphinambulanz im nördlichen Teil des Annagrabens verzichtet (vgl. DS-Nr. [1811373](#)).

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](#)).

Vor dem Hintergrund der städtischen Vorkaufsrechtssatzung wurden - nach Ende einer Zwischennutzung als Flüchtlingsunterkunft und dem Abrücken des Landes von einer Nutzung für eigene Bedarfe - Kaufverhandlungen zwischen der Vebowag als größtenteils städtisches Unternehmen und dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb (BLB) des Landes NRW aufgenommen, die jedoch nicht erfolgreich zum Abschluss geführt werden konnten.

Parallel wurde durch die Verwaltung ein Offenlageentwurf für den Angebotsbebauungsplan Nr. 6522-7 vorbereitet, in den auch Vorstellungen der Vebowag und Ergebnisse schalltechnischer Gutachten eingeflossen sind. Danach waren im Bereich der Diamorphinambulanz eine Schließung des Blockrandes durch einen Neubau mit integrierter Ambulanz sowie ein größeres Abrücken eines Neubaus von der Grundstücksgrenze zur Wilhelmstraße vorgesehen, um die bereits bestehende Lärmvorbelastung dieses Straßenabschnitts nicht durch die Verengung des Raums zwischen der straßenbegleitenden Bebauung weiter zu verschlechtern. Als Gebietstyp wurde aufgrund des Verbleibs der Diamorphinambulanz ein Urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO vorgesehen, für das eine gemischte Nutzung von Wohnen, einer gewerblichen Nutzung und anderen Einrichtungen notwendig ist, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine Nutzung mit 100% Wohnen scheidet für das Plangebiet somit bereits aus diesen Festsetzungsgründen aus. Die Bedarfe Kita und Diamorphinambulanz bedingen ebenfalls eine Entfernung vom Ziel einer 100%igen Wohnnutzung. Da das denkmalgeschützte Gebäude am Annagraben für geförderten Wohnungsbau gem. Richtlinien nicht geeignet ist, muss der Anteil von gefördertem Wohnungsbau an der Gesamt-Wohnungsbau BGF auf ca. 75 % beschränkt werden.

Aus dem Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 2 BauGB ergibt sich zudem, dass lediglich die Förderfähigkeit von Wohnungen festgesetzt werden kann, nicht jedoch die Verpflichtung, tatsächlich geförderten Wohnraum zu errichten. Eine Förderung kann im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes nur sichergestellt werden, wenn ein Vertragspartner zur Verfügung steht, mit dem ein diesbezüglicher städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden kann. Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind innerhalb des Urbanen Gebietes mindestens 11.700 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche Wohnen in Wohngebäuden so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Wohnraumförderbestimmungen (WFB), Runderlass des Ministeriums für Bauen und Verkehr vom 26.01.2006 in der zurzeit geltenden Fassung) gefördert werden könnten.

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. Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass sich im Baudenkmal Annagraben keine förderfähigen Wohnungen unterbringen lassen, weil es wegen der Anforderungen an bestimmte, festgelegte Raum- und Wohnungsgrößen und -Zuschnitte sowie der erforderlichen Barrierefreiheit zu unverträglichen Eingriffen in die Originalsubstanz und das Erscheinungsbild kommen würde. Aus diesem Grund kann die Voraussetzung der Förderfähigkeit nicht für alle Wohnbauflächen des Bebauungsplangebiets festgesetzt werden.

Zwischenzeitlich wurde ein Bieterverfahren zum Höchstgebot durch den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB) durchgeführt. Das Land als Eigentümer hatte in enger Abstimmung mit der Verwaltung und orientiert an den oben beschriebenen Rahmenbedingungen die Bedingungen für die weitere bauliche Entwicklung der Fläche formuliert und diese im Rahmen eines Kaufvertrags privatrechtlich abgesichert:

- Es ist eine Nutzungsmischung von ca. 80 % Wohnungsbau zu 20 % anderweitiger Gebäudenutzung zu schaffen
- Dabei ist eine Quote von etwa 75 % gefördertem Wohnungsbau (bezogen auf die Wohn-BGF) zu realisieren.
- Die BGF-Fläche der Kita soll mind. 760 m<sup>2</sup> betragen und mind. dreigruppig realisiert werden.
- Die historische Fassade an der Wilhelmstraße soll erhalten bleiben.
- Die Diamorphinambulanz ist innerhalb des Baufelds am nördlichen Annagraben zu erhalten (Erhaltung Bestand oder Umzug in ehemaliges Schwesternwohnheim Annagraben 72 oder Integration in einen Neubau).

Um diese Bedingungen auch öffentlich-rechtlich abzusichern, wird der Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt vor der Fassung eines Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan angestrebt.

Aus dem Bieterverfahren ging hervor, dass seitens des Landes mit der Revitum Real Estate GmbH ein Kaufvertrag abgeschlossen werden soll, sofern das vorgesehene Bau- und Nutzungskonzept den in der Ausschreibung formulierten Bedingungen entspricht. Es konnte ein Kaufvertrag abgeschlossen werden, in welchem die o.g. Bedingungen der Stadt und des Landes NRW zur Übernahme der Grundstücke vereinbart wurden. Bedingung für den Vollzug des Kaufvorgangs und damit der Entwicklung des heute leerstehenden Areals zu einem gemischt genutzten urbanen Quartier mit einem hohen Anteil geförderter Wohnungen ist die Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 6522-7.

Es besteht zwar eine städtische Vorkaufsrechtssatzung für das Plangebiet, jedoch kann der Käufer gemäß § 27 Baugesetzbuch die Ausübung des Vorkaufsrechts abwenden, wenn die Verwendung des Grundstücks nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar ist, der Käufer in der Lage ist, das Grundstück binnen angemessener Frist dementsprechend zu nutzen und er sich vor Ablauf einer Frist von 3 Monaten nach Vertragsabschluss hierzu verpflichtet. Eine solche Verpflichtung hat der Vorhabenträger abgegeben, worüber die politischen Gremien in der DS-Nr. [230647](#) (nichtöffentlich) unterrichtet wurden.

Da der Vorhabenträger zur Erfüllung seiner Nutzungsverpflichtung darauf angewiesen ist, dass die Stadt zuvor das von ihr eingeleitete Bebauungsplanverfahren zu Ende führt, muss die Nutzungsverpflichtung unter einen entsprechenden Vorbehalt gestellt werden. Hieraus erwächst der Stadt keine Möglichkeit, die Abwendung des Vorkaufsrechts zu verweigern.

Der Ratsbeschluss vom 30.03.2017, 100% geförderten Wohnungsbau auf dem Grundstück über einen städtebaulichen Vertrag abzusichern, kann aus den genannten Gründen nicht erfüllt werden. Im Rahmen der Vorlage DS-Nr. [220879](#) wurde daher den politischen Gremien vorgeschlagen, dass Nutzungskonzept und Förderquoten den im Bieterverfahren zwischen Stadt und Land NRW abgestimmten Rahmenbedingungen anzupassen, so dass mit dem Ratsbeschluss vom 09.06.2022 die daraus resultierende Förderquote maßgeblich ist.

Mit der Beschlussvorlage DS-Nr. [220879](#) wurde auch das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers vorgestellt, welches von den Konzepten der frühzeitigen Beteiligung abweicht. Dieses Konzept wurde durch den Ratsbeschluss vom 09.06.2022 zur Grundlage für die Erstellung des nun vorliegenden Bebauungsplanentwurfs Nr. 6522-7. Der Beschluss bestätigte damit die Rahmenbedingungen des Kaufvertrags des Vorhabenträgers mit dem Land NRW, die planungsrechtlich und über einen städtebaulichen Vertrag auch mit der Stadt verbindlich vereinbart werden sollen.

Der nun vorliegende Bebauungsplanentwurf konnte im Nachgang dieses Beschlusses durch den Vorhabenträger in intensiver Abstimmung mit der Stadt erarbeitet und die notwendigen Gutachten und Unterlagen finalisiert werden.

Planinhalte:

Das durch den Vorhabenträger skizzierte Bau- und Nutzungskonzept unterscheidet sich von den in der frühzeitigen Beteiligung 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. In den Anlagen zur Vorlage sind Gebäudeansichten beigelegt.

Eine Erhaltung und Umnutzung des Funktionsbaus auch zu Wohnzwecken wäre zu Beginn der Planung vor mehr als 10 Jahren eher unüblich gewesen und war daher von der Verwaltung für keine realistische Option gehalten worden. Somit wurde in den städtebaulichen Konzepten zu Beginn des Planverfahrens der Bestandsbau zugunsten einer städtebaulich optimierten Lage der überbaubaren Flächen überplant. Dass die gebundene "graue" Energie von Vorhabenträgern deutlich stärker in den Blick genommen wird, zum einen aus ökologischen Erwägungen, zum anderen aber auch aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und Rohstoffpreise sowie zur deutlichen Verkürzung der Bauzeit, ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung positiv zu sehen und wird verwaltungsseitig unterstützt, so dass der Ratsbeschluss vom 09.06.2022 dem Vorschlag der Verwaltung entsprach.

Die Absicht zum Erhalt vorhandener Bausubstanz umfasst die Revitalisierung des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Augenklinik am Annagraben, den Erhalt des ehemaligen Schwesternwohnheims Annagraben 72 zur Weiternutzung durch die Diamorphinambulanz, die Revitalisierung und Aufstockung des Gebäuderiegels an der Wilhelmstraße sowie den Erhalt des Altbaus mit seiner schützenswerten Fassade und die Aufstockung für eine Büronutzung im nördlichen Bereich der Wilhelmstraße. Abgerissen werden sollen lediglich der im Innenhof liegende Ost-West-Flügel der ehemaligen Poliklinik sowie der nicht denkmalgeschützte, untergeordnete südliche Anbau des Baudenkmals am Annagraben (ehem. Augenklinik) sowie der lediglich eingeschossige Anbau im Innenhof, genutzt als derzeitige Unterkunft der Diamorphinambulanz.

Der Schwerpunkt des Nutzungskonzepts liegt auf der Schaffung von neuem, öffentlich gefördertem Wohnraum für kleine und mittlere Haushalte, Familien sowie Auszubildende und Pflegekräfte des UKB. Etwa 80 % der Gesamt-Bruttogrundfläche sind für Wohnnutzungen vorgesehen, 20 % für soziale Einrichtungen (KiTa, Diamorphinambulanz) und gewerbliche Nutzungen. Diese Nutzungsmischung ist aus oben genannten Gründen erforderlich, entspricht sowohl den Ausschreibungskriterien des Bieterverfahrens als auch den Voraussetzungen der Nutzungsmischung entsprechend eines urbanen Gebiets nach §6a BauNVO sowie dem festgestellten Bedarf an diesem Ort.

Hinsichtlich des geförderten Wohnens soll eine zwischen dem (damaligen) Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG NRW), dem BLB und der Verwaltung abgestimmte Quote von etwa 75% der BGF der gesamten Wohnnutzung erreicht werden. Hierfür sollen alle wohnwirtschaftlichen Gebäude, ausgenommen das Denkmal am Annagraben, genutzt werden. Zur optimalen Nutzung der gut erhaltenen, vorhandenen Gebäudestruktur sollen in dem Klinikgebäude an der Wilhelmstraße öffentlich geförderte Apartments, etwa für Studierende, Auszubildende oder Pflegekräfte des UKB untergebracht werden.

Da der Bedarf an Wohneinheiten für kleine und mittlere Haushalte ebenfalls vorhanden ist, sollen diese am nördlichen, größeren Neubau am Annagraben



errichtet werden. Für Familien mit besonderem Platzbedarf ist der Neubau am Annagraben südlich des Baudenkmals vorgesehen, der die Baulücke zur südlich angrenzenden Bebauung schließen soll und sich daran in Bezug auf die Dimensionierung orientiert.

Das denkmalgeschützte Gebäude Annagraben (ehem. Augenklinik) lässt sich mit vertretbarem Aufwand nicht derart zu Wohnzwecken umnutzen, dass die engen Bestimmungen des Wohnraumförderungsgesetzes erfüllt werden. Hieraus ergibt sich für das Konzept, dass im Denkmal frei finanzierter Wohnraum geschaffen werden soll, mit dem besser auf die besonderen Anforderungen des bestehenden Gebäudes und seiner Denkmaleigenschaft reagiert werden kann. In den Planfestsetzungen zur Förderfähigkeit der Wohnungen ist dies entsprechend berücksichtigt.

Insgesamt entstehen durch das Vorhaben voraussichtlich ca. 225 geförderte Wohneinheiten (inclusive der oben angeführten Apartments für Studierende, Auszubildende oder Pflegekräfte des UKB) sowie ca. 30 freifinanzierte Wohneinheiten.

Die für das Quartier vorgesehene, mindestens dreigruppige KiTa soll im südlichen Bereich des Gebäudeteils an der Wilhelmstraße im Erdgeschoss entstehen, hier integriert in das umzunutzende Bestandsgebäude. Das Außengelände der Kita wird einen Teil des zu begrünenden Innenhofs umfassen.

Die bereits auf dem Areal befindliche Diamorphinambulanz soll vor Beginn der Revitalisierungsarbeiten in das zu den Vorhabengrundstücken gehörende Bestandsgebäude Annagraben 72 (ehemaliges Schwesternwohnheim) umgesiedelt werden. Für die Diamorphinambulanz ist eine Fläche von ca. 540 m<sup>2</sup> BGF vorgesehen. Das Gebäude wird in Richtung Westen und zum Innenhof hin erweitert und eingefriedet, so dass zum angrenzenden Wohnungsneubau eine geschlossene Grenzbebauung entsteht. Das Bauantragsverfahren dazu ist bereits angelaufen. Der laufende Betrieb bleibt in der bisherigen Größenordnung bis zum Umzug bestehen. Um den Patienten die Möglichkeit zu bieten, nicht im öffentlichen Raum, sondern in überwachten Bereichen auf die Termine zu warten, ist der Bau eines direkt erreichbaren, geschützten, teilüberdachten Innenhofs zum Kurzaufenthalt der Patienten in der Planung festgelegt.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, den Blockinnenbereich des Areals möglichst offen und öffentlich durchgängig zu gestalten, der Hof soll bis auf wenige Ausnahmen frei vom motorisierten Individualverkehr gehalten, stark entsiegelt und qualitativ begrünt werden. Eine öffentlich nutzbare Durchwegung zwischen Wilhelmstraße und Annagraben ist vorgesehen. Dazu ist im Bebauungsplanentwurf ein Geh- und Radfahrrecht festgesetzt.

#### Gestaltung:

Das Baudenkmal am Annagraben soll weitestgehend unverändert erhalten bleiben, wobei der nachträgliche südliche Anbau von minderer Bauqualität aufgrund der fehlenden Denkmaleigenschaften abgebrochen werden soll. Im Innern bleibt das Treppenhaus sowie der zentrale Flur und andere denkmalrelevante Merkmale erhalten, auch die Dachlandschaft bleibt

weitestgehend unverändert. Für eine adäquate Vermarktbarkeit des frei finanzierten Wohnraums ist es erforderlich, Balkone zu jeder Wohneinheit vorzuhalten. Die geplanten Standorte der Balkone sind mit der Unteren Denkmalbehörde abgestimmt. Diese denkmalverträglichen Balkone werden als geringfügige Störung der Denkmalfassade angesehen und sind für den Erhalt des Denkmals durch die Umwandlung in freifinanzierten Wohnungsbau akzeptabel und ermöglichen es, das Denkmal damit dauerhaft zu sichern. Ebenfalls abgestimmt ist die Verlängerung des Denkmals nach Süden um einen schmalen Trakt, der zusätzlich Balkone umfasst, um möglichst wenig Balkone an den Fassaden des Denkmals anzubringen. Dieser Anbau verdeckt weitestgehend die bereits durch den derzeit vorhandenen Anbau gestörte Südfassade des Denkmals. Wesentliche, noch erhaltene Gestaltungselemente der Südfassade bleiben aufgrund des sich in der Höhe und Breite unterordnenden Anbaus weiterhin sichtbar.

Am 09.06.2022 wurde durch den Rat zusätzlich als Maßgabe zum Städtebaulichen Konzept beschlossen (DS-Nr. [220879](#)) : „Die Verwaltung wird mit der Prüfung beauftragt, wie für den geförderten Wohnungsbau möglichst viele Balkone realisiert werden können“. Die geförderten Wohnungen werden nach den Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW errichtet. Dazu gehört die Errichtung von Balkonen oder Terrassen zu jeder einzelnen Wohnung. Ein Teil der geförderten Wohnungen wird durch den Umbau und die Umnutzung des ehemaligen Klinikgebäudes an der Wilhelmstraße zu Apartments realisiert. Hierbei sind Ausnahmen durch die Wohnungsbauförderung möglich und werden hier umgesetzt. Wohnplätze für Auszubildende oder Studierende müssen gemäß § 5.4.3 der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen NRW 2024 nicht mit einem Freisitz ausgestattet werden. Als Ersatz stehen die nach der Richtlinie erforderlichen Allgemeinbereiche im Innenraum zur Verfügung (ca. 150qm im EG / Lobby und in anderen Bereichen), was die erforderliche Fläche von 100qm übertrifft. Auch im Außenbereich werden Freiflächen zum Aufenthalt angeboten werden. Das Dach wird nicht begehrbar ausgeführt wg. Nachbarschutz (Lärm). Einzelne Balkone für jede der vorgesehenen 160 Einheiten sind u.a. nicht zielführend, da

- gemeinsame Begegnungs- und Aufenthaltsbereiche die Kommunikation unter den Bewohnern besser fördern
- die Fassade stark monoton wirken würde mit vielen Einzelbalkonen
- die Vielzahl an Balkonen eine deutliche Verschattung der jeweils darunterliegenden Einheiten bedeuten würde
- die Kosten dafür in keinem Verhältnis stehen. Ziel ist es, pragmatischen Wohnraum zu günstigen Mieten kostengünstig herzustellen

Das ehemalige Klinikgebäude an der Wilhelmstraße aus den 1960er Jahren soll entkernt und im Rohbau erhalten werden. Die aktuell sehr stark horizontal gegliederte Straßenfassade soll vollständig demontiert und mit einer neuen, zeitgemäß gegliederten Fassade umgestaltet werden. Die KiTa im Erdgeschoss soll sich sowohl straßenseitig als auch hofseitig aus dem Gebäude mittels eingeschossiger Kuben erweitern und so in besonderem Maße gestalterisch wirken und erkennbar sein. Im nördlichen Bereich des



Erdgeschosses ist der Zugang sowie ein Allgemeinbereich der Wohneinheiten vorgesehen, dort soll das vorhandene Wandrelief des Künstlers Leo Breuer im Inneren an gleicher Stelle verbleiben.

Die vorgesehenen Wohneinheiten werden in die bestehende Stützenstruktur des Gebäudes eingefügt. Die Wohnungen sollen über einen zentralen Flur erschlossen werden, welcher von den drei nicht veränderten, vertikalen Erschließungskernen unterbrochen wird. Das Dach dieses Gebäudes wird mit PV versehen und extensiv begrünt.

Das nördliche Bestandsgebäude an der Wilhelmstraße mit erhaltenswerter Fassade wird ebenfalls erhalten und über die Festsetzung einer Baulinie abgesichert. Ein Abbruch der Fassade stünde aufgrund der geltenden Denkmalschutzsatzung Nordstadt ohnehin unter Genehmigungsvorbehalt der Unteren Denkmalbehörde. Der Erhalt ist auch Bedingung im Kaufvertrag mit dem BLB und soll auch im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden. Mit einer Aufstockung um zwei zurückgesetzte Ebenen soll der bisherige Raumeindruck grundsätzlich erhalten bleiben. Die gesamte Fassade soll in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde in einen angemessenen Zustand versetzt werden und um einen zentralen Eingangsbereich im EG ergänzt werden. Das Innere des Gebäudes wird saniert und einer Büronutzung zugeführt werden. Die gewerblichen Flächen sind erforderlich, um das Mischungsverhältnis im urbanen Gebiet zu gewährleisten, wofür sich dieser Gebäudeteil anbietet. Der Anteil der nicht wohnbaulichen Nutzungen (einschließlich Kita und Diamorphinambulanz) an der Gesamtnutzung wird dabei 20% nicht übersteigen.

Die Wohnungen in den neu zu errichtenden Gebäuden am Annagraben sind größtenteils als durchgesteckte Einheiten geplant, sie wären damit sowohl zur Hof-, als auch zur Straßenseite ausgerichtet. Den Einheiten im Erdgeschoss der Neubauten am Annagraben sollen zudem kleine Gärten zugeordnet werden. Die in diesen Bereichen teilweise darunter befindlichen Tiefgaragendächer sollen an diesen Stellen möglichst intensiv begrünt werden.

Die Fassaden sollen zurückhaltend mit einer hellen Materialität und in Vogelschlag vermeidender Bauweise gestaltet werden. Der aktuelle Vorentwurfs-Stand der hochbaulichen Planung mit der Fassadenabwicklung ist in den Anlagen zu dieser Vorlage hinterlegt. Die Gestaltung der Gebäude soll im weiteren Verlauf der Planung weiter abgestimmt und im städtebaulichen Vertrag zum Satzungsbeschluss abgesichert werden.

Die Dächer der Neubauten und Aufstockungen werden als Flachdächer ausgeführt und sollen extensiv begrünt und mit Photovoltaik-Modulen ausgerüstet werden, womit dem Ratsbeschluss vom 16. September 2021 (DS-Nr. [210919](#)) entsprochen wird.

Freiflächen:

Ein Baumschutzgutachten wurde erstellt und mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Von den vorhandenen 20 Bäumen, teilweise in Dreifach-Gruppierungen zu dicht ineinander wachsend, haben 30 % eine gute bis befriedigende Bewertung mit entsprechender Möglichkeit zur gesunden Weiterentwicklung. Rund 70 % der untersuchten Bäume weisen

einen noch ausreichenden bis mangelhaften Vitalitätszustand auf, meist hervorgerufen durch schlechte Belichtung. Von den erfassten Bäumen fallen 16 Bäume 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 können 4 Bestandsbäume erhalten bleiben, welche während der gesamten Um-/Bau-/Abbruchsarbeiten gem. DIN 18920 geschützt werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass 12 Satzungsbäume aufgrund der Baumaßnahmen und/oder aufgrund des z.T. sehr schlechten Erhaltungszustands gefällt werden müssen, zusätzlich auch die 4 Bäume, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen. Notwendige Ersatzpflanzungen werden im Plangebiet vorgenommen. Darüber hinaus sollen 4 zusätzliche Bäume im Plangebiet, unabhängig von den Ersatzpflanzungen, neu gepflanzt werden. Die Standorte werden in der noch nicht abgeschlossenen Freiflächenplanung ermittelt, ein Vorentwurf ist als Anlage der Vorlage beigefügt. Somit sind im Plangebiet mindestens 20 Bäume vorgesehen.

Die zusätzlichen Baumpflanzungen ergeben sich aus dem für das Vorhaben erstellten Klimagutachten als Maßnahme zur Klimaanpassung. Der Planungsraum weist gemäß Planungshinweiskarte eine ungünstige bioklimatische Situation auf und zählt damit zu den thermisch am höchsten belasteten Arealen in Bonn. Die im Klimagutachten empfohlenen Baumpflanzungen sowie die Entsiegelung bewirken insbesondere für das Innere des Plangebietes Verbesserungen an Tagen mit starker Hitzebelastung. Auch Fassadenbegrünungen insbesondere an den südlich ausgerichteten Fassaden werden im Klimagutachten vorgeschlagen. Deren Einsatz soll intensiv auf Umsetzung geprüft und mit den Fassadenentwürfen in Einklang gebracht werden. Die geprüften Standorte sollen über den städtebaulichen Vertrag verbindlich umgesetzt werden.

Die mikroklimatischen Auswirkungen auf die außerhalb des Plangebiets liegenden Bereiche durch die Umsetzung der Planung werden als geringfügig eingeschätzt. Da das Plangebiet auch ohne den Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar wäre, ergeben sich durch das neue Planungsrecht rechnerisch keine negativen Veränderungen des lokalen Klimas.

#### Bodendenkmäler:

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 Teile der Festungsmauern in größerer Tiefe (ab ca. 4m) insbesondere im Nordteil des Areals 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.

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 sowie die vorhandenen Gebäude gestört sind, und mögliche Bodendenkmäler erst in größerer Tiefe zu erwarten sind. Es wurden hierzu daher im Bebauungsplanentwurf keine Einschränkungen vorgenommen, sondern es wurde der Hinweis auf das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern im Bebauungsplan und den daraus resultierenden, entsprechenden Handlungsanweisungen des Denkmalschutzgesetzes NRW aufgenommen. Sollten bei der Sachverhaltsermittlung Erkenntnisse hervortreten, die eine Einschränkung unterirdischer Bauteile oder anderer Maßnahmen erforderlich machen, kann bei Bedarf durch eine Änderung der Planfestsetzungen in Verbindung mit einer erneuten Veröffentlichung des Bebauungsplanentwurfs reagiert werden.

#### Mobilität:

Die Anzahl der Stellplätze im Quartier soll vor dem Hintergrund der zentralen Lage möglichst minimiert werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept erstellt, wodurch es dem Vorhabenträger ermöglicht wird, von der aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bonn resultierenden Anzahl von bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen nach unten abzuweichen. Dafür sind in einem besonderen Maße Fahrradstellplätze sowie die Bereithaltung von mind. drei Carsharing-Stellplätzen vorgesehen. Darüber hinaus wird die Anbindung des Plangebiets ans Radverkehrsnetz mit der neuen Durchwegung auch für Radfahrende sowie die Einrichtung einer Bike-Sharing-Station (7 E-Bikes, davon 2 Lastenräder) zur Kfz-Stellplatzreduzierung herangezogen.

Die Kfz-Stellplätze sollen nahezu ausschließlich in Tiefgaragen vorgehalten werden, die über den Annagraben erschlossen werden. Die Verträglichkeit der verkehrlichen Erschließung der Tiefgaragen über den Annagraben wurde im bisherigen Bauleitplanverfahren bereits festgestellt. Einzelne Stellplätze, z.B. für Fahrzeuge von Menschen mit Behinderung, für den Hol- und Bringverkehr der Kita oder für Carsharingfahrzeuge könnten oberirdisch angelegt werden. Nach vorläufigen Berechnungen werden gemäß des Mobilitätskonzepts 64 Kfz-Stellplätze für das Vorhaben benötigt.

#### Energiekonzept:

Nachfolgende Energieeffizienzstandards sollen nach dem Energiekonzept des Vorhabenträgers in der Quartiersentwicklung umgesetzt werden:

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

KfW Effizienzhaus 40 ist der angestrebte Standard der Stadt Bonn für Neubauvorhaben und soll somit auch umgesetzt werden. Für die anderen Gebäudeteile wurden die angestrebten Standards in Abhängigkeit von der Umsetzbarkeit bei der bestehenden Bausubstanz gewählt – bei Bestandsgebäuden sind bauphysikalische Grenzen vorhanden. Ob hier noch

weitergehende Effizienzstandards umsetzbar sind, soll im Zuge der weiteren Planung ermittelt werden

Der Einsatz von Fernwärme in Kombination mit einer Solaranlage ist die aus dem Energiekonzept präferierte Variante. Diese Wärme- und Stromversorgungsvariante ist dabei die kostengünstigste, wartungsärmste und technisch risikoärmste Option. Ein derzeit stillgelegter Fernwärmeanschluss des gesamten Areals, gelegen an der Wilhelmstraße muss dafür lediglich reaktiviert werden. Die gebäudebezogene Gewinnung von elektrischer Energie unterstützt die eigenständige und erneuerbare Stromversorgung der Bewohnenden. Trotz niedriger Einspeisevergütungen sind Photovoltaikanlagen aufgrund anderer Vermarktungsvarianten weiterhin attraktiv. Die Investitionskosten sind in den letzten Jahren deutlich gesunken und durch die Kombination mit einem Speichersystem lässt sich der Eigenverbrauch noch deutlich steigern. Die ergänzende Gewinnung regenerativer Energie über PV-Anlagen ist in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung auf den Flachdächern der Gebäude – mit Ausnahme des Denkmals am Annagraben – vorgesehen, wird aber auch bereits durch das Bauordnungsrecht für Neubauten gefordert. Im städtebaulichen Vertrag zum Satzungsbeschluss soll vereinbart werden, dass das mit der Stadt abgestimmte und freigegebene Energiekonzept bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten ist.

#### 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. Auf die kaufvertraglichen Pflichten, die sich mit dem Ratsbeschluss vom 09.06.2022 decken, wird im Vertrag lediglich hingewiesen. 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 etwa 75% als öffentlich geförderter Wohnungsbau vorzusehen sind. Mit Abschluss dieses Vertrages wird die nach dem Bonner Baulandmodell vorgesehene Quote geförderten Wohnraums deutlich übererfüllt. Weitere Regelungsinhalte sollen die Maßnahmen zur Energieeffizienz und das Energiekonzept, Fassadenbegrünungen und Mobilitätsmaßnahmen sowie die Bereitstellung der Räume für die Diamorphinambulanz sein.

#### Das Vorhaben im Kontext der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie:

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

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen wird entsprechend der Mehrstufigkeit von Planverfahren ein ebenfalls mehrstufiger Nachhaltigkeitscheck

durchgeführt (DS-Nr. [220501](#)).

Zu Beginn der vorliegenden Planung lag der Beschluss zur Durchführung eines Nachhaltigkeitschecks noch nicht vor. Es wurden jedoch notwendige Gutachten erstellt und bei den Planfestsetzungen berücksichtigt. Die Planbegründung enthält detaillierte Aussagen zu allen Belangen, die bei der Planerstellung zu berücksichtigen sind. Auf dieser Grundlage wird der Nachhaltigkeitscheck daher direkt in der Stufe III durchgeführt. Hier steht die Frage im Vordergrund, welche im Verfahren erreichten Qualitäten im Hinblick auf die Nachhaltigkeitsstrategie durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen.

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

Planentwurf:

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 6522-7 wird hiermit zur Beratung und Beschlussfassung der Veröffentlichung vorgelegt. Die Begründung, der Bebauungsplanentwurf, die Gebäudeansichten, der Nachhaltigkeitscheck sowie die Auswertung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung sind als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Veröffentlichung des Bebauungsplanes Nr. 6522-7 haben die Öffentlichkeit und die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange erneut Gelegenheit, sich über die Planung zu informieren und hierzu gegebenenfalls eine Stellungnahme abzugeben.

## **Anlage/n**

- 1 Übersichtsplan (öffentlich)
- 2 Rechtsplan (öffentlich)
- 3 Begründung (öffentlich)
- 4 Nachhaltigkeitscheck Stufe III (öffentlich)
- 5 Anpassung FNP (öffentlich)
- 6 Auswertung Frühzeitige Beteiligung 2015 (öffentlich)
- 7 Auswertung Infoveranstaltung 2017 (öffentlich)
- 8 Vorentwurf Ansichten (öffentlich)
- 9 Vorentwurf Baumstandorte (öffentlich)

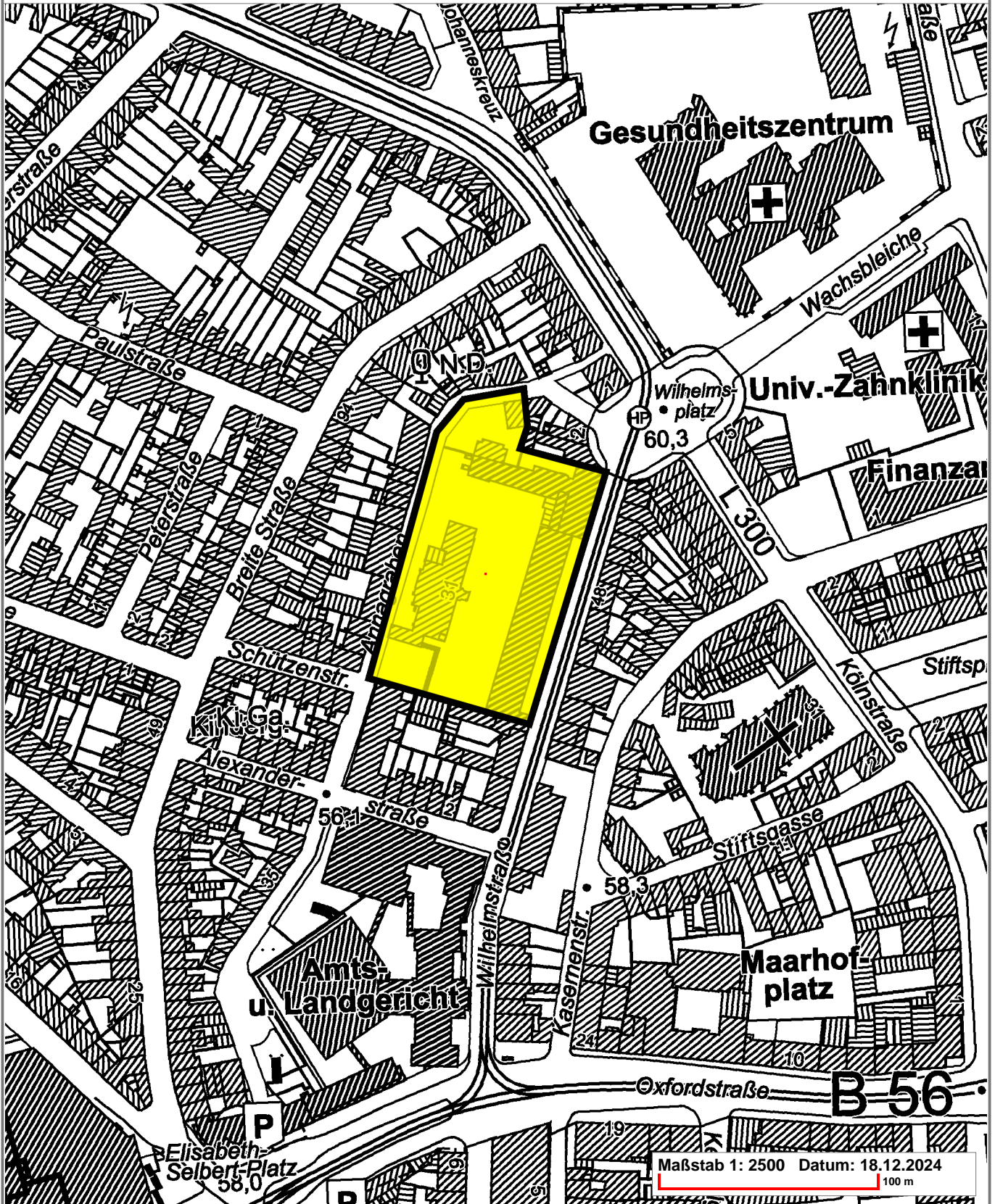


Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt

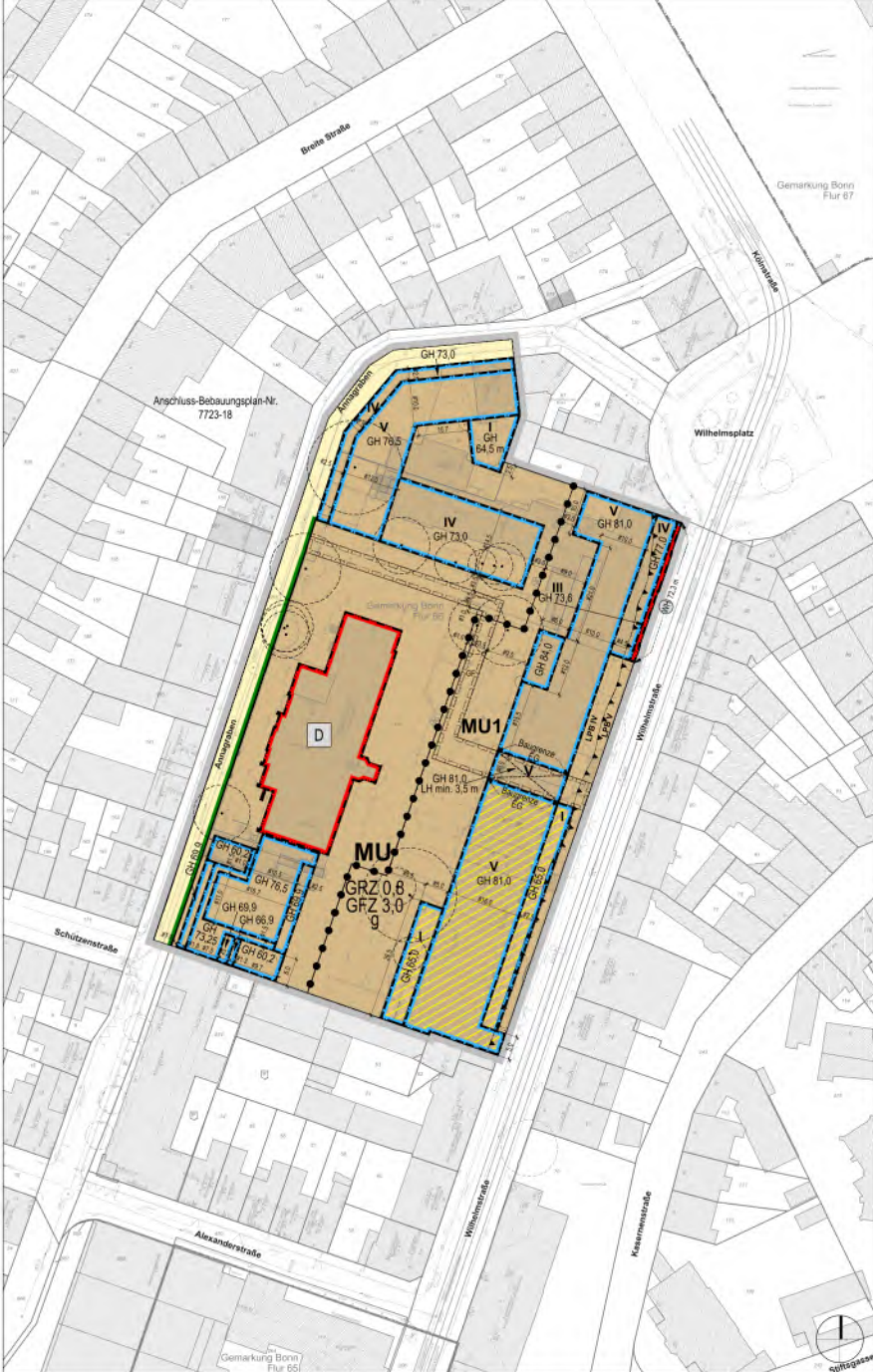
 Geltungsbereich des Bebauungsplans

Stadtbezirk Bonn

Ortsteil Bonn-Zentrum







- ### Technische Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung (MU - Urbane Gebiet)**
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, See-Boots, Buhdele, bodenartige Betriebe sind nicht zulässig.
    - Vergnügensstätten und Toiletten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - Innereih der urbanen Gebiete MU1 ist eine Wohnnutzung in Gebäuden im Erdgeschoss, die ausschließlich zur Straßenseite orientiert ist, nur ausnahmsweise zulässig.
    - Innereih der urbanen Gebiete sind mindestens 11.700 m<sup>2</sup> Brutgrundfläche Wohnen so herzustellen, dass sie mit Mitteln der sozialen Wohnraumbereitstellung gefördert werden können.
    - Innereih der entsprechend gekennzeichneten Flächen ist im Erdgeschoss bzw. den angrenzenden Außenbereichen ausschließlich eine Anlage für soziale Zwecke (Hilfsunterstützung) zulässig. Ausgenommen sind von der Entscheidung die als ein öffentlich-rechtliches Standort abgeben werden, wenn sichergestellt ist, dass eine Kinderbetreuungseinrichtung gleicher Größe an anderer Stelle im Plangebiet untergebracht wird.
  - Mit der baulichen Nutzung**
    - Als offene Baugrund für die in der Flächennutzung maximalen Gebäuhöhen (GH) wird die Oberkante von baulichen Anlagen (Festbau) über die Höhe des geneigten Daches (Oberkante First) festgesetzt.
    - Die maximalen Gebäuhöhen dürfen durch technische Anlagen und Einrichtungen, wie zum Beispiel Fährschächte und Anlagen zur Nutzung seiner Strahlungsenergie, um bis zu 1,0 m überschritten werden. Mit Ausnahme von Fährschächten sind technische Anlagen und Einrichtungen innerhalb des mit Maß 100 Höhe der Höhe der Höhe der Gebäudeumkante des obersten Geschosses zu realisieren. Die technischen Anlagen und Einrichtungen sind, sofern keine besonderen Anforderungen entgegenstehen, einzuweisen, ausgenommen sind Anlagen für die Nutzung von seiner Strahlungsenergie.
    - Transparent ausgeführte Absturzsicherungen von Dachterrassen können die maximalen Gebäuhöhen um bis zu 1,2 m überschreiten.
  - Überbauene Grundstücksflächen**  
Balkone, Treppen und Vordächer dürfen die festgesetzten Bauhöhen und Baumengen um bis zu 2,0 m überschreiten, soweit sie nicht in den öffentlichen Raum hineinragen. Den Erdgeschoss vorgelagerte Terrassen dürfen die festgesetzten Bauhöhen und Baumengen ausnahmsweise um bis zu 4,0 m überschreiten.
  - Geh- und Fahrschne**  
Die mit GF besetzten Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrweg zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planung zu bebauen.
  - Kfz-Stillplätze**  
Kfz-Stillplätze sind nur innerhalb der Geländeoberfläche oder innerhalb der überbautenen Flächen zulässig. Es wird auf die im Plangebiet vorhandenen Bestandsstände und die daraus resultierenden Flächenhergewinnung durch fachliche Überwertung, von der Festsetzung nach Satz 1, ausgenommen sind ausnahmsweise Stillplätze für Hsp- und Bsp-Verkehr einer Kindertagesstätte, sonstige Stillplätze oder Stillplätze von mobilisierten/geschützten Personen.
  - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
Die Lärmgegenstände sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Lärmgegenstand (LPG)	Mögliche Außenlärmpegel (dB(A))
I	65 bis 70
II	60 bis 65
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	>80*

\* Für mögliche Außenlärmpegel >80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
  - Innereih der mit den Lärmgegenständen gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbereiche (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rollläden) von Gebäuden entsprechend den unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2016) für den entsprechenden Lärmgegenstand zu erfüllen. Die in einem raumartigen Raum der Bauartgruppe von 1-4 (dB(A)) müssen Räume, die der Schutzfunktion dienen bzw. die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, sowie Kinderzimmer mit Fenstern mit abgedampften schallgedämmten Lüftungen oder mit versenkbaren Lüftungssystemen ausgestattet werden.
  - Terrassen, offene Balkone und Loggien von Wohnungen sind bei einem Bebauungsplan mit L 2 (dB(A)) im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Terrassen, Balkone und Loggien, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen ein Bebauungsplan mit L 2 (dB(A)) erreicht wird oder zur Bebauungsplan Gebäude aus zusätzlicher Balkone oder eine zusätzliche Loggia für die jeweilige Wohnraumbereitstellung errichtet wird.
  - Sollte im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen werden, dass aufgrund der konkreten Ausübung des Bebauungsplan die bauliche Gestalt der Bebauung einer Gebäudefläche bzw. eines Geschosses oder eines schuttbereitenden Raumes nicht erfüllt ist, so ist die mögliche Außenlärmpegel anzugeben, so können Außenlärmpegel von Gebäuden zugelassen werden, die die Anforderungen für den nachgewiesenen nachgewiesenen, möglichen Außenlärmpegel entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen erfüllen.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
Ackerbau, Hedges und Heilwälder, einschließlich der Entfernung von Farnbestandteilen sind grundsätzlich ausschließlich außerhalb des Bruchzaunens von Vögeln (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 1. März bis 30. September) Baubestimmungen gemäß § 29 Abs. 2 Nr. 2 BldmBodG durchzuführen.
  - Abrucharbeiten von Gebäuden mit Quartierpotential für Fledermäuse dürfen innerhalb des o.g. Zeitraumes erst nach einer unentgeltlichen vom Landes durchgeführten Kontrolle zur Fledermausbesatz zur Vermeidung der Tötung von Individuen erfolgen.
  - Sollten Bäume mit Spechthöhlen gemeldet werden, so sind für jeden Verlust einer Höhle 3 Nadelbäume für höhlenbildende Vögelarten in der unmittelbaren Umgebung aufzupflanzen. Die Ersatzbäume sind von einer Fachperson anzubringen und nachträglich der Unteren Naturschutzbehörde anhand von Bildern nachzuweisen.
  - Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
Förderliche und akzeptable von Terrassen, Ländereien und technischen Anlagen sowie deren Zueignung und sowohl brennstofftechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen mindestens ausserhalb zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solcher Stillplätze sind in Kombination mit bebauten Stillplätzen herzustellen. Die Vegetationshöhe für extensive Begrünung ist mit einer Substrathöhe von 8 - 10 cm Stöcke (zzgl. einer Drainage) bei einem Abfahrschicht von 0,5 (oder geringer) leichtgewichtigen Substraten und diffusibel zu versehen. Die Begrünung erfolgt über Pflanzungen oder Ansaat von Gräsern, Kräutern und/oder Wurzelstöcken von Bach- und Flusstalpflanzen der Liste 3 (Bepflanzungsaufbau von geeigneten Pflanzen für eine extensive Begrünung) der Planzeichnung der Bundesstadt Bonn (siehe Hinweis). Weitere für die Dachbegrünung geeignete Pflanzenarten sind in Abstimmung mit der Stadt Bonn zulässig.
  - Nur unentwässerte Bereiche, die weder als Terrassenflächen oder befestigte Wege bzw. Aufenthaltsflächen genutzt werden, sind mit mind. 0,5 m Substrat zugunsten einer Drainage abzubilden und als Grundfläche leichtgewichtigen Substraten und diffusibel zu versehen. Sollen Bäume gepflanzt werden, ist abweichend eine Bodenabdeckung von mindestens 1,2 m zugleich Drainage und mindestens 12 cm<sup>2</sup> durchwurzelbarem Pflanzsubstrat sicherzustellen. Dies kann auch in horizontalen nachgewiesen werden. Die Pflanzungen sind bei Anpflanzung zu ersetzen.
  - Oberirdische Kfz- und Fahrschneflächen sind mit wasserdrilligen Materialien auszuführen.
  - Unabhängig von Ersatzpflanzungen der Baumschutzbestimmung sind im Plangebiet mindestens 4 Bäume mit einer Mindestqualität (Hst. StV 20-25 cm (Mittelstammqualität) 30v) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Überfäulen zu schützen und bei Anpflanzung zu ersetzen. Es sind nur Pflanzen entsprechend der Liste 1 (Standortstimmliche Gehölze und traditionelle Kulturarten in Bonn) der Planzeichnung der Bundesstadt Bonn und/oder entsprechend der angrenzenden Planzeichnungen (siehe Hinweis) zu verwenden. Je Baum ist eine offene Baumschne von mindestens 8 m<sup>2</sup> und eine durchwurzelbare Pflanzgröße von 12 m<sup>2</sup> zu sichern. Alle notwendigen Ersatzpflanzungen von stattungsgegenständlichen Baumschneflächen sind innerhalb der Planflächen auf nicht unterbauten Flächen vorzunehmen. Weitere Baumschne können in Abstimmung mit der Stadt Bonn verwendet werden.
  - Die nicht mit baulichen Anlagen im Sinne des § 29 Abs. 1 BauZG überbauten Bereiche des Plangebietes sind vielfältig zu begrünen und zu bepflanzen.

- ### Nachrichtliche Übernahme
- Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der „Satzung zum Schutz des Denkmalsbereiches Nr. 1 Bonn - Nordstadt“ vom 05.08.1992.
  - Im Plangebiet befindet sich mit dem Gebäude Wilhelmstraße 31 ein eingetragenes Baudenkmal.
  - Das Plangebiet liegt unmittelbar im Bereich der Infrarotstrahlung Baden St. Heinrich. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Bereich der räumlichen Zonierung Gemarkungsgrenze. Daher ist mit dem Vorhabenplan vor Baubeginn zu rechnen. Auf die §§ 15 und 16 DMSG RW wird hingewiesen. Danach sind beim Aufleben archäologischer Bodenfunde oder Bestände die Bundesstadt Bonn als Urhüter der Denkmalschätze oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland des LVR, Aufwachen/Dreseln, zur Erfahrt unverzüglich zu informieren.
- ### Hinweise
- Kampfmittel**  
Es wird von der Bebauungsplanüberprüfung (Kampfmittelbesitzverordnung) (KMBZ) eine Überprüfung auf Kampfmittel erfüllt. Sofern es nach 1945 Aufzeichnungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländehöhe von 1945 abzubauen. Erträge Erträge sind im erheblichen nachrichtlichen Bebauungsplan Normativen, Planzeichnungen, Verzeichnisse etc. gemäß der DVB, Aufwachen/Dreseln, zur Erfahrt unverzüglich zu informieren.
  - Aktennach**  
1. Vergleich bauliche Anlagen sind mit Maßnahmen zum Vogelschutz auf Basis des Leitfadens „Vogelschutz bei Bau mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2022, S. 15ff. auszuführen.  
2. Zur Vermeidung von Störungen durch Außenleuchten sind moderne LED-Leuchten mit geringem UV-Anteil (200-2200 K bis 3000 K) zu verwenden, die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale abstrahlen (§ 4 Abs. 1 BldmBodG).
  - Landesgrundwasseremissionsstelle**  
Innereih des Plangebietes befindet eine inaktive Landesgrundwasseremissionsstelle.
  - Altstandort-Verschleißfläche und Altanlage**  
Das Plangebiet ist als Altstandort-Verschleißfläche Nr. 7622-072 im Altstandortverzeichnis der Bundesstadt Bonn gelistet. Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen ist eine nutzungs- und störungsrelevante Bodenuntersuchung gemäß der Bundes-Bodenrichtlinie und Altstandortverordnung (BldmBodG) durchzuführen. Im Plangebiet befindet sich die Altanlage Nr. 7622-099, Stadtplatz.
- ### Regelwerke
- DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Stand Januar 2016). Die Leitlinien kann über DIN Media GmbH erworben werden. E-rechtliche werden.  
FLI-Publikationen können im Online-Shop unter [www.fli.de/shop](http://www.fli.de/shop) als Broschüre oder als Download bestellt und erworben werden.  
Planzeichnung der Stadt Bonn (Stand August 2024, ergänzt Juli 2024)  
Die Planzeichnung kann unter [www.bonn.de/planzeichnungen](http://www.bonn.de/planzeichnungen) eingesehen werden.  
Leitfaden „Vogelschutz bei Bau mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach, 2022. Dieser Leitfaden kann unter [www.vogelwarte.ch/de/aktuelles/leitfaden-vogelschutz-bei-bau-mit-glas-und-licht](http://www.vogelwarte.ch/de/aktuelles/leitfaden-vogelschutz-bei-bau-mit-glas-und-licht) eingesehen werden.  
Als Regelwerke, auf die in den Festsetzungen verwiesen wird, können darüber hinaus im Amt für Bodendenkmalpflege und GeoInformation (Planurteilung/Gelände) Bonn, Bonn/Str., Bienen-Platz, Aufzug 2, Bspg. 60 bzw. unter [www.bonn.de](http://www.bonn.de) (ab 2022) eingesehen werden.

# Bundesstadt Bonn

Gemarkung Bonn  
Flur 66  
Maßstab 1 : 500

## Bebauungsplan Nr. 6522-7

Planbereich: Grundstücke Wilhelmstraße Nr. 31 und 35-37 sowie Anlagengr. Nr. 70 und 72

Allgemeine Darstellungen	Nachrichtliche Darstellungen																																
<ul style="list-style-type: none"> <li>Flurplan</li> <li>Funktionsplan</li> <li>vorhandene Gebäude</li> <li>vorhandene Höhe über NN (Höhepunkt)</li> <li>vorhandene Bäume</li> <li>Flurhöhe, z. B. Tische, z. B.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baum der unter die Baumschutzverordnung fällt</li> </ul>																																
<ul style="list-style-type: none"> <li>Panoramabildung</li> <li>Bewertung</li> <li>Anlage</li> <li>Recherchier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Für die Höhepunkt des bestehenden Bestandes (Stand der Plangrundlage, Februar 2022)</li> <li>Bonn, den</li> </ul>																																
<h3>Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch</h3> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bauliche Nutzung</th> <th>Art</th> <th>von</th> <th>zur Verfügbarmachung beschließen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MU</td> <td>Urbanes Gebiet</td> <td>Bonn, den</td> <td>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</td> </tr> <tr> <td>GRZ</td> <td>Grünflächenanteil</td> <td>Bonn, den</td> <td>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</td> </tr> <tr> <td>GFZ</td> <td>Geschäftszonierung</td> <td>Bonn, den</td> <td>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</td> </tr> <tr> <td>III</td> <td>Zahl der Vollgeschosse ab Höchsthöhe, z.B. Gebäudehöhe ab Höchsthöhe</td> <td>Bonn, den</td> <td>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</td> </tr> <tr> <td>GH</td> <td>Maximale Gebäudehöhe (Höhepunkt)</td> <td>Bonn, den</td> <td>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</td> </tr> <tr> <td>LH</td> <td>Leitlinie Höhe ab Mittelmeer in Meter über NN</td> <td>Bonn, den</td> <td>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</td> </tr> <tr> <td>D</td> <td>Einweisung, die der Denkmalschutz unterliegt</td> <td>Bonn, den</td> <td>Die Oberbürgermeisterin im Auftrag</td> </tr> </tbody> </table>		Bauliche Nutzung	Art	von	zur Verfügbarmachung beschließen	MU	Urbanes Gebiet	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag	GRZ	Grünflächenanteil	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag	GFZ	Geschäftszonierung	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag	III	Zahl der Vollgeschosse ab Höchsthöhe, z.B. Gebäudehöhe ab Höchsthöhe	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag	GH	Maximale Gebäudehöhe (Höhepunkt)	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag	LH	Leitlinie Höhe ab Mittelmeer in Meter über NN	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag	D	Einweisung, die der Denkmalschutz unterliegt	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag
Bauliche Nutzung	Art	von	zur Verfügbarmachung beschließen																														
MU	Urbanes Gebiet	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag																														
GRZ	Grünflächenanteil	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag																														
GFZ	Geschäftszonierung	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag																														
III	Zahl der Vollgeschosse ab Höchsthöhe, z.B. Gebäudehöhe ab Höchsthöhe	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag																														
GH	Maximale Gebäudehöhe (Höhepunkt)	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag																														
LH	Leitlinie Höhe ab Mittelmeer in Meter über NN	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag																														
D	Einweisung, die der Denkmalschutz unterliegt	Bonn, den	Die Oberbürgermeisterin im Auftrag																														
<h3>Sonstige Nutzung</h3> <table border="1"> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Verkehrsfläche</li> <li>Geh- und Fahrweg zugunsten der Allgemeinheit</li> <li>Bereits in dem im Erdgeschoss nach RITA3 zugewiesenen</li> <li>Lärmgegenstände, z. B. N und V</li> <li>Durchfahrt, Durchgang</li> </ul> </td> <td> <ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Plan ist gemäß § 12 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Bonn an</li> <li>mit Beratung beschlossen werden an</li> <li>Die Oberbürgermeisterin in Vertretung</li> <li>Stadtbonn</li> </ul> </td> </tr> </tbody> </table>		<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Verkehrsfläche</li> <li>Geh- und Fahrweg zugunsten der Allgemeinheit</li> <li>Bereits in dem im Erdgeschoss nach RITA3 zugewiesenen</li> <li>Lärmgegenstände, z. B. N und V</li> <li>Durchfahrt, Durchgang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Plan ist gemäß § 12 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Bonn an</li> <li>mit Beratung beschlossen werden an</li> <li>Die Oberbürgermeisterin in Vertretung</li> <li>Stadtbonn</li> </ul>																														
<ul style="list-style-type: none"> <li>öffentliche Verkehrsfläche</li> <li>Geh- und Fahrweg zugunsten der Allgemeinheit</li> <li>Bereits in dem im Erdgeschoss nach RITA3 zugewiesenen</li> <li>Lärmgegenstände, z. B. N und V</li> <li>Durchfahrt, Durchgang</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dieser Plan ist gemäß § 12 (2) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Bonn an</li> <li>mit Beratung beschlossen werden an</li> <li>Die Oberbürgermeisterin in Vertretung</li> <li>Stadtbonn</li> </ul>																																
<h3>Bauweise</h3> <p>geschlossene Bauweise</p> <p>Bonn, den</p>																																	
<h3>Begrenzungs- und Baulinien u.ä.</h3> <p>Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>Strukturbegrenzungslinie</p> <p>Baulinie mit Anlage- und Endpunkt an</p> <p>Begrenzung</p> <p>Begrenzung nur in Einzelfällen</p> <p>Abgrenzung von Gebäuden unterschiedlicher Nutzung</p> <p>Bonn, den</p>																																	
<h3>Rechtsgrundlagen</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baugesetzbuch (BauZG) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der jeweils geltenden Fassung</li> <li>Bauabzugsverordnung (BauZV) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3700) in der jeweils geltenden Fassung</li> <li>Planbereichsverordnung 1992 (PlanV 92) vom 13. Dezember 1992 (BGBl. I Nr. 56) in der zur Zeit geltenden Fassung</li> <li>Landesbauordnung (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (107 NRW S. 421) in der jeweils geltenden Fassung</li> </ul> <p>Durch diesen Plan werden, soweit sie in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes fallen, aufgehoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. Fluchtlinienplan Nr. 66 (1956)</li> <li>b. Durchfluchtplan Nr. 1</li> <li>c. Bebauungsplan Nr. 1</li> </ul>																																	
<h3>Hinweise</h3> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grundfläche dargestellten Einzelbauten sind einseitig</li> <li>Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begrünung</li> <li>Höhepunkt DIN 9116, HST 160.</li> </ul>																																	

# 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.

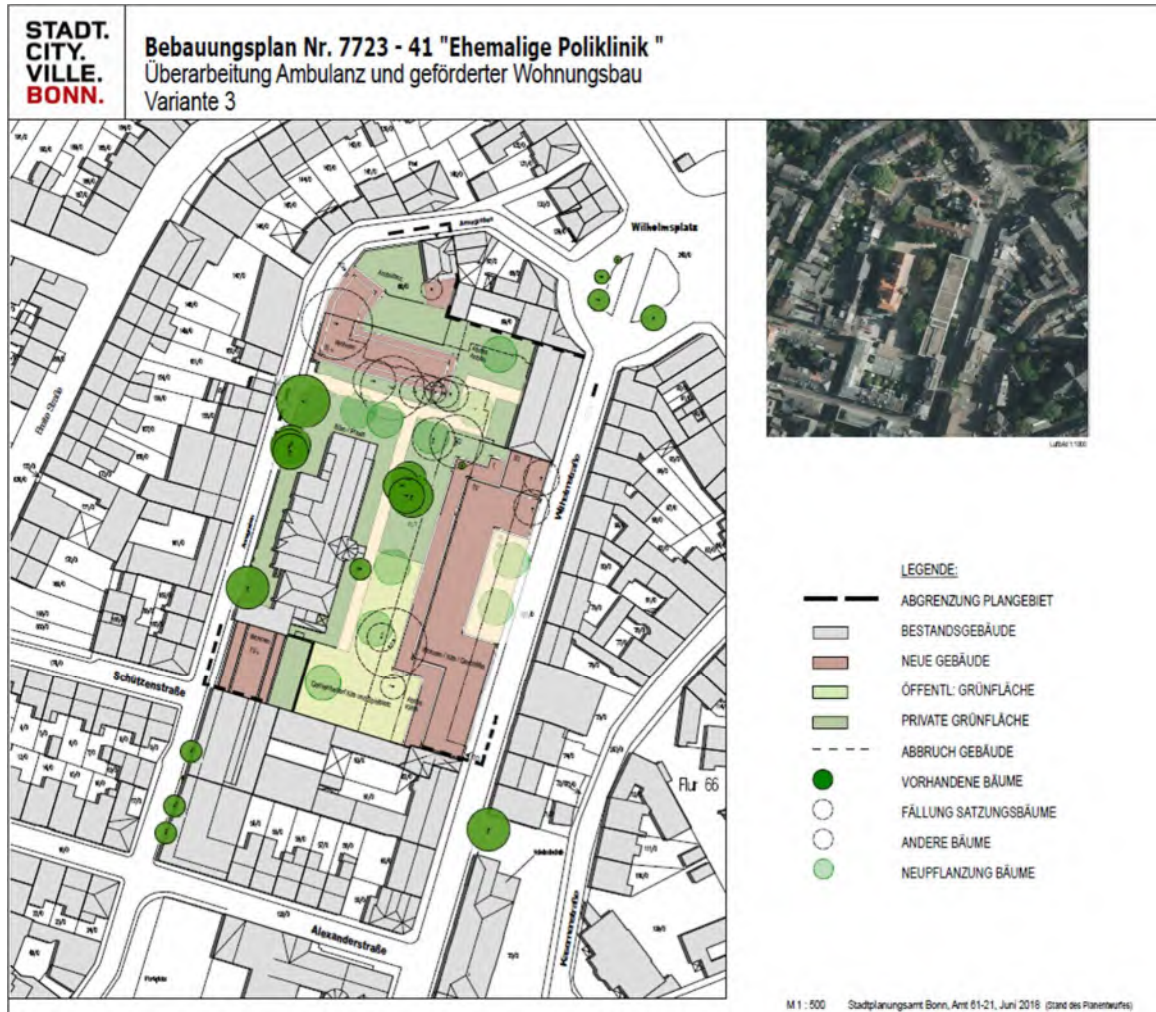
Das städtebauliche Konzept sah neben der Schließung der Baulücken am Annagraben und dem Erhalt des Baudenkmals der ehemaligen Augenklinik am Annagraben (Wilhelmstraße 31) den Abriss des Klinikgebäudes der Poliklinik aus den 1960er Jahren an der Wilhelmstraße und des quer zur Wilhelmstraße stehenden Gebäuderiegels 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 begrünten 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 geschottete 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 Denkmalbereichssatzung 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 begrüneten 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 Nachmittagspitzenstunde (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.


# Prüffragencheckliste Nachhaltige Planung


Bauleitplanverfahren:	6522-7
Gebiet:	ehemalige Poliklinik, Bonn-Zentrum
Planungsziele:	Urbanes Gebiet mit hohem Wohnanteil

## Stufe 3




**Offenlage**  
 Fragestellung: Welche im Verfahren erreichten Qualitäten im Hinblick auf die Themen der Nachhaltigkeitsstrategie lassen sich durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch Vereinbarungen

Handlungsfelder der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
Mobilität	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
<p><b>Ein Beitrag zu den SDG's :</b></p> 	<p><b>Verkehr:</b></p>	<p><b>Sind</b> Festsetzungen zu Nahversorgungseinrichtungen getroffen, damit Einkaufsverkehr in nicht integrierte Lagen vermieden werden können?</p>	<p>Die Bonner Nordstadt ist mit Nahversorgungssortimenten ausreichend versorgt.</p>
		<p><b>Beinhaltet</b> die Verkehrsuntersuchung/ das Mobilitätskonzept konkrete Hinweise/Empfehlungen zu</p>	
		<p>u.a. zur Verlagerung/Neuerrichtung von ÖPNV-Haltestellen,</p>	<p>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 Bertha-von-Suttner-Platz und der Friedensplatz als Knotenpunkt des Buslinienetzes befindet sich in ca. 400 m Entfernung.</p>
		<p>zu Vereinbarungen zur Radinfrastruktur und zu Fahrradabstellanlagen,</p>	<p>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.</p>
		<p>zum Bau von Mobilstationen,</p>	<p>Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes wird die Einrichtung von mind. 3 car-sharing-Stellplätzen und 7 öffentlich zugänglichen Bike-sharing-Stellplätzen (davon mindestens 2 Plätze für Sonderfahräder) empfohlen.</p>
		<p>zu Gehwegverbindungen und -breiten,</p>	<p>Die öffentlich zugängliche Durchwegung des Plangebietes ist mit einer Mindestbreite von 3,5 Metern festgesetzt.</p>
		<p>zu Jobticketangebote,</p>	<p>Ein Anteil von 80% der Gesamt-BGF dient der Wohnnutzung. Die Einführung eines Jobtickets für Beschäftigte wird nicht vereinbart. Vom aktuell verfügbaren Angebot des Deutschlandtickets ist von einer ähnlichen Wirkung wie durch ein Jobticket auszugehen.</p>
		<p>zu Car-/Bike-Sharing-Angeboten, zu Duschkabinen und Umkleidekabinen für Beschäftigte, etc.</p>	<p>nein</p>
		<p>und werden diese im noch abzuschließenden Vertrag berücksichtigt?</p>	<p>Car-Sharing sowie Bike-Sharing soll vertraglich vereinbart werden</p>
		<p><b>Wie</b> viele E-Ladestationen werden im öffentlichen Bereich/ öffentlichen Straßenraum vorgesehen?</p>	<p>keine öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet</p>

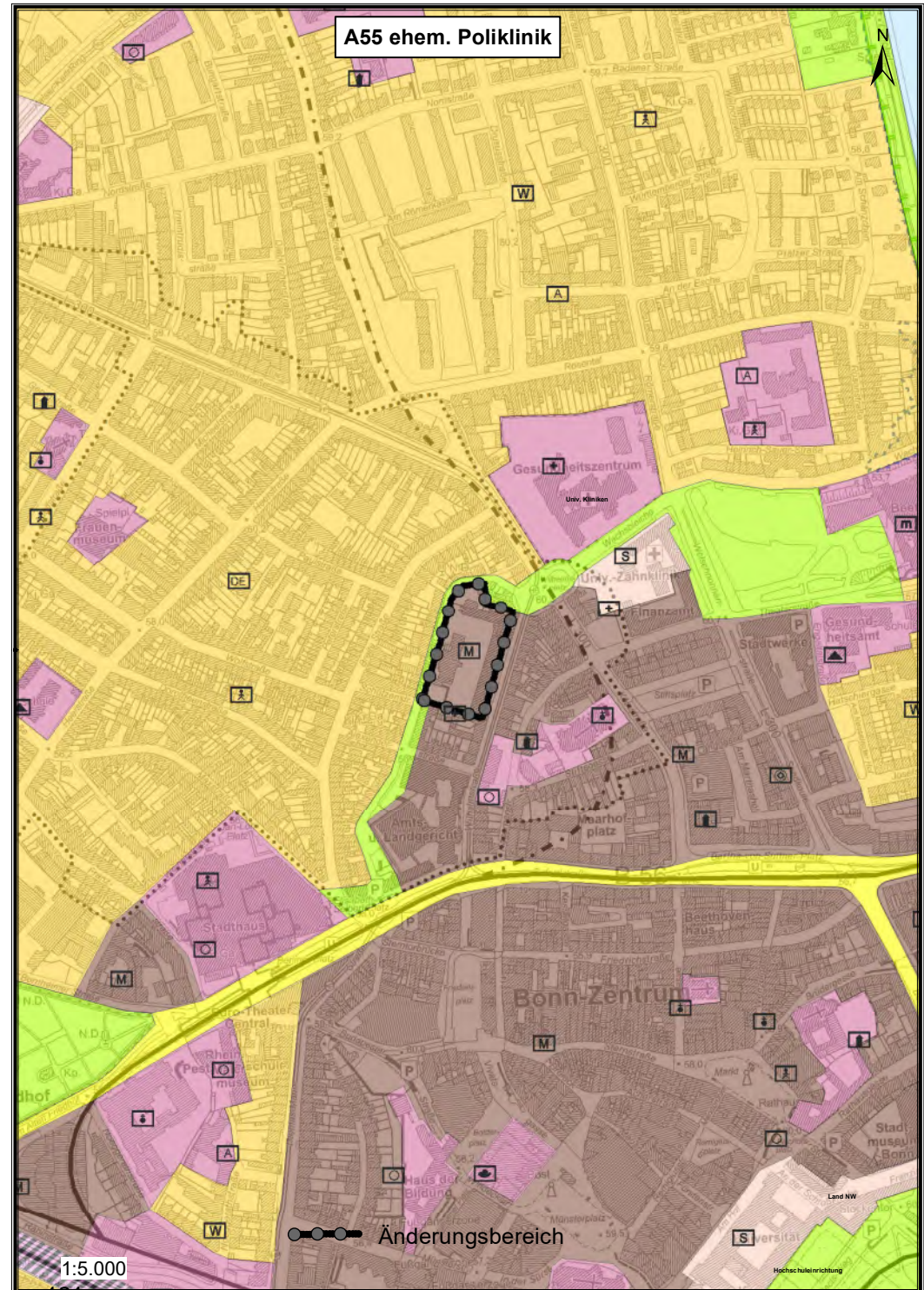
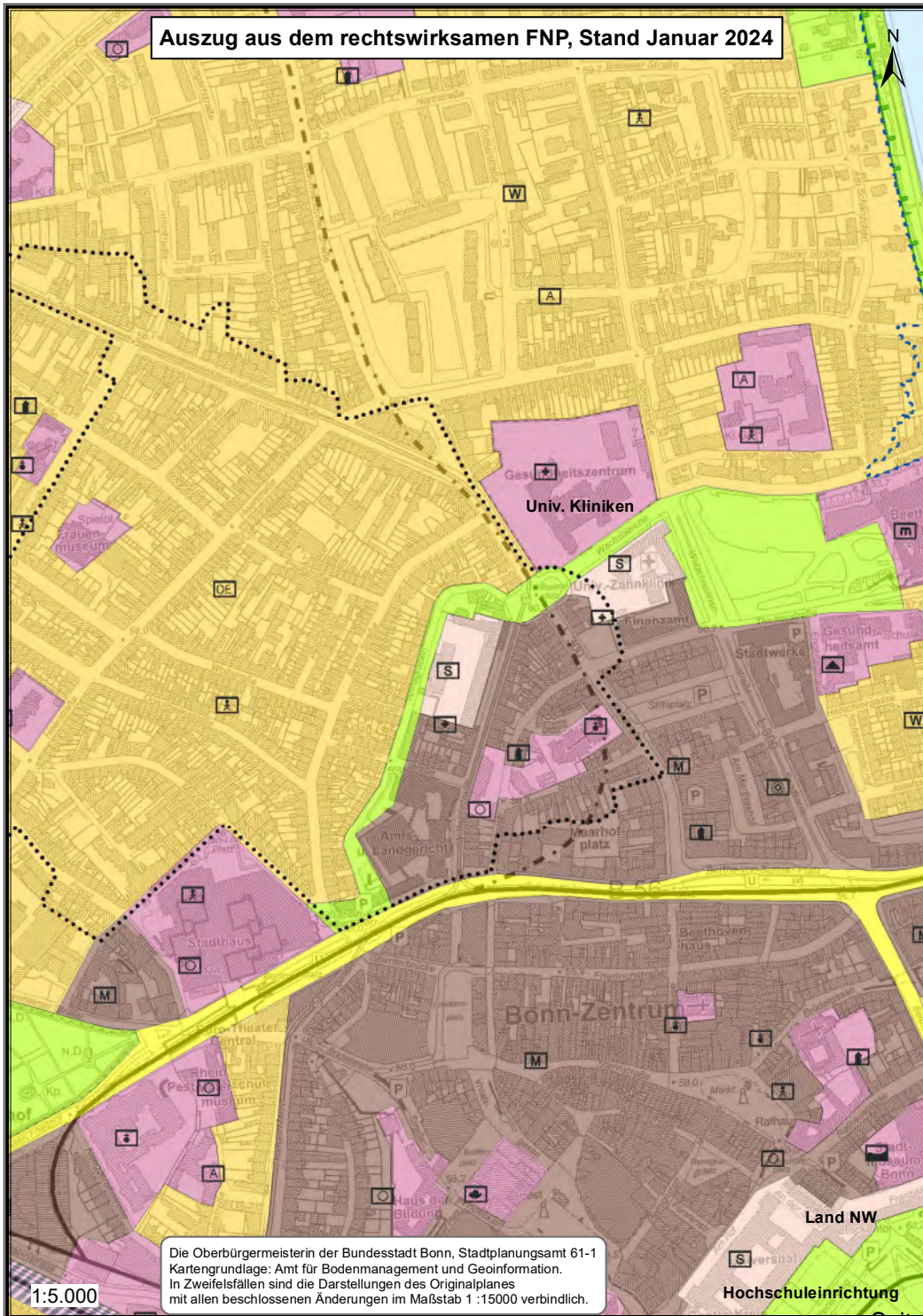
Handlungsfelder der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
<b>Klima und Energie</b>	<b>Themenfelder</b>	<b>Prüffragen</b>	<b>Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)</b>
<p>Ein Beitrag zu den SDG's :</p> 	<b>Klimaanpassung:</b>	<p><b>Sind</b> die Ergebnisse aus Detailgutachten dargestellt, insbesondere Auswirkungen auf Mikro-/Makroklima?</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Mikroklimatestung (Peutz Consult, Entwurf 22.11.2024) erstellt.</p>
		<p><b>Welche</b> Festsetzungen bzw. vertragliche Vereinbarungen zu Klimaschutz und Klimaanpassung (Gebäudeabstände, -höhen, Wasserflächen, Retentionsflächen Starkregen, Versickerung, Zisternen etc.) werden getroffen?</p>	<p>Im Textteil des Bebauungsplans sind Begrünungsmaßnahmen festgesetzt, insbesondere extensive Dachbegrünungen, Begrünungen nur unterbauter Bereiche und Baumpflanzungen. Weitere Maßnahmen, wie Fassadenbegrünung soll im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden und die Nutzung von Regenwasser zur Bewässerung, wird im Rahmen nachfolgender Bauantragsverfahren geprüft.</p>
		<p><b>Ist</b> eine Steuerung der Gebäudeausrichtung durch Baugrenzen/Baulinien aus Gründen der Klimaanpassung erfolgt?</p>	<p>Das Vorhaben ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, die vorhandene Bausubstanz erhält und die vorhandene Blockrandbebauung fortentwickelt. Durch Baugrenzen und -linien werden die geplanten Baukörper eng umrissen.</p>
		<p><b>Welche</b> Festsetzungen oder vertraglichen Vereinbarungen zur Fassadengestaltung werden getroffen?</p>	<p>Als Anlage zum städtebaulichen Vertrag sollen Ansichten aufgenommen werden. Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wird auf das Thema Vogelschlag und Außenraumbelichtung hingewiesen.</p>
	<b>Klimaschutz und Energie:</b>	<p><b>Ist</b> ein Energiekonzept auf der Grundlage einer vergleichenden Betrachtung hinsichtlich der CO2-Emissionen, des Energiebedarfs und der Wirtschaftlichkeit für das Vorhaben unter der Berücksichtigung erneuerbarer Energien und des laut Zielbeschluss vorgegebenen Effizienzstandards vorhanden?</p>	<p>Es wurde ein Energiekonzept für die Umnutzung der ehemaligen Poliklinik erstellt. Nachfolgende Energieeffizienzstandards sollen nach dem vorliegenden Energiekonzept in der Quartiersentwicklung umgesetzt und im städtebaulichen Vertrag vereinbart werden:- für die Neubaumaßnahmen KfW 40 NH (Nachhaltigkeits-Klasse), für die Umbaumaßnahmen im Bestand KfW 70, für das Denkmal KfW 100</p>
		<p><b>Wird</b> die Solarverpflichtung gemäß Ratsbeschluss umgesetzt?</p>	<p>Die ergänzende Gewinnung regenerativer Energie über PV-Anlagen ist in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung auf den Flachdächern der Gebäude – mit Ausnahme des Denkmals am Annagraben – vorgesehen, wird aber auch bereits durch das Bauordnungsrecht für Neubauten gefordert.</p>
		<p><b>Wird</b> ggf. eine zentrale Fernwärmeübergabe- oder Nahwärmestation im B-Plangebiet berücksichtigt?</p>	<p>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.</p>

Handlungsfelder der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
Natürliche Ressourcen und Umwelt, kulturelles Erbe und graue Energie	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
<b>Ein Beitrag zu den SDG's :</b> 	<b>Flächeninanspruchnahme:</b>	<b>Welche</b> Festsetzungen zur baulichen Dichte/ Zahl der Vollgeschosse wurden im Hinblick auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden getroffen?	Die städtebauliche Dichte (GRZ/GFZ) übernimmt die Orientierungswerte der BauNVO. Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an den höheren Gebäuden der Umgebung und nutzt die Grundstücke entsprechend optimal aus.
		<b>Sind</b> die Empfehlungen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags berücksichtigt worden?	Im Rahmen des beschleunigten Verfahrens wurde kein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt.
		<b>Sind</b> Flächen zum Grünerhalt bzw. zur Neuanpflanzung verbindlich dargestellt und textlich festgesetzt, bzw. werden durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt?	Begrünungsmaßnahmen sind z.T. textlich festgesetzt (siehe oben), Fassadenbegrünung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.
		<b>Erfolgt</b> eine konkrete Festsetzung oder vertragliche Vereinbarung von Kompensationsflächen/CEF-Maßnahmen?	nicht erforderlich, solange keine Bäume mit Spechthöhlen entfernt werden müssen. Ansonsten sind pro gefälltem Baum 3 Nistkästen für höhlenbrütende Vogelarten im Plangebiet anzubringen.
		<b>Freiraum und Grünkonzeption:</b>	<b>Ist</b> eine Auswahl der standortgerechten Vegetation – wärmeresistente Arten im Bebauungsplan festgesetzt ?
	<b>Ist</b> ein Gebot der Dachbegrünung auch für Garagen, Carports und für überdachte Fahrradabstellanlagen verankert?	Die Verpflichtung einer extensiven Dachbegrünung gilt für alle Gebäude-Flachdächer. Begrünung von Fahrradabstellanlagen wird im Genehmigungsverfahren geprüft. Carports und oberirdische Garagen werden nicht geplant, nicht überbaute Tiefgaragen werden mit mindesten 0,5m Substratschicht überdeckt.	
	<b>Erfolgt</b> Festsetzungen zu Materialien im Freiraum?	Es sind wasserdruchlässige Materialien im Bereich von Fahrradstellplätzen einzubauen	
	<b>Mit</b> welchen Festsetzungen/ vertraglichen Regelungen wird sichergestellt, dass Vorgärten und Gärten unversiegelt und vollflächig zu bepflanzen sind?	Die nicht mit baulichen Anlagen im Sinne des § 29 Abs.1 BauGB überdeckten Bereiche des Plangebiets sind vollflächig zu begrünen und zu bepflanzen. Dies wird als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und dient als Klarstellung der Regelungen der BauO NRW.	
	<b>Artenschutz:</b>	<b>Wurden</b> die Ergebnisse der Artenschutzprüfung in der Planung berücksichtigt?	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) vom 06.12.2023 durch das Büro RMP SL, Bonn erstellt. Eine Bauzeitenregelung, die Maßnahmen bei der Fällung von Bäumen mit Spechthöhlen und beim Abriss von Gebäuden mit Fledermausbesatz sind festgesetzt. Die empfohlenen Maßnahmen gegen Vogelschlag und zum Insektenschutz sind als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen.
		<b>Sind</b> verbindliche Maßnahmen zum Artenschutz, ggf. CEF-Maßnahmen notwendig und verbindlich festgesetzt? (B-Plan, Städtebaulicher Vertrag)	siehe oben
	<b>Vegetation:</b>	<b>Sind</b> externe Kompensationsmaßnahmen- / SPE Flächen verbindlich festgesetzt, bzw. werden durch einen Städtebaulichen Vertrag geregelt?	nicht erforderlich, da Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Ausgleichspflicht
		<b>Wie</b> viele Bäume müssen wegen ihres Standorts im Baufeld bzw. wegen des Standorts im Arbeitsbereich / BE-Flächen voraussichtlich gefällt werden?	Es sind 20 Bestandsbäume im Plangebiet vorhanden. Davon fallen 16 unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn. Es ist zu erwarten, dass 16 Bäume gefällt werden müssen, davon 12 satzungsgeschützte Bäume. 75% der zu fallenden Bäume sind laut Baumgutachten in einem schlechten oder sehr schlechten Zustand (zu dicht verwachsene Baum-Gruppierungen).
		<b>Kann</b> Baumbestand durch Planoptimierungen, ausreichende Abstände und / oder erhaltende Pflegemaßnahmen erhalten werden?	Der Erhalt von 4 satzungsgeschützten Bäume wird angestrebt.
		<b>Können</b> alle Baum-Ersatzpflanzungen im Plangebiet realisiert werden?	Ersatzpflanzungen für die Fällung satzungsgeschützter Bäume können im Plangebiet auf nicht unterbauten Flächen erfolgen.
		<b>Wo</b> sollen externe, möglichst ortsnahe Baum-Ersatzpflanzungen realisiert werden?	nicht notwendig

Handlungsfelder der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
	<b>Kulturelles Erbe:</b>	Erfolgte eine Ausweisung betroffener Bau- und Bodendenkmale und eine Darstellung der getroffenen Schutz- und Kompensationsmaßnahmen?	Eine archäologische Sachverhaltsermittlung wird bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.
	<b>Immissionsschutz</b>	Wurden Festsetzungen / vertragliche Regelungen zum Immissionsschutz getroffen?	

Handlungsfelder der Bonner Nachhaltigkeitsstrategie	Themenfelder	Prüffragen	Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)
<b>Arbeit und Wirtschaft</b>	<b>Themenfelder</b>	<b>Prüffragen</b>	<b>Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)</b>
<p>Ein Beitrag zu den SDG's :</p> 	<b>Gewerbeansiedlung und Bestand:</b>	<p><b>Wurden</b> Festsetzungen/ vertragliche Regelungen getroffen, um Gewerbeansiedlung zu fördern und bestehende Betriebe zu sichern?</p>	<p>Innerhalb des festgesetzten urbanen Gebietes sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandels-betriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zulässig. Die Wohnnutzung darf durch andere zulässige Nutzungen nicht wesentlich gestört werden. Ein Mindestanteil von Nichtwohnnutzungen wird zur Einhaltung des Gebietscharakters erforderlich. Ein Gebäudeteil wird daher für eine Büronutzung vorgesehen</p>
		<p><b>Wird</b> die notwendige Infrastruktur geschaffen?</p>	<p>Das Plangebiet ist erschlossen.</p>
<b>Gesellschaftliche Teilhabe und Gender</b>	<b>Themenfelder</b>	<b>Prüffragen</b>	<b>Prüfergebnisse (Kurzdarstellung)</b>
<p>Ein Beitrag zu den SDG's :</p> 	<b>Soziale Infrastruktur:</b>	<p><b>Wie</b> gestalten sich die Festsetzungen/vorgesehenen vertraglichen Regelungen zu Gemeinbedarfsanlagen, öff. Spielplätzen etc.?</p>	<p>Im Plangebiet wird die Errichtung einer Kita planungsrechtlich festgesetzt. Zudem wird der Betrieb der bestehenden Diamorphinambulanz durch Verlagerung innerhalb des Plangebiets und durch vertragliche Vereinbarung gesichert.</p>
		<p><b>Wie</b> sieht die Platzgestaltung bei öffentlicher Erschließung aus?</p>	<p>Es werden keine öffentlichen Straßenverkehrsflächen neu hergestellt.</p>
	<b>Wohnungsbau:</b>	<p><b>Wie</b> gestalten sich die vertraglichen Regelungen/Festsetzungen zum förderfähigen/geförderten Wohnraum?</p>	<p>Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB wird eine Mindest-BGF Wohnen für geförderten Wohnungsbau festgesetzt. Der sich aus dem Bonner Baulandmodell ergebenden Anteil geförderter Wohnungen wird durch vertragliche Vereinbarungen übererfüllt. Rund 75% der Gesamt-BGF Wohnen soll für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen.</p>
		<p><b>Wie</b> erfolgt eine vertragliche Regelung/Festsetzung zur Umsetzung innovativer Wohnformen?</p>	<p>Innovative Wohnformen werden nicht umgesetzt.</p>
<b>Globale Verantwortung und Eine Welt</b>		<p>Bewusstsein für globale Verantwortung auch bei der kommunalen Bauleitplanung durch Berücksichtigung von Zielen der anderen Handlungsfelder</p>	<p>Innerhalb des Plangebietes werden Bestandsgebäude erhalten und maßvoll erweitert. Dass die gebundene "graue" Energie stärker in den Blick genommen wird, zum einen aus ökologischen Erwägungen, zum anderen aber auch aufgrund der stark gestiegenen Baukosten und Rohstoffpreise und der schnelleren Bauzeit, ist im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung positiv zu sehen und wird verwaltungsseitig unterstützt.</p>
<p>Ein Beitrag zu den SDG's :</p> 			
<b>Nachhaltigkeitscheck im Sinne der BNHS Stufe III</b>			







**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7 (ehem. Nr.7723-41) „Ehemalige Poliklinik“**

**AUSWERTUNG DER FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB  
IN DER ZEIT VOM 08.06.2015 BIS 26.06.2015**

Form der Beteiligung	§ 3.1 BauGB
Bürgerversammlung	10.06.2015
Amtliche Bekanntmachung	10.06.2015
Eingegangene Meinungsäußerungen	Bürgerversammlung: 24 ;schriftlich: 6

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

Lfd. Nr.	Nr. der Eingabe	Kurzgefasste Meinungsäußerung	Berücksichtigung			Begründung
			Ja	teilw.	Nein	

**ALLGEMEIN**

17.		Es wird angeregt, die Grundstücke an Baugruppen zu vergeben.			<b>X</b>	Im Bebauungsplan werden keine Regelungen zu Grundstücksvergaben oder dem Verkauf von Eigentumsanteilen getroffen. Dies obliegt dem Eigentümer.
18.		Es wird angeregt, eine großräumige Gesamtplanung zu erstellen, da durch den Bau des Festspielhauses ein grundlegender Wandel des Quartiers erwartet wird, was auch Auswirkungen auf Zahnklinik, Finanzamt und VHS hätte.			<b>X</b>	Nach Aufgabe des Projektes Festspielhaus wird kein Bedarf für eine übergeordnete Planung gesehen. Im Rahmen der Innenentwicklung in dieser Größe ist die Anpassung des Flächennutzungsplanes unkritisch. Darüber hinaus bestehen informelle Planungen in Form des Masterplanes Bonn Innere Stadt, die die Zusammenhänge der Innenstadt und der Inneren Stadt darstellen und koordinieren. Die Festsetzung eines urbanen Gebietes mit einem hohen Anteil Wohnnutzung ist im Hinblick darauf unkritisch.
19.		Es wird angeregt, die Gebietstypologie und Nutzungsart im vornherein festzusetzen.		<b>X</b>		Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung werden noch keine endgültigen Festsetzungen formuliert. Im Bebauungsplan-Entwurf ist das geplante, urbane Gebiet in Teilbereiche gegliedert, wobei in zwei Teilbereichen nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
20.		Es wird angeregt, den Bürgern weitere Mitsprache zum Wohnungsmix in Workshopverfahren zu geben.			<b>X</b>	Workshopverfahren eignen sich besonders, wenn auch eine Umsetzung des Wohnungsmixes gewährleistet wird. Bei den vorgetragenen Belangen handelt es sich hier meist um Belange, die ein Eigentümer regeln und umsetzen kann. Da dieser erst mit dem Verkauf des Grundstücks feststeht, ist eine weitere Beteiligung über die gesetzlichen Schritte hinaus nicht erforderlich.

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

21.		Es wird angeregt, bezahlbaren Wohnraum vorzusehen.	X			Im Bebauungsplan-Entwurf ist eine Mindestgröße der Bruttogrundfläche Wohnen festgesetzt, die in Wohngebäuden realisiert wird, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Durch einen noch zu schließenden, städtebaulichen Vertrag wird sichergestellt, dass etwa 75 % der geplanten Bruttogrundfläche Wohnen für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen. Das städtebauliche Ziel, ein urbanes Gebiet zu entwickeln, bedingen einen Anteil von mindestens 20% Nicht-Wohnnutzungen. Der Ratsbeschluss vom 30.03.2017 (100% geförderter Wohnungsbau) kann aus den genannten Gründen nicht erfüllt werden und wurde mit Beschluss vom 09.06.2022 geändert.
22.		Es wird angeregt, ein städtebauliches Modellvorhaben für Wohnen der Zukunft vorzusehen.			X	Ein Modellvorhaben kann nur mit dem Eigentümer durchgeführt werden. Regelungen dazu trifft ein Bebauungsplan nicht. Da der Eigentümer erst nach dem Verkauf feststeht, kann ein Modellvorhaben erst dann gestartet werden. Unabhängig davon trifft ein Bebauungsplan Regelungen und Rahmenbedingungen für eine bauliche Entwicklung. Innerhalb dieses Rahmens kann sich dann auch ein Modellvorhaben entwickeln.
23.		Es wird angeregt, einen städtebaulichen und architektonischen Wettbewerb vorzusehen.			X	Die Durchführung von Wettbewerben dient der Qualitätssicherung von Bauvorhaben. Im Rahmen des Verkaufs der Liegenschaft durch den BLB wurden in Abstimmung mit der Stadt Bonn Vorgaben definiert, die durch den künftigen Eigentümer umgesetzt werden müssen. Dazu gehört auch der weitestgehende Erhalt der Bausubstanz an der Wilhelmstraße und des Baudenkmals am Annagraben. Ein städtebaulicher und architektonischer Wettbewerb wird nicht durchgeführt. Die Qualität wird durch laufende Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt und der Unteren Denkmalbehörde sichergestellt.
24.		Es wird angeregt, der Diamorphinambulanz eine Klinikbindung zu geben.			X	Die Ambulanz hat eine unbefristete Betriebserlaubnis als selbständige Einrichtung erhalten. Es ist daher nicht erforderlich, eine Klinikbindung vorzusehen.

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

Lfd. Nr.	Nr. der Eingabe	Kurzgefasste Meinungsäußerung	Berücksichtigung			Begründung
			Ja	teilw	Nein	

**STÄDTEBAU**

1.		Es wird angeregt, alternative Wohnformen und insbesondere Mehrgenerationenwohnen vorzusehen.			X	Die Ausgestaltung der Wohnform wird dem Eigentümer überlassen. Regelungen dazu können im Bebauungsplan nicht getroffen werden.
2.		Es wird angeregt, geförderten Wohnungsbau für Familien vorzusehen.			X	Siehe lfd. Nr. 21
3.		Es wird angeregt, nur Wohnungen vorzusehen.			X	Der notwendige Erhalt der Ambulanz auf dem Gelände lässt eine ausschließliche Wohnnutzung aus funktionalen Gründen nicht zu. Die Nutzung erfordert die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gem. § 6a Baunutzungsverordnung, was aufgrund der Wahrung des Gebietscharakters auch die Unterbringung eines Anteils von mindestens etwa 20% Nichtwohnnutzungen notwendig macht. Auf Grund der Einsehbarkeit von Wohnungen und der Verkehrslärmbelastung in der Wilhelmstraße ist die Wohnqualität im Erdgeschoss – zumindest zur Straßenseite – deutlich geringer als in den Obergeschossen. Das Plangebiet liegt in der Innenstadt, die Umgebung ist bereits gemischt genutzt. Planungsziel ist, dass sich unterschiedliche Nutzungen zu einer urbanen Nutzungsmischung ergänzen.
4.		Es wird angeregt, weniger kleine Wohnungen vorzusehen.			X	Die Wohnungsgrößen sind nicht Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes. Die Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus müssen in zwei festgesetzten Teilbereichen umgesetzt werden. Die weitere Ausgestaltung wird dem Eigentümer überlassen.
5.		Es wird angeregt, die Diamorphinambulanz in der Wilhelmstraße vorzusehen.			X	Die Diamorphinambulanz wird im Bestandsgebäude Annagraben 72 - unabhängig von anderen Nutzungen - eingerichtet. Sie bedarf eines eigenen Freibereichs, der zum Innenhof orientiert ist.
6.		Es wird angeregt, einen Vorbereich für die Diamorphinambulanz vorzusehen.			X	Siehe lfd. Nr. 5

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

7.		Es wird angeregt, den Landesbedarf, z.B. für die Staatsanwaltschaft, in der ehemaligen Volkshochschule an der Wilhelmstraße unterzubringen.		X	Die genannte Nutzung ist grundsätzlich innerhalb eines urbanen Gebietes zulässig. Die Projektentwicklung erfolgt durch einen privaten Investor. Die Einrichtung einer Staatsanwaltschaft obliegt dem Land. Das Land in Form des Bau- und Liegenschaftsbetriebs NRW hat die Fläche im Rahmen die Bieterverfahrens veräußert und nicht für den eigenen Bedarf weiterentwickeln lassen.
----	--	---	--	---	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

26.		<p>Ich bin seit 2002 Mieter im Hause Wilhelmstraße 40-42 in Bonn. Meine Vermieterin hat mich über die Bebauungspläne gegenüber meiner Kanzleiräumen informiert.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Wilhelmstraße ist derzeit ohnehin schon sehr eng. Erfolgt eine Bebauung nunmehr höher als der derzeitige Gebäudekomplex und direkt an die Straße, findet noch weniger Luftaustausch statt. Die Lärmbelästigung durch die Straßenbahn wäre weiter erhöht; bei offenem Fenster zu arbeiten unmöglich.</li> <li>2. Den Vorschlag die Staatsanwaltschaft auf dem Gelände zu platzieren, begrüße ich sehr.</li> <li>3. Die Entstehung eines neuen sozialen Brennpunktes sollte vermieden werden. Dies sollte auch bei einer geplanten Bebauung zu Wohnzwecken oder für Handel und Gastronomie berücksichtigt werden. Wohnungen sollten eine angemessene Größe ausweisen, eine stark verdichtete Wohnbebauung sollte vermieden werden.</li> <li>4. Das Parkproblem ist offensichtlich</li> </ol>		X	<p>Zu 1. Die Bestandsgebäude in der Wilhelmstraße werden grundsätzlich erhalten und nur maßvoll aufgestockt. Es ist nicht zu erwarten, dass der Luftaustausch dadurch erheblich beeinträchtigt wird. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Mikroklimauntersuchung (Peutz Consult, Entwurf 22.11.2024) erstellt.</p> <p>An den in der schalltechnischen Untersuchung betrachteten Immissionsorten in der Wilhelmstraße und am Wilhelmsplatz 1a (U01 – U05) liegen die Beurteilungspegel im Planfall deutlich oberhalb der hilfsweise zur Bewertung herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete bzw. Mischgebiete tags und nachts. Gleichwohl wird davon ausgegangen, dass der Planfall im Vergleich zu einer planungsrechtlichen Ausnutzungen gem. § 34 BauGB (Nullfall) zu geringeren Belastungen führt. Unter Berücksichtigung einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf der Wilhelmstraße wird im Nahbereich an den den Straßen zugewandten Fassaden Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts erreicht, was einer Reduzierung von 2 dB im Vergleich zu einer Geschwindigkeit von 50 km/h entspricht. Die Umsetzung der Geschwindigkeitsreduzierung hat auch Auswirkungen auf den Straßenbahnbetrieb und befindet sich noch in der Abstimmung. Es kann daher nicht als gesichert angesehen werden, dass diese angeordnet wird. Dazu ist ein politischer Beschluss erforderlich, der von der Verwaltung vorbereitet wird.</p> <p>Zu 2. Die Einrichtung einer Staatsanwaltschaft obliegt dem Land.</p> <p>Zu 3. Siehe lfd. Nr. 21. Durch die Planung ist die Entstehung eines neuen sozialen Brennpunktes nicht zu befürchten. Die bauliche Dichte entspricht derjenigen in der Umgebung. Regelungen zu den Wohnungsgrößen trifft ein Bebauungsplan nicht.</p> <p>Zu 4. Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze müssen innerhalb des Plangebietes nachgewiesen oder abgelöst werden. Es ist</p>
-----	--	--	--	---	--



**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

						geplant, die notwendigen Kfz-Stellplätze in Tiefgaragen herzustellen und Mobilitätsmaßnahmen zur Stärkung des Umweltverbunds zu ergreifen (Carsharing). Regelungen zur Parksituation auf der Wilhelmstraße trifft der Bebauungsplan nicht. Diese unterliegen dem Straßenrecht.
--	--	--	--	--	--	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

27.		<p>Die Ziele der Planung, das Gelände und Umfeld der ehemaligen Klinik aufzuwerten, wird begrüßt und unterstützt. Wir möchten durch die folgenden Überlegungen und Vorschläge zur Realisierung dieser Ziele gern beitragen.</p> <p>I.</p> <p>Wie in der Bürgerversammlung am 10. Juni 2015 diskutiert, können die meisten dort vorgestellten Planungsziele durch Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet oder als Mischgebiet realisiert werden. Lediglich für den Fall, dass entsprechend dem neu an Amtsstelle ausgehängten, revidierten Plan gewisse Teile der Gebäude für die Staatsanwaltschaft genutzt werden sollen, müsste eine andere Ausweisung des Baugebiets erfolgen. Jedenfalls sind bei den zu treffenden Ausweisungen je nach Art des Baugebiets auch die Obergrenzen der Grundflächenzahlen sowie der Geschößflächenzahlen zwecks näherer Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO festzulegen.</p> <p>a) Ausdrücklich begrüßt wird eine Wohnnutzung. Korrespondierend zu der aus den Planunterlagen ersichtlichen Empfehlung, eine Kindertagesstätte zu ermöglichen, wird hiermit der Wunsch ausgesprochen, insbesondere familienfreundliche und deshalb auch der Zimmerzahl nach ausreichend große Wohnungen zu planen. Durch ausreichend große Wohnungen sollte - stadtnah - auch ein generationenübergreifendes Wohnen ermöglicht werden.</p>		X		<p>Der Bebauungsplan-Entwurf setzt ein urbanes Gebiet gem. § 6a BauNVO fest, um die geplanten Nutzungen planungsrechtlich vorzubereiten.</p> <p>Zu a). Siehe lfd. Nr. 1 und 4</p>
-----	--	--	--	---	--	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>b) Größere Wohnungen bedeuten zugleich eine niedrigere Zahl von gesetzlich und satzungsmäßig notwendigen Kfz-Stellplätzen. Deren Zahl kann rechtlich wirksam nochmals gemindert werden durch den gewünschten Anteil öffentlich geförderter Wohnungen. Wie seitens der Stadt dargelegt, könnten weitere Reduzierungsfaktoren für die Anzahl der Stellplätze in Anrechnung gebracht werden</p> <p>a) durch die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr b) für geförderten Wohnungsbau.</p> <p>Insoweit wird daher gefordert, dass seitens der Verwaltung vor der Befassung durch die zuständigen kommunalen Gremien der Faktor für die Berechnung der für die öffentlich geförderten Wohnungen zu schaffenden Stellplätze (Stellplatzzahl) schon im jetzigen Planungsstadium verbindlich ermittelt und bekanntgegeben wird.</p> <p>c) Die Durchlüftung (einschließlich der Luftbewegungen in den kühleren Abendstunden, wie sie in den bekannten wissenschaftlichen Studien und Gutachten zum Banner Stadtklima nachgewiesen und publiziert sind) erscheint gemäß den planerischen Vorarbeiten an der Seite des Straßenzuges Annagraben gewährleistet. Eine gleich gute Durchlüftung zur Wilhelmstraße hin würde aber durch die geplante Riegelbebauung vollständig ausgeschlossen. Deshalb sollte - zumindest in der Durchlassgröße der jetzt vorhandenen Unterfahrten und Fußgängerwege zum Innenhof des Geländes- eine ausreichend dimensionierte Öffnung zum Zwecke des Luftaustausches erhalten bleiben.</p>			<p>Zu b). Die Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze wird auf Grundlage des im Zuge des Bebauungsplans aufgestellten Mobilitätskonzepts ermittelt. Dieses nimmt die Stellplatzschlüssel aus der Stellplatzsatzung der Stadt Bonn zum Maßstab. Die konkrete Zahl wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren festgelegt., wenn Anzahl der Wohnungen und Wohnungsgrößen sowie sonstige Nutzungen feststehen. Es bedarf keiner weitergehenden Regelungen im Bebauungsplan.</p> <p>Zu c). Die Durchlüftung des Plangebietes ist grundsätzlich gewährleistet. Eine größere Öffnung des Baublocks zur Wilhelmstraße steht im Konflikt mit der vorhandenen Lärmbelastung auf dieser Straße, die gutachterlich untersucht wurde. Um lärmgeschützte Bereich für die vorgesehene Wohnnutzung zu erreichen, ist die Abschirmung vom Lärm notwendig. Eine weitgehend geschlossene Straßenrandbebauung zur Wilhelmstraße dient der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse. Es verbleibt ein Durchgang im Bereich der bestehenden Durchfahrt in den Innenhof. Aufgrund der nur geringfügigen Veränderungen in der Bebauungsstruktur fallen die Änderungen in der Durchlüftung des Plangebietes sowie dessen Umfeld nur minimal aus. Eine Verschlechterung der übergeordneten Durchlüftungssituation infolge der Realisierung des Planvorhaben kann ausgeschlossen werden.</p>
--	--	--	--	--	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

						<p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Mikroklimauntersuchung (Peutz Consult, Entwurf 22.11.2024) erstellt. Als Maßnahmen zur Verbesserung des Klimakomforts sind planungsrechtlich folgende Begrünungsmaßnahmen gesichert: extensive Dachbegrünung von Dachflächen, intensive Begrünung nur unterbauter Flächen, Neupflanzungen von Bäumen, Begrünung baulich nicht in Anspruch genommener Flächen.</p>
--	--	--	--	--	--	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>Heute besteht zur Wilhelmstraße eine Luftschneise in Höhe des Erdgeschosses (ca. 3.50 Meter) und einer Breite der Durchfahrten bzw. Fußgängerdurchgänge von ca. 25 Metern, so dass die gesamte Größe des Durchlasses circa 87,50 Quadratmeter beträgt. Diese Strömungsbreite des Luftdurchlasses darf nicht eingeschränkt, sondern muss erweitert werden ("Verbesserung mikroklimatischer Bedingungen" im Sinne der Textvorlage).</p> <p>d) Im Text der Verwaltung wird bestätigt, dass „schon jetzt“ der Verkehrslärmpegel über 70 dB (A) tagsüber und über 60 dB (A) nachts beträgt, und zwar im „Nahbereich der Wilhelmstraße“. Durch das Zurückbleiben der Hausfront der Neubauten unter Einhaltung des heute vorhandenen Abstands zur Straßenfluchtlinie würde also die Verkehrslärmbelastung erheblich geringer sein als direkt an der Straße. Durch den größeren Abstand zu den Autoabgasen würde auch die Lufthygiene der hier neu geplanten Wohnungen verbessert.</p> <p>II. Zur Höhenentwicklung der an der Wilhelmstraße geplanten Neubauten und zur vorgeschlagenen Vorverlegung der Neubebauung bis an die Straßen-(Bürgersteig-) Kante wird ausgeführt:</p> <p>a) Die Höhenentwicklung wird insbesondere von der vorhandenen Bebauung an der gegenüberliegenden Seite der Wilhelmstraße bestimmt. Hier befinden sich erhaltenswerte Gebäude und Baudenkmäler, z.B. das Haus Nummer 44. Dieses Haus und die nördlich daran anschließenden Gebäude sind wesentlich niedriger als die in der Planinformation mit circa 13 m angegebene Traufhöhe für die Neubauten auf dem Gelände der Poliklinik.</p>			<p>Zu d). siehe lfd. Nr. 26. Die Lärmsituation wurde gutachterlich überprüft. Die Stellungnahme bezieht sich auf ein überholtes städtebauliches Konzept. Der Gebäudebestand an der Wilhelmstraße wird erhalten. Beim Aspekt der Lufthygiene konnten keine Überschreitungen der Grenzwerte festgestellt werden.</p> <p>Zu a). Die Bebauung in der Wilhelmstraße weist südlich angrenzend eine Traufhöhe von 72 m ü. NHN und Firsthöhen von 75,5 m ü. NHN auf. Die gegenüberliegende Bebauung an der Wilhelmstraße 40 weist eine Firsthöhe von 79,2 m ü. NHN auf. Durch die Aufstockung der Bestandsgebäudes an der Wilhelmstraße entstehen maximale Gebäudehöhen von 81 m ü. NHN.</p>
--	--	--	--	--	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>Hierzu im Einzelnen:</p> <p>Von der Alexanderstraße bis zum Wilhelmsplatz steigt die Wilhelmstraße von 58,50 m auf über 60 m an, also um circa 1,50 Meter, an. Durch die historisch gewachsene, kleinteilige Bebauung an der Ostseite der Wilhelmstraße wird dieser Höhenunterschied optisch ausgeglichen. Denn alle Häuser, die Giebel haben, sind zur Wilhelmstraße hin traufenständig gebaut. Die Dachtraufen bestimmen für den Betrachter die jeweilige Höhe des einzelnen Hauses. Die Traufhöhen der Umgebung (also der Gebäude, die dem künftigen Neubauabschnitt an der Wilhelmstraße gegenüber liegen) sind nicht, wie in Ziffer 5.1 unter der Überschrift "Städtebauliches Konzept" angegeben, etwa 13 Meter. Der Durchschnittswert der Traufhöhen ist vielmehr unter 10 Metern, und keine einzige von ihnen beträgt mehr als 12 Meter. Diese Höhe bestimmt die gesamte Silhouette der Wilhelmstraße in Blickrichtung auf den Wilhelmsplatz einschließlich der dort in jüngerer Zeit entstandenen Neubauten und schafft so eine homogene, aber gleichwohl abwechslungsreiche Strukturierung. Es wird deshalb vorgeschlagen, die geplante geschlossene Neubebauung an der Westseite der Wilhelmstraße etwa in der Mitte zu unterbrechen und stattdessen nur je einen nördlichen und einen südlichen Baublock ("Riegel") baurechtlich zuzulassen. Durch eine harmonische Teilung des Neubaus an der Wilhelmstraße in 2 Baukörper könnte zugleich eine repräsentative Öffnung mit Zugang zum alten Klinikgebäude Wilhelmstraße 31 hergestellt und umgekehrt von dort aus eine freie Sichtbeziehung zur Wilhelmstraße geschaffen werden.</p>				<p>Die Stellungnahme bezieht sich auf ein überholtes städtebauliches Konzept. Der Gebäudebestand an der Wilhelmstraße wird grundsätzlich erhalten und maßvoll aufgestockt. Eine weitere Öffnung des Baublocks zur Wilhelmstraße steht im Konflikt mit der vorhandenen Lärmbelastung auf dieser Straße, die gutachterlich untersucht wurde. Um lärmgeschützte Bereiche für die vorgesehene Wohnnutzung zu erreichen ist die Abschirmung vom Lärm notwendig. Eine geschlossene Straßenrandbebauung dient daher der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse.</p>
--	--	--	--	--	--	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>Wegen des Straßengefälles vom Wilhelmsplatz zur Alexanderstraße ist die nach § 18 Absatz 1 BauNVO erforderliche Bestimmung der Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen ohnehin zwingend geboten.</p> <p>Durch seine Fassade, insbesondere durch sein eindrucksvolles Hauptportal, ist das denkmalgeschützte Altgebäude eindeutig zur Wilhelmstraße hin orientiert. Durch eine ungehinderte Sichtbeziehung zwischen der Wilhelmstraße und dem zu erhaltenden ehemaligen Klinikgebäude können die darin vorgesehenen Büroflächen in ihrem Wert und ihrer Vermietbarkeit nachhaltig optimiert werden. Der Weg zum Altgebäude könnte eine zusätzliche repräsentative Prägung erfahren durch eine diesen Weg begleitende, an beiden Seiten parallel verlaufende Baumbepflanzung, die den Eindruck eines alleeartigen Zugangs zum Hauptportal des alten Klinikgebäudes vermittelt.</p> <p>Die Grundflächenzahl von 0,5 und die Geschosflächenzahl von 1,8 überschreiten die in der BauNVO als Norm festgelegten Höchstmaße. Der Hinweis, dass das Gebiet schon vor 1962 überwiegend bebaut war, ist kein Rechtfertigungsgrund für diese Überschreitung. Denn die heutige tatsächliche Bebauung liegt deutlich unter den durch die geltende BauNVO festgelegten Höchstgrenzen. Für die Überschreitung der in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen der Grundflächenzahl sowie der Geschosflächenzahl liegen keine städtebaulichen Gründe vor. Die Einhaltung der in der BauNVO vorgesehenen Obergrenzen würde vielmehr bedeuten, dass trotz der wünschenswerten zusätzlichen Bebauung im Plangebiet der nicht vermeidbare Anstieg schädlicher Immissionen in zumutbaren Grenzen gehalten wird.</p>			<p>Es werden keine absoluten Höhen, sondern maximale Gebäudehöhen in Metern über NHN festgesetzt.</p> <p>Die Ausbildung einer geschlossenen Straßenrandbebauung zur Sicherung des Gebäudebestands an der Wilhelmstraße des Schallschutzes für den Blockinnenbereich begründet die Form der vorgesehenen Baukörper. Weiterhin ist der denkmalgeschützte Altbau zu erhalten. Dies bestimmt das Maß der baulichen Nutzung. Öffentliche Belange stehen nicht entgegen, da gut angenommene Wohngebiete in der Umgebung ähnliche Kennzahlen aufweisen. Wesentlich bestimmend sind die Immissionen durch den Verkehr auf der Wilhelmstraße, der durch das Vorhaben nicht wesentlich erhöht wird. Die Belastungen sind durch die Bestandssituation bereits gegeben und sollen durch Maßnahmen der Temporeduzierung in der Nacht gemindert werden.</p> <p>Als Maßnahme der Innenentwicklung ermöglicht der Bebauungsplan eine für den Standort und die geplanten Nutzungen angemessene städtebauliche Dichte. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung übernimmt die Orientierungswerte eines urbanen Gebietes (GRZ 0,8; GFZ 3,0). Die Orientierungswerte werden durch das städtebauliche Konzept auf die Gesamtfläche betrachtet deutlich unterschritten.</p>
--	--	---	--	--	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>III.</p> <p>Zum Standort der Neubebauung an der Wilhelmstraße wird weiter vorgetragen: Der bisherige Abstand zur Wilhelmstraße sollte aus den nachstehend dargelegten Gründen beibehalten werden.</p> <p>a) Das nach der Planung zu erhaltende, historische Gebäude des ehemaligen Pharmakologischen Instituts der Universität Bonn an der Westseite der Wilhelmstraße hat 3 Geschosse und eine geschätzte Traufhöhe von 10,80 Metern. Eine daran anschließende, bis an den Bürgersteig heranreichende 4- geschossige Neubebauung mit einer Höhe von circa 13 Metern würde einen deutlich sichtbaren, kantentartigen Bruch in der Höhenausdehnung beider Gebäude ergeben, insbesondere aus der Blickbeziehung vom Wilhelmsplatz in die Wilhelmstraße hinein.</p> <p>b) Würde der Neubau in der jetzigen Fluchtlinie des abzureißenden Altbautrakts an der Wilhelmstraße errichtet, könnten vor den dort geplanten Geschäften im Erdgeschoß fußgängerfreundliche Flanierflächen mit zugeordneten Ruhe-zonen (einschließlich Bänken, Pflanzen, Skulpturen ) entstehen.</p> <p>c) Der so beibehaltene Abstand zur Wilhelmstraße würde für die oberhalb des Erdgeschosses liegenden Wohnungen auch die Anbringung von Balkonen ermöglichen, zumal zu erwarten ist, dass in diesen Wohnungen die Schlafräume zum ruhigeren Innenbereich, die Wohnräume zur Seite Wilhelmstraße hin angeordnet werden, sodass die Anordnung der Balkone zu dieser Seite hin sinnvoll erscheint.</p>			<p>III.</p> <p>Die Bestandsgebäude an der Wilhelmstraße werden grundsätzlich erhalten und maßvoll ergänzt. Zur Wilhelmstraße sollen eingeschossige Vorbauten möglich sein, um die hier geplanten Gruppenräume der Kita baulich umsetzen zu können.</p> <p>Zu a). Siehe II. a).</p> <p>Zu b) und c) Im Bestand gibt es vor dem zurückspringenden Gebäude an der Wilhelmstraße Lichtschächte bzw. Treppenanlagen/Rampen zum höherliegenden Erdgeschoss. Ladenzonen im Erdgeschoss sind nicht geplant. Aufgrund der hohen Verkehrslärmimmissionen in der Wilhelmstraße eignen sich die Gebäudevorzonen weder als Ruhe-zonen (Erweiterung des Straßenraums) noch als Außenwohnbereiche (Balkone). Die Oberleitungen der Straßenbahn sind in den Gebäuden verankert; die Lage von möglichen Balkonen ist darauf abzustimmen.</p>
--	--	--	--	--	---



**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>d) In dem 1969 im Rheinland-Verlag Düsseldorf herausgegebenen, von der Stadt Bonn geförderten Sammelband "Bauen im Bonner Raum 49-69" ist der damals gerade neu (in den Jahren 1962-1965) errichtete Erweiterungsbau der Poliklinik parallel zur Wilhelmstraße beschrieben und mit einem Archivfoto (Nr. 87) dokumentiert. Aus dem Text (Seite 116,117 des genannten Buches) zitieren wir nachstehend folgende Passagen:</p> <p>1.) Das langgestreckte Gebäude des Erweiterungstrakts der Medizinischen Poliklinik ist „in den Straßenzug eingepasst, allerdings um einige Meter aus der Bauflucht zurückgesetzt. Durch einen schmalen Grünstreifen konnte ein gewisser Ruhepunkt in der engen und verkehrsreichen Straße vor der Klinik geschaffen werden .....“</p> <p>2.) „Das Gebäude passt sich gut in den bestehenden Straßenzug ein und schafft durch den Rücksprung eine leichte, aber doch spürbare Ausweitung der Straßenflucht“.</p> <p>Die vorstehenden Aussagen treffen unseres Erachtens zu und sind auch heute noch verwertbar. Ergänzend geben wir den Hinweis, dass eine entsprechende Aufweitung der Wilhelmstraße bereits vor dem ältesten Gebäude der Wilhelmstraße, nämlich dem Landgericht und Amtsgericht, erfolgt ist und offenbar beispielgebend auch für den heute bestehenden Erweiterungsbau der Poliklinik gewesen ist. Die kleinen, mit 4 Bäumen bestandenen Grünanlagen vor den Gerichten finden stets die Aufmerksamkeit der Passanten und schaffen durch die schmiedeeisernen Zaunabtrennungen zusätzlichen Schutz für die Gebäude.</p>				<p>Zu d). Kenntnisnahme</p>
--	--	---	--	--	--	-----------------------------

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>e) Da die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage an der Wilhelmstraße den lebhaften Verkehr der Fußgänger, des Kfz-Verkehrs und der Straßenbahnen kreuzen, müsste hinter dem Bürgersteig eine höhengleiche, waagerechte Aufstellfläche von mindestens 5 Metern Länge für die ein- und ausfahrenden Kraftfahrzeuge vor der geneigten Rampe zur Tiefgarage planungsrechtlich ausgewiesen werden, zumal das stadteinwärts gelegene Haus Wilhelmstraße 27/29 keinen Einblick des Fahrzeugführers stadteinwärts in Richtung Friedensplatz ermöglicht.</p> <p>IV.</p> <p>Sonstiges:</p> <p>a) Es ist darzustellen und im Bebauungsplan festzulegen, wie die schädliche Abluft aus den Tiefgaragen entsorgt wird, notfalls durch Vorrichtungen mit Luftaustritt oberhalb der jetzigen und künftigen Gebäudehöhen.</p> <p>b) Der Abstand zwischen den beiden vorgeschlagenen getrennten Baublöcken parallel zur Wilhelmstraße sollte so dimensioniert werden, dass für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge eine ungehinderte Zufahrt in den Innenbereich des Plangebiets gewährleistet ist. Eine solche Zufahrtsmöglichkeit vom Annagraben aus erscheint aufgrund der Verkehrsverhältnisse sowie des vorhandenen und geplanten künftigen Baubestands beiderseits des Annagrabens (und schon im Straßenabschnitt der Alexanderstraße von der Wilhelmstraße bis zum Annagraben) problematisch.</p>			<p>Zu e). Aktuell sind keine Tiefgaragenein-/ausfahrten zur Wilhelmstraße geplant, da der Gebäudebestand erhalten wird.</p> <p>IV.</p> <p>Zu a). Die Belüftung geplanter Tiefgaragen wird in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren auch dahingehend geprüft, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen für künftige Nutzer bzw. angrenzende, schutzbedürftige Nutzungen entstehen.</p> <p>Zu b). Siehe I. a).</p> <p>Die grundsätzliche Möglichkeit der Anfahrt für Rettungsfahrzeuge ist in ausreichendem Maße am Annagraben gegeben.</p>
--	--	---	--	--	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>c) Das unter Denkmalschutz stehende alte Klinikgebäude Wilhelmstraße 31 ist zum Teil auf früher aufgeschüttetem Gelände gegründet. Deshalb sollte bei allen Abbruch- und Neubauarbeiten insgesamt - nicht zuletzt auch zum Schutz der vorhandenen, dem Plangebiet gegenüber liegenden Gebäude - von bestandsgefährdenden Eingriffen, insbesondere Rammarbeiten, Bodenstampfungen, Pfahlgründungen und ähnlichen den Altbaubestand gefährdenden Einwirkungen abgesehen werden. Vor oder gleichzeitig mit der Genehmigung von Bauarbeiten im Plangebiet sollten die Bauherren zur Einhaltung dieser Vorgaben rechtswirksam verpflichtet werden.</p> <p>d) Zusätzlich sollte zur vorherigen Beweissicherung schon jetzt, also vor Beginn jeglicher Bauarbeiten im Plangebiet, seitens der Stadt Bonn die unter Punkt 6.2 der Bürgerinformation angegebene amtliche Stelle (Bezirksregierung Düsseldorf- KBD --) mit der Erstellung der dort genannten Erhebungen bzw. Gutachten beauftragt werden, nicht zuletzt zwecks Vermeidung etwaiger Schadensersatzansprüche gegebenenfalls geschädigter benachbarter Gebäudeeigentümer.</p> <p>Statt eine Sicherheitsdetektion des Bodens nur zu empfehlen, sollte sie zwingend vorgeschrieben werden. Noch vor allen weiteren Planungsschritten, also praktisch schon jetzt, müsste die Stadt Bonn als planende Behörde den vorbezeichneten Antrag zur Beauftragung dieser offenbar notwendigen Überprüfungen bei der Bezirksregierung Düsseldorf stellen.</p>				<p>Zu c) Alle baulichen Maßnahmen im Bereich des Baudenkmals sind mit der unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Bestandsgefährdende Maßnahmen sind ordnungsbehördlich zu verhindern. Es bedarf keiner darüber hinaus gehenden Regelungen im Bebauungsplan.</p> <p>Zu d). Gemäß der Stellungnahme der BR Düsseldorf wird dem Eigentümer empfohlen, diese Untersuchungen durchzuführen. Die Verantwortung dafür trägt der Eigentümer.</p>
--	--	---	--	--	--	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		Wir meinen abschließend, dass das gemäß dem Bebauungsplan Nr. 7723-41 überplante Gebiet zu einem Vorzeigeobjekt urbanen Wohnens werden könnte, und dass eine baldige Realisierung zu einer Aufwertung der gesamten Bonner Nordstadt beitragen könnte. An einer solchen Entwicklung in guter Zusammenarbeit der Bürger und der Stadt Bonn auch künftig mitzuwirken, sind wir gern bereit.				
--	--	--	--	--	--	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

28.		<p>Hiermit möchten wir uns zu dem Bebauungsplan „Ehemalige Poliklinik“ der Stadt Bonn äußern.</p> <p>1. Der Bebauungsplan sieht vor, dass Großteile des Bauwerkes zu Wohnzwecken genutzt werden. Das ist in erster Linie sehr zu begrüßen, da in Bonn ein großer Mangel an gutem Wohnraum besteht. Vor allem sind Familien und der Mittelstand in Bonn sehr benachteiligt. Junge Bonner Familien mit Kindern haben großen Wunsch in der Stadt wohnen zu bleiben, in erster Linie wegen vorhandenen Infrastrukturen wie Kindergärten, Schulen, öffentliche Verkehrsmitteln, Arbeitsplätze. Weiterhin ist der Bau eines Kindergartens und des öffentlichen Spielplatzes sehr zu begrüßen.</p> <p>Wer ist aber die Zielgruppe bei diesem Bauvorhaben? In dem die Stadt Bonn Wohnungen in dieser Masse vorsieht (ca.170) kann es nicht sein, dass diese Wohnungen entsprechende Größe haben werden, um Familien aufzunehmen. Statt kleine Wohneinheiten in so einer Masse zu bauen wäre es doch viel sinnvoller, hochwertige und familienfreundliche Wohnungen zu bauen. Familien und Normal-Durchschnitts Verdienener haben in Stadt Bonn kaum Möglichkeiten, entsprechenden Wohnraum zu erwerben oder zu mieten. Warum unterstützt die Stadt nicht diese Gruppe? Das ist schließlich die Zukunft unserer Stadt. Wir finden es auch nicht gut, dass man im Zentrum Wohnraum für Einzelpersonen schafft und die Bonner Familien und den Mittelstand außen vorlässt. Familienfreundliche Bebauungsmaßnahme wäre die nötige und auch die sozialste Maßnahme. Bonn Zentrum muss familienfreundlicher und kinderfreundlicher werden, vor allem die Wilhelmstr. in der bereits mehrere Familien mit Kindern wohnen.</p>			X	<p>Zu 1. Es ist kein öffentlicher Spielplatz geplant.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt Art und Maß der baulichen Nutzung fest. Es gibt keine Rechtsgrundlage für die Festlegung von Wohnformen und Wohnungsgrößen. Siehe lfd. Nr. 21</p>
-----	--	--	--	--	---	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>Sozialer Wohnungsbau bei diesem Wohnraummangel muss nicht direkt im Zentrum der Stadt verwirklicht werden. Die Stadt braucht nicht den sozialen Wohnbau, sondern Familienfreundliche und größere Wohnungen im Zentrum.</p> <p>In Zusammenhang mit dem Bauvorhaben wäre 30 km/h Zone in der Wilhelmstr. unzulänglich und zwar nicht nur für die Nacht, sondern eine 30 Zone oder eine komplette Verkehrsberuhigung der Straße. Ebenfalls ist auch zu jetzigem Zeitpunkt ein Fußgängerübergang auf der Wilhelmstr. notwendig. Auf der Straße wohnen bereits mehrere Kinder, die Bordsteine sind sehr eng und niedrig, so dass bei vermehrtem Aufkommen von Autoverkehr eine erhebliche Gefahr für Anwohner bzw. dort lebende Kinder entsteht. Im Bezug auf die Luft und Umwelt Verschmutzung müsste mehr an der Grünanlage gemacht werden. Wenn die Bäume auf der Wilhelmstr. abgeholzt werden, hat diese Straße gar kein Grün mehr. Wir sehen den Erhalt des alten Baumbestandes als notwendig.</p> <p>Wir verlangen eine umweltverträgliche Lösung. Eine komplette Verkehrsberuhigung mit nur Anlieger freiem Verkehr wäre unsere Vorstellung. Eine Bebauung der Wilhelmstrasse bis an die Bordsteinkante sollte nicht stattfinden. Das würde erhebliche Einengung der Straße bedeuten und hat negative Umweltaspekte.</p> <p>Luftverschmutzung durch Autoschadstoffemission (Abgase und Feinpartikelbelastung), sowie Lärmbelastung im Zentrum und in der Wilhelmstr. kommen bereits an ihre Grenzwerte. Weitere Einengung der Wilhelmstr. durch die Bebauungsmaßnahmen würde diese Werte weiter in die Höhe treiben. In diesem Sinne sollte auch die jetzige Bebauungshöhe einbehalten werden.</p>			<p>Die Wilhelmstraße ist mit der Straßenbahn und dem MIV eine Durchgangsstraße. Das Erfordernis einer Verkehrsberuhigung wird nicht durch das Vorhaben ausgelöst. Durch die Einrichtung von Tempo 30 könnten die Verkehrslärmimmissionen an straßenzugewandten Fassaden deutlich gesenkt werden (siehe lfd. Nr. 26). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann eine mögliche Temporeduzierung nicht unterstellt werden, da sie noch nicht beschlossen bzw. umgesetzt ist.</p> <p>Der Baumbestand in der Wilhelmstraße ist durch die Baumaßnahmen grundsätzlich nicht gefährdet.</p> <p>Der Gebäudebestand an der Wilhelmstraße wird grundsätzlich erhalten. Eine planerisch gewünschte Nachverdichtung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet (siehe lfd. Nr. 26, II. a)). Eine Unterbrechung der Straßenrandbebauung zur Wilhelmstraße drängt sich weder städtebaulich noch aus Gründen des Lärmschutzes auf.</p>
--	--	---	--	--	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>(Siehe. Bebauungspläne, Begründungen und Gutachten „Medizinische Poliklinik, Erweiterungsbau aus dem Jahr 1962-65.) Eine Baulücke auf der Wilhelmstrasse mit dem freien Blick auf das Altbau und im Hintergrund wurde eine deutliche Verschönerung der Gegend und Umwelt und Lebensqualität Steigerung bringen.</p> <p>2. Diamorphinambulanz auf Wilhelmstr.-Annagraben wird zurzeit stilschweigend von den Anwohnern geduldet. Die Versorgung von schwersterkrankten Drogenabhängigen braucht unserer Meinung eine Klinik Anbindung. LVR Kliniken sind z.B. in unmittelbarer Nähe, auch Uni Klinik mit ihrer kompletten Infrastruktur ist nicht weit. Die Diamorphinambulanz war ein Versuchsobjekt auf Bundesebene und hatte zu dem Zeitpunkt ihrer Entstehung eine unmittelbare Klinikanbindung. Nach dem Auszug der Poliklinik, ist diese Bindung nicht mehr gegeben und die Lage sollte neu bewertet werden. Statt die Diamorphinambulanz mitten in einem Wohn- Komplex, neben dem Kindergarten und in unmittelbarer Nähe von anderen dort wohnenden Familien und Kindern weiter zu führen, wäre eine Verlagerung der Ambulanz an eine Klinik oder ähnliche Institution auch im Sinne der besseren Versorgung dieser Patienten sinnvoller. Ein Ansteckungspotenzial ist groß und die Gefahr für Kinder nicht abschätzbar Die Patienten dieser Ambulanz sind meistens Hepatitis C und zum Teil HIV infiziert. (Siehe Studie Abschlussbericht 2011). Sie halten sich auf den Kinderspielflächen, auf dem Wilhelmsplatz und in den Straßen in der Umgebung auf. Wer trägt die Verantwortung? Wer kümmert sich um diesen mehranfallenden und zum Teil kontaminierten Müll?</p>				<p>Zu 2. Die Diamorphinambulanz hat eine Erlaubnis zum unbefristeten Betrieb ohne Klinikanbindung erhalten. In der Ambulanz erfolgt eine medizinische Betreuung, so dass eine Aufsicht des Personenkreises besteht.</p>
--	--	--	--	--	--	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>Wer trägt die Verantwortung bei Verletzung und Infektion? Welche Vorsichtsmaßnahmen werden getroffen? Die Ambulanz stellt ein Anziehungspunkt für Drogensüchtige in diesem Stadtteil. Da sie nur als Anwohner der Stadt Bonn an diesem Programm teilnehmen dürfen, siedeln sich die Patienten auch aus anderen Regionen vermehrt in Bonn Zentrum an, um eben diese Anbindung an die Ambulanz zu bekommen. Das schafft einen sozialen Brennpunkt in dieser Gegend. Diese Entwicklung in unserem Stadtteil halten wir für konterproduktiv. Die Gegend soll Familien und kinderfreundlicher werden.</p> <p>3. Man muss auch die Frage des Investors stellen. Bei diesen Vorgaben der Stadt Bonn, 30 % Sozialer Wohnungsbau und Diamorphinambulanz im Wohnkomplex, bei den teuren Grundstückspreisen, ist sehr zu bezweifeln und unwahrscheinlich, dass sich ein passender Investor findet, der in dieses Projekt anlegen möchte.</p> <p>4. Wir erwarten von der Stadt, dass sie ein Familien-Kinderfreundliches, Sozialverträgliches und Umweltfreundliches Zukunftweisendes Konzept für den Bebauungsplan Nr. 7723-41 „Ehemalige Poliklinik“ erarbeitet. Aus unsrer Sicht bedeutet das:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bonn Zentrum (Wilhelmstr./Annagraben) soll schöner werden</li> <li>• Bonn-Zentrum (Wilhelmstr./Annagraben) soll aufgewertet werden</li> <li>• Geringere Anzahl, dafür größere Wohnungen für Bonner Familien mit Kindern und Erwerbstätige.</li> <li>• Keine Erschaffung eines sozialen Brennpunktes mit überregionalen Einzugsbereich</li> </ul>				<p>Zu 3. Siehe lfd. Nr. 21</p> <p>Zu 4. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Nachverdichtung im Innenbereich mit rd. 80% Wohnnutzung. Die Sicherung der Diamorphinambulanz mit rd. 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche ist untergeordnet. Vorhandener Gebäudebestand wird integriert und einer neuen Nutzung zugeführt. Wohnungsgrößen können im Rahmen des Bebauungsplans nicht geregelt werden. Etwa 75% der Bruttogrundfläche Wohnen soll entsprechend der Förderbestimmungen des Landes errichtet werden. Es wird nicht gesehen, dass durch die Planung ein sozialer Brennpunkt entstehen könnte. Im Vergleich zu einer Weiterentwicklung des Plangebietes auf Grundlage des § 34 BauGB sind weniger planbedingte Mehrverkehre zu erwarten.</p>
--	--	--	--	--	--	---



BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7

AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015

	<ul style="list-style-type: none"><li>• Verkehrsberuhigung in der Wilhelmstr. mit nur Anliegerautoverkehr</li><li>• Umweltfreundliche Lösung: (durch weniger Autoverkehr auch weniger Luftverschmutzung und Lärmbelästigung), Erhalt des alten Baumbestands und anlegen der neuen Grünbereiche. Keine Bebauung bis an die Bordsteinkante und Einengung der Wilhelmstr. Jetzige Bebauungsgrenze und Höhe beibehalten.</li><li>• Verlegen der Diamorphinambulanz aus der Wilhelmstrasse- Annagraben z. B an eine Klinik oder eine andere Institution.</li></ul>				
--	---	--	--	--	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

29.		<p>gerne möchte ich hiermit als unmittelbarer Nachbar von dem Angebot der Meinungsäußerung zu der geplanten Nachfolgenutzung des o.a. Areals Gebrauch machen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Geplante Wohnungseinheiten</li> <li>2. Parkmöglichkeiten</li> <li>3. Diamorphinambulanz</li> <li>4. Geschäfte/Büro/Praxen</li> </ol> <p>Zu 1: Die geplante Anzahl von 170 Wohnungseinheiten scheint wenig Raum für familienfreundliche Wohnungszuschnitte zu lassen. Die Schaffung von bezahlbaren 4-Zimmer-Wohnungen für Familien sollte nach meiner Meinung bei der sehr guten zentralen Lage im vorrangigen Interesse liegen. Wo sollen denn sonst die Kinder für die geplante Kita und den Spielplatz herkommen?</p> <p>Zu 2: Sowohl die Wilhelmstraße wie auch der Annagraben und die angrenzenden Straßen bieten schon jetzt keinen ausreichenden Parkplatz für die Anwohner, ganz zu schweigen für Besucher. Die beiden geplanten Tiefgaragen mit Zufahrten auf der Wilhelmstraße und im Annagraben können das Problem nicht lösen, würden es meiner Ansicht nach sogar vergrößern:</p>			X	<p>Zu 1. Der Bebauungsplan trifft nur Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und nicht zu Wohnungsgrößen.</p> <p>Zu 2. Der bauordnungsrechtlich erforderliche Stellplatzbedarf muss im Plangebiet innerhalb von Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird im Baugenehmigungsverfahren ermittelt. Die Behebung von Stellplatz- bzw. Parkraumdefizite im Umfeld ist kein Planungsziel dieses Bebauungsplans.</p>
-----	--	--	--	--	---	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>Die wenigen den momentanen Anwohnern zur Verfügung stehenden Parkplätze würden weiter reduziert (besonders im engen Annagraben, denn zumindest die Parkplätze im oberen Bereich müssten wegen der Straßenge für eine geplante TG-Einfahrt weichen), die Schaffung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen für die neuen Anwohner und deren Besucher scheint mehr als fraglich und es wäre eine höhere Lärmbelästigung für die Alexanderstraße und den Annagraben zu erwarten. Hier sollte nach besseren Lösungen gesucht werden (Tempo 30 Zone reicht nicht).</p> <p>Zu 3: Wenn die Ambulanz im Annagraben verbleiben soll, ist ein ausreichender Treffplatz für die Patienten innerhalb des Geländes vorzusehen. Meine Erfahrung aus unmittelbarer Nachbarschaft ist, dass viele mit Hunden und Fahrrädern kommen und sich gerne im Innenhof aufhalten. Es sollte von vornherein vermieden werden, dass diese Aufenthalte draußen auf dem Bürgersteig stattfinden.</p> <p>Zu 4: Hier scheint mir kaum Bedarf vorzuliegen. Lebensmitteläden und Arztpraxen sind fußläufig in ausreichender Zahl vorhanden. Auf jeden Fall sollte nichts Gewerbliches angesiedelt werden, was Publikumsverkehr mit sich bringt (siehe Punkt 2).</p> <p>Zusammenfassend möchte ich sagen, dass ich eine überwiegende Wohnnutzung des Geländes begrüße, und hoffe sehr, dass die Umsetzung inhaltlich und optisch zu einer Aufwertung dieses zentrumnahen Bereiches führt.</p>			<p>Die verkehrlichen und schalltechnischen Auswirkungen durch das Vorhaben wurden untersucht und als nicht erheblich bewertet.</p> <p>Zu 3. In der Planung sind der Ambulanz Freibereiche zugeordnet.</p> <p>Nicht-Wohnnutzungen werden sinnvollerweise dort angeordnet, wo für eine Wohnnutzung eine geringere Wohnqualität (fehlender Sozialabstand, hohe Verkehrslärmimmissionen) zu erwarten ist, wie bspw. in straßenseitigen Erdgeschossen.</p> <p>Planungsrechtlich möglich ist der Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen in einem urbanen Gebiet mit Ausnahmen weniger Einschränkungen.</p>
--	--	--	--	--	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

<p><b>30.</b></p>		<p>Ich wende mich heute als unmittelbarer Anwohner der Wilhelmstraße an Sie, um Ihnen meine Eindrücke sowie Kritikpunkte in Bezug auf die vorgelegten Planungen der Stadt Bonn für das ehemalige Gelände der Poliklinik mitzuteilen.</p> <p>Zunächst möchte ich anführen, dass die dauerhafte Ansiedlung der Diamorphinambulanz ohne eine Anbindung an den vormals bestehenden Klinikbetrieb als nicht vereinbar mit den baurechtlichen Vorgaben anzusehen sein dürfte. Betrachtet man die gebietstypische Bebauung sowie Nutzung im Bereich der Wilhelmstraße bzw. im Bereich Annagraben, so dürfte kein Zweifel bestehen, dass es sich bei diesen Arealen um allgemeine Wohngebiete im Sinne von § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wenn nicht sogar um reine Wohngebiete im Sinne von § 3 BauNVO handelt. So ist die anzutreffende Ansiedlung freier Berufe, vorwiegend von Rechtsanwälten, in Wohngebieten immer zulässig und per se nicht prägend. Auch die kleineren Geschäfte im Bereich des oberen Teils der Wilhelmstraße, wie etwa die Textilreinigung sowie ein Kiosk, dienen der Versorgung der unmittelbaren Bedürfnisse der Anwohner und sind typisch für ein Wohngebiet.</p> <p>Aufgrund des besonderen Schutzes, welcher Wohngebieten nach der BauNVO zukommt, sind indes solche Nutzungsarten gebietsfeindlich, die das Wohnen stören.</p>				<p>Die Diamorphinambulanz hat eine Erlaubnis zum unbefristeten Betrieb ohne Klinikbindung erhalten. In der Ambulanz erfolgt eine medizinische Betreuung, so dass eine Aufsicht des Personenkreises besteht.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt ein urbanes Gebiet fest, in dem die Diamorphinambulanz allgemein zulässig ist.</p>
-------------------	--	--	--	--	--	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>Diese Umstände lassen nach meiner rechtlichen Beurteilung - von Ihren künftigen Planung einmal abgesehen - bereits im heutigen Zeitpunkt die Genehmigungsfähigkeit der derzeitigen Nutzung ohne einen Anschluss an die Poliklinik entfallen. Es wird damit zu prüfen sein, ob nicht bereits in diesem Stadium eine Nutzungsuntersagung für den Betrieb der Diamorphinambulanz anzustrengen ist. Für eine entsprechende planerische Festsetzung im Bebauungsplan gilt dies erst recht.</p> <p>Losgelöst von der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit der Diamorphinambulanz. erschrecken mich die bis dato ins Auge gefassten Pläne, diese unmittelbar an eine Kindertagesstätte angrenzend, anzusiedeln. Die im Rahmen der Vorstellung im Ratssaal geäußerten Überlegungen, dass man beide Bereiche ja mit einer Mauer abgrenzen könne, erscheinen grotesk. Es wird lediglich eine Frage von Wochen sein, bis die erste Spritze im Sandkasten der Kinder liegt und sich eines der Kinder an einer solchen verletzt. Im Übrigen dürfte es spannend sein, zu verfolgen, welche Eltern ihre Kinder in die Obhut einer städtischen Kindertageseinrichtung geben, die sich unmittelbar im räumlichen Anschluss an eine Diamorphinambulanz befindet. Trotz der - ohne Zweifel - bestehenden Not an entsprechenden Plätzen dürften betroffene Eltern alle erdenklichen Maßnahmen unternehmen, um eine Betreuung ihres Kindes. in einer solchen räumlichen Gemengelage zu vermeiden. Jeder gesunde Menschenverstand würde eine solche Planung am Reißbrett eigentlich im Vorhinein ausscheiden lassen. Es befremdet daher, wie wenig Fürsorge- sowie Fingerspitzengefühl offenbar von Seiten der Stadt in Bezug auf diese wichtigen Fragen an den Tag gelegt wird.</p>				<p>Die geplante Kindertagesstätte befindet sich nicht unmittelbar im räumlichen Anschluss an die Diamorphinambulanz.</p>
--	--	--	--	--	--	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

	<p>Die ins Auge gefasste „Vorziehung“ des Baukörpers im Bereich der ehemaligen Poliklinik hin zur einer an der Wilhelmstraße durchgehenden Bebauungslinie, verwirft gerade diejenigen Überlegungen, die Ihre Vorgänger im Stadtplanungsamt Anfang der 1960er Jahre entwickelt haben. So sollte die enge Bebauungsschneise der Wilhelmstraße, in der sich der Verkehrslärm sowie die Immissionen in besonderer Weise gefangen haben, „geöffnet“ werden, um so die Belastungen für die unmittelbaren Anwohner zu reduzieren. Wenn es wirklich das Ziel der Stadt sein würde, diese Überlegungen fortzuführen - wie ja durch eine mögliche Einführung eines Tempolimits 30 angeklungen ist - dann würde man auch von einer durchgängigen Bebauungslinie Abstand nehmen, da ansonsten - selbst bei Einführung eines Tempolimits- im besten Falle ein "Null-Summen-Spiel" betrieben werden würde.</p> <p>Ferner kann ich mich nur über Ihre Absicht, den sozialen Wohnungsbau mit einem Anteil in Höhe von bis zu 30% in das Vorhaben planerisch zu integrieren, wundern. Bei der zu entwickelnden Fläche von über 9000 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein absolutes Filetgrundstück, welches im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen steht. Wie allgemein bekannt sein dürfte, weist das Land Nordrhein-Westfalen ein eklatantes Haushaltsdefizit auf. Die mit der Verwertung von Grundeigentum beauftragte Landesgesellschaft ist durch ständige ministerielle Weisung dazu gehalten, die abzustoßen Grundstücke zu Höchstpreisen am Markt zu platzieren. Dies bedeutet, dass ein Investor, der einer Entwicklung des Areals der ehemaligen Poliklinik näher tritt, damit rechnen muss, dass er Grundstückspreise von 500 € pro Quadratmeter und mehr zahlen müssen. Auf diese Mechanismen hat die Stadt Bonn keinerlei Einfluss.</p>			<p>Das Konzept wurde geändert, die Bausubstanz wird erhalten. Siehe lfd. Nr. 27</p> <p>Die Stadt Bonn verfolgt das wohnungspolitische Ziel, insbesondere in der Innenstadt Wohnraum für untere Einkommensgruppen zu schaffen. Das Planungskonzept ist mit dem BLB abgestimmt. Das Bieterverfahren wurde auf Grundlage der angepassten Maßgaben zum geförderten Wohnungsbau durchgeführt und hat damit die Preisbildung beeinflusst. Siehe Lfd. Nr. 21</p>
--	---	--	--	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>Das heißt aber auch, dass ein Investor, um überhaupt in der Lage zu sein, dass Areal wirtschaftlich vernünftig entwickeln zu können, entsprechend hohe Kaufpreise auf der Vermarktungsebene ansetzen und auch erzielen können muss. Sieht sich ein solcher Investor nun aber einem städtischen Petitem eines Quorums von 30% sozialem Wohnungsbau gegenüber, so weiß er im Vorhinein, dass er - trotz entsprechender staatlicher Förderung - die erforderlichen Kaufpreise auf Käuferseite nicht wird durchsetzen können.</p> <p>Dies hängt bereits damit zusammen, dass ein potentieller Käufer, bevor er in Innenstadtlage zwischen 3.000 und 4000 € (pro Quadratmeter investiert, sehr gründlich untersucht, in welcher unmittelbaren Umgebung sich seine Wohnung befindet. Gibt er dann im Internet die entsprechenden Suchbegriffe ein und findet unmittelbar einen Hinweis auf die angrenzende Diamorphinambulanz sowie die Möglichkeit des Bezugs von Nachbarwohnungen durch einen Wohnberechtigungsschein, so lässt er die Investitionsentscheidung binnen kürzester Zeit fortfallen.</p> <p>Für mich bedeutet dies, dass die Stadt - sollte sie an den bisherigen Planungen unter Einbeziehung von sozialem Wohnungsbau festhalten- absehbar damit rechnen kann, dass in den nächsten Jahren mangels eines interessierten Investors keinerlei Entwicklung des Areals erfolgen wird.</p> <p>Ich habe auf der Bürgerversammlung viele interessante Vorschläge aus dem Auditorium vernommen, die darauf zielen, familienfreundliches Wohnen im Bereich der ehemaligen Poliklinik möglich zu machen. Ich kann mich dieser Forderung nur voll und ganz anschließen</p>				<p>Der Bebauungsplan trifft nur Festlegungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und nicht zur Wohnungsgröße.</p>
--	--	---	--	--	--	--

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

		<p>Die Stadt Bonn hat die einzigartige Möglichkeit mitten im Herzen der Innenstadt den planerischen Grundstein für ein Projekt zu legen, welches Strahlkraft für die gesamte Altstadt entfalten könnte. Die Ansiedlung einer Kindertagesstätte ist hierbei im Grundsatz ein erster begrüßenswerter Schritt. Dieser muss jedoch dahingehend fortentwickelt werden, dass eine Art "Kiez" für Familien geschaffen wird, der sich gerade nicht dadurch auszeichnet, dass man sich aufgrund des Publikums in der unmittelbaren Umgebung ständig um den Nachwuchs sorgen muss.</p> <p>Ich kann daher nur eindringlich an Sie appellieren, einem möglichen Investor von planerischer Seite her im Bebauungsplan keinerlei Fesseln in Gestalt von mandatorischem sozialen Wohnungsbau sowie einer Diamorphinambulanz anlegen, die eine attraktive, die Innen- sowie die Altstadt bereichernde Gestaltung bereits im Voraus unmöglich machen.</p>			<p>Die Stadt Bonn bereitet mit der Aufstellung des Bebauungsplans die Nachverdichtung eines Innenbereichs mit einem hohen Wohnanteil vor. Die Umsetzung erfolgt durch einen privaten Investor. Siehe lfd. Nr. 28, zu 4.</p>



**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

Lfd. Nr.	Nr. der Eingabe	Kurzgefasste Meinungsäußerung	Berücksichtigung			Begründung
			Ja	Teilw	Nein	

**VERKEHR**

8.		Es wird angeregt, mehr Stellplätze vorzusehen.			X	Auf Grund der Innenstadtlage besteht die Möglichkeit, den Umweltverbund zu nutzen. Das Mobilitätsverhalten ist daher anders als in zentrumsfernen Lagen. Stellplätze über den bauordnungsrechtlichen Bedarf zur Verfügung zu stellen ist daher in diesem Kontext nicht notwendig und auch planerisch im Sinne der angestrebten Verkehrswende nicht erwünscht. Es werden daher gegensätzlich zu der Anregung Mobilitätsmaßnahmen umgesetzt, die eine Verringerung der Kfz-Verkehrserzeugung führen.
9.		Es wird angeregt, die Stellplätze in der Tiefgarage für Anlieger benutzbar zu machen.			X	Aufgrund der Restriktionen durch Bodendenkmäler sollen Tiefgaragen nur zum Nachweis des planbedingten Stellplatzbedarfs dimensioniert werden.
10.		Es wird angeregt, keine Stellplätze vorzusehen und stattdessen autofreies Wohnen anzubieten.			X	Das Bauordnungsrecht verlangt die bedarfsgerechte Einrichtung von Stellplätzen.
11.		Es wird angeregt, die Stellplätze auf der Wilhelmstraße entfallen zu lassen, da die Gehsteige sehr schmal sind und dann weniger durch parkende Autos in Anspruch genommen werden.			X	Die Anlage von Stellplätzen im Straßenraum ist nicht Regelungsinhalt dieses Bebauungsplans. Mittelfristig ist geplant, die Parkplätze im öffentlichen Raum zugunsten breiterer Gehsteige entfallen zu lassen.
12.		Es wird angeregt, die Alexanderstraße zur Einbahnstraße zu machen, da Stauerscheinungen durch Falschparker erwartet werden.			X	Fehlverhalten von Verkehrsteilnehmern kann nur ordnungsrechtlich verfolgt werden. Die Knotenpunkte mit der Alexanderstraße sind für die prognostizierten Verkehre leistungsfähig.

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

25.		<p>Ich habe soeben das Schreiben bezüglich des Bauvorhabens gelesen. Darin habe ich u.a. begrüßt, dass sich über Lärmschutz wie z.B. die 30er Zone, Gedanken gemacht wird. Dies ist jedoch aus meiner Sicht nicht zu vergleichen mit der Lärmbelastung durch die Oxfordstrasse, zu deren Richtung sich meine Fenster und Balkon befinden.</p> <p>Mir ist bewusst, dass man schlecht etwas am Autoverkehr auf der Strasse ändern kann. Vielmehr schaue ich auf den „Krach“ der Straßenbahnen. An der Kreuzung Amtsgericht/Oxfordstrasse sowie an zwei weiteren Stellen dort, entsteht beim Vorbeifahren enormer Lärm durch die Straßenbahnen. Ich setzte dies mit den Weichen in Verbindung, da sowohl vorher als auch nachher die Bahnen laufeise fahren. Leider hört es sich an den besagten Stellen so an, als ob die Bahn über Steine fährt. Ich habe dies bereits an die SWB weitergeleitet mit der Rückmeldung, dass es ggf. am Dreck durch die Stadthausbaustelle liegt, aber sonst alles in Ordnung ist. Ich bezweifele auch gar nicht, dass alles funktional ist, da seit meinem Einzug vor fast zwei Jahren die Situation gleich ist. Vielmehr frage ich mich, ob es technisch bzw. mechanisch möglich wäre diesen Lärm auf irgend eine Weise zu beheben.</p>			X	Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf Regelungsinhalte des Bebauungsplans.
-----	--	--	--	--	---	---

**BUNDESSTADT BONN STADTBEZIRK BONN ORTSTEIL BONN ZENTRUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 6522-7**

**AUSWERTUNG DER BÜRGERBETEILIGUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT 08.06.2015 VOM BIS 26.06.2015**

Lfd. Nr.	Nr. der Eingabe	Kurzgefasste Meinungsäußerung	Berücksichtigung			Begründung
			Ja	teilw	Nein	

**NATUR- UND LANDSCHAFT, KLIMA**

13.		Es wird angeregt, mehr Grün vorzusehen.			<b>X</b>	Insgesamt entstehen durch Entsiegelung bisheriger oberirdischer Stellplatzflächen mehr begrünte Flächen als derzeit auf dem Grundstück vorhanden sind. Die entfallenden Satzungsbäume können voraussichtlich auf dem Grundstück ersetzt werden.
14.		Es wird angeregt, ein umweltfreundliches Vorhaben vorzusehen.			<b>X</b>	Im Rahmen der Innenentwicklung wird das Plangebiet wieder einer baulichen Nutzung zugeführt. Die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich kann dadurch reduziert bzw. vermieden werden. Durch die Schaffung von Wohnraum in zentraler Lage sind Infrastruktureinrichtungen und Arbeitsplätze gut erreichbar. Dadurch kann motorisierter Verkehr vermindert und die Nutzung des Umweltverbundes gestärkt werden.
15.		Es wird angeregt, statt Tempo 30 den Schienenlärm durch Flüsterschienen zu reduzieren, da sich nachts niemand an Geschwindigkeitsbegrenzungen hält.			<b>X</b>	Eine Reduzierung des Bahnlärms durch die Wahl eines anderen Oberbaus lässt sich nur durch ein Rasengleis erreichen. Dafür wäre ein getrennter Bahnkörper notwendig. Dies ist unter Aufrechterhaltung des anderen Verkehrs auf Grund der zu geringen Straßenbreite nicht möglich. Der Schienenweg befindet sich außerhalb des Plangebiets. Eine Reduzierung lässt sich daher auf diesem Wege nicht durchführen und ist nicht Bestandteil Regelungsinhalte der Bauleitplanung
16.		Es wird auf die Innenhofsituation hingewiesen, die dazu führen kann, dass sich Geräusche der Anwohner verstärken. Dies sollte bei der weiteren Planung berücksichtigt werden.			<b>X</b>	Durch die Wohnnutzung selbst verursachte Immissionen müssen im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplanverfahren nicht betrachtet werden. Eine gegenüber den Nachbarn rücksichtsvolle Nutzung wird unterstellt.

**Poliklinik – Bebauungsplan Nr. 6522-7 (ehem. Nr. 7723-41)  
Protokoll der Informationsveranstaltung am 18.10.2017 und Beantwortung der Fragen  
zum Planstand vor der Veröffentlichung gem. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 Baugesetzbuch**

Zeit: 18. Oktober 2017; 18:00 bis 20:40 Uhr  
Ort: Stadthaus Bonn, Ratssaal

Teilnehmende:

Vertreter der Verwaltung (Dez V, Amt 33, Amt 50, Amt 61), Vertreter der Träger (Caritas, Diakonie, LVR) und etwa 60 bis 70 Bürgerinnen und Bürger sowie die Moderatorin.

Nach der Begrüßung durch die Moderation erfolgen erste Fragen zum **Verfahren** und zum Zweck der Veranstaltung:

- Werden Wünsche aufgenommen oder handelt es sich um eine Alibiveranstaltung?
- Es wird die kurzfristige Einladung kritisiert.
- Es wird kritisiert, dass es sich um keine Frühzeitige Bürgerbeteiligung handelt.
- Die Einladungen durch Bürgerbriefe sind in zu kleinem Umkreis erfolgt.

Antwort:

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat bereits im Jahr 2015 stattgefunden. Es handelt sich um eine zusätzliche Bürgerversammlung. Die gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungen werden nach wie vor im Weiteren durchgeführt. Die Veranstaltung wird dokumentiert und die Ergebnisse und Anregungen den politischen Gremien zur Entscheidungsfindung über das weitere Vorgehen vorgelegt. Die Bekanntmachung der Veranstaltung ist über die Presse erfolgt. Nur die direkten Anwohner im Umkreis werden als zusätzliche Leistung durch Bürgerbriefe informiert.

Im Anschluss wird anhand der Präsentation die Entwicklung der Planungsinhalte in drei Planständen sowie die Aspekte des geförderten Wohnungsbaus vorgestellt.

Zum **geförderten Wohnungsbau** sind folgende Fragen eingegangen:

- Wie hoch ist der Anteil der Berechtigten für eine geförderte Wohnung in Bonn?
- Welche Personen bekommen einen WBS-Schein?
- Sind bei der Überlegung für die Quote des geförderten Wohnungsbaus auch berücksichtigt worden, dass in der Nordstadt viele Migranten und andere benachteiligte Gruppen jetzt schon in der Nordstadt wohnen.
- Warum eine Quote von 100 % gefördertem Wohnungsbau?
- Ist bei der Quote von 100 % gefördertem Wohnungsbau berücksichtigt worden, dass die Ambulanz erweitert wird?
- Welche Quote von gefördertem Wohnungsbau ist für das Denkmal vorgesehen?
- Was passiert, wenn die geförderten Wohnungen aus der Bindung laufen?

Antwort:

Es wird davon ausgegangen, dass, vergleichbar der Quote im Land NRW, ein hoher Anteil der Bevölkerung berechtigt ist, geförderten Wohnraum in Anspruch zu nehmen. Der genaue Anteil ist aber nicht bekannt. Der Anteil steigt aber mit dem Bevölkerungsalter und insbeson-

dere dem Renteneintritt. Berechtig sind auch viele in der Bevölkerung, die einer geregelten Tätigkeit nachgehen, wie Polizeibedienstete oder Personen in Pflegeberufen.

Die Nord- und Innenstadt sind grundsätzlich geeignet für die Ansiedlung von gefördertem Wohnraum, da die ortsteilbezogene Quote relativ gering ist. Durch den Bau von gefördertem Wohnraum können dann Berechtigte auch in adäquaten Wohnraum ziehen.

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).

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 die Bedingungen des Bieterverfahrens, die im Kaufvertrag des Vorhabenträgers mit dem Land vereinbart sind und auf die auch im städtebaulichen Vertrag hingewiesen wird, ist sichergestellt, dass rund 75 % der geplanten Bruttogrundfläche Wohnen für geförderten Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Das Planungsziel ist die Festsetzung eines urbanen Gebietes mit einem hohen Wohnanteil, in dem Nicht-Wohnnutzungen (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.

Aus Sicht der Verwaltung ist daher die Quote vertretbar. Dies gilt auch für die Nachbarschaft zu der Ambulanz. Hier gelten für die Patienten Regeln durch die Hausordnung, so dass hier auch ein Miteinander mit der Nachbarschaft möglich ist.

Zum **geförderten Wohnungsbau** wird Folgendes angeregt:

- In jedem B-Plan sollen 100% geförderter Wohnungsbau vorgesehen werden
- Es soll nur bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden, sonst regelt der Markt Angebot und Nachfrage.
- Gemischte Strukturen sind besser. Als Beispiel wird Hennef genannt.
- Ein Anteil von 30 % gefördertem Wohnungsbau ist besser.
- Ein Anteil von 100% gefördertem Wohnungsbau ist gerechtfertigt, wenn die Ambulanz nicht erweitert wird, da sonst eine Abwärtsspirale, insbesondere am Johanneskreuz, droht.
- Durch die hohe Quote von gefördertem Wohnungsbau wird das Ziel nicht erreicht, das Familienwohnen im Quartier zu stärken.
- Durch die hohe Quote im Bebauungsplangebiet entsteht eine Segregation im Gebäude. Dies sollte vermieden werden. Als Beispiel wird das abgebrannte Hochhaus in London genannt.
- Es wird angeregt, genossenschaftliches Wohnen dort anzusiedeln, da Mischung und Struktur auf Dauer stabil bleiben.
- Es wird angeregt, den geförderten Wohnungsbau an anderer Stelle unterzubringen.
- Es wird angeregt, die Leute besser zu bezahlen, damit sie nicht auf geförderten Wohnraum angewiesen sind.
- Es wird angeregt, das größere Problem der Gentrifizierung in der Nordstadt anzugehen.

Auf die Frage nach dem Umfang des geförderten Wohnungsbaus ergibt sich folgendes **Meinungsbild**:

- Ca. 1/3 der Anwesenden ist für eine Quote von 100 % geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplangebiet.
- Ca. 2/3 der Anwesenden ist für eine Quote von 30 % geförderten Wohnungsbau im Bebauungsplangebiet.

Im Anschluss erfolgt ein Dialog mit Frau Beigeordneter Krause in dem die obigen Argumente ausgetauscht werden.

Im Anschluss informiert Herr Schneider, Caritas als Vertreter der zukünftigen Betreiber der Ambulanz über Umfang und Betrieb der Ambulanz.

Zur **Ambulanz** und der Zusammenlegung sind folgende Fragen eingegangen:

- Warum werden die beiden Ambulanzen zusammengelegt?
- Wo halten sich die Patienten nach der Behandlung auf?
- Wie viele Wohnungen werden durch die Zusammenlegung der Ambulanzen frei?
- Warum wird die Zusammenlegung der Ambulanzen nicht in einem Hospital zusammengeführt.
- Wurden andere Standorte geprüft, denn die kombinierten Ambulanzen in Köln und Stuttgart sind großzügiger?
- Wurde die Standortprüfung transparent mit Bevölkerung erörtert?
- Es wird auf die Situation am Bonner Loch und Am Johanneskreuz verwiesen und gefragt, welche Standorte für Treffpunkte (noch) in Frage kommen?
- Es wird gefragt, wann die Zusagen des Oberbürgermeisters zur Situation umgesetzt werden, da vermutlich durch Methadonpatienten immer wieder Störungen ausgehen? Es kam auch zu Übergriffen.

Antwort:

Auf die Zusammenlegung einer hierhin zu verlagernden Methadonambulanz in die Diamorphinambulanz in einem Neubau am Annagraben wird zugunsten einer Beibehaltung der bestehenden Diamorphinambulanz im nördlichen Teil des Annagrabens verzichtet (vgl. DS-Nr. 1811373). In den Ambulanzen wird Substitution betrieben. Dies umfasst eine psychosoziale und medizinische Betreuung der Patienten, die nach einem Behandlungsplan durchgeführt wird. Insgesamt werden in beiden Ambulanzen 180 Patienten bei Vollaustattung betreut. Bisher sind die Erfahrungen an den beiden Standorten mit der Nachbarschaft gut und es gibt keine negativen Begegnungen mit der Nachbarschaft. Anregungen werden ernst genommen, die Probleme werden nicht verneint.

Der Betrieb der Ambulanz wird durch eine Hausordnung geregelt, die die Einhaltung der Regeln in der Ambulanz sicherstellt. Etwa ein Drittel der Patienten geht einer geregelten Tätigkeit nach, so dass dadurch auch im direkten Umfeld keine wesentlichen negativen Auswirkungen erwartet werden. Im Hinblick auf die andere Gruppe gibt es Betreuungsangebote, die aber ausbaufähig sind.

Zur **Ambulanz** wird folgendes angeregt:

- Die Patienten sollen nicht in Kontakt mit dem problematischen Umfeld, insbesondere am Johanneskreuz treten können.
- Der Grund, die Ambulanz an der Poliklinik wegen der medizinischen Betreuung anzusiedeln, ist mit Aufgabe der Poliklinik weggefallen.

- Die Ambulanz soll der Suchtabteilung des LVR angegliedert werden. Hier könne die Betreuung standortunabhängig durchgeführt werden.
- Der Sozialausschuss hätte nicht für den Standort plädiert, dies solle eingehalten werden.
- Forschungsprojekte sollten nicht aus dem Betrieb der Methadonambulanz finanziert werden.
- Es wird gefordert ein neutrales und belastbares Gutachten für die Ansiedlung und Zusammenlegung der Ambulanzen erstellt werden.
- Es soll keine Vertreibungspolitik stattfinden. Es werden mehr Druckräume und Substitutionsärzte benötigt
- Es wird gefordert die Probleme am Johanneskreuz zu berücksichtigen. Es droht eine Abwärtsspirale.
- Die Probleme sollten durch mehr Betreuungsangebote gelöst werden.
- Es wird gefordert, den Norden nicht weiter zu benachteiligen.
- Es wird konstatiert, dass die Kneipengänger schlimmer sind als die Patienten.
- Es wird angeregt Familienwohnen und Zusammenlegung, abzuwägen und ggf. mehr Personal einzusetzen und weitere Behandlungsmöglichkeiten zu schaffen.

Zum **Städtebau** erfolgten in den verschiedenen Runden folgende Fragen:

- Was wird unter maßgebliche Änderungen des Plans verstanden? Was wurde geändert?
- Ist der Lärm und Verkehr der Tiefgarage schon untersucht?
- Entstehen genügend Grünflächen?

Antwort:

Eine Änderung ist maßgeblich, wenn die Grundzüge der Planung betroffen sind, das heißt beispielsweise Änderungen in der Art oder des Maßes der baulichen Nutzung. In diesem Fall wurde insbesondere die Lage der Ambulanz, sowie der Anteil des geförderten Wohnraums verändert. Dies hat auch Änderungen der städtebaulichen Anordnung zur Folge.

Für das Vorhaben wurden schon zur Planung im Jahr 2015 Verkehrs- und Lärmgutachten erstellt, die im Planungsprozess an die Planung angepasst wurden. Da die genaue Lage der Tiefgarage(n) noch nicht feststeht, wird eine Prüfung der Lärmsituation erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen. Diese Anlagen haben sich in ihrem Lärmverhalten an den Immissionsrichtwerten der TA Lärm für Urbane Gebiete zu orientieren und werden daher mit dem Wohnen verträglich sein.

Es entstehen deutlich mehr (private) Grünflächen als heute, da der als Parkplatz genutzte Innenhof entsiegelt und begrünt wird. Die positiven Effekte dieser Grünflächen werden durch das im Bebauungsplan gesicherte Geh- und Radfahrrecht für die Öffentlichkeit erlebbar.

Zum **Städtebau** erfolgten in den verschiedenen Runden folgende Anregungen

- Die historische Bebauung soll erhalten werden.
- Der Masterplan Bonn Innere Stadt soll berücksichtigt werden.
- Es sollte Verkehrsvermeidung betrieben werden.
- Es wird eine Kita präferiert.

Der Gebäudebestand an der Wilhelmstraße sowie das Baudenkmal bleiben erhalten und werden moderat ergänzt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet, das eine Stärkung des Umweltverbunds zum Ziel hat. Im Plangebiet wird eine Kita errichtet.

Zusammenfassend stellt Frau Beigeordnete Krause fest, dass noch weiterer Diskussionsbedarf besteht. Um mögliche Probleme im Umfeld angehen zu können ist ein gemeinsames Vorgehen mit Ordnungsbehörden notwendig. Zum Thema der Ambulanz soll ein weiterer Termin stattfinden, auf dem das Thema näher erörtert werden soll.

Bonn, den 03.12.2024



Darüber hinaus sind dreizehn schriftliche Anregungen eingegangen:

1.

Bitte in das Protokoll der Sitzung vom 18.10.2017 aufnehmen. Danke.

1) Solidarmiete: Sowohl für das Erzbergufer (weil das im Verfahren erwähnt wurde und offenbar irgendwie verbunden ist) als auch für die Poliklinik fordere ich „Wohnen für Alle“, wobei die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Bewohner geprüft wird und für jeden Interessenten, der nach einem Auswahlverfahren zum Zuge kommt, eine „leistbare“ Miete festgelegt wird. Von der Kostenmiete ausgehend, wird dann entsprechend die Miete der Armen von der Miete der Reichen bezuschusst. So erreicht man eine soziale Durchmischung, ohne die zu subventionieren, die keine Subventionen brauchen.

2) Details zum „Wohnprojekt Poliklinik“ vom 4. Januar 2011 von <http://iba-bonn.de> ©Frank Fremerey, freigegeben für die Nutzung durch die Stadtplanung im Rahmen der Bürgerbeteiligung Unterirdisch will ich gerne zwei Dinge realisiert sehen, nämlich:

I. ein Parkdeck für kooperativ genutzte Fahrzeuge. Die Idee daran ist, durch Abschaffung von Privatwagen im Umfeld des Vorhabens, "Parkraum in Lebensraum" zu verwandeln. 200 von Anwohnern im Umkreis von 500 Metern um das Gelände kooperativ genutzte Fahrzeuge könnten bei entsprechender Organisation den Wegfall von vielleicht 1.000 Privatwagen und damit die Freigabe einer entsprechenden Anzahl Parkplätze bewirken. Diese Flächen in Spiel- und Grünflächen umzugestalten, wird eine wichtige stadtplanerische Aufgabe der Zukunft sein. Auf Grund der wirtschaftlichen Vorteile (Kapitalbindung, laufende Kosten und Zeit für Fahrzeugpflege und -wartung) und der sich wandelnden Einstellung zum Thema Auto werden in etwa 30 Jahren die Hälfte derer, die in den Städten heute noch ein Privatfahrzeug nutzen, auf kooperative Nutzungen umgestiegen sein. Das ist nicht nur ein kommender Milliardenmarkt, sondern auch ein Wandel, der das Gesicht der Städte ändern wird: Der Verkehr wird vielleicht sogar zunehmen, die Zahl der dafür benötigten Fahrzeuge wird zugleich abnehmen.

II. Ein Partydeck für Musikübungs- und Aufführungsräume für Alles was Krach macht und in der Wohnung schlecht zu realisieren ist:

Jazz-, Pop, Rockbands, Blechbläser und Schlagzeuger und zwar für alle im Viertel, die einen Bedarf in diese Richtung haben. Aktuell gibt es teure, schimmelige und feuchte Keller für diesen Zweck oder Räume am Stadtrand. Manches Kind lernt kein Instrument, weil es zu Hause wegen der Geräuschentwicklung nicht üben kann.

3) Blockheizkraftwerk: Zum Hintergrund. Ich lese wissenschaftliche Originalpapiere und weiß heute schon, dass ab ca. Mitte des Jahrhunderts Kernkraft die nachhaltige, umweltfreundliche Energie für die nächsten 20.000 Jahre sein wird. Mir ist bewusst, dass das noch nicht alle so sehen können, teils weil sie schlecht informiert sind, teils weil sie ideologisch voreingenommen sind, teils weil die „grüne Kernkraft“ noch nicht marktreif ist. Zu Ihrer Information: Ab ca. 2040 werden wartungsfreie „Atombatterien“ als Blockheizkraftwerke Strom, Wärme, Kälte und Treibstoff dezentral liefern. Daher soll in der Poliklinik genügend Platz für ein Blockheizkraftwerk vorgesehen werden, das eine Energieautarkie ermöglicht. Zunächst bis 2040 auf Basis von Erdgas/Biogas, dann ab 2040 mit einer „Atombatterie“, die 40 bis 70 Jahre wartungsfrei läuft und dann ausgetauscht wird. Die alte Batterie wird recycelt. Ich kann Ihnen gerne die ARTE-Dokumentation zum Thema zur Verfügung stellen. <http://future.arte.tv/de/thorium?http%3A%2F%2Ffuture%20arte%20tv%2Fde%2Fthorium%23xtor=CS2-6>

## 2.

Zu der Bürgerversammlung zum obengenannten Thema habe ich noch folgende Anmerkungen. Die Erklärung, warum es von Vorteil ist, die beiden Ambulanzen zusammenzulegen, waren meiner Meinung nach nicht überzeugend. Ich verstehe das so, dass die beiden jetzigen Standorte gut funktionieren, sowohl für die Nutzer der Ambulanzen als auch für die Anwohner. (Die Problematik am Johanniskreuz sehe ich hier separat, da es hier um Alkohol- kranke geht).

Eine Zusammenlegung der Ambulanzen sehen die Anwohner als bedenklich an (uns eingeschlossen), da nicht vorherzusehen ist, wie sich das auf die Wohnqualität der Nachbarschaft auswirkt ( Dreck, Pöbeleien, Kriminalität, höhere Frequenz durch mehr Behandlungen). Es wurde nicht überzeugend dargestellt, dass sich die beiden verschiedenen Zielgruppen dieser Ambulanzen "verträgt". Auf der Folie des Leiters der Caritas stand, dass es auch andere Standorte gibt, an welchen die Zusammenlegung gut funktioniert. Hier fehlten mir konkrete Beispiele, denn es gab Meinungen von Fachleuten, die das anders sehen. Man darf schließlich Äpfel nicht mit Birnen vergleichen. Es ist daher nicht abzusehen, welche Auswirkungen eine Zusammenlegung hätte. Sollten am Ende doch rein wirtschaftliche Gründe dahinterstecken, bitte ich zu bedenken, dass die Rechnung sich am Ende umkehren könnte, wenn z.B. komplette Strassenzüge "verkommen" könnten, die dann mühsam wieder attraktiv bzw. Lebenswert gemacht werden müssen. Der Annagraben ist zurzeit die hässlichste Straße der Altstadt, es steht außer Frage, dass hier dringend etwas gemacht werden muss. Aber ob eine Konzentration von Drogensüchtigen durch die Zusammenlegung der Ambulanzen der richtige Weg ist, wage ich zu bezweifeln. Ich bitte daher ebenfalls um eine gutachterliche Standortüberprüfung, die ALLE Aspekte mit einbezieht, nicht nur die der Ambulanzen.

## 3.

In Ergänzung zur o.g. Bürgerversammlung möchte ich nachfolgendes anmerken/anregen:

Grünflächen:

Die im B-Plan vorgesehenen Grünflächen sind als private Grünflächen ausgewiesen. Der zukünftige Eigentümer hat somit das Recht diese Grünflächen ausschließlich privat zu nutzen. Von Seiten der Stadt Bonn wird jedoch der Öffentlichkeit vermittelt, es handele sich hier um wohnqualitätsverbessernde öffentliche, insbesondere für die direkten Anwohner nutzbare Grünflächen. Eine Privatnutzung ist ausgeschlossen, da ja der Öffentlichkeit (z.B. der Nachbarschaft) eine rechtverbindliche Nutzung der Grünflächen nicht zugesichert werden kann. Nur der Verbleib von Grünflächen in städtischer Hand würde dies gewähren, was ich hiermit anregen möchte. Ferner sollte eine eindeutige Klarstellung zur Vermeidung von „falschen Hoffnungen“ erfolgen.

100% sozialer Wohnungsbau:

Eine von der Stadt Bonn im Bebauungsplan "Poliklinik" vorgesehene bindende Verpflichtung zum sozialen Wohnungsbau ist m.E. nicht möglich. Solch eine Festsetzung zielt allein auf die baulichen Voraussetzungen aber nicht auf den verpflichtenden Bau von Sozialwohnungen. Trotz dieser Verpflichtung besteht auch die Möglichkeit, Wohnungen zu errichten die nicht mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden und keine Sozialwohnungen sind, soweit die errichteten Wohnungen den Größenvorgaben der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Die geplante Festsetzung "100% sozialer Wohnungsbau" gibt also jedem die Möglichkeit ein rein kapitalmehrendes, ggf. Architektur schwaches Wohngebiet ohne Sozialwohnungsanteil zu planen, das nur für den freien Markt vorgesehen ist. Sollten nicht bei einem ca. 9.200 qm großen Plangebiet mit mehr als 125 Wohnungen, zzgl. Denkmalgebäude, Kita und Ambulanz (mit täglich 200 Patienten), die unterschiedlichsten Miet- und Eigentumswohnformen ermöglicht werden? Also sowohl Sozialwohnungen als auch Wohnungen für junge Familien, Behinderte, Wohngemeinschaften, Studenten, Baugruppen? Ist nicht ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der einen verpflichtenden prozentualen Anteil von Sozi-

alwohnungen ermöglicht, zielführender und sozialer? Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist darauf zu achten, dass keine einseitigen Bevölkerungsstrukturen entstehen. Ist es dann nicht verpflichtend nach den städtebaulichen Planungsgrundsätzen des §1 Abs. 6 BauGB vorzugehen um „sozial stabile Bewohnerstrukturen“ zu schaffen und zu erhalten? Gäbe dies nicht für das Plangebiet und für das nähere Umfeld der „Poliklinik“ eine stabile soziale Vielfalt zum Wohle aller?

#### 4.

ich war bei der sehr emotional Geführten Sitzung anwesend. Gegen Ende erklärten Sie an Hand eines projizierten Planes die Standorte der geplanten Kita und der geplanten Ambulanz. Für Sie war der Abstand der Standorte weit genug entfernt, was Sie auch mit einem Schulterzucken abtaten. Für mich war die Botschaft: „Was wollen Sie eigentlich, ist doch weit genug.“ Sie sollten zu Kenntnis nehmen:

1. der Abstand ist ganz und gar nicht weit genug.
2. schräg gegenüber der Ambulanz im Annagraben befindet sich noch eine Kita. Dies scheint Ihnen bei der Diskussion entgangen zu sein.

Ich bitte Sie, noch einmal Ihre Meinung zu überdenken und die Sorgen der Bürger ernst zu nehmen.

#### 5.

Bei der Bürgerversammlung am 18. Oktober im Ratssaal des Stadthauses wurde der Planungsstand der Verwaltung für das Areal der Ex-Poliklinik vorgestellt.

Im Zusammenhang mit der Ankündigung, dort ausschließlich Sozialwohnungen zu bauen, hatte ich angeregt, auch die Variante eines genossenschaftlichen Wohnungsbaus zu prüfen. Hierzu wurde erwidert, wenn die Stadt ihr Vorkaufsrecht nutzen will, müsse sie das Areal zu 100 Prozent einer sozialen Nutzung zuführen.

Ich vertrete die Auffassung, dass Genossenschaften, die im Sinne der Gemeinnützigkeit wirtschaften, dieses Kriterium besser erfüllen können, als jedes andere geförderte Modell !

Deshalb möchte ich Sie auf die „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Bonn e.G.“ aufmerksam machen, an der die Stadt übrigens bereits schon seit Jahrzehnten Anteile hält, weil sie eigentlich deren Engagement bei sozial orientierten Neubauvorhaben erwartet.

Warum nicht hier und jetzt? Wenn Sie über „[www.gwg-bonn.de/downloads](http://www.gwg-bonn.de/downloads)“ Einblick in die Satzung nehmen und dabei auch die Präambel beachten, so vermittelt sich vielleicht ganz direkt, wieso es sinnvoll sein könnte, mit der Leitung der Genossenschaft zumindest Sondierungsgespräche zu führen.

Ihre Ansprechpartner wären Herr Stephan Raetz, Vorsitzender des Aufsichtsrates (zugleich Bürgermeister von Rheinbach), sowie Herr Sigurd Trommer, Vorsitzender des Vorstandes (ehemaliger Baurat der Stadt Bonn).

Ich selbst habe übrigens weder ein Amt, noch sonstige Funktionen in der GWG, sondern bin nur ein einfaches Mitglied, das sich die Freiheit nimmt, ab und zu ein wenig mitzudenken. Und obwohl die Bürgerversammlung – wie erst nach deren Beginn bekannt wurde - keine Bürgerinformationsveranstaltung im Sinne des §3 Baugesetz war, und somit formal wohl gar nicht mehr relevant sein dürfte, hoffe ich, dass Sie doch noch offen für meine Anregung sind.

#### 6.

Ich bin Anwohnerin im Annagraben und mache mir große Sorgen über die Pläne und das Bauvorhaben der ehemaligen Poliklinik. In diesem Jahr habe ich vermehrt Gruppen von Personen bemerkt, die nachts in Toreinfahrten oder auf dem Parkplatz (im Annagraben rechts neben dem Poliklinikgebäude) stehen und (meiner Beobachtung nach) dort mit Rauschgift dealen.

Die aktuellen Planungen legen jetzt nahe, dass sich diese Situation auf gar keinen Fall verbessern wird. Die Bewohner befürchten die Entstehung eines neuen „Bonner Lochs“ im Annagraben und der Umgebung.

Ältere und/oder Alleinstehende Menschen fühlen sich schon jetzt nicht mehr wohl, wenn Sie abends zu Fuß durch den Annagraben gehen müssen.

Die Wohnqualität wird sich durch die Planungen extrem verschlechtern und es ist abzusehen, wie lange es dauert bis die Gegend zum „sozialen Brennpunkt“ wird.

Das Zusammenlegen der verschiedenen Drogenambulanzen in Verbindung mit 100 % Sozialwohnungen ist in meinen Augen eine unerträgliche Zumutung für die Anwohner.

## 7.

Zu den Planänderungen im Hinblick auf die Bebauung des Geländes der ehemaligen Poliklinik möchte ich mich wie folgt äußern:

Die Veränderungen des ursprünglichen Bebauungsplans von 2015 sind so gravierend, dass eine komplett neue Abwägung der Gesamtsituation und erneute Bürgerbeteiligung dringend notwendig waren und sind. So muss ich die mangelnde Transparenz in dem bisherigen Verfahren kritisieren.

Mein Appell an die Stadtverwaltung und Kommunalpolitik:

Kehren Sie bitte zu dem Bebauungsplan von 2015 als Grundlage für weitere Gespräche zurück. Der Plan von 2015 sieht eine gut ausgewogene und sozialgerechte Durchmischung mit 30 % sozial gefördertem Wohnraum vor sowie Bau einer Kindergartenstätte, Erhalt des alten Baumbestandes, keine Vergrößerung der Diamorphin Ambulanz und Ausbau der denkmalgeschützten Bauten zu hauptsächlich Wohnzwecken und Kleingewerbe (Arztpraxen...).

Ein zu 100% sozialgeförderter Wohnraum, der nach der neuen Planung vorgesehen wird, ist ein verlassenes Konzept. Zahlreiche Beispiele und Erfahrungsberichte aus der Vergangenheit zeigen, dass diese Bauten nicht nachhaltig sind und vor allem in Zusammenhang mit der hier geplanten Substitutionsambulanz früher oder später zur Entwicklung eines sozialen Brennpunktes führen werden. Die häufig genannte Begründung, dass auch „eine alleinerziehende Mutter/Vater, eine Krankenschwester oder ein Polizist Recht auf eine Sozialwohnung haben“, wird hier gar nicht zu Geltung kommen, da diese Menschen in so einen Komplex, d.h. Kombination 100 % sozialer Wohnraum und große Substitutionsambulanz nicht freiwillig einziehen werden. Vielmehr wird der Wohnraum in dieser Konstellation für schwer vermittelbare Bürger zu Verfügung stehen. Aber selbst für schwer vermittelbare Bürger ist das Wohnkonzept dann schlecht, wenn sie nur unter sich bleiben, statt in einem gut durchmischten Wohnquartier zu leben und somit auch bessere Chancen auf dem Arbeitsmarkt und Integration in der Gesellschaft bekommen. Zahlreiche Sozialwissenschaftler haben sich mit dem Thema beschäftigt und das oben genannte belegt. Dasselbe Prinzip gilt bei der Drogensubstitution. Durch die Zusammenlegung der Ambulanzen schafft man ein Milieu, das sich nachteilig für die Substitutionspatienten auswirkt und deren Resozialisierung erschwert bzw. die Rückfallquoten und Beikonsum bei einigen Patienten sicherlich fördern wird. Eine dezentrale Versorgung dieser Patienten ist aus meiner Sicht viel sinnvoller. Dazu gibt es auch Expertenmeinungen. Ich bitte auch die Diskussion zu diesem Thema, die bei der Sitzung des Sozialausschusses am 30.8.17 stattgefunden hat, dringend zu beachten.

Wir haben in Bonn und bundesweit einen sehr hohen Bedarf an Wohnraum. Der Bedarf besteht in allen sozialen Schichten. Vor allem sind Familien mit Kindern betroffen. Sozialgerecht würde heißen, dass alle Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden. Außerdem gibt es einen Beschluss der Ratskoalition der besagt, dass alle Bauvorhaben mit mehr als 20 Wohnungen, 30% an sozialgefördertem Wohnraum schaffen sollen. Diese Quote gewährleistet eine Berücksichtigung verschiedener Bevölkerungsschichten und eine gute soziale Durchmischung. Ich finde auch bei dem Bebauungsplan „ehemaligen Poliklinik“ sollte man sich daran halten.

Ob der Standort „ehemalige Poliklinik“ für eine Zusammenlegung der Ambulanzen geeignet ist, gilt es zu prüfen. Aus meiner Sicht ist der Standort auch alleine wegen der sehr engen

Bebauung und Nähe zu Nachbarhäusern und geplanten Neubebauung nicht geeignet. Auch die medizinische Indikation für diese Zusammenlegung gilt es prüfen. Das einschlägige Gesetz des Bundesministeriums für Gesundheit besagt in § 10, dass die Versorgung der Diamorphin und Methadon Patienten organisatorisch voneinander zu trennen ist.

Es gibt ähnliche Projekte in Großstätten wie z.B. Köln, Frankfurt, Stuttgart. Bonn hat aber nur ca. 355 000 Einwohner. In Köln am Neumarkt haben wir ein Beispiel wie sich so eine Großambulanz entwickelt oder entwickeln kann. Die Ergebnisse sind furchterregend. Die Konflikte mit der Nachbarschaft sind groß. Statistische Daten sagen dass am Neumarkt ca. 35000 Menschen täglich durchgehen, einkaufen oder Gastronomie besuchen. Ist dieser Platz mit dem Wilhelmsplatz, Wilhelmstr. und Annagraben zu vergleichen? Welche Auswirkungen können wir dann am Wilhelmsplatz erwarten. Haben die Träger, die eine Zusammenlegung der Ambulanzen befürworten diese Aspekte berücksichtigt?

Ich halte die Planänderungen insbes. im Hinblick auf die Zusammenlegung der Ambulanzen und 100 % Sozialbau für nicht ausgewogen.

Folgende Fragen sind noch komplett ungeklärt:

- Was passiert mit den Altbauten; denkmalgeschützten und erhaltungswürdigen?
- Werden diese Bauten in eine Nichtnutzung und Verwahrlosung verfallen?
- Wird die Stadt auch diese Gebäuden kaufen und Wiederherstellen?
- Wie soll das finanziert werden?
- Kommt eine Teilung des Grundstückes in Frage? Kommt der Verkauf der Denkmäler und Grundstücksanteile an die Investoren in Frage?

Des Weiteren möchte ich folgendes anmerken:

Das Fortführen der Diamorphin Substitution und das Schicksal dieser 40-50 Diamorphinpatienten dürfen nicht missbraucht und als Hauptgrund für eine Zusammenlegung der Ambulanzen dargestellt werden. Solche Anmerkungen hat es bei der Bürgerbeteiligung gegeben. Das Fortführen der Therapie für diese kleinere Patientengruppe muss auch unabhängig von dem Bebauungsplan an diesem oder eventuell einem anderen Standort gewährleistet werden.

Als Schlusswort:

- Ein sozial gut durchgemischtes Innenstädtisches Wohnprojekt ist im Sinne der Bonner Bürger und unserer Stadt.

Die Mehrheit der Anwesenden bei der Bürgerbeteiligung am 18.10.17 hat sich in diesem Sinne ausgesprochen.

## 8.

Ich bin Eigentümer und Raumnutzer im Annagraben und halte mich deshalb fast täglich im Annagraben auf.

Die bisherigen Drogenabhängigen, die uns bereits vor einigen Jahren gegen den damalige Bürgerwillen aufgezwungen wurden sollten zur Auflage haben sich NICHT dort aufzuhalten sondern nur zügig zu kommen und zu gehen . So wurde uns das damals verkauft.

Tatsache ist aber, dass in den Toreingängen gedealt und konsumiert wird, spricht man die Leute darauf an werden sie Aggressiv - ich bin ein kräftiger Kerl, mir macht so ein Typ nix, aber ich kenne Anwohnerinnen und ältere Anwohner die einfach Angst haben und die Straßenseite wechseln müssen. In der Toreinfahrt / Feuerwehreinfahrt im oberen Teil gegenüber Nr. 61/ 63 und verstärkt auch abends im unteren Bereich auf dem Parkplatz gegenüber der Schützenstraße.

Polizeipräsenz ? Fehlanzeige.

Meiner Ansicht nach müssen die Drogenambulanzen an einem hellen belebten Platz angesiedelt werden, sodass alle Aktivitäten klar und deutlich sichtbar werden. Dass die LVR kei-

nen Platz und keine Lust hat sich diese Leute auf das Gelände zu holen eine Frechheit. Daran verdienen wollen Sie aber schon - es wird ja deutlich genug die Rentabilität angesprochen.

Ein neues Hotel am Rhein - sowas brauchen wir wirklich nicht, diese Prestigesucht wird mit einem neuen sozialen Brennpunkt erkaufte.

Wenn man sich andere Städte ansieht werden historische Altstadtviertel aufgewertet und nicht mit sozialem Wohnungsbau und Drogenambulanzen zerstört.

## 9.

'Wie sind die weiteren Pläne für die Verwertung des denkmalgeschützten Backsteinbaus, nachdem dieser von der Universitätsklinik nicht mehr für interimistische Nutzungen benötigt wird?'

## 10.

Ich bin sehr dankbar über die Möglichkeit, sich ergänzend zu der Bürgerversammlung vom 18.10.2017 zu äußern.

Ich begrüße sehr, dass das gesamte Grundstück mit seinen Altbaubestand wieder in die neue Planung aufgenommen wurde und dadurch die geplante Wohnungsanzahl bzw. Wohnfläche sich erhöht. Durch die Planung fürchte ich jedoch eine Verringerung des Altbaubestandes.

Fragen:

1. Liegt denn nicht eine Überkompensation in Bezug auf den Wohnungswegfall des Erzberger Ufers vor, mit dem die 100% Quote auf dem ehemaligen Poliklinik Gelände argumentiert und beschlossen wurde?
2. Steht das Abweichen der 30% Quote geförderten Wohnraums, bei größeren Wohnprojekten nach Ratsbeschluss nicht im Widerspruch zu dem vom Landes NRW geförderten Familienfreundlichen Eigenheimerwerb?
3. Wie wird gerechtfertigt, dass bei Wohnraummangel der gesamten Bevölkerung in allen Einkommensklassen nur ein bestimmter Anteil der Einkommensklasse berücksichtigt wird?
4. Ist abgewogen worden ob eine Sozialräumliche Segregation ausgeschlossen ist?
5. Wird die wissenschaftliche Diskussion berücksichtigt, dass sozial benachteiligte Menschen eine höhere Affinität zu Drogenkonsum haben. Stellt die Nähe des geplanten Wohnprojektes zu der geplanten Substitutionsambulanz und damit verbundenen Drogenszene keine Nachteile dar?

Die Planung der Zusammenlegung der Diamorphinambulanz aus dem Annagraben und der Methadonambulanz aus der Heerstraße stellt eine neue Dimension der Substitution dar. Laut Drogenbericht 2017 der Drogenbeauftragten der Bundesregierung hat die Substitution mit Diamorphin einen Anteil von 0,8 % im Gegensatz zu Methadon von 42%.

Link:

[https://www.drogenbeauftragte.de/fileadmin/dateien-dba/Drogenbeauftragte/4\\_Presse/1\\_Pressemitteilungen/2017/2017\\_III\\_Quartal/Drogen-und\\_Suchtbericht\\_2017\\_V2.pdf](https://www.drogenbeauftragte.de/fileadmin/dateien-dba/Drogenbeauftragte/4_Presse/1_Pressemitteilungen/2017/2017_III_Quartal/Drogen-und_Suchtbericht_2017_V2.pdf)

Zum einen ist eine Zusammenlegung der beiden Substitutionsformen aus medizinischer Sicht nicht unumstritten und zum anderen sollte man wie in anderen Großstädten bei dieser geplanten Ambulanzgröße von der Bildung eines Zentrums sprechen. Hier fehlt die Trans-

parenz in der Planung. Räumlich ist das Gelände der ehemaligen Poliklinik nicht mit den bereits vorhandenen Großstadt-Standorten wie z.B. der Substitutionsambulanz in Stuttgart (Kriegsbergstr. 40) oder Substitutionsambulanz in Köln/Neumarkt (Lungengasse 13-17), wo die Substitutionstherapie mit Methadon und Diamorphin zusammengelegt sind, zu vergleichen. Der Standort „Gelände Ehemalige Poliklinik“ ist für die geplante Ambulanzgröße alleine durch die unmittelbare Nähe zur alten und neu geplanten Wohnbebauung nicht geeignet. Die beiden, als Beispiel genannten Ambulanzen sind vorwiegend an Gebäuden mit Gewerbeflächen angrenzend. In Stuttgart ist das Große Katharinenhospital in direkter Nachbarschaft.

Link:

<http://www.klinikum-stuttgart.de/ueber-uns/startseite/katharinenhospital/>

In der Umgebung der Substitutionsambulanz in Köln (Lungenstrasse, nahe Neumarkt) gibt es bereits massive Probleme.

Link:

<http://mobil.ksta.de/koeln/drogenszene-am-koelner-neumarkt-vor-aller-augen-am-abgrund-27970278>

<http://mobil.express.de/koeln/-es-wird-immer-schlimmer--koelns-drogen-hotspot-neumarkt-aufstand-der-anwohner-26986690>

Frage:

6. Ist eine ausreichende Standortprüfung erfolgt?
7. Sind Alternativstandorte gegenübergestellt worden?
8. Warum verfolgt Bonn nicht wie von der KVNO unterstützt die dezentrale Substitution der Patienten?

Link:

[https://www.kvno.de/60neues/2017/17\\_09\\_substitution/index.html](https://www.kvno.de/60neues/2017/17_09_substitution/index.html)

In Zusammenschau der Entwicklung der inneren Stadt Bonn und dem Bebauungsplan „ehemalige Poliklinik“ sind unter Bezugnahme der Bürgerversammlung vom 18.10.2017 für mich sehr viele Sachverhalte noch nicht richtig abgewogen.

Das Fehlen eindeutiger Sozialdaten, das mangelnde Konzept für Suchtkranke Menschen in Bonn, fordert wie Frau Krause zugesagt hat, eine wissenschaftliche Begleitung zur Infrastrukturellen Veränderung der Innenstadt Bonn.

Frage:

9. Ist der §1 BauGB (5) und (6) Abs.1. bis 7. erfüllt?
10. Ist § 2 (3) erfüllt?
11. Sollten nicht die von Frau Krause angekündigten wissenschaftlichen Begleitungen zunächst erfolgen, damit eine nachhaltige Bebauungsplanung erfolgen kann?
12. Der Masterplan „Innere Stadt“ Bonn wurde bereits erstellt und beschlossen, inwieweit wird dieser für die Bebauungsplanung „Ehemalige Poliklinik“ berücksichtigt?
13. Wieviel Förderungsgeld wurde bereits hierfür bewilligt bzw. verwendet?

Mir liegt es sehr an einer allerberücksichtigenden, sozialverträglichen Planung und Umsetzung der Bebauung des Geländes „Ehemalige Poliklinik“.

**11.**

Bei der Vorbereitung meines Diskussionsbeitrags hatte ich an Hand der Fachliteratur festzustellen versucht, ob es Aussagen zu der Frage gibt, wie geförderter Wohnungsbau optimal durchgeführt werden kann. Leider untersagte die Diskussionsleiterin mir, die in der Fachliteratur festgestellten Ergebnisse zu zitieren. Ich möchte also diese Ergebnisse zwecks Verwertung durch Sie, wie vorgeschlagen, kurz darstellen.

Für meine Wortmeldung in der Bürgerversammlung vom 18.10.2017 hatte ich einige Fragen vorbereitet, die ich zum Teil mit der zugehörigen Fachliteratur begründen wollte.

### 1. Frage:

Weshalb berücksichtigt die neue Planung nicht die wissenschaftlichen Erkenntnisse, die veröffentlicht und allgemein zugänglich sind?

Ich gebe zum Beispiel aus der Schrift "Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier", (Untertitel Soziale Stadt) folgende Aussage inhaltlich wieder:

"Wohnstandorte sind nicht interessant, wenn sie nur noch von denen bewohnt werden, die auf besonders günstigen Wohnraum angewiesen sind. Dann polarisieren sich Quartiere. Sie verlieren an Attraktivität mit der Folge, dass sich sozial benachteiligte Haushalte in diesen Stadtteilen konzentrieren" ( Seite -6- der genannten Schrift ).

- Eine zweite wissenschaftlich begründete Aussage:

"In der Praxis von Kommunen und Wohnungswirtschaft dominiert nach wie vor das Mischungsideal". Damit ist insbesondere die soziale Bevölkerungsmischung als Sinnbild der urbanen europäischen Stadt gemeint.

Mit dem Ansatz der sozialen Mischung ist vor allem das Ziel verbunden, räumlich konzentrierte Armut zu verhindern. Wenn die Stadtentwicklung der sozialen Entmischung nicht entgegenwirkt, wächst die Gefahr der Verfestigung von Armut in den betroffenen Haushalten, und die sozialen Problemlagen nehmen zu." (Vorstehendes ist entnommen einem wissenschaftlichen Beitrag des Instituts für Stadtforschung und Planung der Fachhochschule Erfurt ).

### 2.Frage:

Weshalb beachtet die Stadt nicht die Richtlinien des Landes NRW, die im Runderlass vom 23. Januar 2014 betreffend das Wohnraumförderungsprogramm 2014 bis 2017 festgeschrieben worden sind? Darin heißt es zu den sogenannten Leitzielen der Landesregierung unter anderem:

Die Quartiere..... sind sozial gemischt zu entwickeln, um Segregationsprozessen entgegen zu wirken ( Seite 5 )

( Die Überschrift dazu lautet: 1.4.2 Quartiersentwicklung und kommunale ( ! ) wohnungspolitische Handlungskonzepte )

- Städtische Problemgebiete sollen verbessert und sozial stabilisiert werden, bei gleichzeitigem Erhalt bzw. Schaffung einer sozialen Mischung ( Seite 15 )

### 3. Frage:

Weshalb verlangt die Stadt überhaupt eine Kompensation dafür, dass am Erzbergerufer 15- vielleicht- ein Hotel gebaut wird?

In anderen Fällen, in denen auf einem Grundstück kein Wohnungsbau geplant wurde, hat es keine Kompensation an anderer Stelle gegeben. Zum Beweis hierfür zitiere ich aus dem Amtsblatt der Stadt Sonn vom 2. Dezember 2016. Darin befindet sich eine Übersicht über alle Bebauungspläne, die von März 2015 bis Mai 2016 aufgestellt oder beschlossen worden sind.

Überall dort, wo eine andere als Wohnnutzung geplant ist, gibt es keinerlei Anteil geförderter Wohnungsbau oder Ersatz dafür. Beispiele sind:



Straße an der Raste  
Beuel Wissenschaftspark  
( bei beiden vorgesehene Nutzung Gewerbe )

Uni Campus Pappelsdorf (Nutzung Sondergebiet Universität) Sonn, Platz der Vereinten Nationen ( Nutzung Büro und Verwaltung). In allen diesen Beispielen beträgt der Anteil geförderter Wohnungen 0 Prozent.

4.Frage:

Selbstverständlich hat die Verwaltung den Ratsbeschluß zu beachten, dass bei größeren Neubau- Vorhaben ab 15 Einheiten ein Anteil ( öffentlich ) geförderter Wohnungen von 30 Prozent verlangt wird. Dieser Beschluß ist objektbezogen, nicht gebietsbezogen, gilt also für das einzelne Grundstück, das bebaut werden soll.

Aber mit welcher Begründung wird im Fall der Poliklinik stattdessen ein Anteil von 100 Prozent gefordert?

Ich stelle fest, dass unsere Initiative nur eine Gleichbehandlung will; sie will aus Gründen des Sozialwohls und der Ausgeglichenheit, dass frei finanzierte und geförderte Wohnungen gleichberechtigt nebeneinander bestehen können.

Ich beantrage, dass die Verwaltung die vorstehend zitierten wissenschaftlichen Erkenntnisse und Veröffentlichungen auch den zuständigen Kommunalpolitikern mitteilt, desgleichen die Bestimmungen über das Wohnraumförderungsprogramm des NRW-Ministeriums ( Runderlass vom 23. Januar 2014)

**12.**

Mein Wunsch auf einen zweiten Wortbeitrag in der Bürgerversammlung vom 18. Oktober 2017 ist nicht berücksichtigt worden. Der Beitrag sollte folgenden Inhalt haben:

1. Aufgrund der jetzt vorgestellten neuen Planung fallen bei einer Neubebauung an der Wilhelmstraße die im Jahr 2015 vorgesehenen "Räume für Läden oder andere Einrichtungen" im Erdgeschoß weg. Es sollen stattdessen 4 Wohngeschosse (als Vollgeschosse) entstehen.

Die Bauordnung schreibt für Vollgeschosse eine Mindesthöhe von 2,30 Metern und für Aufenthaltsräume in Wohngebäuden eine lichte Höhe von mindestens 2,40 Metern vor. In der Kombination beider Vorschriften ergibt sich daraus eine durchschnittliche Brutto-Geschoßhöhe von etwa 2,70 bis 2,75 Metern, wie dies auch die einschlägigen Kommentare zur Bauordnung für das Land NRW erläutern.

2. Ich beantrage, unter Berücksichtigung der Neuplanung von 4 Wohngeschossen an der Wilhelmstraße die dort zulässige Gebäudehöhe über NN im Bebauungsplan festzusetzen. Dies ist besonders wichtig wegen des starken Gefälles der Wilhelmstraße. Dieses Gefälle beträgt vom Wilhelmsplatz bis zur Einmündung der Alexanderstraße 1,50 Meter. Ein Bezugspunkt für die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe ( Traufenhöhe ) liegt ungefähr in der Höhe der südlichen Begrenzung der heutigen Durchfahrt von der Wilhelmstraße zum Hintergelände der Poliklinik; dieser auf dem Bürgersteig markierte Punkt ist katastermäßig mit einer Höhe von 59,32 m über NN ausgewiesen.

Zu diesem Problem eine auch stadtgestalterisch gute Lösung zu finden, ist sicher eine anspruchsvolle Aufgabe. Denn dem jetzt vorhandenen Klinikgebäude an der Wilhelmstraße steht eine historisch kleinteilig gegliederte Häuserzeile mit Altbauten ganz unterschiedlicher Höhe gegenüber. Das Bestandsgebäude der Klinik nimmt ebenfalls eine gewisse ( dreiteilige

) Gliederung vor, indem 3 bzw. 4 Geschosse alterieren. Deshalb stelle ich die Frage, ob für den gesamten Abschnitt der Neubebauung ebenfalls unterschiedliche Traufhöhen gemäß § 16 Abs. 2 bis 4 Bau NVO festzulegen sind, um städtebaulich und historisch richtig die gegenüber liegende kleinteilige Bebauung auch im Neubauabschnitt des Poliklinik-Geländes wieder aufzugreifen bzw. darzustellen.

Falls meine vorstehenden Fragen und Überlegungen derzeit nicht mehr berücksichtigt werden können, werde ich sie im Zuge der Offenlegung nochmals aufgreifen.

### 13.

Nachdem auf der Bürgerversammlung am 18.10.2017 ein veränderter Bebauungsplanentwurf zu dem Entwurf vom März 2015 vorgestellt wurde, nehme ich wie folgt dazu Stellung:

1.) In dem ersten Entwurf wurde eine Bebauung mit 30% gefördertem Wohnungsbau und 70% freiem Wohnungsbau vorgestellt. Die neue Planung sieht einen 100% geförderten Wohnungsbau vor. Ein wichtiger Grund für diese Änderung wurde nicht vorgetragen. Es ist nicht nur wissenschaftlich belegt, sondern auch der Alltag hat gezeigt, dass eine gesunde soziale Mischung die beste Wohnqualität für die Bewohner darstellt. So erhält keine Bevölkerungsgruppe einen besonderen Status. Keiner wird erkennen, ob morgens die alleinerziehende Mutter (geförderter Wohnungsbau) oder aber die Sekretärin eines Unternehmers (freier Wohnungsbau) zur Arbeit geht. Wenn Bewohner der geförderten Wohnung ihre Wohnanschrift angeben, z.B. zwecks Bewerbung, werden sie nicht sofort abgestempelt (sie wohnen ja im sozial problematischen Umfeld). Wenn die Kita gebaut werden sollte, gibt es schon von klein an die Möglichkeit für die Kinder, das Miteinander zu erleben und zu erlernen. Alle Erfahrungen aus der Vergangenheit zeigen, dass die beste Integration von sozial benachteiligten Menschen mit einer Mischung aller sozialen Schichten gelingt. Warum wird dies bei der Planung weder von der Verwaltung noch von den Politikern berücksichtigt?

2.) Die Zusammenregung der beiden Ambulanzen ist eine nicht hinnehmbare Zumutung für die jetzigen und zukünftigen Bewohner der Umgebung. Die stadtbekanntes Problem des Viertels wird durch diese Maßnahme nur verschärft. Die Beteuerung von Caritas, Diakonie und LVR sind nur leere Worthülsen, wenn selbst der Direktor der LVR nicht ausschließen kann, dass es Störungen jeglicher Art geben kann. Es gibt keine medizinisch erklärbaren Gründe für eine Zusammenlegung, im Gegenteil es handelt sich um zwei ganz verschiedene Behandlungsmethoden und um zwei unterschiedliche Patientengruppen. Diese Patienten müssen medizinisch unterschiedlich behandelt werden entsprechend ihrem Krankheitsbild, und ihre psycho-soziale Betreuung darf nicht wirtschaftlichen Interessen untergeordnet werden. Wenn die Caritas- wie auf der Bürgerversammlung geäußert -keine anderen Räumlichkeiten findet (warum wohl?) und auch kein Geld hat, neue Gebäude zu errichten, warum hat sie denn Geld, um an dieser Stelle neu zu bauen? Zudem ist für die Zukunft offenbar ein Großprojekt geplant, um noch mehr Patienten aus dem Rhein-Sieg-Kreis nach Bonn zu holen. Kann und will die Stadt Bonn sich die Problemfälle aus dem Umkreis aufdrücken lassen?

Ich beantrage, dass die zuständigen Gremien und die Politiker im Stadtrat, in der Bezirksvertretung und in allen zuständigen Ausschüssen über die gesamten bisher nur intern bekannten Pläne ausführlich aufgeklärt werden, bevor sie eine endgültige Entscheidung treffen.

3.) Bezüglich der Baugestaltung ist in der Bürgerversammlung nur geäußert worden, dass entgegen der ersten Planung nur noch Wohnungsbau erfolgt. Dazu darf ich aus einem Buch-Bauen im Bonner Raum 1949-1969- wörtlich zitieren:

" Durch den schmalen Grünstreifen zur Wilhelmstraße konnte ein gewisser Ruhepunkt in der engen und verkehrsreichen Straße vor der Klinik geschaffen werden, Das Gebäude paßt sich gut in den bestehenden Straßenzug ein und schafft durch den Rücksprung eine spürbare Ausweitung der Straße."

Warum greift man diesen Gedanken bei der Planung nicht wieder auf? Der Bauherr vor 50 Jahren war offensichtlich sehr umweltbewußt und rücksichtsvoll gegenüber den anderen Anwohnern. Er hatte auch die schlechte Luftversorgung in diesem Gebiet erkannt und durch entsprechende Begrünung versucht, dem entgegen zu wirken. Die heutige Luftverschmutzung und die Lärmbelastung in der Wilhelmstraße ist inzwischen um ein Vielfaches gewachsen.

Den entsprechenden Buchausschnitt habe ich hierbeigefügt zwecks Weiterleitung an die zuständigen Gremien.

Städtebaulich plädiere ich für die Überlegung, dass nach Instandsetzung der Beethovenhalle ein idealer Zugangsweg von der Innenstadt zum Rhein auf der Achse Friedenplatz-Wilhelmstraße- Wilhelmsplatz-Wachsbleiche Rheinufer führen könnte- dann dürfte es in diesem Gebiet natürlich nicht große Problemzonen geben ( Ich verweise insoweit ausdrücklich auf den Masterplan und die Idee des urbanen C ).

Ich beantrage hiermit, wieder zu der alten Planung zurückzukehren, was auch der bisher organisch gewachsenen Struktur der Nordstadt entspricht.

Ich beantrage, die durchweg positiven Anregungen der Bürger nach der Anhörung im Jahre 2015 entsprechend aufzunehmen und in dem neuen Plan zu berücksichtigen.

Ich beantrage, dass die zuständigen Ausschüsse und Politiker ausführlich über die Eingaben, Anregungen und Bedenken ( diese nicht vorsorglich durch die Verwaltung gefiltert) der Bürger informiert werden.

## **Berücksichtigungsvorschlag der Themen im weiteren Verfahren:**

### Geförderter Wohnungsbau

Der Ansatz, im Bebauungsplangebiet einen hohen Anteil geförderten Wohnraums (auch für Studierende) vorzusehen, ist vertretbar. In den benachbarten Ortsteilen Bonn-Zentrum und Nordstadt ist derzeit nur ein geringer Anteil an geförderten Wohnungen vorhanden. Durch das Angebot wird eine direkte Versorgung der beiden Ortsteile sichergestellt. Dies ist auch im Hinblick auf die vorhandene Umgebung vertretbar, da auch die städtebauliche Dichte der Umgebung nicht überschritten wird. Es tritt daher keine Massierung an einem Standort auf und es besteht weiterhin eine ausgewogene Mischung im Ortsteil und in der Nachbarschaft. Eine Mischung von frei finanzierten und geförderten Wohnungen in einem Gebäude ist in der Regel nicht möglich.

Eine weitere Konkretisierung des Bebauungsplans hinsichtlich der Anzahl und Größe der Wohneinheiten sowie der Belegung kann der Plan nicht leisten. Eine Festsetzung hinsichtlich der Festlegung von genossenschaftlichem Wohnen ist mit dem Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches nicht möglich.

### Ambulanz

In dem Bebauungsplan für das Gelände der Poliklinik wird ein Urbanes Gebiet im Sinne des §6a Baunutzungsverordnung festgesetzt. Einrichtungen der ambulanten Drogenhilfe, in denen unter anderem Substitutionsbehandlungen durchgeführt werden, sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke im Sinne dieser Verordnung. Innerhalb eines urbanen Gebietes sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke nicht nur ausnahmsweise, sondern allgemein zulässig.

Die Abwägung über den Bebauungsplan wird sich auch mit möglichen Auswirkungen der vorhandenen bzw. künftig hier vorgesehenen Einrichtung der ambulanten Drogenhilfe befassen. Hier sind das öffentliche Interesse an der Drogenhilfe, die Interessen der Betreiber der Einrichtung und die Interessen der Nachbarn an einer nicht wesentlichen Störung durch die Einrichtung gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Dabei wird auch der Gesichtspunkt zu erörtern sein, dass sich die Gebietsverträglichkeit einer Anlage nach der Zweckbestimmung des festzusetzenden Urbanen Gebiets richtet.

Eine vollständig in die Tiefe gehende Betrachtung der Gebietsverträglichkeit im konkreten Fall wird der Bebauungsplan nicht leisten können, weil er keine entsprechende Regelungstiefe hat. Diese ist einem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten, in dem zum Beispiel die Zahl der Besucherplätze einer Anlage und die Betriebszeiten verbindlich bestimmt werden. Da für die Diamorphinambulanz im Wesentlichen nur eine Verlagerung des Bestands geplant ist, wird eine Genehmigungsfähigkeit voraussichtlich bereits ohne die Aufstellung des Bebauungsplans durch eine Zulässigkeit gem. § 34 BauGB vorliegen. Das Baugenehmigungsverfahren für den Umbau und die Erweiterung des Gebäudes Annagraben 72 zur Diamorphinambulanz wurde bereits begonnen.

### Auswirkungen der Ambulanz

Mögliche Auswirkungen der Ambulanz auf das Umfeld sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes, da diese im wesentlichen ordnungsbehördlicher Gegenstand sind und gegebenenfalls durch soziale Betreuungsmaßnahmen kompensiert werden, die aber nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes sind. Die Auswirkungen sind durch sich möglicherweise ändernde soziale Handlungsweisen im jeweiligen Umfeld geprägt und müssen dort geregelt werden.

### Masterplan

Der Masterplan Bonn Innere Stadt, stellt das Gebiet als Wohnungsbaupotential dar. Die Aufstellung des Bebauungsplans und seine Konkretisierung hinsichtlich von Art und Umfang des Wohnungsbaus widersprechen nicht den Aussagen des Masterplans.

#### Energiekonzept

Es gelten die aktuellen Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG). Es liegt ein mit dem Amt für Umwelt und Stadtgrün abgestimmtes Energiekonzept für das Vorhaben vor, das Neubauten den KfW 40-Standard, für Sanierungen der Bestandsgebäude den KfW-70-Standard und für das Baudenkmal den KfW-100-Standard vorschlägt. Vorzugsvariante ist der Anschluss an das Fernwärmenetz sowie der Einsatz von Photovoltaik.

#### Kulturelle Nutzungen im Quartier

Soweit die Emissionsvorschriften eingehalten werden, sind solche Nutzungen mit dem Bebauungsplan vereinbar. Das vorliegende und im Kaufvertrag zwischen BLB und Vorhabenträger vereinbarte und vom Rat am 09.06.2022 beschlossene Nutzungskonzept sieht derartige Nutzungen nicht vor.

#### Verkehr

Zum Verkehr und dessen Emissionen wurden Gutachten erstellt. Diese zeigen auf, dass keine wesentlichen Beeinträchtigungen an den umliegenden Knotenpunkten und durch Verkehrslärmemissionen zu erwarten sind. Mit den Konkretisierungen hin zu einem höheren Anteil an gefördertem Wohnungsbau wird der Stellplatzbedarf und der damit einhergehende Verkehr gegenüber dem ohne Bebauungsplan gem. §34 BauGB möglichen potenziellen Nutzungen verringert. Mögliche Auswirkungen werden damit weiter verringert.

#### Städtebau

Die städtebauliche Figur bildet zur Wilhelmstraße und überwiegend auch zum Annagraben hin eine geschlossene Bebauung aus, die auch dem Lärmschutz dient. Die zum Innenbereich entstehenden, größeren Flächen können viel eher der Erholungsnutzung dienen, als eine Vorfläche in der Wilhelmstraße, deren lärmindernde Wirkung laut Gutachten nur marginal ist.











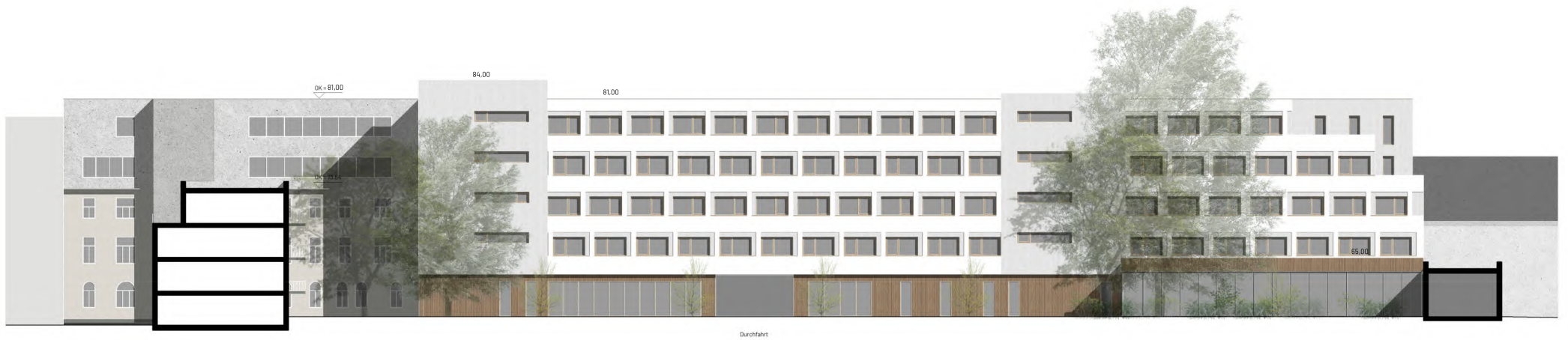






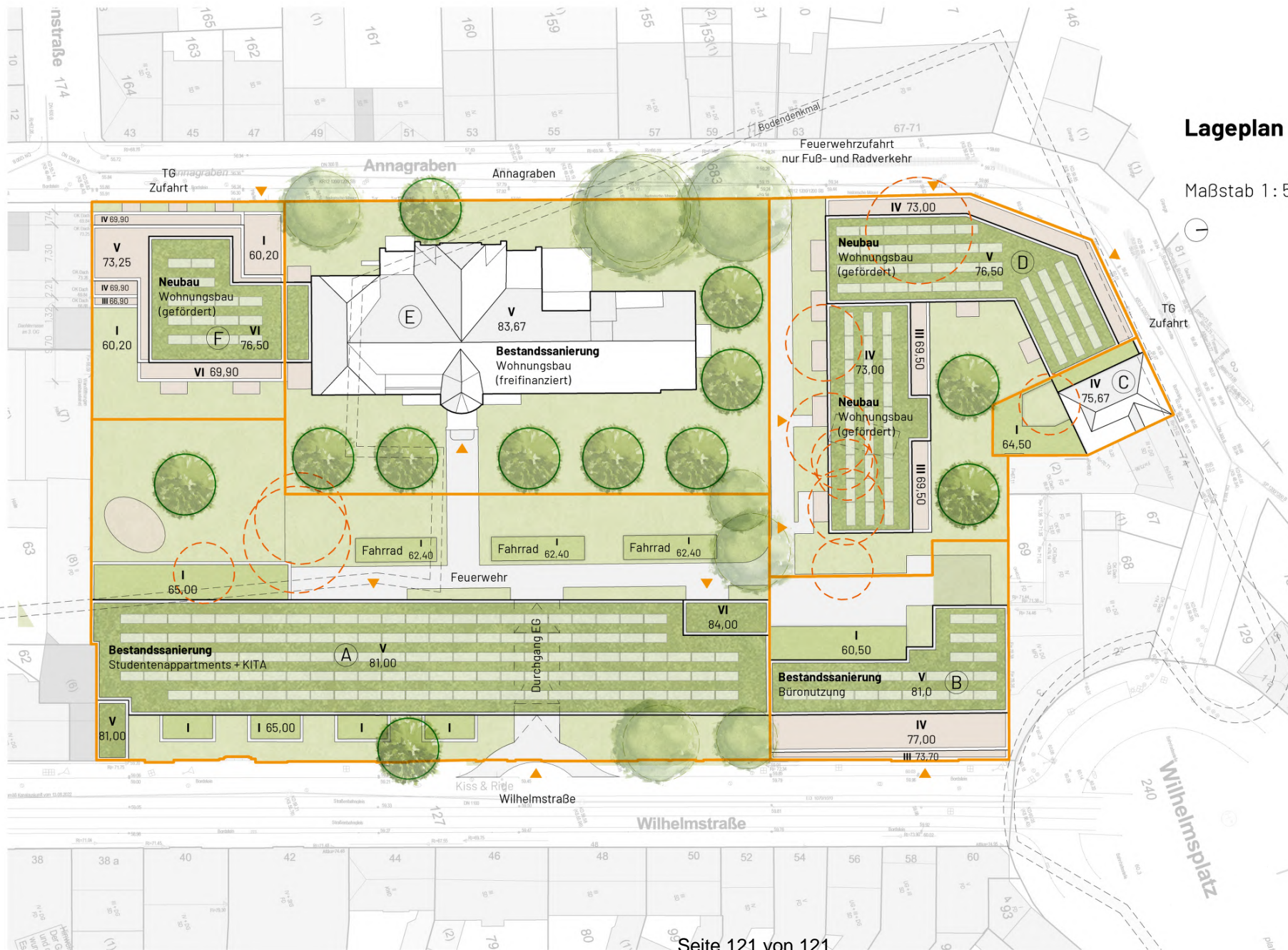
Poliklinik Bonn  
 Wilhelmstraße Ansicht

Seite 119 von 121  
 2024.12.09



Durchfahrt





Lageplan

Maßstab 1: 500