

**Bebauungsplan Nr. 6521-1
der Bundesstadt Bonn**

Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Südstadt



Begründung mit Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis:

Teil A: Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung
 - 1.1 Plangebiet
 - 1.2 Bestehendes Planungsrecht
 - 1.3 Planungsanlass
 - 1.4 Planungsablauf
2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes
 - 2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes
 - 2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes
 - 2.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.2.4 Sonstige Festsetzungen
 - 2.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 2.2.6 Örtliche Bauvorschriften
 - 2.2.7 Hinweise
 - 2.3 Erschließung
 - 2.3.1 Äußere Erschließung
 - 2.3.2 Innere Erschließung
 - 2.3.3 Ruhende Verkehr
 - 2.3.4 Technische Infrastruktur
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes
 - 3.1 Städtebauliche Auswirkungen
 - 3.2 Verkehrliche Auswirkungen
 - 3.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur
 - 3.4 Auswirkungen auf den Einzelhandel
 - 3.5 Umweltauswirkungen
4. Kosten

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung
 - 1.1 Inhalt und Ziel der Planung
 - 1.2 Bedarf an Grund und Boden
 - 1.3 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze
2. Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen
 - 2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt
 - 2.2 Boden
 - 2.3 Wasser
 - 2.4 Klima und Luft
 - 2.5 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz
 - 2.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
 - 2.7 Landschafts- und Ortsbild
 - 2.8 Menschen, einschließlich Gesundheit
 - 2.9 Kultur- und Sachgüter
 - 2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
 - 2.11 Artenschutz
 - 2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)
 - 2.13 Prognose Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung
3. Zusätzliche Angaben
 - 3.1 Verwendete technische Verfahren und Fachgutachten
 - 3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen
 - 3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Teil A: Begründung

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Südstadt und wird durch die Poppelsdorfer Allee, die Prinz-Albert-Straße, die Heinrich-von-Kleist-Straße und den Bonner Talweg begrenzt. Es liegt in zentraler Lage in direkter Nachbarschaft zum Bonner Zentrum als dem Oberzentrum für die Versorgung, insbesondere des mittel- und langfristigen Bedarfs. Das Gebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Bonner Hauptbahnhof als der Verkehrsdrehscheibe im Raum Bonn mit Anbindung an das regionale und überregionale Schienenverkehrsnetz sowie die lokalen Straßenbahn- und Busverkehrsverbindungen.

Das Plangebiet ist Teil der Südstadt. Diese ist durch gründerzeitliche Wohnstrukturen geprägt. Diese Strukturen sind in weiten Teilen erhalten und bilden so ein sehr homogenes und attraktives Bild. Die Südstadt weist daher ein hochwertiges Wohnumfeld auf und auf Grund dieser Struktur einen Gebietscharakter mit besonderer Eigenart, der durch eine städtebauliche Erhaltungssatzung geschützt ist.

Das Plangebiet liegt direkt an der Poppelsdorfer Allee, einer barocken Achse zwischen dem Stadtschloss am Hofgarten und dem Poppelsdorfer Schloss als den zentralen Bezugspunkten. Sie ist Hauptelement eines barocken Achsensystems, das die Stadt durchzogen hat und daher von besonderer geschichtlicher, denkmalpflegerischer und gestalterischer Bedeutung ist. Die Allee weist durch den Baumbestand ein attraktives Erscheinungsbild auf und bildet eine hochwertige Adresse aus. In Umfragen ist die Poppelsdorfer Allee immer wieder die beliebteste und attraktivste Straße in Bonn. Zusammen mit dem Hofgarten ist die Achse auch ein wichtiges Freiraumelement, das die Durchlüftung und Grünvernetzung der Stadt sicherstellt.

Der Baublock weist im Bereich der Prinz-Albert-Straße und der Heinrich-von-Kleist-Straße eine überwiegend gründerzeitlich geprägte viergeschossige Blockrandstruktur mit den in Bonn üblichen Stadthäusern auf. In den Straßenzügen sind die typischen Vorgärten noch weitgehend erhalten, so dass der Wohncharakter in diesen Straßen überwiegt. Eine Vielzahl der Gebäude hier ist denkmalgeschützt. Teilweise ist diese Struktur auch noch im südlichen Teil des Bonner Talwegs ablesbar. Die Häuser werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, vereinzelt finden sich freiberufliche gewerbliche Nutzungen und kleine Einzelhändler. Im mittleren und westlichen Teil der Heinrich-von-Kleist-Straße sind die historischen Gebäude umgenutzt und in den 90er Jahren durch Neubauten ergänzt worden. Diese sind durchgängig verbunden und so Teil des Bürokomplexes der Zurich-Versicherung. Daneben ist in den gründerzeitlichen Bauten auch eine Kindertagesstätte untergebracht.

Der Bereich entlang der Poppelsdorfer Allee weist eine heterogene Bürostruktur auf, die durch die Überformung mit dieser Nutzung im Laufe der Zeit entstanden ist. Inmitten des Komplexes ist eine solitäre dreigeschossige, gründerzeitliche Villa als Relikt der ursprünglichen Bebauung erhalten („Schlösschen“, Poppelsdorfer Allee 25). Den Eckbereich Poppelsdorfer Allee/ Bonner Talweg nimmt ein sechsgeschossiger Bürobau aus den Jahren 1949-52 (Ehemaliger Deutscher Herold) ein, der unter Denkmalschutz gestellt wurde.

Die Bebauungskante zur Poppelsdorfer Allee ist unregelmäßig und weist unterschiedliche Rücksprünge von der ursprünglichen Bebauungskante auf, die ein unruhiges Erscheinungsbild ergeben. Sie wird lediglich durch die regelmäßige Alleebepflanzung kaschiert. Zur Allee hin befindet sich ein viergeschossiger Bürobau als Blockrandbebauung.

Im Eckbereich zur Prinz-Albert-Straße befindet sich das Hotel Bristol, das einen ausgedehnten, eingeschossigen Flachbau und einen VIII-geschossigen Bettenbau aufweist.

Die gründerzeitliche Villa „Schlösschen“ ist rückwärtig durch einen kleinen Anbau mit einem Bürokomplex der 70er Jahre des 20. Jahrhunderts im Blockinnenbereich verbunden. Der Innenbereich des heutigen Zurich-Areals ist fast vollkommen durch Tiefgaragen und Kellergeschosse unterbaut und durch Verkehrsflächen und Gebäude versiegelt. Der eingeschossige Flachbau erstreckt sich auch als Untergeschoss auf dem in Inneren ca. 3-4 m tiefer liegenden Grundstück. Zentral im Innenblock liegt auf dem Flachbau ein VII-geschossiger Büroriegel auf und dominiert das Quartier.

Insgesamt handelt es sich um einen stadtstrukturell bedeutsamen Bereich, der einen eigenen, von der Struktur der anderen Baublöcke der Südstadt abweichenden Charakter aufweist.

1.2 Bestehendes Planungsrecht

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die vorliegende Planung befindet sich daher mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar. Insofern kann der Bebauungsplan Nr. 6521-1, der auf die Schaffung eines urbanen Gebietes abstellt, gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

Verbindliches Planungsrecht besteht für den Baublock in Form der beiden Bebauungspläne Nrn. 7522-2 und 7722-18. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7722-2 im Jahr 1972 wurde das städtebauliche Entwicklungsziel verfolgt, neben einer Festschreibung der damals vorhandenen Bausubstanz die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen insbesondere im Innenblock zu eröffnen. Hierzu setzt der Bebauungsplan -mit Ausnahme der den Baublock umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen- seinen gesamten Geltungsbereich als Kerngebiet in ein- bis achtgeschossiger, geschlossener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,5.

Der im Jahre 1979 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 7722-18 (Rechtskraft 1. Änderung im Jahre 1992) setzt den Eckbereich Bonner Talweg / Heinrich-von-Kleist-Straße ebenfalls als Kerngebiet fest. Bei geschlossener Bauweise beträgt hier die Grundflächenzahl 0,5, die Geschossflächenzahl 1,0. Mittels Baulinien entlang der beiden Straßenzüge und Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen schrieb der Bebauungsplan im Wesentlichen die bereits damals überwiegend unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz fest und ließ nur in sehr geringem Umfang Spielraum für bauliche Erweiterungen und Ergänzungen.

Das Gebiet liegt im Bereich der Satzung der Stadt Bonn über die Erhaltung baulicher Anlagen – Bonn, Ortsteil Innere Südstadt – vom 02. September 1977 (Erhaltungssatzung). Geschützt werden soll die große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die für den Städte- und Wohnungsbau des späten 19. Jahrhunderts in Deutschland charakteristisch sind und für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Eigenart des gesamten historisch gewachsenen Straßen- und Ortsbildes dieses Ortsteils maßgeblich prägen.

Daneben gilt die Satzung der Stadt Bonn über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten (Vorgartensatzung) vom 3. November 1980, bei der bei bebauten Grundstücken die Vorgärten auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten sind.

1.3 Planungsanlass

Der bisherige Bürostandort der Zurich Versicherung (ehemals Deutscher Herold) soll auf Grund nicht mehr zeitgemäßer Bürostrukturen und der Zusammenlegung mehrerer Standorte in einer neuen Zentrale in Köln zum Jahresende 2019 aufgegeben werden. Eine Nachnutzung des Standortes in neuen Strukturen ist daher notwendig, da die bestehenden Bürostrukturen nur eingeschränkt nachnutzungsfähig sind.

Durch den bevorstehenden Umzug der Zurich Versicherung ab Ende 2019 bestand für die CORPUS SIREO im August 2016 die Möglichkeit, das Areal an der Poppelsdorfer Allee zu erwerben. Dieses Areal stellt ein beachtliches Entwicklungspotential in zentraler Innen- bzw. Südstadtlage für die Bundesstadt Bonn dar. Gleichzeitig wird dadurch ein Stück „Stadtrepatur“ an einer der attraktivsten Adressen im Bonner Stadtgebiet ermöglicht. Mit dem neuen Planungskonzept, das ein gemischtes Stadtquartier in Form von Wohnungen und gewerblichen Nutzungen vorsieht, wird nun das Bebauungsplanverfahren ausgelöst. Auf der Basis des bestehenden Planungsrechtes sind die neuen Planungsziele nicht realisierbar.

Neben dem Aspekt der Stadtrepatur entspricht die Umstrukturierung des Baublocks dem Ziel der Bundesstadt Bonn, dem bestehenden und zukünftigen Bedarf an Wohnraum durch eine aktive Wohnbauentwicklungsplanung gerecht zu werden. Entgegen dem bundesweiten Trend sinkender Bevölkerungszahlen wird für die Region Bonn/Rhein-Sieg auch in den kommenden Jahren eine Bevölkerungszunahme erwartet. Bis 2040 geht die amtliche Statistik (it.nrw) davon aus, dass Bonn ausgehend vom Jahr 2014 um 12,1 % auf dann 348.900 Einwohner wachsen wird. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre bestätigt diesen prognostizierten Trend. Begründet wird diese Entwicklung vor allem durch regionale und überregionale Wanderungsgewinne, von denen insbesondere Bonn als wirtschaftlicher Wachstumsmotor der Region profitiert. Die Stadt verzeichnet zudem ein natürliches Bevölkerungswachstum durch einen Geburtenüberschuss. Auch der Trend zur Singularisierung der Haushalte und die weiter zunehmende Wohnflächeninanspruchnahme pro Person fördern die Nachfrage nach Wohnraum. Lt. Zensus 2011 sind bereits 51 % der Haushalte in Bonn Einpersonenhaushalte und 26 % Zweipersonenhaushalte.

Die sowohl quantitativ als auch qualitativ große Nachfrage nach Wohnraum trifft auf ein vergleichsweise kleines Bonner Stadtgebiet, das durch große, schützenswerte Landschaftsräume wie zum Beispiel den Kottenforst und den Ennert geprägt wird. Die Aussagen des fortgeschriebenen Integrierten Freiraumsystems (IFS) müssen dabei besonders berücksichtigt werden. Außerdem besitzt Bonn traditionell wenige Konversionsflächen, die aus einer militärischen, gewerblichen oder bahntechnischen Vornutzung resultieren.

Zur Verbesserung des Wohnungsangebotes muss daher insbesondere die Nachverdichtung im Zuge der Innenentwicklung forciert werden. Im Stadtgebiet besteht jedoch nur noch ein begrenztes Angebot entsprechender Wohnbaupotentialflächen. Eine Umstrukturierung des Baublocks auch für Wohnbauzwecke bietet sich durch die günstige innerstädtische Lage mit einer guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, Infrastruktur und zentralen Versorgungseinrichtungen daher in besonderem Maße an.

1.4 Planungsablauf

Mit Bekanntwerden der Umzugsabsichten der Zurich-Versicherung fasste der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 25.03.2015 nach vorangegangener Beratung in der Bezirksvertretung Bonn zur Sicherung der Planungsziele für diesen städtebaulich bedeutsamen Bereich den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6521-1.

Auf der Grundlage von verschiedenen Planentwürfen beschloss die Bezirksvertretung Bonn in ihrer Sitzung am 01.03.2016 nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung,

Verkehr und Denkmalschutz und im Ausschuss für Umwelt und Verbraucherschutz die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Diese fand nachfolgend im Zeitraum vom 14.03.2016 bis einschließlich 08.04.2016 statt. Zusätzlich wurde am 14.03.2016 eine Bürgerversammlung durchgeführt, an der ca. 60 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Insgesamt wurden 44 Anregungen vorgebracht, davon 3 schriftlich. Schwerpunktmäßig betrafen die Anregungen die Themenkomplexe Nutzungsmix, Städtebau, Grün und Verkehr.

Unter Berücksichtigung der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen führte die Zurich Versicherung einen Wettbewerb mit der Zielsetzung durch, für diesen besonderen Standort eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Planung zu erhalten. Hieraus ging der Entwurf des Büros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH am 22.08.2016 einstimmig als Sieger hervor. Eine Präsentation der Wettbewerbsergebnisse fand vom 12.09.2016 bis 23.09.2016 im Stadthaus statt.

Das mit den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Wettbewerb weiterentwickelte Bebauungskonzept bildet nach Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Denkmalschutz vom 05.07.2017 (nach vorangegangener Beratung in der Bezirksvertretung Bonn vom 04.07.2017) unter Berücksichtigung dabei beschlossener weiterer Maßgaben, die seitens der politischen Gremien vorgegeben wurden, die Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens. Zuvor wurde das Bebauungskonzept erstmals in der Sitzung des Unterausschusses für Denkmalschutz am 10.05.2017 vorgestellt.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch geäußerten Belange und technischen Hinweise fanden ebenfalls Eingang in die weitere Konkretisierung der Planung.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes

Ziel des Bebauungsplanes ist die Vorbereitung der Nachnutzung des Standortes der Zurich Versicherung mit stadtverträglichen Strukturen unter Berücksichtigung der gründerzeitlichen Bebauung als Wohn- und Gewerbestandort. Die bestehenden Wohnstrukturen sollen durch die Erweiterung der Wohnfunktion in der Heinrich-von-Kleist-Straße gestärkt und so die Südstadt als gründerzeitliches Wohnquartier in seiner Funktion erhalten werden. Der repräsentative Charakter an der Poppelsdorfer Allee soll beibehalten werden. Zukunftsfähige Strukturen sollen an Stelle der in die Jahre gekommenen Gebäude der 60er und 70er Jahre des 20. Jahrhunderts entstehen und Raum für neue Nutzungen an diesem Standort schaffen. In der sensiblen Lage an der barocken Allee zwischen Stadt- und Poppelsdorfer Schloss ist dem Denkmalschutz besonderer Stellenwert einzuräumen.

Die Planung sieht vor, nach Abbruch der großen Bürogebäude aus den 1970er Jahren die Blockrandbebauung durch eine starke Raumkante zur Poppelsdorfer Allee zu ergänzen. Außerdem ist vorgesehen, den heute sehr tief liegenden Innenblockbereich an die umgebenden Gartenflächen und Straßenniveaus anzugleichen. Somit wird auch eine interne öffentliche Durchwegung von der Poppelsdorfer Allee zur Heinrich-von-Kleist-Straße möglich.

Die mögliche Neubebauung fügt sich mit einer Bandbreite von drei bis sieben Geschossen in die bestehende gründerzeitliche Bebauung ein.

Der Freiraum wird innerhalb des neuen Gebäudeensembles durch einen zentralen Platz im Innenbereich charakterisiert, der u. a. die bereits erwähnte öffentliche Durchwegung durch den Innenblock betont. Hier ist der zentrale, autofreie Aufenthaltsraum im Quartier vorgesehen. Alle neuen Gebäude erhalten korrespondierend zur gründerzeitlichen Bestandsbebauung kleine Gartenbereiche im Erdgeschoss. Die Flachdächer der Neubauten sind weitestgehend extensiv zu begrünen.

Das Hotel Bristol bleibt mittelfristig am Standort bestehen. Der Bebauungsplan berücksichtigt jedoch auch für diesen Teilbereich bereits das städtebauliche Konzept, das dem beschlossenen Wettbewerbsergebnis zugrunde lag und auch hier eine vier- bis siebengeschossige Bebauung vorsieht. Die Umsetzung der neuen Planungsziele kann erst nach Aufgabe der Hotelnutzung und Abriss der vorhandenen Bebauung in einem späteren, zweiten Bauabschnitt erfolgen.

Die Planung ermöglicht insgesamt die Realisierung von rund 190 Wohnungen zuzüglich 40 Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden, die derzeit gewerblich genutzt werden (1. Bauabschnitt) und bis zu 110 Wohnungen (2. Bauabschnitt) und leistet so einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Bonner Stadtgebiet.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele wird ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 6521-1 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Bundesstadt Bonn und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

2.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Auf dem Areal an der Poppelsdorfer Allee soll insgesamt ein gemischt genutztes und lebendiges Quartier entstehen. Daher wird es als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt. Allgemein zulässig sind innerhalb eines Urbanen Gebietes Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Dieser umfangreiche Katalog der zulässigen Nutzungen gewährleistet auch zukünftig neben der hauptsächlichen Nutzung Wohnen einen hohen Anteil an gewerblichen Nutzungen.

Wohnnutzungen unterliegen prinzipiell einem höheren Schutzanspruch als gewerbliche Nutzungen (z.B. im Hinblick auf Lärmimmissionen). Das Plangebiet ist aufgrund des umgebenden Straßennetzes, der im Umfeld verkehrenden Straßenbahnlinien und der Bahngleise der Deutschen Bahn AG in größerem Umfang von Verkehrslärm betroffen. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung des bestehenden Bedarfs an Wohnraum wird das Plangebiet daher in der Weise gegliedert, als im Innenblock (MU6), und damit von den Verkehrslärmquellen abgerückt bzw. von der Blockrandbebauung teilweise geschützt, lediglich eine Wohnnutzung zulässig ist. Die Blockrandbebauung ist dagegen für jegliche der nach § 6 a Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen offen. Auf diese Weise kann mittels Festsetzung die Realisierung eines Mindestanteils an Wohnnutzung an der Gesamtnutzung des Plangebietes vorgegeben werden. Die besondere Standortgunst der Blockrandbebauung lässt neben potentieller weiterer Wohnnutzung auch einen hohen Bedarf an anderweitigen gewerblichen Nutzungen erwarten. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass der mit der Festsetzung eines Urbanen Gebietes verfolgte Nutzungsmix aus Wohnen und gewerblichen Nutzung trotz einer Gliederung des Plangebietes umgesetzt wird.

Aus dem Katalog der in einem Urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Vergnügungsstätten und Tankstellen (§ 6a Abs. 3 Baunutzungsverordnung) im Bebauungsplan ausgeschlossen. Tankstellen zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann. Das Planungsziel, diese bedeutsame Fläche inmitten der Südstadt zu einem Stadtquartier in Form von Wohnen und gewerblicher Nutzung zu entwickeln und damit insgesamt dem Bedarf an Bauland Rechnung zu tragen, könnte nicht mehr realisiert werden. Zudem könnten erhöhte Verkehrsbelastungen, die sich nachteilig auf das Plangebiet und die Nachbarschaft auswirken, nicht ausgeschlossen werden.

Für Vergnügungsstätten typische gestalterische Baumaßnahmen (aggressive Beschriftung, verdunkelte Verglasung) stehen der besonderen Standortqualität des Plangebietes inmitten der

Südstadt entgegen. Zudem soll der Niveauabsenkung und dem Attraktivitätsverlust, der im Umfeld oftmals mit der Ansiedlung von Vergnügungsstätten einhergeht, entgegengewirkt bzw. generell vermieden werden.

Um Zweckentfremdung von Wohnraum zu verhindern, werden im Plangebiet Ferienwohnungen generell ausgeschlossen. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist es, Wohnraum für dauerhaftes Wohnen zu schaffen und so dem bestehenden Wohnbedarf in Bonn Rechnung zu tragen.

Die Feriennutzung von Wohnungen hat gegenüber einer dauerhaften Wohnnutzung deutliche wirtschaftliche Vorteile für den Eigentümer. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes Wohnungen als Ferienwohnungen vermietet und damit dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen werden werden. Das Plangebiet bietet aufgrund seiner Lage in unmittelbarer Nähe zum Stadtzentrum günstige Voraussetzungen für eine touristische Nutzung.

Zur Steuerung des Einzelhandels wird festgesetzt, dass großflächige Einzelhandelbetriebe nicht zulässig sind. Der Ausschluss des großflächigen Einzelhandels beruht auf den formulierten Zielen und Inhalten des Einzelhandelskonzeptes der Bundesstadt Bonn vom 18.06.2008, wonach die der Versorgung der Bevölkerung dienenden Haupt- und Nebenzentren gestärkt werden sollen. So sollen großflächige Einzelhandelbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nur dann zugelassen werden, wenn negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in den umliegenden Stadtquartieren ausgeschlossen werden können. Das Einzelhandelskonzept sieht an der Stelle des Plangebietes keinen großflächigen Einzelhandel vor und stellt auf eine Einzelfallprüfung für weitere Einzelhandelsnutzungen ab:

Die Südstadt ist mit Nahversorgungssortimenten ausreichend versorgt. Erweiterungen oder ergänzende Standorte sind nach dem Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept weder notwendig noch sinnvoll. Den Zielsetzungen des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept bzw. der bestehenden Einzelhandelssituation trägt der Bebauungsplan durch den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche Rechnung, der dementsprechend auch nicht ausnahmsweise zulässig sein soll. Die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelbetrieben an einem Ergänzungsstandort ist dagegen mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

Um dem Bedarf an preiswertem Wohnraum in Bonn Rechnung zu tragen, trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass innerhalb der Teilbereiche MU2 und MU4 insgesamt 4.050 m² Bruttogrundfläche so herzustellen sind, 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 könnte (1. BA: ca. 2.700 m² Bruttogrundfläche geförderter Wohnungsbau; 2. BA: ca. 1.350 m² Bruttogrundfläche geförderter Wohnungsbau). Ausnahmsweise kann auf die Einhaltung dieser Maßgabe in den benannten Teilbereichen verzichtet werden, wenn der dadurch entfallende förderfähige Wohnraum in einem anderen Teilgebiet innerhalb des Plangebietes nachgewiesen wird. In dem noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließenden städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich der Grundstückseigentümer, den festgesetzten Anteil an Bruttogrundfläche in gefördertem Wohnungsbau zu errichten.

Im Eckbereich Heinrich-Von-Kleist-Straße / Bonner Talweg befindet sich derzeit eine zweigruppige Kindertagesstätte. Im Hinblick auf die Umnutzung des ehemals fast ausschließlich gewerblich genutzten Standortes hin zu einem gemischt genutzten Quartier mit Wohnungsbau und den dadurch bedingten zusätzlichen Bedarf an Kindergartenplätzen soll in dem Areal Eckbereich Heinrich-von-Kleist-Straße / Bonner Talweg bis hin zur Heinrich-von-Kleist-Straße 22-28 auch weiterhin im Erdgeschossbereich eine bis zu viergruppige Kindertageseinrichtung

untergebracht werden. Zur Umsetzung dieses Zieles setzt der Bebauungsplan fest, dass für den mit MU 5.1 gekennzeichneten Teilbereich des Plangebietes gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 1 Abs. 7 Baunutzungsverordnung im Erdgeschoss eine Kindertagesstätte zu errichten ist. Ausnahmsweise kann die Kindertagesstätte an einer anderen Stelle innerhalb des mit MU 5.2 festgesetzten Gebietes untergebracht werden, wenn sich dieses im Zuge der weiteren Planung als zweckmäßiger erweisen sollte. In der mit MU 5.1 festgesetzten Fläche des Erdgeschosses können ausnahmsweise auch die im restlichen MU 5.2 zulässigen Nutzungen zugelassen werden, wenn und soweit sichergestellt ist, dass eine Kindertagesstätte mit einer Bruttogrundfläche von mindestens 830 qm an anderer Stelle des MU 5.2 errichtet wird. Ergänzende Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen, die die Errichtung der Einrichtung im Plangebiet absichern.

Wenn kein Bedarf mehr an der Errichtung einer Kindertageseinrichtung besteht, können ausnahmsweise die in einem Urbanen Gebiet gemäß § 6a Baunutzungsverordnung allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (mit Ausnahme von Vergnügungsstätten und Tankstellen) für beide mit MU 5.1 und 5.2 gekennzeichneten Teilbereiche zugelassen werden. Auf diese Weise wird die Option eröffnet, bei sinkenden oder wegfallenden Betreuungszahlen die Räumlichkeiten umzunutzen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Vor dem Hintergrund der Standortvorteile des Plangebietes für gewerbliche Nutzungen 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 Obergrenzen 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.

Bei Realisierung des dem Bebauungsplan zugrunde liegenden städtebaulichen Entwurfs in Teilabschnitten ergeben sich in einzelnen Teilbereichen höhere Baudichten, andere Teilbereiche sind geringer verdichtet. Die sich für einzelne Teilabschnitte des Plangebietes ergebenden maximalen Baudichten berücksichtigend setzt der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet das höchste für Teilabschnitte erforderlich werdende Maß der baulichen Nutzung fest. Es ergibt sich dabei eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschossflächenzahl von 3,0.

Wird die Grund- und Geschossflächenzahl konkret für das Plankonzept über das gesamte Plangebiet gerechnet, ergibt sich eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 2,0. Dieses Maß der baulichen Nutzung zeigt, dass das Plankonzept keine überdurchschnittlich hohe sondern vielmehr eine durchaus übliche Verdichtung innerhalb dieses innerstädtischen Bereiches vorsieht und sich insofern in das städtebauliche Gesamtbild einfügt.

Neben den Gebäuden werden mit den erforderlichen Zuwegungen und Zufahrten, den Terrassen, Nebenanlagen sowie den Tiefgaragen zusätzliche Grundstücksteile beansprucht. Daher wird in den textlichen Festsetzungen eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, befestigte Freianlagen und Zufahrten sowie unterirdische Bauteile gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 ermöglicht. Die Überschreitung der GRZ bis 1,0 ist zum einen in der Unterbauung durch die Tiefgarage begründet, in der die Stellplätze der Bewohner und der Besucher untergebracht werden. Auf diese Weise sollen oberirdische Stellplätze, die die Freianlagengestaltung erheblich beeinträchtigen würden, im Wesentlichen ausgeschlossen werden. Als Ausgleich müssen die Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut werden, mit mindestens 60 cm Bodensubstrat (bzw. 1,2 m Bodensubstrat bei Baumpflanzungen) überdeckt und gärtnerisch angelegt werden, um einen durchgrünten Innenblock zu schaffen. Zum anderen sind Nebenanlagen, die ggf. für die geplanten Nutzungen notwendig sind (z.B. Mülltonnenanlage), für die Überschreitung der Grundflächenzahl relevant.

Insgesamt würde eine Einhaltung der Obergrenze für die Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO mit 0,8 (Kappungsgrenze) eine zweckentsprechende Nutzung des Blockinnenbereiches ausschließen, da die notwendigen Tiefgaragen- und Erschließungsflächen nicht nachgewiesen werden könnten.

Geschosse/ maximale Gebäudehöhen

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang städtebaulich zu steuern, setzt der Bebauungsplan die Zahl der Geschosse als Höchstmaß fest. Die Gebäudehöhen der Neubauten orientieren sich an der zu erhaltenden Bestandsbebauung und den umliegenden Denkmälern.

Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Poppelsdorfer Allee 25, „Schlösschen“, stellt mit drei Geschossen das niedrigste an der Poppelsdorfer Allee gelegene Gebäude dar. Das ebenfalls denkmalgeschützte Gebäude Poppelsdorfer Allee 31 – 33 (ehemals Deutscher Herold) weist sechs Geschosse auf. Der zwischen diesen beiden Baudenkmalern geplante Neubau vermittelt in seiner Höhenausdehnung zwischen den beiden Bestandsbauten, indem der Bebauungsplan hier maximal sechs bzw. sieben Geschosse festsetzt. An der Ecke Prinz-Albert-Straße/ Poppelsdorfer Allee werden sieben Geschosse festgesetzt, um eine bisher durch das Hotel Bristol bestehende städtebauliche Eckbetonung aufrecht zu erhalten. Gleichwohl soll auch hier wieder ein städtebaulich verträglicher und dem Denkmalschutz Rechnung tragender Übergang zum Gebäude Poppelsdorfer Allee 25 sowie gleichzeitig auch zur dreigeschossigen, kleinteiligen Südstadtbebauung entlang der Prinz-Albert-Straße geschaffen werden. Hierzu setzt der Bebauungsplan eine jeweils an die Eckbebauung anschließende, fünf- bzw. sechsgeschossige Bauweise fest. Im Innenbereich sind zur Eingliederung in die Umgebung und im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild des Quartiers mit maximal sechs Geschossen leicht geringere Baukörperhöhen zulässig.

Das Gebäude Poppelsdorfer Allee 31 – 33 wird im Hinblick auf die Vorgaben des Denkmalschutzes erhalten und daraus folgernd die Geschossigkeit entsprechend der vorhandenen Gebäudesubstanz mit sechs Geschossen festgesetzt. Durch die rückwärtige Erweiterung der Baugrenze in Form einer ein- bis zweigeschossigen Anbauzone wird ein Erweiterungsbau im Innenhof ermöglicht, der zukünftig ergänzende Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Die viergeschossige Bebauung im Kreuzungsbereich Heinrich-von-Kleist-Straße / Bonner Talweg soll ebenso wie die sich entlang der Heinrich-von-Kleist-Straße erstreckende Bebauung erhalten bleiben. Entsprechend setzt der Bebauungsplan hier eine viergeschossige Bauweise fest. Die gründerzeitliche Gebäudestruktur, die z. T. dem Denkmalschutz unterliegt, wird mit dem Bebauungsplan weiterhin dem Ensembleschutz der Südstadt unterliegen.

Neubauten innerhalb der mit MU2, MU 4 und MU6 gekennzeichneten Bereiche sind ausschließlich mit Flachdächern herzustellen. Insofern ergeben sich hier über die im Bebauungsplan festgesetzte Anzahl der Geschosse hinaus keine weiteren Geschosse.

Ergänzend zur Anzahl der Geschosse setzt der Bebauungsplan maximale Gebäudehöhen und Gebäudehöhen mit geringfügigen, ausnahmsweise zulässigen Abweichungsmöglichkeiten von 0,5 m fest, um den Spielraum bei der Entwicklung der Gebäudehöhen weiter einzuschränken und so ein städtebaulich harmonisches Einfügen in den umgebenden Gebäudebestand zu gewährleisten. Um den Übergang der Neubebauung zum denkmalgeschützten Gebäude Poppelsdorfer Allee 31 – 33 verbindlich vorzugeben, bedarf es an dieser Stelle der Festsetzung einer zwingend einzuhaltenden Gebäudehöhe (ebenfalls mit geringfügigen, ausnahmsweise zulässigen Abweichungsmöglichkeiten). Die Gesimskante des „Deutschen Herold“ weist eine Höhe von 73,49 m ü. NHN, die Brüstung 73,5 m ü. NHN, die Attika 76,0 m ü. NHN und die Firsthöhe 78,2 m ü. NHN auf. Die zum Baudenkmal hin orientierte Seitenfassade des angrenzenden Neubaus wird ebenso wie die maximale Gebäudehöhe zur Poppelsdorfer Allee hin mit 74,4 m ü. NHN in Verbindung mit zulässigen sechs Geschossen festgesetzt. Die maximale

Gebäudehöhe des Neubaus für den siebengeschossigen Teilabschnitt beträgt 79,4 m ü.NHN, für den Sechsgeschossigen 76,4 m ü. NHN. Damit ordnet sich der Neubau dem Baudenkmal „Deutscher Herold“ unter und schafft mit der Abstufung von sieben auf sechs Geschosse in Richtung Baudenkmal „Schlösschen“ einen städtebaulich harmonischen Übergang zu diesem.

Um einen städtebaulich harmonischen Übergang von dem Denkmal Poppelsdorfer Allee 25 zu dem nordöstlich angrenzenden Neubau zu gewährleisten, werden auch hier Gebäudehöhen (72,0 m ü. NHN bzw. 76,4 m ü. NHN) festgesetzt. Zur städtebaulichen Eckbetonung an der Kreuzung Poppelsdorfer Allee/Prinz- Albert- Straße kann hier eine maximale Gebäudehöhe von 79,4 m ü. NHN realisiert werden.

Das Hotel Bristol stellt mit einer maximalen Bestandshöhe von ca. 86,4 m ü. NHN momentan das höchste Gebäude im Baublock dar. Im Inneren des Baublocks erreicht das hier befindliche siebengeschossige Bürogebäude eine Höhe von 81,96 m ü.NHN. Die Gebäudehöhen der umgebenden gründerzeitlichen Bebauung bewegen sich in einer Bandbreite von 74,0 bis 77,05 m ü NHN.

Die Neubebauung im Inneren des Baublocks besitzt bei überwiegend vier bis sechs Geschossen eine maximale Gebäudehöhe von 76,4 m ü. NHN und bleibt damit hinter der Firsthöhe des Deutschen Herolds (78,2 m ü. NHN) zurück. Gleichzeitig orientiert sich die Innenblockbebauung vermittelnd auch an der gründerzeitlichen Bebauung. Um die Bebauung hier abwechslungsreich zu akzentuieren, unterbrechen 3- geschossige Bauabschnitte mit einer maximalen Gebäudehöhe von 67,4 m ü.NHN die vier- bzw. sechsgeschossigen Bauflächen.

Da innerhalb der Bereiche MU2, MU4 und MU 6 aufgrund der Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude und den Einsatz regenerativer Energien Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen aber auch technische Anlagen wie Antennen, Aufzugstechnik oder Lüftungsanlagen auf den Dächern ermöglicht werden sollen, können die gemäß Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden. Um dabei das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude visuell nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass die technischen Anlagen einen Mindestabstand von 1,5 m zu der Außenseite der Attika einhalten müssen.

Da sich in der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung der Hochbauten oder der Tiefgarage beispielsweise aufgrund von Anforderungen der Haustechnik, Statik o.ä. noch Änderungen in der Planung ergeben können, wird in den textlichen Festsetzungen eine Unterschreitung und Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen bis zu 0,5 m ermöglicht.

2.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Hinsichtlich der städtebaulichen Figur verfolgt der Bebauungsplan das Planungsziel, die Charakteristik des historischen Stadtgrundrisses im Sinne einer „Stadtreparatur“ wiederherzustellen. Nach Abbruch der großen Bürogebäude aus den 1970er Jahren soll zur Poppelsdorfer Allee hin eine einheitliche Raumkante entstehen. Gleiches gilt für die Prinz-Albert-Straße nach Abriss des Hotels Bristol und Realisierung der Neuplanung. Zur Umsetzung dieses Ziels setzt der Bebauungsplan hier Baulinien fest. Durch diese Festsetzung müssen die neuen Gebäude auf den Baulinien errichtet werden, wodurch die städtebaulichen Achsen der Poppelsdorfer Allee sowie der Prinz-Albert-Straße mit ihren prägenden Vorgartenflächen gesichert werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die obersten Geschosse, die zur Gliederung der Baukörper von der aufgehenden Wand zurücktreten sollen. Die Lage dieser Geschosse werden mittels Baugrenzen im Bebauungsplan konkret festgesetzt, um einen aus stadtgestalterischer Sicht erforderlichen Rücksprung an der repräsentativen Allee zu gewährleisten.

Ebenfalls dienen Baulinien entlang des Bonner Talweges und der Heinrich-von-Kleist-Straße dazu, die vorhandenen Straßenfronten in ihrer Lage aufzunehmen und für die Zukunft zwingend festzuschreiben. Zugleich trägt die Festsetzung von Baulinien hier auch dem Gesichtspunkt des Denkmalschutzes, dem einzelne Gebäude entlang der Straßenzüge unterliegen, Rechnung. Zielsetzung der städtebaulichen Planung ist die Ausbildung eines Wohnkarrees im Blockinnenbereich, welches sich um einen gut proportionierten Quartiersplatz gruppiert, der eine eigenständige und für das neue Quartier identitätsstiftende Wirkung besitzt. Hier setzt der Bebauungsplan Baugrenzen fest, die in ihrer Dimensionierung den geplanten Gebäuden entsprechen. Zusätzlich werden hinsichtlich des Maßes der Nutzung in den obersten Geschossen Baugrenzen festgesetzt, um die Errichtung eines doppelten Staffelgeschosses zu ermöglichen, welches an den städtebaulich wirksamen Seiten deutlich zurückspringt. Dadurch wird die Höhenentwicklung der Baukörper optisch abgemildert.

Um eine Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu gewährleisten, wird textlich festgesetzt, dass Terrassen als Teil des Hauptkörpers die Baulinien und Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten dürfen. Vordächer und Treppenanlagen dürfen diese um bis zu 2,0 m überschreiten. Um den umliegenden Bestandsgebäuden Rechnung zu tragen und um einen einheitlichen Gesamteindruck zu wahren, wird festgesetzt, dass Erker oder ähnliches die Baulinie und Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten dürfen. Dabei ist der Umfang der seitlichen Ausdehnung bei diesen auskragenden Bauteilen auf maximal ein Drittel der Länge des jeweiligen Gebäudes beschränkt. Entlang der Poppelsdorfer Allee im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes sind auskragende Balkone im Bestand untypisch. Daher werden sie dort, ebenso wie Erker, nicht zugelassen.

Da der Entwurf an den Rändern – wie bereits erläutert – einen geschlossenen Gründerzeitbaublock umfasst, im Blockinnenbereich ruhige Hofflächen mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen sollen und fast ausschließlich Gebäude mit einer Länge über 50 m vorgesehen sind, wird für das gesamte Plangebiet die geschlossene Bauweise festgesetzt.

2.2.4 Sonstige Festsetzungen

Geländehöhe

Derzeit wird im Inneren des Baublocks die Geländeoberfläche durch die Oberkante der bestehenden Tiefgarage definiert. Sie liegt rund 3 m unter dem Straßenniveau der Poppelsdorfer Allee. Der Geländeversprung zu den privaten Nachbargrundstücken und zum öffentlichen Straßenraum wird durch Stützmauern, Böschungen / Rampen oder durch Gebäude überwunden. Der Bebauungsplan sieht vor, den Innenblockbereich an die umgebenden Gartenflächen und Straßenhöhen anzugleichen. Auf diese Weise kann eine niveaugleiche Durchwegung von der Poppelsdorfer Allee zur Heinrich-von-Kleist-Straße ermöglicht werden.

Um der Wettbewerbsplanung Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan in großen Teilen des Plangebietes die Höhe des zukünftigen Geländes (OK GEL) fest, wobei die gewählte Höhe im zentralen Innenblockbereich leicht über der bestehende Straßenhöhe der Poppelsdorfer Allee und leicht unterhalb der Straßenhöhe der Heinrich-von-Kleist-Straße liegt.

Da sich in der Genehmigungs- oder Ausführungsplanung der Hochbauten oder der Tiefgarage beispielsweise aufgrund von Anforderungen der Haustechnik, Statik o.ä. noch Änderungen in der Planung ergeben können, wird in den textlichen Festsetzungen eine Unterschreitung und Überschreitung der festgesetzten Höhenlage bis zu 0,6 m ermöglicht.

Tiefe der Abstandsfläche

Bauordnungsrechtlich sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandsflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Gemäß § 6 Abs. 5 Landesbauordnung (BauO NRW)

beträgt die Tiefe der Abstandsfläche allgemein 0.8 der Gebäudehöhe (0.8 H). Für Kerngebiet lässt die Landesbauordnung mit 0.5 geringere Abstandsflächen zu (0.5 H). Teilweise können diese Abstandsflächen auf ein Maß von 0.4 bzw. 0.25 der Gebäudehöhe reduziert werden (0.4 H bzw. 0.25 H für Kerngebiete beispielsweise zu öffentlichen Verkehrsflächen).

Für die Gebietsfestsetzung Urbanes Gebiet trifft die Landesbauordnung keine spezielle Regelung. Unter Berücksichtigung des Nutzungsspektrums, das innerhalb eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a Baunutzungsverordnung zulässig ist, lässt sich das Urbane Gebiet – abgesehen von der hier ausdrücklich allgemeinen Zulässigkeit von Wohngebäuden – weitgehend mit einer kerngebietstypischen Nutzung vergleichen. Insofern setzt der Bebauungsplan das Maß für die Tiefe der Abstandsfläche in Anlehnung an den Gebietstyp Kerngebiet mit 0.5 fest (0,5 H). Mit einer solchen Tiefe der Abstandsfläche kann eine innerstädtisch übliche Dichte und Körnung erzielt werden, die dem städtisch bedeutsamen Bereich inmitten der Südstadt Rechnung trägt und darüber hinaus das Gebot des Baugesetzbuches, mit Grund und Boden schonend umzugehen, möglichst wirksam umgesetzt.

Nachbarliche Belange werden hierdurch nicht beeinträchtigt. Bei dem mit 0.5 H festgesetzten Maß der Abstandsfläche können Brandschutzerfordernisse ebenso eingehalten werden wie die Anforderungen an die Belichtung und Belüftung von Wohnungen.

Lärmschutzfestsetzungen

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung [ADU cologne: Schalltechnische Untersuchung zum Außenlärm Bebauungsplan Poppelsdorfer Allee, Campus Bonn; Köln, Februar 2018]. durchgeführt. Als maßgebliche Emittentenarten waren Verkehrslärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen.

Die für den Straßenlärm ermittelten Beurteilungspegel überschreiten sowohl am Tag als auch in der Nacht im ganzen Plangebiet, die für den Schienenlärm ermittelten Beurteilungspegel in Teilen des Plangebietes tags und nachts die Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005 (60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und in Antizipation der Einführung urbaner Gebiete (MU) in die DIN 18005 mit 3 dB höheren Tagwerten in Analogie zur TA Lärm).

Da insbesondere die Emissionen der in weiterer Entfernung zum Plangebiet befindlichen Eisenbahnlinie keinen aktiven Schallschutz für das Plangebiet zulassen, bedarf es zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Festsetzung von passiven, d. h. an den Gebäuden selbst vorzunehmenden Lärmschutzmaßnahmen. Zur Festlegung der erforderlichen Schalldämmmaße werden im Bebauungsplan Lärmpegelbereiche dargestellt. Auf Basis dieser maßgeblichen Außenlärmpegel setzt der Bebauungsplan das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die Außenbauteile fest.

2.2.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Abbruch und die Neubebauung entfallen Bestandsbäume. Als Beurteilungsgrundlage für den Erhalt von Bäumen wurde im Zuge der Grundlagenermittlung eine Ersteinschätzung des Baumbestandes im Baublock selbst durchgeführt. Es wurden 16 satzungsgeschützte Bäume erfasst, davon 14 Laubbäume und 2 Nadelbäume. Aufgrund der mit dem Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten kann nur ein Baum (Schlangenhaut-Ahorn) im Vorgartenbereich des Grundstücks Poppelsdorfer Allee 25 („Schlösschen“) erhalten werden. Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Straßenbäume sind von den Planungen nicht betroffen.

Allgemein bedarf es bei Fällung von Bäumen, die der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Bundesstadt Bonn unterliegen, einer entsprechenden Fällgenehmigung. Im Zuge der Erteilung der Genehmigung werden die vorzunehmenden Ersatzpflanzungen bzw. die ggf. zu leistenden Ausgleichzahlungen festgelegt.

Die Freianlagenplanung, die Inhalt des zwischen der Bundesstadt Bonn und dem Vorhabenträger abzuschließenden städtebaulichen Vertrages sein wird, sieht für das Projekt neben Strauch- auch Baumpflanzungen vor.

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Flachdächer zu begrünen sind. Dachbegrünungen haben neben dem grüngestalterischen Aspekt vielfältige positive Umweltauswirkungen, wie Schadstoffbindung, Kleinklimaverbesserung und Regenwasserrückhaltung zur Folge. Die Dachbegrünung hat extensiv zu erfolgen. Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Vegetationsformen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln. Abgesehen von der Zusatzbewässerung im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beschränkt sich die weitere Pflege auf ein bis zwei Kontrollgänge im Jahr. Extensivbegrünungen erfordern eine relativ geringe statische Auflast und sind in der Regel am kostengünstigsten herstellbar.

Ebenfalls zur Minderung des Eingriffs und auch zur attraktiven Gestaltung des Wohnumfeldes wird festgesetzt, dass die Dächer von Tiefgaragen, sofern nicht überbaut, als Platzfläche angelegt oder als Zuwegung genutzt werden, mit einer mindestens 0,60 m dicken Substratschicht (bei Baumpflanzungen mindestens 1,2 m Substratschicht) zuzüglich einer Drainschicht abzudecken und fachgerecht als Grünfläche anzulegen sind.

2.2.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Hinblick auf die besondere Lagegunst des Plangebietes inmitten der Südstadt sollen visuelle Beeinträchtigungen, die sich gegebenenfalls durch Werbeanlagen ergeben können, vermieden werden. Entsprechend bedarf es Regularien, die die Anbringung von Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes reglementiert. Hierzu trifft der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Dies bedeutet, dass auf gewerbliche Einrichtungen oder Ähnliches, die außerhalb des Plangebietes liegen, nicht hingedeutet werden darf. In Analogie zu der Erhaltungssatzung besteht zur Anzahl, Form und Ausgestaltung der Werbeanlagen innerhalb des Plangebietes eine Abstimmungspflicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Dies gilt in besonderem Maße für die im Plangebiet liegenden Gebäudedenkmale.

Das Baudenkmal Deutscher Herold, Poppelsdorfer Allee 31 – 33, weist oberhalb des vierten Geschosses in einer Höhe von 73,49 m ü. NHN ein Gesimsband auf. Dieses Gesimsband soll sich im Hinblick auf ein städtebaulich einheitliches Gestaltungsbild und den Denkmalschutz auch bei dem angrenzenden Neubau (MU2) wiederfinden. Insofern setzt der Bebauungsplan fest, dass der Neubau mit einem Gesimsband herzustellen ist. Dabei darf das Gesimsband maximal in einer Höhe von 71,90 m errichtet werden, damit es unterhalb des Gesimsbandes vom Deutschen Herold (73,49 m ü. NHN) liegt. Damit wird ein zu massiver Eindruck des siebengeschossigen Neubaus vermieden und eine Anpassung an das Denkmal Deutscher Herold erzielt.

2.2.7 Hinweise

Kampfmittel

Die Auswertung von Unterlagen liefert Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen innerhalb des Plangebietes. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) empfiehlt daher eine Überprüfung auf Kampfmittel. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Der Bebauungsplan weist hierauf hin.

Artenschutz

Das Plangebiet wurde nach einer Ortsbegehung auf Nutzungen durch Vögel und Fledermäuse sowie andere planungsrelevante Arten untersucht. Nach fachlicher Einschätzung liegt ein hohes Quartierpotenzial für Fledermäuse am ehemaligen Hauptgebäude des Deutschen Herolds (MU1) vor; Die übrigen Häuser der Zurich Versicherung (MU2 und MU6) und das Hotel Bristol (MU4) sind als Fledermausquartiere nur eingeschränkt bzw. nicht geeignet.

Auf dem zentralen 7-geschossigen Gebäude (MU6) brütet nach vorliegenden Informationen die seltene Mittelmeermöwe. Das Plangebiet weist sonst keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten auf. Es wird aber davon ausgegangen, dass an den Gebäuden oder im Gehölzbestand verbreitete und siedlungstypische Vogelarten vorkommen.

Zur Vermeidung einer Tötung von Vogelarten sind der Gebäudeabbruch sowie die Rodung des Gehölzbestandes außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen. Außerhalb dieses Zeitraumes sind diese mit ökologischer Baubegleitung durchzuführen.

Im Falle des Abbruchs von bestehenden Gebäuden außerhalb des o. g. Zeitraumes sind Fassadenelemente, die als potenzielle Quartiere von Fledermäusen dienen können, vorzeitig innerhalb dieses Zeitraumes zu entfernen. Der Bebauungsplan weist hierauf hin.

Satzungen

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Bonn über die Erhaltung baulicher Anlagen – Bonn, Ortsteil Innere Südstadt – vom 02. September 1977 und der Satzung der Stadt Bonn über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten (Vorgartensatzung) vom 3. November 1980. Der Bebauungsplan weist hierauf hin.

2.3 Erschließung

2.3.1 Äußere Erschließung

Bereits heute zeichnet sich der Standort durch seine zentrale, fußläufige Lage zur Bonner Innenstadt aus. Auch der Bonner Hauptbahnhof mit seinen regionalen und nationalen Destinationen ist in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Der Bereich des Hauptbahnhofes ist außerdem der zentrale Umsteigepunkt im Netz des ÖPNV mit seinen Verknüpfungen in die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler sowie zum Fernverkehr. Vor dem Gebäude des Hotels Bristol verkehren zudem mehrere Straßenbahn- und Buslinien. Die Radstation, die von der Caritas hinter dem Hauptbahnhof betrieben wird, liegt in unmittelbarer Nähe zum Quartier. Übergeordnete Fahrradverbindungen verbinden den Standort mit seinem näheren und weiteren Umfeld.

2.3.2 Innere Erschließung

Als innere Erschließung des Plangebietes werden die Gebäude sowohl von der Poppelsdorfer Allee als auch von der Heinrich-von-Kleist-Straße über ein privates Fußwegenetz erschlossen, das jedoch auch der Öffentlichkeit zugänglich sein soll. Der Bebauungsplan setzt hierzu eine mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit sowie Fahrrechten zugunsten von Versorgungsfahrzeugen zu belastende Fläche fest. Darüber hinaus können die geplanten Gebäude im Innenblock auch über Tiefgaragen, deren Zufahrten sich an der Poppelsdorfer Allee und der Prinz-Albert-Straße befinden, direkt unterirdisch erreicht werden. Das neue Wohnquartier mit seinem Quartiersplatz wird somit von motorisiertem Individualverkehr freibleiben und erfährt dadurch eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität. Lediglich Rettungs- und Müllfahrzeugen wird ein Befahren des Blockinnenbereiches über die Festsetzung gestattet.

2.3.3 Ruhender Verkehr

Derzeit befindet sich innerhalb des Plangebietes eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 520 Stellplätzen. Auch weiterhin sollen alle Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen untergebracht werden, damit das Bild des Quartiers zum Straßenraum hin nicht durch parkende PKW dominiert wird und den Anwohnern zusätzlich Schutz vor Schadstoffemissionen bietet. Lediglich einzelne Stellplätze dürfen ausnahmsweise oberirdisch untergebracht werden. Um den Flächenanforderungen von Tiefgaragen Rechnung zu tragen, setzt der Bebauungsplan fest, dass diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Insgesamt bietet die zur Verfügung stehende Plangebietsfläche ausreichend Raum, Tiefgaragen zu erstellen, die den für das Plangebiet erforderlichen Bedarf an Stellplätzen aufnehmen können. Ebenso bieten die Tiefgaragen Raum, Besucherstellplätze unterzubringen.

Die für das 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.

Innerhalb der Tiefgarage soll ein Teil der PKW- und Fahrrad- Stellplätze auch mit Ladestationen vorgerüstet werden, so dass der Trend der E- Mobilität aufgegriffen wird. Entsprechende Regelungen hierzu trifft der städtebauliche Vertrag.

2.3.4 Technische Infrastruktur

Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Wasser, Energie, Strom und Telekommunikation ist grundsätzlich gewährleistet.

Gasleitungen sind im Bonner Talweg, in der Prinz-Albert-Straße und der Heinrich-von-Kleist-Straße vorhanden. Ebenso verlaufen in den umgebenden Straßenzügen Fernwärmeleitungen.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz.

Energiekonzept

Der Grundstückseigentümer verpflichtet sich in einem städtebaulichen Vertrag, die Anforderungen des Ratsbeschlusses zu „Energieeffizienzstandards im Neubau“ vom 22.10.2015 einzuhalten. Danach ist grundsätzlich der KfW- Effizienzhaus 55-Standard bezogen auf die EnEV 2014(2016) einzuhalten.

Die geplanten Neubauten werden an das Fernwärmenetz angeschlossen.

In einem Gutachten (Energiekonzept und Potentialanalyse zur CO₂-Minderung durch eine Photovoltaikanlage, Campus Bonn, Poppelsdorfer Allee, TÜV Süd Advimo GmbH, März 2018) wurde das Energiekonzept der geplanten Bebauung bewertet und ergänzende Potentiale einer Photovoltaikanlage aufgezeigt. Danach eignen sich die Neubauten prinzipiell, auf den Dächern Photovoltaikanlagen zu installieren. Vor diesem Hintergrund setzt der Bebauungsplan fest, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Flachdächern der Neubauten grundsätzlich zulässig sind bzw. die max. Gebäudehöhen dürfen hierzu um max. 0,5 m überschritten werden, sofern sie zur Attika (Oberkante Außenwand) einen Abstand von 1,5 m einhalten. Prinzipiell sind die Dachflächen für die potenzielle solarenergetische Nutzung vorzurichten. Die Umsetzung der Maßnahmen zur Energieeffizienz wird zusätzlich im städtebaulichen Vertrag gesichert. Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen (spätere Eigentümerstruktur, Bauabschnitte) ist seitens des Grundstückseigentümers keine Installation von PV-Anlagen beabsichtigt.

Entwässerung/Kanal

In den umgebenden Straßenzügen befinden sich jeweils Mischwasserkanäle, die das anfallende Schmutzwasser und das Niederschlagswasser des Plangebietes aufnehmen können, so dass die Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers gesichert ist.

Da das Grundstück vor dem 01.01.1996 bereits bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war, besteht keine Verpflichtung, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz –LWG) nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Belange der Wasserwirtschaft entgegenstehen. Insofern wird das Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet.

Aufgrund der notwendigen Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist eine Versickerung im Plangebiet nicht möglich. Zur Minderung des Spitzenabflusses erhalten die Gebäude mit flachem oder flach geneigtem Dach eine Dachbegrünung.

Müllentsorgung

Über eine Umfahrt um das Gebäude Poppelsdorfer Allee 25 („Schlösschen“), die im Bebauungsplan als Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten von Versorgungsfahrzeugen (Müll / Feuerwehr) belastet ist, kann die Müllentsorgung erfolgen. Angrenzend an die Umfahrt befindet sich eine zentrale Müllsammelstelle, die der Bebauungsplan als Fläche für Müllsammelbehälter festsetzt.

Starkregen

Die Poppelsdorfer Allee fällt im Plangebiet stadtseitig um ca. 1,5 m ab und kann daher bei Starkregenereignissen besonders von abfließendem Wasser betroffen sein, das nicht von der Kanalisation aufgenommen werden kann. Für ebenerdige und abgesenkte Öffnungen zu dieser Straßenseite hin sind daher Vorkehrungen gegen diese Ereignisse zu treffen.

Im Hinblick auf die Thematik des Starkregens wurde eine Überflutungsprüfung (Helmert & Bongartz GmbH, „Überflutungsprüfung Bebauungsplan Nr. 6521-1 „Poppelsdorfer Allee/ Heinrich-von-Kleist-Straße“ Bonn, Gutachterliche Stellungnahme Vorprüfung“, Siegburg, 17.08.2017) durchgeführt, die verschiedene Möglichkeiten zur Prävention von Starkregen für das Innere des Baublocks aufzeigt. Der Nachweis über Vorkehrungen vor Starkregenereignissen obliegt dem späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der geplanten Bebauung wird das bisher ausschließlich gewerblich genutzte Areal einer neuen, gemischten Nutzung aus Wohnen, Büros und Gewerbe zugeführt. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung kann so in einer attraktiven Wohnlage dringend benötigten Wohnraum geschaffen werden. Mit der Bebauung des Gebietes entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes kann ein wesentlicher Beitrag zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation geleistet werden, ohne eine unangemessene bauliche Verdichtung zu bewirken. Aus städtebaulicher Sicht hält sich der städtebauliche Planentwurf unter den Einfügungskriterien Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise innerhalb des aus der umgebenden Bebauung (Poppelsdorfer Allee, Bonner Talweg, Heinrich-von-Kleist-Straße, Prinz-Albert-Straße) hervorgehenden Rahmens. Das optische Erscheinungsbild wird sich zum Positiven verändern.

Aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen möglicher Neubebauung und der im Umfeld bereits vorhandenen Bausubstanz sind keine negativen Auswirkungen auf die im Umfeld des Plangebietes lebenden und arbeitenden Menschen zu erwarten. Signifikante Beeinträchtigungen

der bestehenden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse können ebenfalls ausgeschlossen werden.

Obwohl das Hotel Bristol noch mittelfristig am Standort Poppelsdorfer Allee / Prinz-Albert-Straße verbleibt, setzt der Bebauungsplan auch für diesen Bereich bereits die neuen städtebaulichen Planungsziele, die auf eine einheitliche Blockrandbebauung mit fünf bis sechs Geschossen und eine leicht erhöhte siebengeschossige Eckbebauung abzielen, fest. So orientieren sich die Baulinien und -grenzen im Kreuzungsbereich Poppelsdorfer Allee / Prinz-Albert-Straße unmittelbar an dem Wettbewerbsentwurf und greifen nicht die derzeit vorhandene Gebäudesubstanz auf. Damit wird das Gebäude auf den Bestandsschutz gemäß Artikel 14 Grundgesetz (GG) verwiesen mit der Konsequenz, dass Vorhaben lediglich zum Erhalt des Bestandes zulässig sind. Weiterführende Erweiterungen, Ergänzungen und Änderungen der vorhandenen Gebäudesubstanz dürfen dagegen nicht mehr vorgenommen werden.

Da die derzeitige Nutzung als Hotel jedoch im Einklang mit den Ausweisungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung steht, kann das Hotel auch weiterhin vor Ort verbleiben. Erst nach Aufgabe der Hotelnutzung und Niederlegung des Gebäudes sollen dann nachfolgend die neuen städtebaulichen Ziele umgesetzt werden.

Insgesamt betrachtet bewirkt der Bebauungsplan keine unangemessene Beeinträchtigung des Grundstückseigentümers / Nutzers, da städtebaulich angemessene, sich an der Umgebung orientierende Baumöglichkeiten durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eröffnet werden.

3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Verkehrliche Auswirkungen

Die Verkehrlichen Auswirkungen der Planungen waren Gegenstand einer Verkehrsuntersuchung (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung: „Verkehrs- und Mobilitätsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 6521 - 1 ehemaliger Deutscher Herold an der Poppelsdorfer Allee in Bonn“, Aachen, Februar 2018). Dabei erfolgten die Betrachtungen für beide Phasen der Baurealisierung. Als Berechnungsgrundlage geht das Gutachten von 234 neuen Wohneinheiten in Phase 1 (einschließlich der Gebiete MU 5.1 und MU 5.2) und von weiteren 110 Wohneinheiten in Phase 2 nach Abriss des Hotels Bristol sowie einer Tiefgarage mit ca. 500 Stellplätzen aus.

Derzeit umfassen die beiden Tiefgaragen ca. 520 Stellplätze

Der erste Bauabschnitt des Bauvorhabens erzeugt insgesamt 1.496 Kfz-Fahrten je Werktag, der zweite Bauabschnitt 1.846 Kfz-Fahrten je Werktag, die sich hälftig auf den Zielverkehr und den Quellverkehr aufteilen. Dies bedeutet für die tageszeitliche Verteilung an einem normalen Werktag für die zweite Phase, dass die höchste stündliche Verkehrsbelastung morgens zwischen 7 und 8 Uhr mit 97 Kfz-Fahrten im Ziel- und 90 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und abends zwischen 17 und 18 Uhr mit jeweils 86 Kfz-Fahrten im Ziel- und Quellverkehr liegt (Bauabschnitt 1: morgendliche Spitzenstunde 93 Kfz-Fahrten im Ziel- und 73 Kfz-Fahrten im Quellverkehr und abendliche Spitzenstunde 62 Kfz im Ziel- und 72 Kfz-Fahrten im Quellverkehr). Dabei wurden die KFZ-Fahrten aus den noch bestehenden Nutzungen abgezogen (Bauabschnitt 1 und 2 etwa 1.000 Kfz/Werktag sowie Bauabschnitt 2 zusätzlich etwa 250 Kfz-Werktag Zu- und Ausfahrt Hotel Bristol) und die prognostizierten Kfz-Verkehre, die sich bei Erweiterung des Gemeinschaftskrankenhauses St. Petrus ergeben, berücksichtigt.

Aufgrund des Einbahnstraßensystems und der Bedeutung im Straßennetz werden sich im Mittel 75 % der Zielverkehre über die Zu- und Ausfahrt Poppelsdorfer Allee und 25 % über die Zu- und Ausfahrt Prinz-Albert-Straße verteilen, die Quellverkehre dagegen gleichmäßig über die zwei Ausfahrten.

Auf der Basis von Knotenstromzählungen wurden die jeweiligen Knotenstrombelastungen im derzeitigen Bestand ermittelt. Danach weisen die Knotenpunkte mindestens die Qualitätsstufe C auf. Die durch das Vorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehre bewirken keine nachteiligen

Auswirkungen auf die umgebenden Straßenzüge. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen können in beiden Bauabschnitten des Projektes leistungsfähig abgewickelt werden.

Für die Beschäftigten und Besucher der Büronutzungen und die Beschäftigten der Kindertagesstätte wurde die Stellplatznachfrage aus den nutzungsspezifischen Tagesganglinien und Annahmen zu entsprechenden Aufenthaltszeiten abgeleitet. Daraus resultierend ergibt sich ein maximaler Stellplatzbedarf in der Zeit zwischen 8 Uhr und 9 Uhr von 151 Stellplätzen. Der Stellplatzbedarf für die Beschäftigten und Besucher der Büronutzungen, der Beschäftigten der Kindertagesstätte und der Wohnnutzung zusammen beläuft sich in der ersten Realisierungsphase auf 384 Stellplätze. Hinzu kommen die ca. 90 vorhandenen Stellplätze des Hotels Bristol. In der 2. Phase ergibt sich inklusive gewerblicher Stellplätze ein Stellplatzbedarf von 496 Stellplätzen.

Insgesamt bietet die zur Verfügung stehende Plangebietsfläche ausreichend Raum, Tiefgaragen zu erstellen, die die im Gutachten ermittelte Anzahl an Stellplätzen aufnehmen können.

Mobilitätskonzept

Die Innenstadtlage an einem der in der Bundesstadt Bonn besterschlossenen Standorte des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie die sich ändernden gesellschaftlichen Entwicklungstrends fordern dazu heraus, sich mit einem zukunftsgerichteten Mobilitätskonzept zu beschäftigen. Dabei sind vor allem Ideen zu entwickeln, wie die „Stadt der kurzen Wege“ zum einen sowie der „Umweltverbund“ aus nichtmotorisierten Verkehrsträgern zum anderen gestärkt werden können.

Oberziele sind daher:

- Die weitere Stärkung des Umweltverbundes, in dem die bereits heute sehr günstigen Rahmenbedingungen aufgegriffen und fortentwickelt werden.
- Ein autofreies Quartier im Innenblock mit hohem Aufenthalt und außerordentlicher Wohnqualität zu sichern.
- Die Größe der Tiefgarage so zu optimieren, dass zum einen die gegebenen Rahmenbedingungen optimal ausgenutzt werden und zum anderen den Bedürfnissen der zukünftigen Nutzer und Bewohner des Quartiers auf angemessene Weise Rechnung getragen wird.
- Den „Sharing“ – Gedanken durch ergänzende Angebote zu fördern.
- Einen Beitrag zur E-Mobilität zu leisten.
- Das moderne Einkaufsverhalten über das Internet und entsprechende Auswirkungen auf die Lieferlogistik zu berücksichtigen.

Dem Rechnung tragend wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens ein Mobilitätskonzept erstellt, das Maßnahmenvorschläge beinhaltet. Ziel des Mobilitätskonzeptes ist, das Verkehrsaufkommen und damit den erforderlichen Pkw-Stellplatzbedarf am Planungsstandort durch Förderung des Umweltverbundes auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Die Vorschläge beziehen sich auf die Themenfelder Jobticket, Carsharing, Bereitstellung von ÖPNV-Informationen, Förderung von Fahrgemeinschaften, Parkraumbewirtschaftung, intensive und rechtzeitige sowie ggf. individuelle Beratung, Elektromobilität sowie Begleitmaßnahmen Radverkehr. Den Empfehlungen folgend sollen innerhalb der Tiefgarage ein noch festzulegender Anteil der PKW- und Fahrrad- Stellplätze auch mit Ladestationen vorgerüstet werden, so dass der Trend der E-Mobilität aufgegriffen wird. Darüber hinaus ist in der Tiefgarage eine Carsharing-Station einzurichten. Entsprechende Regelungen hierzu trifft der städtebauliche Vertrag, der vor Fassung des Satzungsbeschlusses mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossen wird.

Auf Grund der sehr guten Anbindung an den ÖPNV und an das Radverkehrsnetz sowie der beinahe flächendeckenden Bewirtschaftung des öffentlichen Parkraumbangebotes im Umfeld des Plangebietes kann durch die Umsetzung des vorgeschlagenen Mobilitätskonzeptes eine

Reduzierung des MIV-Anteils im Modal Split der Mitarbeiter von 18 % und eine Reduzierung des MIV-Anteils im Modal Split der Besucher um 10 % erwartet werden.

Die oben genannten Aspekte bewirken in Verbindung mit einem guten Carsharing-Angebot eine Reduzierung des MIV-Anteils der Bewohner um 15 %. Diese wirkt sich nur auf das induzierte Kfz-Verkehrsaufkommen und nicht auf die Stellplatzanzahl aus, da je Wohneinheit ein Stellplatz hergestellt wird.

Für die Anzahl der Kfz-Fahrten pro Tag bedeutet dies für die Phasen 1 und 2 eine Reduzierung von 16 %. Die Stellplatznachfrage für Beschäftigte und Besucher der Büronutzungen kann um 26 Stellplätze reduziert werden.

Das Mobilitätskonzept nimmt die fußläufigen Erreichbarkeiten zu allen umgebenden Zielen auf. Daher ist die Öffnung des Baublocks zur Poppelsdorfer Allee günstig gewählt. Auch die öffentliche Durchwegung zur Heinrich-von-Kleist-Straße unterstreicht diesen Ansatz.

3.3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die Schaffung neuer Wohnbauflächen ist mit Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur verbunden. Der mit der Planung bewirkte Bevölkerungszuwachs und der daran geknüpfte Mehrbedarf an sozialen Infrastruktureinrichtungen, insbesondere für Kinder und Jugendliche, sind insofern zu berücksichtigen. Dem mit der Planung verbundenen Bedarf nach Infrastruktureinrichtungen wird mit dem Bebauungsplan insofern Rechnung getragen, als der Bebauungsplan zwingend vorschreibt, eine bis zu viergruppige Kindertagesstätte zu realisieren bzw. die im Plangebiet bestehende Kindertagesstätte an anderer Stelle im Plangebiet weiterzuführen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass sich aus der Realisierung der geplanten Bebauung in dieser Hinsicht keine Defizite ergeben werden bzw. dem im Ortsteil bestehenden Bedarf an Kindergartenplätzen Rechnung getragen wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 6521-1 befindet sich im Einzugsbereich von drei Grundschulen. Hierbei handelt es sich um die Gemeinschaftsgrundschule Münsterschule, die Katholische Grundschule Clemens-August-Schule und die Evangelische Grundschule Elsa-Brändström-Schule.

Unter Berücksichtigung der Prognosezahlen, die bis für das Schuljahr 2022/2023 vorliegen, können die Münsterschule und die Clemens-August-Schule im Rahmen ihrer festgesetzten 2-Zügigkeit die zukünftig im Plangebiet lebenden Schülerinnen und Schüler nicht aufnehmen. Diese Schulen werden voraussichtlich ab dem Schuljahr 2021/22 an die Grenzen ihrer Kapazität stoßen. An der 2-zügigen Elsa-Brändström-Schule kommt es bereits jetzt zu Engpässen. Weitere Kinder aus dem Plangebiet können im Rahmen der bestehenden Zügigkeit nicht aufgenommen werden.

Da das Baugebiet in zwei Bauabschnitten errichtet wird und die Flächen des MU4 voraussichtlich erst ab dem Jahre 2030 zur Bebauung anstehen, wird der sich dann ergebende Bedarf an Grundschulplätzen aus der fortzuschreibenden Schulentwicklungsplanung zu ermitteln sein.

3.4 Auswirkungen Einzelhandelsnutzung

Zwischen der Königstraße und der Weberstraße erstreckt sich am Bonner Talweg das Ortsteilzentrum Südstadt Weberstraße West. Weiter befinden sich zwei kleinere gefährdete Zentren innerhalb der Südstadt; eines am Bonner Talweg /Rittershausstraße, das andere an der Arndtstraße/Niebuhrstraße.

Die Südstadt ist mit Nahversorgungssortimenten ausreichend versorgt. Erweiterungen oder ergänzende Standorte sind nach dem Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept weder notwendig noch sinnvoll. Den Zielsetzungen des Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzepts

bzw. der bestehenden Einzelhandelssituation trägt der Bebauungsplan durch den Ausschluss von großflächigem Einzelhandel mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche Rechnung. Die Ansiedlung von kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben an einem Ergänzungsstandort ist dagegen mit den Vorgaben des städtischen Einzelhandelskonzeptes und den landesplanerischen Zielsetzungen vereinbar.

3.5 Umweltauswirkungen

Die mit der Planung verbundenen Umweltauswirkungen werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan detailliert dargestellt.

4. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6521-1 entstehen der Bundesstadt Bonn keine Kosten.

Teil B: Umweltbericht

1. Einleitung

Die Zurich Gruppe Deutschland wird ihre beiden größten Direktionsstandorte Bonn und Köln künftig in Köln zusammenlegen. Infolgedessen wird der historische Standort der ehemaligen Hauptverwaltung Deutscher Herold an der Poppelsdorfer Allee aufgegeben. Für das vollständig bebaute Areal besteht nun die Möglichkeit, die städtebauliche Zielsetzung neu zu bestimmen. Die CORPUS SIREO Aurum GmbH & Co. KG beabsichtigt dabei die Entwicklung eines gemischt genutzten urbanen Quartiers mit Wohnen, Büro / Dienstleistung. Das Projektgebiet liegt im Geltungsbereich der beiden rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 7722-2 (seit 1972) und -18 (seit 1979). Zur Umsetzung der neuen Planungsziele bedarf es der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6521-1. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von ca. 2,4 ha.

1.1 Inhalt und Ziel der Planung

Das Areal soll nach dem Umzug der Zurich Versicherung als Stadtquartier für gemischte Wohn- und nicht störende Gewerbenutzung entwickelt werden.

Unter Berücksichtigung der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen führte die Zurich Versicherung einen Wettbewerb durch mit der Zielsetzung, für diesen besonderen Standort eine städtebaulich und architektonisch hochwertige Planung zu erhalten. Am 22.08.2016 ging der Entwurf des Büros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH daraus als Sieger hervor.

Mit dem neuen Stadtquartier an der Poppelsdorfer Allee soll ein Auftakt zur Südstadt in Form eines gemischten Quartiers entstehen, welches neben gewerblichen Nutzungen auch vielfältigen und dringend benötigten Wohnraum in unterschiedlichen Formen in zentraler Innenstadtlage bereitstellt. Der gesamte Bereich soll durch die neue Quartiersentwicklung neu belebt und aufgewertet werden. Ziel der Planung ist zudem, die Charakteristik des historischen Stadtgrundrisses im Sinne einer 'Stadtreparatur' wiederherzustellen.

1.2 Bedarf an Grund und Boden

Insgesamt wird eine Fläche von 23.562 m² mit der Flächennutzung Urbanes Gebiet (MU, GRZ 0,8) in Anspruch genommen.

1.3 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

Umweltschutzziele aus Fachgesetzen und Fachplänen

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht entsprechend der Anlage 1 zum BauGB beschrieben und bewertet werden.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind von der Gemeinde für jeden Bauleitplan festzulegen, soweit eine Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Ziel der Umweltprüfung und somit Maßstab für deren Erforderlichkeit ist die Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung. Das heißt, der erforderliche Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung reicht nur soweit, als durch die Planung überhaupt erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind und zwar bezogen auf jedes der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter und Umweltbelange.

Schutzgut	Wesentliche Fachgesetze zum Umweltschutz
Mensch	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - 16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung - Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) - Schall 03 Richtlinie zur Berechnung der Schallimmissionen von Schienenwegen - DIN 18005 Schallschutz im Städtebau - DIN 4109 Schallschutz im Hochbau - RLS 90 Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen
Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) - Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen; Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie FFH-RL
Boden	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) - Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -)
Luft und Klima	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) - Neununddreißigste Verordnung zur Durchführung des Bundes Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen)
Kultur und Sachgüter	<ul style="list-style-type: none"> - Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG)
Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) - Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft NW (Landschaftsgesetz - LG)

Übergeordnete Fachpläne

Regionalplan

Im Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg wird der Bereich des Bebauungsplanes mit dem raumordnerischen Ziel 'Allgemeiner Siedlungsbereich' (ASB) dargestellt.

Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Bonn und damit außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplans 'Kottenforst'.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bonn stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar.

Bebauungsplan

Verbindliches Planungsrecht besteht für den Baublock in Form der beiden Bebauungspläne Nrn. 7522-2 und 7722-18. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7722-2 im Jahr 1972 wurde das städtebauliche Entwicklungsziel verfolgt, neben einer Festschreibung der damals vorhandenen Bausubstanz die Möglichkeit von baulichen Erweiterungen insbesondere im Innenblock zu eröffnen. Hierzu setzt der Bebauungsplan -mit Ausnahme der den Baublock umschließenden öffentlichen Verkehrsflächen- seinen gesamten Geltungsbereich als Kerngebiet in ein- bis achtgeschossiger, geschlossener Bauweise fest. Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschossflächenzahl 1,5.

Der im Jahre 1979 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 7722-18 (Rechtskraft 1. Änderung im Jahre 1992) setzt den Eckbereich Bonner Talweg / Heinrich-von-Kleist-Straße ebenfalls als Kerngebiet fest. Bei geschlossener Bauweise beträgt hier die Grundflächenzahl 0,5, die Geschossflächenzahl 1,0. Mittels Baulinien entlang der beiden Straßenzüge und Baugrenzen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen schrieb der Bebauungsplan im Wesentlichen die bereits damalige überwiegend unter Denkmalschutz stehende Bausubstanz fest und ließ nur in sehr geringem Umfang Spielraum für bauliche Erweiterungen und Ergänzungen.

Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW. Es befinden sich weder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG noch schutzwürdige Biotope nach dem Biotopkataster des LANUV im Plangebiet.

Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes liegen keine gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete (Natura 2000) vor.

Die unmittelbar an das Plangebiet grenzende Poppelsdorfer Allee ist Teil der Biotopverbundfläche 'Grünflächen der Bonner Innenstadt' (V-BK-5208-008). Die Freiflächen dienen als Trittstein zwischen den größeren Grünflächen des Botanischen Gartens bis zum Hofgarten und dem Rheinufer.

Integriertes Freiraumsystem (IFS)

Das Integrierte Freiraumsystem (IFS 2012) trifft für das Plangebiet keine Ausweisungen. Die angrenzende Poppelsdorfer Allee ist zusammen mit dem Poppelsdorfer Schloßpark, dem Hofgarten und dem Stadtpark als bedeutende innerstädtische Freifläche mit dem Entwicklungsziel 'Erhaltung' ausgewiesen. Die Ausweisung erfolgte aufgrund der herausragenden historischen Bedeutung. Die innerstädtische Freifläche wird zugleich als Kernbereich dargestellt, da ihr eine wichtige verbindende Funktion im gesamtstädtischen Freiraumsystem zukommt.

Baumschutzsatzung der Stadt Bonn

Die Stadt Bonn verfügt über eine Baumschutzsatzung '*Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Bundesstadt Bonn vom Juni 2000, zuletzt geändert 08.02.2012*'. Demnach sind Laubbäume (außer Obstbäume bis auf Walnuss und Esskastanie) mit einem Stammumfang von >100 cm und Nadelbäume mit einem Stammumfang von >150 cm geschützt.

Vorgartensatzung

Das Plangebiet liegt innerhalb der Geltungsbereiches der Vorgartensatzung '*Satzung der Stadt Bonn über die Gestaltung und Einfriedung von Vorgärten vom 3. November 1980*', welche bestimmte Vorgaben zur Begrünung und Einfriedung enthält. Demnach sind bei bebauten Grundstücken die Vorgärten auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Erhaltungssatzung

Das Gebiet liegt im Bereich der Satzung der Stadt Bonn über die Erhaltung baulicher Anlagen – Bonn, Ortsteil Innere Südstadt – vom 02. September 1977 (Erhaltungssatzung). Geschützt werden soll die große Anzahl erhaltenswerter baulicher Anlagen, die für den Städte- und Wohnungsbau des späten 19. Jahrhunderts in Deutschland charakteristisch sind und für sich allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen die Eigenart des gesamten historisch gewachsenen Straßen- und Ortsbildes dieses Ortsteils maßgeblich prägen.

2. Beschreiben und Bewerten der Umweltauswirkungen

Die Beschreibung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, erfolgt entsprechend der Systematik nach § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB anhand der Einteilung in verschiedene Umweltschutzgüter. Im Folgenden werden die Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter mit den Angaben zum Bestand, der Prognose und der Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen beschrieben und bewertet.

2.1 Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Bestand Biotoptypen

Das Plangebiet liegt in der Bonner Südstadt und ist dicht bebaut. Im Nordwesten grenzt die Poppelsdorfer Allee, eine barocke Grünverbindung zwischen dem Stadtschloss und dem Poppelsdorfer Schloss, an.

Im Folgenden werden die Biotoptypen nach der Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion von Biotoptypen unterteilt:

Gärten ohne Gehölzbestand (HJ5)

Im Umfeld der denkmalgeschützten Villa, der Bürogebäude und der Tiefgarage sind Gartenflächen und Vorgärten ohne größere Gehölzbestände mit überwiegend Ziergehölzen, Bodendeckern und Blühgehölzen angelegt.

Dachbegrünung intensiv und extensiv, kleinflächiger Wechsel (Gebäudedächer und Tiefgaragendach) (HJ5*)

Die Dächer der Häuser sind teilweise intensiv oder extensiv begrünt, ergänzt durch Pflanzkübel für größere Sträucher. Das Tiefgaragendach ist überwiegend extensiv begrünt.

Die intensive Begrünung besteht aus niedrigen Strauchpflanzung und Bodendeckern, die extensive Begrünung aus Sedum-Moos-Begrünungen, zum Teil mit Kräutern oder Rasenflächen. Gebäude (HN)

Die Bebauung ist heterogen und weist je nach Entstehungszeit typische Fassaden- und Dachgestaltungselemente auf. Es handelt sich um eine gemischte Nutzung (Büros, Hotel und Wohnen).

Straßen, Wege und Platzflächen versiegelt (HY1)

Die Erschließungswege, Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sowie die Wege und die Innenhöfe im Plangebiet sind asphaltierte oder gepflasterte Flächen.

Geschützte Bäume nach Baumschutzsatzung

Innerhalb des Baublocks befinden sich insgesamt 16 nach Baumschutzsatzung der Stadt Bonn geschützte Bäume. Es handelt sich vorwiegend um Laubbäume. Nur zwei Nadelbäume (Eiben) mit einem Stammumfang von 1,50 m gelten als satzungsrelevant. Drei Bäume weisen einen Stammumfang der Einzelstämme von mehr als 2 m auf, bei weiteren vier Bäumen werden 2,0 m Stammumfang durch Addierung der Einzelstämme erreicht bzw. überschritten. Vorhandene Straßenbäume sind von den Planungen nicht betroffen.

Bestand Tierlebensräume und biologische Vielfalt

Bei den Geländebegehungen wurden bis auf die Mittelmeermöwe keine seltenen oder bestandsgefährdeten Vogelarten im Plangebiet festgestellt. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäude von Mauersegler und Hausrotschwanz als Brutplatz genutzt werden. Konkrete Hinweise liegen nicht vor. In den wenigen Bereichen mit Gehölzbeständen kommen ausschließlich ungefährdete und weit verbreitete Arten, wie z.B. Amsel, Ringeltaube und Heckenbraunelle, vor. In den Bäumen sind Nester von Ringeltauben erkennbar. Spechthöhlen oder sonstige nutzbare Spalten im Baumbestand sind nicht vorhanden. Hervorzuheben sind die zahlreichen Nistkästen in den Rosskastanien an der Poppelsdorfer Allee, die vor allem von Kohl- und Blaumeisen zur Brut genutzt werden. Die Vögel sollen zur Reduzierung des Miniermottenbefalls der Bäume beitragen.

Von besonderer Bedeutung ist das Vorkommen der Mittelmeermöwe (*Larus michahellis*) im Bonner Stadtgebiet. Diese Großmöwe wurde erstmals 1997 in Bonn beobachtet und brütet auf Hochhausdächern im Stadtgebiet. Auf dem Dach des 7-geschossigen Gebäudes im Innenblock ist eine Brut nicht auszuschließen.

Im Hinblick auf die im Stadtgebiet vorkommenden Fledermäuse ergeben sich unterschiedliche Qualitäten in Bezug auf das Quartierpotenzial der Bestandsgebäude. Das Gebäude Poppelsdorfer Allee / Bonner Talweg (ehem. Hauptniederlassung Dt. Herold) weist aufgrund der nutzbaren Spalten an der Attika ein hohes Quartierpotenzial auf. Möglicherweise nutzen diese Tiere die natursteinverblendete Fassade.

Das Quartierpotenzial des zentral im Innenblock befindlichen Gebäudes und des Hotels Bristol wird als gering eingestuft. Eine Quartiernutzung des Gebäudes Poppelsdorfer Allee 27 - 29 ist aufgrund der Natursteinfassade und der Ausrichtung zur Poppelsdorfer Allee als Nahrungslebensraum nicht vollständig auszuschließen, da auch die kleinsten Spalten an der Fassade genutzt werden können.

Der Baumbestand im Plangebiet ist für Fledermäuse als Quartierstandort gering geeignet. Die Poppelsdorfer Allee wird in den Sommernächten mit hoher Wahrscheinlichkeit von Fledermäusen zur Suche nach Insekten genutzt.

Ein Vorkommen streng geschützter Reptilienarten im Plangebiet wird nach fachlicher Einschätzung aufgrund fehlender Lebensräume ausgeschlossen.

Prognose (Planung)

Im Geltungsbereich sind von der Nutzungsänderung alle erfassten Biotoptypen betroffen. Der heutige Grünbestand umfasst lediglich rund 7 % an Gartenflächen mit Bodenanschluss und etwa 26 % an extensiv begrünten Dachflächen. Künftig werden rund 12 % an Grünflächen mit Bodenanschluss und etwa 24 % an intensiven (Tiefgaragen) und extensiven Dachbegrünungen (Flachdächer der Neubauten) angestrebt.

Die genaue Anzahl der betroffenen satzungsgeschützten Bäume kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beziffert werden. Es wird derzeit davon ausgegangen, dass nur ein satzungsgeschützter Baum erhalten werden kann.

Das Gebäude Poppelsdorfer Allee 27 – 29, das ein mittleres Quartierspotential für Fledermäuse aufweist, wird niedergelegt.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz

- Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Gebäudeabbruch und Baumrodung außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) durchzuführen. In dieser Zeit brüten weder Vögel, noch halten sich in der Regel Fledermäuse an den Gebäuden oder in den Bäumen auf.
- In Folge des Erhalts des Gebäudes Poppelsdorfer Allee 31 - 33 werden Beeinträchtigungen des Fledermausbestandes grundsätzlich vermieden.
- Um eine Gefährdung der Fledermäuse auszuschließen, ist der Abbruch des Gebäudes Poppelsdorfer Allee 27 - 29 oder das Abhängen der dort angebrachten Fassadenelemente außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Fledermäuse (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 15. November) durchzuführen, ansonsten sind weitergehende Untersuchungen mit dem Detektor erforderlich.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen / Continuous Ecological Functionality-measures) sind unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme nicht erforderlich, da ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG nicht vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mittelmeermöwe andere Standorte zur Eiablage suchen wird. Artsspezifische Maßnahmen, die eine gesicherte Verlagerung des Brutstandortes fördern, liegen nicht vor.
- Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten ist die geplante Beleuchtung mit insektenfreundlichem Leuchtmittel auszustatten. Eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden.

Der Bebauungsplan weist auf die Vermeidungsmaßnahmen für den Artenschutz hin.

Schutz von Bäumen während der Bauzeit

Folgende Vermeidungsmaßnahmen, die auch für die vom Bauvorhaben betroffenen angrenzenden Baumbestände auf den Nachbargrundstücken gelten, sind zu beachten:

- RAS-LG-4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“
- DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Ausgabe 1990).

Begrünungsmaßnahmen

Das Grünordnungskonzept beinhaltet die Begrünung der privaten Freiflächen. Ziel des Grünkonzeptes ist die Schaffung eines gesunden Wohnumfeldes mit Funktionserfüllung der diversen Freiraumansprüche, u.a. Feierabendberholung mit Aufenthaltsbereichen, Kommunikationsort, wohnungsnahes Kinderspiel, viel 'Grün' für ein angenehmes Kleinklima und jahreszeitlich wechselnde Pflanzaspekte. Regelungen hierzu werden in einem parallel zum Bebauungsplan mit dem Grundstückseigentümer abgeschlossenen städtebaulichen Vertrag getroffen. Danach wird für die Flachdächer aller Neubauten eine größtmögliche extensive Dachbegrünung angestrebt. Die Tiefgaragendächer sollen intensiv begrünt werden. Die Begrünung wirkt sich günstig auf das Umgebungsklima aus und hält Niederschlagswasser zurück bzw. führt es der Verdunstung vor Ort zu.

Um das Wohnquartier durch Großgrün zu gliedern und insgesamt aufzulockern, werden klein- bis mittelkronige Laubbäume in den Bereichen mit und ohne Bodenanschluss gepflanzt.

Entsprechend dem Nachbarrechtsgesetz sind bei Baumpflanzungen die Grenzabstände zu benachbarten Grundstücken einzuhalten. Diese betragen bei stark wachsenden Bäumen 4,0 m, bei allen übrigen Bäumen 2,0 m. Vorsorglich wird empfohlen, den größeren Abstand bei der Pflanzung zu wählen. Baumstandorte und Baumarten sind so zu wählen, dass ein dauerhafter Bestand erreicht und entfallender Baumbestand auf dem Grundstück ersetzt wird.

Mittelkronige Laubbäume sollen möglichst in den Bereichen mit Bodenanschluss gepflanzt werden. Auf Grund der großflächigen Unterbauung für die Tiefgarage werden auch klein- bis mittelkronige Bäume innerhalb der intensiven Dachbegrünungen gepflanzt. Hierfür muss die Substratstärke aber mindestens eine Schichtdicke von 1,2 m ausweisen, um eine dauerhafte Entwicklung der Bäume zu gewährleisten. Der Bebauungsplan trifft hierzu eine entsprechende Festsetzung. Bei einer räumlichen Enge zu Fassaden sollen hierbei schmalkronige oder auch leicht säulenförmige Baumarten verwendet werden. Die genaue Anzahl der Baumneupflanzungen kann erst im Rahmen einer abschließenden Grünplanung der Freianlagen beziffert werden.

In den Bereichen der wiederhergestellten oder neu geschaffenen Vorgartenzonen sind die Begrünungen dem Charakter der gründerzeitlichen Bebauung der Südstadt anzupassen. Die Einfriedungen müssen sich ebenfalls an das Straßen- und Ortsbild einfügen.

Hinsichtlich der Dachbegründung der Neubauten und der Begrünung der Dächer der Tiefgaragen trifft der Bebauungsplan Festsetzungen.

Allgemein bedarf es bei Fällung von Bäumen, die der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Bundesstadt Bonn unterliegen, einer entsprechenden Fällgenehmigung. Im Zuge der Erteilung der Genehmigung werden die vorzunehmenden Ersatzpflanzungen bzw. die ggf. zu leistenden Ausgleichszahlungen festgelegt.

Bewertung

Durch die Umsetzung der Planung kommt es zu einem Verlust geringwertiger und naturferner Biotoptypen, von wenigen Gehölzbeständen und Einzelbäumen. Schutzgebiete oder artenschutzrechtlich relevante Lebensräume sowie wesentliche Flächen des Biotopverbundes sind durch das Vorhaben nicht betroffen. In der Umgebung sind genügend Ausweichquartiere für gebäudebewohnende Fledermäuse vorhanden. Die ökologischen Funktionen der Fledermauslebensräume bleiben im räumlichen Zusammenhang weiter erfüllt.

Der Verlust an Niststandorten ungefährdeter und weit verbreiteter Vogelarten im Gehölzbestand ist als nicht relevant im Sinne des Artenschutzes anzusehen.

Insgesamt betrachtet führt das geplante Vorhaben, auch unter Beachtung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, zwar zu Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen und der biologischen Vielfalt, die aber durch die genannten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden können.

Nach dem städtebaulichen Konzept und der Freianlagenkonzept werden künftig ca. 5% weniger Flächen überbaut und versiegelt und können dauerhaft begrünt werden.

2.2 Boden

Bestand

Das Plangebiet befindet sich geologisch in der Rhein-Niederterrasse, die sich von Süden, westlich der Altstadt, bis an den Rhein bei Graurheindorf erstreckt. Diese vom Rhein geprägte Landschaft weist mächtige pleistozäne Sand- und Kiesablagerungen auf, die mit bis zu 2 m mächtigen Hochflutablagerungen des Rheins mit überwiegend lehmigen Böden bedeckt sind.

Zum Teil liegt das Plangebiet in einem Altarm des Rheins, der 'Gumme'. Da das Gelände hier oftmals eine Senke bildete, wurden zur Geländeangleichung Anfüllungen vorgenommen. Die ursprünglichen Bodengesellschaften sind durch die Vornutzungen überformt worden. Das Gebiet ist fast vollständig versiegelt und unterbaut. Natürlich gewachsene Böden sind nicht zu erwarten. Nach der Flächenbilanzierung beträgt der Versiegelungsgrad des heutigen Bestandes 93 % der Plangebietsfläche.

Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von zwei Altstandorten betroffen, die im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn unter den Ziffern 7622-508 und 7622-131 erfasst sind. Im Bereich des Hotels Bristol befindet sich der Altstandort 7622-508. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Wäscherei. Bei dem Altstandort 7622-131 handelt es sich um eine ehemalige Druckerei und eine Eigenbedarfstankstelle nebst Kfz-Wartung. Boden- und Bodenluftuntersuchungen bei beiden Altstandorten ergaben bei derzeitiger Nutzung keine Hinweise auf Belastungen des Untergrundes. Weitergehender Handlungs- oder Untersuchungsbedarf besteht daher nicht, ein Gefährpotential ist bei derzeitiger Nutzung nicht erkennbar.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 und 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Die Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst empfiehlt daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche.

Prognose (Planung)

Für die Umsetzung der Planung werden weitgehend anthropogen überformte Böden beansprucht. Der Versiegelungsgrad ändert sich von heute 93% auf etwa 88%. Schutzwürdige Böden werden nicht in Anspruch genommen.

Im Rahmen von durchgeführten Bodenuntersuchungen wurde für keinen der untersuchten Parameter eine Überschreitung der nutzungsbezogenen Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) nachgewiesen. Im Bereich des Heizöltanks im Innenhofbereich sowie im Bereich der ehemaligen Wäscherei ist eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden – Mensch sowohl aktuell als auch bei einer möglichen sensiblen Folgenutzung zu Wohnzwecken oder bei Beibehaltung der gewerblichen Nutzung nicht abzuleiten.

Eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch über den Wirkungspfad Boden - Bodenluft – Mensch sowie des Schutzgutes Wasser hinsichtlich der Spurengase LHKW und FCKW kann auf Basis der Untersuchungsergebnisse sowohl aktuell als auch bei einer geplanten Umnutzung ebenfalls nicht abgeleitet werden.

Hinsichtlich einer möglichen Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser wurde aus dem Bodenmaterial unterhalb der Bestandsbebauung des Hotels Bristol der jeweilige Gehalt an PAK, MKW, BTEX, LHKW und PCB bestimmt. Auch hier zeigten sich keine Überschreitungen bei den entsprechend anzuhaltenden Vergleichswerten. Ebenfalls konnte ein möglicher Transport von Schwermetallbeaufschlagungen über den Wirkungspfad Boden – Sickerwasser – Grundwasser nicht abgeleitet werden.

Im Bereich der betriebsinternen Wäscherei im Bereich des Tiefgaragengeschosses wurde keine nutzungsbedingte Beaufschlagung des Bodens mit LHKW oder FCKW festgestellt.

Bei der abfalltechnischen Beurteilung wurden bei einer Mischprobe festgestellt, dass sie nicht mehr den Zuordnungswerten nach LAGA TR Boden (>Z2) entspricht und dieses Material fachgerecht entsorgt werden muss. Die Beprobung anderer Teile ergab den uneingeschränkten Wiedereinbau des Materials. Das Bodenmaterial unter der Tiefgarage wurde keiner abfalltechnischen Untersuchung unterzogen.

Im Zuge des Abbruchs erfolgt eine fachgerechte Entsorgung des Abbruchmaterials.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Unabhängig von den Untersuchungsergebnissen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine gutachterliche Bewertung der Altstandorte im Hinblick auf die beabsichtigte neue Nutzung vorzulegen.

Bewertung

Die gesamte Maßnahme findet auf Standorten mit anthropogen veränderten Bodenschichten statt. Die zukünftige Bodenversiegelung kann entsprechend der Festsetzung eines Urbanen Gebietes bis zur einer GRZ von 0,8, zuzüglich nach §19 BauNVO bis 1,0 möglich sein. Der städtebauliche Entwurf und das Freianlagenkonzept sehen eine Versiegelung von bis zu 88 % des Plangebietes vor. Demnach besteht gegenüber dem Versiegelungsgrad des Bestandes, der bei 93 % liegt, ein leicht geringerer Versiegelungsgrad.

2.3 Wasser

Bestand

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befinden sich weder Oberflächengewässer in Form von Teichen oder Fließgewässern noch hochwassergefährdete Bereiche. Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheins.

Grundwasser

Die hydrogeologischen Verhältnisse im obersten Grundwasserleiter im Plangebiet werden durch den Rhein als Hauptvorfluter bestimmt. Als überregionale Grundwasserfließrichtung ist eine nordöstliche, zum Rhein gerichtete Grundwasserströmung ausgebildet.

Der mittlere Grundwasserstand, der über den Zeitraum 1986-2016 für alle Grundstücke ermittelt wurde, liegt demnach bei etwa 45,0-45,6 m üNN; der Niedrigste auf 41,8 m üNN. Der höchste Grundwasserstand wurde bei etwa 49,0 m üNN, an der westlichen, rheinentfernten Seite (Ecke Poppelsdorfer Allee/Bonner Talweg) festgestellt. An der östlichen rheinnäheren Seite beträgt der höchste Grundwasserstand 49,5 m üNN.

Starkregen

Die Poppelsdorfer Allee fällt im Plangebiet stadtseitig um ca. 1,5 m ab und kann daher bei Starkregenereignissen besonders von abfließendem Wasser betroffen sein, das nicht von der Kanalisation aufgenommen werden kann. Ebenerdige und abgesenkte Öffnungen zu dieser Straßenseite müssen daher Vorkehrungen gegen diese Ereignisse erhalten.

Im Hinblick auf die Thematik des Starkregens wurde eine Überflutungsprüfung durchgeführt, die verschiedene Möglichkeiten zur Prävention von Starkregen für das Innere des Baublocks aufzeigt. Der Nachweis über Vorkehrungen vor Starkregenereignissen obliegt dem späteren bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren.

Prognose (Planung)

Das heute schon zu 93 % versiegelte Plangebiet wird mit Umsetzung entsprechend dem städtebaulichen Entwurf künftig einen geringeren Versiegelungsgrad aufweisen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Durch Abbruch von Gebäuden und versiegelten Flächen können 5% Fläche entsiegelt werden. Die im Bebauungsplan festgesetzten Dachbegrünungen wirken sich positiv auf die Rückhaltung von Niederschlagswässern aus. Bauliche Maßnahmen verhindern Beeinträchtigungen sowohl der Neubauten als auch der vorhandenen Bausubstanz durch Starkregen.

Bewertung

Da das Grundstück vor dem 01.01.1996 bereits bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war, besteht keine Verpflichtung, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz –LWG) nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Belange der Wasserwirtschaft entgegenstehen. Insofern wird das Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet.

Bei Umsetzung der Entsiegelung und Begrünung sowie der Anlage von intensiven und extensiven Dachbegrünungen ist nicht von einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser auszugehen.

2.4 Klima und Luft

Bestand

Die Region liegt im atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich. Das Plangebiet befindet sich in der klimabegünstigten Kölner Bucht.

Durch seine innerstädtische Lage wird das Plangebiet dem 'ausgeprägten Stadtklimatop' zugeordnet, d.h. es ist von einer sommerlichen Überwärmung auszugehen. Zufahrtsstraßen mit hohem Verkehrsaufkommen und die Wärmeabstrahlung großer mehrgeschossiger Gebäude beeinträchtigen das örtliche Klima. Die über 50 m breite Poppelsdorfer Allee führt zu einer Belüftung des Südstadtviertels mit entsprechend klimatisch wirksamem Ausgleich.

Prognose (Planung)

Unter Berücksichtigung stadtklimatologischer Aspekte ist eine Dachbegrünung auf den Gebäuden mit flachen und flachgeneigten Dächern (Wohngebäude und Tiefgaragen) im Plangebiet vorgesehen. Die Erhöhung des Anteils an begrünten Flächen und die Anlage intensiver und extensiver Dachbegrünungen wirken sich positiv auf das Umgebungsklima aus. Die Anordnung der Baukörper entlang der Poppelsdorfer Allee schafft bzw. erhält vorhandene Öffnungen, um eine Verbindung zur stadtklimatischen Gunstzone der Poppelsdorfer Allee zu ermöglichen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen der Flächenentsiegelung und Dachbegrünung sind in größtmöglichem Umfang umzusetzen.

Bewertung

Wesentliche Änderungen der stadtklimatischen Verhältnisse sind durch die Planung nicht zu erwarten. Die Veränderungen beschränken sich weitgehend auf das Plangebiet, wobei zu berücksichtigen ist, dass das Grundstück bereits großflächig bebaut und versiegelt war. Durch die extensiven und intensiven Dachbegrünungen ergibt sich im Gegensatz zur vorhandenen Situation eine leichte verminderte Versiegelung des Plangebietes und damit ein positiver Effekt auf das Mikroklima.

2.5 Erneuerbare Energien / Energieeffizienz

Prognose (Planung) / Energiekonzept

Entsprechend der heutigen Nutzung können Neubauten an das vorhandene Fernwärmenetz angeschlossen werden. Die gesamte Fernwärme der SWB Energie- und Wasserversorgung

Bonn/Rhein-Sieg GmbH steht mit einem Primärenergiefaktor von 0,0 für die Beheizung und Kühlung zur Verfügung. Mit dem geplanten Effizienzhausstandard KfW55 und der Nutzung der umweltfreundlichen Fernwärme kann durch die Neubauten die CO₂ Emission im Quartier gesenkt werden.

Eine für das Projekt erarbeitete Potentialanalyse zur CO₂-Minderung durch eine Photovoltaikanlage ergibt, dass sich die Neubauten prinzipiell für die Installation einer Photovoltaikanlage eignen. Die CO₂ Emissionen könnten bei Nutzung einer solchen Anlage reduziert werden.

Der Bebauungsplan trägt dem Rechnung, indem die Dachflächen der Neubauten für die potenzielle solarenergetische Nutzung vorzurichten sind. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie auf den Flachdächern dieser Gebäude sind entsprechend grundsätzlich zulässig und dürfen die max. Gebäudehöhen hierzu um max. 0,5 m überschreiten, sofern sie einen Abstand von 1,5 m zur jeweiligen Attika aufweisen. Aufgrund der komplexen Rahmenbedingungen (spätere Eigentümerstruktur, Bauabschnitte) ist seitens des Grundstückseigentümers keine Installation von PV-Anlagen beabsichtigt.

Die Umsetzung der Maßnahmen zur Energieeffizienz wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

2.6 Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern und Abfällen ist durch die kommunalen Dienste oder private Firmen sichergestellt.

2.7 Landschafts- und Ortsbild

Bestand

Die Blockrandbebauung im Bereich der Prinz-Albert-Straße und der Heinrich-von-Kleist-Straße besteht überwiegend aus gründerzeitlichen Stadthäusern. Im Kontrast dazu steht der Bereich der heterogenen Bürobebauung an der Poppelsdorfer Allee. Aufgrund der sukzessiven Bebauung im Laufe der Zeit sind die Fassaden der Gebäude an der Poppelsdorfer Allee sehr unterschiedlich gehalten: Bei dem am Kreuzungsbereich Poppelsdorfer Allee / Bonner Talweg gelegenen ehemaligen 'Deutschen Herold' (Poppelsdorfer Allee 31 - 33; Bauhöhe: 78,22 m HNH) sind die gesamte Fassade sowie die Einfassungen der Fenster mit Muschelkalk verkleidet. Das 'Schlösschen' (Poppelsdorfer Allee 25) mit einer Bauhöhe von 70,40 m HNH hat eine Gründerzeit-Fassade, das Hotel Bristol im Eckbereich Poppelsdorfer Allee / Prinz-Albert-Straße, welches an seinem 8-geschossigen Hochpunkt eine Bauhöhe von 86,38 m NHN aufweist, eine Glasfassade.

Das Plangebiet grenzt direkt an die Poppelsdorfer Allee, einer mit Kastanien gesäumten Prachtstraße, die das kurfürstliche Schloss mit dem Poppelsdorfer Schloss verbindet. Die stadtbildprägende Straße ist überwiegend mit Gründerzeithäusern gesäumt und weist durch den Baumbestand ein attraktives Erscheinungsbild auf. Sie ist zudem ein wichtiges Freiraumelement, das die Grünvernetzung der Stadt sicherstellt.

Das Plangebiet selbst weist keine wesentlichen landschaftsbildprägenden Merkmale auf; es befinden sich hier nur in geringem Umfang Grünstrukturen, wie kleinere Zierbeete mit untergeordnetem Baumbestand. Eine größere besteht an der nordöstlichen Plangebietsgrenze angrenzend zur Wohnnutzung an der Prinz-Albert-Straße und in den z.T. unterbauten Innenhöfen.

Prognose (Planung)

Der gesamte Bereich soll durch die neue Quartiersentwicklung neu belebt und aufgewertet werden. Ziel der Planung ist es, die Charakteristik des historischen Stadtgrundrisses im Sinne einer 'Stadtreparatur' wieder herzustellen.

Die geplanten Gebäudehöhen an der Poppelsdorfer Allee orientieren sich an der Höhe des Hauses Poppelsdorfer Allee 31 - 33 (Herold) mit 78,19 m ü. NHN und liegen zwischen 74,40 und 79,40 m ü. NHN.

Im Bereich der Neubebauung sollen die Vorgärten wieder hergestellt und ortstypisch begrünt werden. Die Grüngestaltung umfasst die Begrünung der privaten Freiflächen mit jahreszeitlich wechselnden Pflanzaspekten und raumwirksamen Grünstrukturen wie Bäumen und Hecken.

Durch die öffentlich nutzbare neue Durchwegung, die im Bebauungsplan als mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche festgesetzt ist, wird eine fußläufige Verbindung zwischen der Poppelsdorfer Allee und der Heinrich-von-Kleist-Straße geschaffen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Mit Realisierung der vorgeschlagenen Pflanzgebote werden neue Grünstrukturen geschaffen. Die Bebauung wird dadurch in das Umfeld eingebunden. Durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen ist sichergestellt, dass sich die Baukörper in das Umfeld einfügen.

Bewertung

Das Quartier ist Teil der Bonner Südstadt mit dichter Blockrandbebauung. Die neue Bebauung stellt alte Stadtstrukturen wieder her und ergänzt Lücken. Der denkmalgeschützte Gebäudebestand wird erhalten. Durch Begrünung, insbesondere der Vorgärten, werden ortstypische Grünelemente aufgenommen und fortgeführt.

2.8 Menschen, einschließlich Gesundheit

Bestand

Das Plangebiet liegt in der Bonner Südstadt. Im Flächennutzungsplan ist es als Gemischte Baufläche, in den rechtskräftigen Bebauungsplänen als Kerngebiet festgesetzt. Die in unmittelbarer Nachbarschaft angrenzenden Wohnnutzungen sind nach geltendem Planungsrecht als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Für die umgrenzenden Straßen wurde eine Verkehrserhebung durchgeführt. Zum privaten PKW- und LKW-Verkehr kommen noch die öffentlichen Buslinien hinzu. Am Bonner Talweg verkehren zwei Buslinien mit Haltpunkt 'Sankt-Petrus-Krankenhaus', die Poppelsdorfer Allee wird von 10 Buslinien befahren mit Haltepunkt 'Poppelsdorfer Allee' und in der Prinz-Albert-Straße verkehren die Nachtbusse der Linie N3.

Aufgrund seiner innerstädtischen Lage ist das Plangebiet verschiedenen Lärmquellen ausgesetzt. Neben den umgebenden Straßenzügen mit dem dadurch bedingten Verkehrslärm befindet sich das Plangebiet auch im Einflussbereich von Schienenlärm. In der Prinz-Albert-Straße verläuft ein Streckenabschnitt der Straßenbahn zwischen Bonn-Hauptbahnhof und Kessenich / Dottendorf mit den Linien 61 und 62 in beiden Richtungen. Parallel dazu verläuft nördlich die Bahntrasse der Deutschen Bahn AG zwischen Bonn-Hauptbahnhof und Bad Godesberg.

Des Weiteren wirkt Lärm aus gewerblicher Nutzung auf das Plangebiet ein. Hier sind das angrenzende Petruskrankenhaus (Verkehr Parkplätze, Lieferverkehre für Küche, Wirtschaftshof, Ver- und Entsorgung, sowie Taxen und Rettungsfahrzeuge) sowie die Stellplatzanlage der Industrie- und Handelskammer zu nennen.

Vom Plangebiet selber gehen Lärmbeeinträchtigungen in Form der Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen auf die benachbarte Wohnnutzung aus.

Prognose (Planung)

Wohngebiet

Auf dem Areal an der Poppelsdorfer Allee soll insgesamt ein gemischt genutztes und lebendiges Areal aus gewerblicher Nutzung (nicht störende Büro- und Verwaltungseinrichtungen sowie kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe) und Wohnnutzung entstehen. Dabei orientieren sich die Gebäudehöhen der Neubauten an dem umgebenden Gebäudebestand. Ein Grünordnungskonzept, das die Begrünung der privaten Freiflächen zum Inhalt hat, schafft ein gesundes Wohnumfeld mit Funktionserfüllung der diversen Freiraumansprüche, u.a. Feierabenderholung mit Aufenthaltsbereichen, Kommunikationsort und wohnungsnahes Kinderspiel.

Mit der Schaffung zusätzlichen Wohnraums im Plangebiet geht ein erhöhter Bedarf an Kindergartenplätzen einher. Dem trägt der Bebauungsplan Rechnung, als im Plangebiet eine bis zu viergruppige Kindertagesstätte realisiert werden wird.

Verkehr

Neben der Analyse der derzeitigen Verkehrssituation ermittelt und bewertet das Verkehrs- und Mobilitätsgutachten auch die verkehrlichen Auswirkungen des Projektes auf die umliegenden Straßenzüge sowie die leistungstechnischen Auswirkungen auf die unmittelbar betroffenen Knotenpunkte im Umfeld. Dabei erfolgten die Betrachtungen für die zwei Abschnitte der Baurealisierung. Als Berechnungsgrundlage geht das Gutachten von 234 neuen Wohneinheiten in Bauabschnitt 1 und von weiteren 110 Wohneinheiten in Bauabschnitt 2 nach Abriss des Hotels Bristol aus. Die beiden Tiefgaragen beinhalten momentan ca. 520 Stellplätze. Zukünftig können hier rund 500 Stellplätze hergestellt werden. Auf die Ausführungen zur Verkehrsbelastung in der Begründung unter Kapitel 3.2 „Verkehrliche Auswirkungen“ wird hingewiesen.

Die durch das Vorhaben hervorgerufenen zusätzlichen Verkehre bewirken keine nachteiligen Auswirkungen auf die umgebenden Straßenzüge. Die durch die mögliche Bebauung des Gebietes hervorgerufenen Verkehrsbelastungen können in beiden Bauabschnitten der Planrealisierung leistungsfähig abgewickelt werden; die Qualität des Verkehrsablaufs ändert sich gegenüber dem derzeitigen Bestand nicht.

Lärm

Durch Straßenverkehr werden die Fassadenabschnitte an der Ecke Poppelsdorfer Allee / Bonner Talweg am höchsten belastet. Dort treten maximale Beurteilungspegel von 69 dB(A) tags und 61 dB(A) nachts auf.

Die Beurteilungspegel können verglichen werden mit den Orientierungswerten für Mischgebiete nach DIN 18005 mit 60 dB(A) tags und 50 dB(A) und in Antizipation der Einführung urbaner Gebiete (MU) in die DIN 18005 mit 3 dB höheren Tagwerten in Analogie zur TA Lärm. Danach wird der Orientierungswert gemäß DIN 18005 für Straßenverkehrslärm in MI-Gebieten sowohl am Tag als auch in der Nacht überschritten.

In Bezug auf den Schieneverkehr (Straßenbahn und Bahnstrecke der Deutschen Bahn AG) tritt die höchste Belastung mit bis zu 69 dB(A) tags und 71 dB(A) nachts im Norden des Plangebietes auf. Richtung Süden nimmt die Belastung ab und erreicht hier Beurteilungspegel von bis zu 44 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts. Im Gegensatz zum Straßenverkehr ist beim Schienenverkehr, bedingt durch die vorzugsweise nachts verkehrenden Güterzüge, der Beurteilungspegel nachts höher als der Beurteilungspegel tagsüber.

Die Beurteilungspegel überschreiten die Orientierungswerte für Mischgebiete nach DIN 18005 in Teilen des Plangebietes.

Die von den gewerblichen Nutzungen auf die Fassaden der Plangebäude einwirkenden Beurteilungspegel halten die Richtwerte der TA Lärm für urbanes Gebiet (63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) uneingeschränkt ein. Erwartungsgemäß sind die zum Bonner Talweg hin

ausgerichteten Fassaden mit Pegeln von bis zu 49 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts am stärksten von den gewerblichen Lärmimmissionen betroffen.

Die Untersuchung der Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage des Hotels Bristol hat ergeben, dass die Richtwerte der TA Lärm tags und nachts an den umliegenden Bestandsgebäuden eingehalten werden.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die Geräuschimmissionen durch den Straßen- und Schienenverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen sind im Plangebiet durch die gängigen Methoden des passiven Lärmschutzes zu beherrschen.

Da insbesondere die Emissionen der in weiterer Entfernung zum Plangebiet befindlichen Eisenbahnlinie keinen aktiven Schallschutz für das Plangebiet zulassen, bedarf es zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Festsetzung von passiven, d. h. an den Gebäuden selbst vorzunehmenden Lärmschutzmaßnahmen. Das Gutachten hat zu diesem Zweck Lärmpegelbereiche ermittelt, die im Bebauungsplan dargestellt sind. Auf der Grundlage dieser maßgeblichen Außenlärmpegel setzt der Bebauungsplan das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Türen und Dächer) fest. Aufgrund dieser Festsetzungen müssen Maßnahmen an den Gebäuden vorgenommen werden, die Innenraumpegel von 30 dB(A) sicherstellen. Diese Festsetzungen gehen darauf zurück, dass eine zumutbare Wohn- bzw. Schlafruhe bei Innenpegeln von 40 dB (A) am Tag (Flüstersprache) und 30 dB (A) in der Nacht (leises Blätterrauschen) noch als gewahrt anzusehen ist.

Der überwiegende Teil des Plangebietes weist den Lärmpegelbereich IV auf. In nördliche Richtung zum Kreuzungsbereich Poppelsdorfer Allee / Prinz-Albert-Straße nimmt die Lärmbelastung zu. Entlang der Poppelsdorfer Allee und dem Bonner Talweg erstreckt sich der Lärmpegelbereich V, im Eckbereich Poppelsdorfer Allee / Prinz-Albert-Straße setzt der Bebauungsplan den Lärmpegelbereich VI fest.

Um nachts in den Schlafräumen Innenpegel um 30 dB(A) zu erreichen, können beispielsweise Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen verwendet werden. Aber auch bei teilgeöffneten Fenstern kann mittels geeigneter baulicher Maßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) und besondere Fensterkonstruktionen eine Schallpegeldifferenz erreicht werden, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Die Wahl der baulichen Maßnahmen obliegt dabei dem Bauherrn.

Bei der Bauausführung ist darüber hinaus generell darauf zu achten, dass keine Schallbrücken durch Rolladenkästen mit zu geringen Schalldämmmaßen entstehen. Daher ist es unbedingt erforderlich, dass die Gesamtsysteme Fenster/Rolladenkästen im eingebauten Zustand die geforderten Schalldämmmaße aufweisen. Im Bebauungsplan wird auf die empfohlenen Bauausführungen hingewiesen.

Bewertung Verkehr

Die verschiedenen untersuchten Knotenpunkte in den umgebenden Straßenzügen können die prognostizierten Zusatzverkehre leistungstechnisch abwickeln. Die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs sind überwiegend gering, so dass sich die Verkehrsqualitäten der Knotenpunkte nicht ändern. Insofern bedarf es auch keiner geometrischen Veränderungen an den Knotenpunkten.

Die umliegenden Straßenzüge können die prognostizierten, zusätzlichen Verkehre ohne wesentliche Beeinträchtigungen aufnehmen.

Lärm

Das Plangebiet ist im erheblichen Maße von Lärmimmissionen betroffen. Bei Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen sind jedoch wesentliche negative Auswirkungen auf die Wohnnutzung nicht zu erwarten.

2.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand

Im Plangebiet befinden sich folgende Einzeldenkmale:

- Poppelsdorfer Alle 25 (sogenanntes 'Schlösschen')
- Deutscher Herold, Poppelsdorfer Allee 31-33.
- Heinrich-von-Kleist-Straße 30,
- angrenzend an das Plangebiet: Prinz-Albert-Straße 2b

Denkmalliste der Bundesstadt Bonn:

Poppelsdorfer Allee:

Die Poppelsdorfer Allee ist das städtebaulich prägendste Zeugnis der Geschichte Bonns als Haupt- und Residenzstadt des Kurfürstentums Köln, des weltlichen Herrschaftsbereiches der Erzbischöfe von Köln. Sie ist Teil einer barocken Schloss- und Gartenanlage, die unter den absolutistischen Kurfürsten Joseph Clemens und Clemens August von Bayern zwischen 1697 und 1752 nach französischem Vorbild gebaut wurde. In diesem Zeitraum entstanden das Kurfürstliche Schloss, der Kaiserplatz, der Hofgarten, das Poppelsdorfer Schloss und die als Sichtachse und Promenade zwischen beiden Schlössern angelegte Poppelsdorfer Allee. Bei der Anlage handelt es sich um eine aufwendige „allee double“, d.h. um eine breite offene Allee mit einem mittleren Grünstreifen, deren seitliche Baumreihen verdoppelt sind und so ihrerseits je eine Nebenallee bilden. Den „point de vue“ der Blickschneise der Allee von der Bonner Residenz in Richtung Poppelsdorf bildet die etwas aus der Achse versetzt liegende Kreuzbergkirche.

Die Poppelsdorfer Allee ist eine der wichtigsten Orientierungspunkte für die südliche Bonner Stadterweiterung. Sie wurde 1755 als Verbindung zwischen dem Stadtschloss und dem Poppelsdorfer Schloss unter Regie des Kurfürsten Clemens August fertiggestellt. Nach dem Ende des "ancien régime" konzentrierte sich die Bebauung zunächst auf die Südseite der Allee. 1839 wurde dort mit dem Bau der Sternwarte begonnen. Bis 1856/57 wuchs die Bebauung auf ca. 15 Gebäude an. Die Bauten dieser Frühphase waren in der Regel repräsentative Einzel- oder Doppelvillen. Die Bebauung der nördlichen Alleeseite begann Anfang der 60er Jahre. Im Gegensatz zur Südseite zeigt sich hier von Anfang an die für die Südstadtbebauung typische Zeilenbauweise.

Aufgrund der topographischen Gegebenheiten konzentrierte sich die Bebauung hier zunächst auf den Bereich zwischen Quantiusstraße und Baumschulallee und den westlichen Bereich der Allee etwa ab Höhe der Einmündung Venusbergweg. Die Bebauung des mittleren Abschnittes war durch eine große Sandgrube, die sich heute noch in der Topographie abzeichnet, behindert. Die Architektur der Frühphase orientiert sich zunächst an klassischen Vorbildern, die qualitativ umgesetzt wurden. Erst ab den 70er Jahren gewinnt auch hier die historistische Architektur zunehmend an Boden.

Die Poppelsdorfer Allee bildet heute noch ein nahezu geschlossenes Ensemble qualitativvoller Architektur aus den Anfängen der Bonner Südstadterweiterung.

Bebauung Poppelsdorfer Allee:

Im Gegensatz zur nördlichen Stadterweiterung, die vorwiegend von Handwerkern, kleinen Angestellten und Arbeitern bewohnt wurde, ist die "Südstadt" ein spezifisch bürgerliches Wohnquartier. Das städtebauliche Grundkonzept orientierte sich anfangs anscheinend an dem Ideal der Villa suburbana; das jedoch durch die beschränkten wirtschaftlichen Möglichkeiten und kleinteilige Parzellierung nur ansatzweise zum Tragen kam. Ansätze dieses Konzeptes, auch in

den späteren Bauphasen, lassen sich bei den klassizistischen Bauten noch in den turmartigen Aufbauten fassen. Im Übrigen bleiben lediglich die Vorgärten und die baumbestandenen Straßenzüge von dem Ideal der ländlichen Villa übrig.

Durch die bis heute erhaltene Geschlossenheit des Wohngebiets gibt die Bebauung in beispielhafter Weise die architektonische Entwicklung des Wohnhausbaues bis zum I. Weltkrieg wieder. Von den klassizistischen Anfängen über die zahlreichen Beispiele historistischer Architektur bis hin zu den Dekorationsformen des Jugendstils und deren Überwindung durch mehr linearen Fassadenschmuck hat sich mit der Bonner Südstadt ein Architekturensemble erhalten, das in der Bundesrepublik fast einzigartig ist.

Poppelsdorfer Allee 25:

Das Gebäude Poppelsdorfer Allee 25 gehört im Ursprung zu den ersten Bauten dieses Straßenzuges. Im Zusammenhang mit den übrigen Bauten der fast vollständig erhaltenen Straße ist das repräsentative Wohnhaus (trotz Veränderung) ein unverzichtbarer Bestandteil der Bonner Südstadt und damit bedeutend für die Geschichte der Stadt Bonn.

Neben dem äußeren Erscheinungsbild ist auch die innere Raumaufteilung und Ausstattung der Häuser von Bedeutung, da sie Zeugnis über die Wohnverhältnisse und -kultur ihrer Entstehungszeit ablegt. Das Gebäude ist folglich als Ganzes ein soziokulturelles Dokument der zeitgenössischen Lebensverhältnisse.

Poppelsdorfer Allee 31 – 33:

Die Historie des Standorts der Zurich Group begann mit der Ansiedlung des Deutschen Herold. Wegen der schwierigen, politisch unsicheren Lage Berlins siedelte der Deutsche Herold 1947 nach Bonn um, wo er ab 1949 an der Ecke Poppelsdorfer Allee / Bonner Talweg in drei Bauabschnitten nach den Plänen von Josef Kofferath ein neoklassizistisches Bürogebäude als Hauptverwaltung errichten ließ.

Das Verwaltungsgebäude war der erste privat finanzierte Großbau in der Bundesstadt Bonn nach dem Krieg. Kurz nach der Wahl Bonns zur vorläufigen Bundeshauptstadt setzte der Deutsche Herold damit ein bedeutendes Zeichen zur wirtschaftlichen Stärkung der Stadt.

Bei der Gestaltung des Gebäudes nimmt Kofferath auch städtische Gestaltungsvorgaben auf, die, in der Vorkriegszeit entwickelt, noch bis in die 1950er Jahren hinein ihre Gültigkeit behielten. Basierend auf der 1908 in Bonn erlassenen Satzung gegen die Verunstaltung herausragender Bereiche der Stadt wurden in den späten 1930er Jahren Gestaltungsvorschriften erlassen, die eine bessere Einfügung von Neubauten in das historische Stadtgefüge und eine Vereinheitlichung der einzelnen Stadtbezirke zum Ziel hatten. Während in der Innenstadt der Bezug zu den historisch barocken Bauwerken als gestalterische Vorgabe favorisiert wurde, wurde in den Bereichen der Poppelsdorfer Allee im angrenzenden Universitätsbereich eine klassizistische Grundhaltung als angebracht angesehen.

Josef Kofferath greift die vorhandene klassizistische Wohnhausarchitektur der Poppelsdorfer Allee in einer reduzierten zeitgenössischen Interpretation auf. Zur Steigerung des repräsentativen Charakters kombiniert er sie mit einer steinernen Fassade, die wiederum auf ortstypische Gestaltungsvorschriften zurückzuführen ist. Mit der neuen Hauptverwaltung des Deutschen Herolds an der Kreuzung Poppelsdorfer Allee/ Bonner Talweg erhält Bonn somit ein Verwaltungsgebäude, das in seiner Gestaltung und in seinem Anspruch einen völlig neuen Akzent in der architektonischen Entwicklung der Stadt setzt. Geprägt von einer kleinteiligen Wohnhausbebauung ohne nennenswerte Großbauten von Industrie und Verwaltung, wird hier eine neue städtebauliche Entwicklung eingeleitet, die in den folgenden Jahren im Bereich der Adenauerallee durch die Bauten des Postministeriums und später des Auswärtigen Amtes fortgeführt wird.

Heinrich-von-Kleist-Straße 30:

Das im Jahre 1892 erbaute dreigeschossige Wohnhaus ist Bestandteil eines geschlossenen Straßenzuges innerhalb eines in seiner Gesamtheit nahezu vollständig erhaltenen mittelständischen Wohnquartiers des späten 19. / frühen 20. Jahrhunderts.

Prinz-Albert-Straße 2b (außerhalb aber unmittelbar an das Plangebiet angrenzend):

Die heutige Prinz-Albert-Straße gehört zu den im Zuge der Stadterweiterung neu angelegten Straßen der Bonner Südstadt. Sie wurde in zwei Teilabschnitten erbaut. Der erste Abschnitt zwischen Poppelsdorfer Allee und Königstraße, die spätere Kronprinzenstraße, war bereits im "Entwurf zu einem südlich von Bonn neu anzulegenden Stadttheile" vom Stadtbaumeister Thomann aus dem Jahre 1856 enthalten. In dem anschließenden Abschnitt bis zur Weberstraße sah dieser Plan einen großzügigen Platz vor, der sich über die Bahntrasse hinaus bis zur heutigen Kaiserstraße erstrecken sollte. Die Planung in diesem Bereich wurde jedoch nicht umgesetzt. Anstatt des Platzes wurde hier die Marienstraße angelegt und ab 1873 bebaut.

Erst 1887 wurde dieser Straßenzug auf der geplanten Trasse Richtung Poppelsdorfer Allee erweitert und Kronprinzenstraße genannt. Im Zuge dieses Ausbaus wurde auch die heutige Heinrich-von-Kleist-Straße (früher Hohenzollernstraße) angelegt. Im Kreuzungsbereich der beiden Straßen entstand die einzige geplante Platzanlage der Südstadt. Die Platzrandbebauung des sogenannten "Hohenzollernplatzes" entstand in den Jahren 1889, 1891 und 1897.

Abgesehen von einzelnen Bauten in der Marienstraße war die Bebauung des gesamten Straßenzuges bis zum Ende des 1. Weltkrieges abgeschlossen. Die Gestaltung der Gebäude spiegelt die typische architektonische Entwicklung der Bonner Wohnhausarchitektur vom Beginn der 70er Jahre bis zum Jahre 1918 wieder. Die ersten Bauten zeigen noch die strengen spätklassizistischen Putzfassaden, die abgelöst wurden von den verschiedenen Spielformen des Historismus und schließlich übergehen in die mehr verspielten Formen des Jugendstils, der sich jedoch in der Regel nur in der ornamentalen Gestaltung einzelner Dekorationselemente äußert. Das Gebäude Prinz-Albert-Straße 2b gehört zu den frühen Bauten dieses Straßenzuges.

Bodendenkmäler:

Nach Prüfung der verfügbaren Unterlagen ist sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

Satzungen:

Das Gebiet liegt im Bereich der Satzung der Stadt Bonn über die Erhaltung baulicher Anlagen - Bonn, Ortsteil Innere Südstadt- vom 02.09.1977 (Erhaltungssatzung). Hierunter fällt die gesamte gründerzeitliche Bebauung im Kreuzungsbereich der Heinrich-von-Kleist- Straße und des Bonner Talweges. Darüber hinaus bezieht die Vorgartensatzung '*Satzung der Stadt Bonn über die Gestaltung und Einfriedung von Vorgärten vom 3. November 1980*', welche bestimmte Vorgaben zur Begrünung und Einfriedung enthält, das Plangebiet mit in ihren Geltungsbereich ein. Demnach sind bei bebauten Grundstücken die Vorgärten auf ihrer gesamten Fläche gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

Der aus den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts stammende viergeschossige Büroriegel an der Poppelsdorfer Allee, das Hotel Bristol sowie der siebengeschossige Bürokomplex im Inneren des Plangebietes unterliegen nicht dem Denkmalschutz. Auch ist auf diese Gebäude die Erhaltungssatzung nicht anzuwenden, da sich diese lediglich auf bauliche Anlagen, die für den Städte- und Wohnungsbau des späten 19. Jahrhunderts charakteristisch sind, bezieht. Insofern können diese Gebäude niedergelegt werden.

Richtfunkstrecken / Versorgungsleitungen:

Auf dem Gebäude des Hotels Bristol befindet sich eine Richtfunkanlage, die Ausgangspunkt für Richtfunkstrecken ist.

Darüber hinaus verlaufen innerhalb des Plangebietes Versorgungsleitungen.

Prognose (Planung)

Denkmale:

Die denkmalgeschützten Einzelbauwerke und das Ensemble werden bei Umsetzung der Planung erhalten. Die Renovierungs- und Sanierungsarbeiten sind in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde durchzuführen. Darüber hinaus berücksichtigt die Planung den denkmalgeschützten Gebäudebestand, indem sich die festgesetzten Gebäudehöhen der geplanten Neubauten an den Gebäudehöhen der Denkmäler orientieren bzw. sie städtebaulich harmonisch weiterentwickeln. Weiter bildet die entlang der Poppelsdorfer Allee geplante Bebauung eine starke Raumkante zur Poppelsdorfer Allee aus, so dass die historische Wegeachse Poppelsdorfer Allee in ihrem Erscheinungsbild auch weiterhin betont wird. Der Bebauungsplan weist nachrichtlich auf die im Plangebiet vorhandenen Baudenkmale hin.

Richtfunkstrecken:

In der ersten Bauphase bleibt das Hotel Bristol unverändert am Standort bestehen. Alle geplanten Neubauten weisen Gebäudehöhen auf, die niedriger sind, als die Gebäudehöhe des Hotels. Insofern sind die Richtfunkstrecken bis zum Beginn der 2. Bauphase, und damit bis zur Niederlegung des Hotels, nicht betroffen.

Für den Bebauungsplan ist die Richtfunkverbindung vom und zum Dach des Hotel Bristols nur mittelbar relevant. Die Aufstellung und der Betrieb von Richtfunkanlagen beruht auf privatrechtlichen Vereinbarungen. Im Vorfeld der Realisierung des 2. Bauabschnittes und damit vor Niederlegung des Hotels muss der Vorhabenträger auf privatrechtlicher Ebene mit der Telefonica Gemany GmbH in Kontakt treten und Regelungen bezüglich der vorhandenen Einrichtung treffen.

Der Bebauungsplan weist nachrichtlich auf die im Plangebiet vorhandenen Richtfunkstrecken hin.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Wird bisher nicht bekannte archäologische Substanz entdeckt, so ist die Stadt Bonn als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, unverzüglich zu informieren. Nach §§ 15,16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) ist die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Falls es zu einer Zerstörung von Bodendenkmälern / Bodenfunden kommen sollte, können sich mögliche Kostenfolgen für Grabungen, Dokumentationen und wissenschaftliche Beratung solcher Funde ergeben.

Bewertung

Die Denkmalpflegerischen Belange und die Belange der Telekommunikation werden berücksichtigt.

2.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Mit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, die die Belange des Umweltschutzes negativ beeinflussen, ist unter Beachtung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen nicht zu rechnen.

2.11 Artenschutz

Bestand

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) durchgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen in Hinblick auf das Vorkommen von besonders und streng geschützten Arten, die zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG von Belang sind, kurz zusammengefasst.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden Quartierspotentiale für Fledermäuse unterschiedlicher Eignung an den denkmalgeschützten Gebäuden und mit Naturstein verkleideten Gebäuden festgestellt. Alle übrigen Gebäude weisen keine Spalten oder nutzbare Strukturen auf und sind als Fledermausquartiere nicht geeignet.

Amphibien- und Reptilien

Ein Vorkommen streng geschützter Reptilienarten, wie Zauneidechse und Mauereidechse ist aufgrund fehlender Lebensräume auf dem Gelände nicht zu erwarten.

Vögel

Auf dem zentralen 7-geschossigen Gebäude im Innenblock brütet nach vorliegenden Informationen die seltene Mittelmeermöwe. Das Plangebiet weist sonst keine Brutvorkommen planungsrelevanter Vogelarten aus. Es wird davon ausgegangen, dass an den Gebäuden und Gehölzen verbreitete, siedlungstypische Vogelarten vorkommen.

Sonstige Arten

Ein Vorkommen sonstiger planungsrelevanter Arten im Plangebiet wird aufgrund der fehlenden Lebensräume ausgeschlossen.

Prognose (Planung)

Das Plangebiet weist keine Habitate gefährdeter oder seltener Arten auf. Zur Vermeidung von baubedingten Störungen und Tötungen der im Gebiet brütenden verbreiteten Vogelarten sind die Rodungen außerhalb der Nistzeiten in den Monaten Ende September bis Ende Februar durchzuführen. Der Abbruch von Gebäuden mit Quartierspotential bzw. das Abnehmen der Fassadenelemente sollte möglichst außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse erfolgen.

Vermeidungs- / Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Zur Vermeidung von Gelegeverlusten oder der Tötung von Vogelarten sind Gebäudeabbruch und Baumrodung außerhalb der Vogelbrutzeit (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September) durchzuführen. In dieser Zeit brüten weder Vögel, noch halten sich in der Regel Fledermäuse an den Gebäuden oder in den Bäumen auf.
- In Folge des Erhalts des Gebäudes Poppelsdorfer Allee 31 -33 werden Beeinträchtigungen des Fledermausbestandes grundsätzlich vermieden.
- Um eine Gefährdung der Tiere auszuschließen, ist der Abbruch des Hauses Poppelsdorfer Allee 27 - 29 oder das Abhängen der dort angebrachten Fassadenelemente außerhalb des Aktivitätszeitraumes der Fledermäuse (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 15. November) durchzuführen.
- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen / Continuous Ecological Functionality-measures) sind unter Beachtung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme nicht erforderlich, da ein Verbotstatbestand nach § 44 (1) BNatSchG nicht vorliegt. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mittelmeermöwe andere Standorte zur Eiablage suchen wird. Artspezifische Maßnahmen, die eine gesicherte Verlagerung des Brutstandortes fördern, liegen nicht vor.

- Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Insekten ist die geplante Beleuchtung mit insektenfreundlichem Leuchtmittel auszustatten. Eine Abstrahlung nach oben ist zu vermeiden.

Bewertung

Insgesamt betrachtet liegen unter Beachtung artspezifischer Vermeidungsmaßnahmen keine Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vor. Die Festsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen) sind nach derzeitigem Erkenntnisstand nicht erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Mittelmeermöwe andere Standorte zur Eiablage suchen wird. Artspezifische Maßnahmen, die eine gesicherte Verlagerung des Brutstandortes fördern, liegen nicht vor.

2.12 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)

Für den Standort wurde im Jahre 2016 ein städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb zur Entwicklung der Wohnbebauung durchgeführt. Die Architekturentwürfe wurden von dem Preisgericht und den sachkundigen Beratern nach verschiedenen Beurteilungskriterien, u.a. auch dem Kriterium der Umweltverträglichkeit und Nachhaltigkeit geprüft. Der 1. Preisträger wurde zur weiteren Planung und Realisierung des Wohnbauprojektes betraut. Der Wettbewerbsentwurf zeichnet sich vor allem durch die moderne, in das Umfeld einfügende Bebauung und die attraktiven Grün- und Freianlagen aus.

Eine anderweitige Nutzungsmöglichkeit des frei werdenden Gewerbestandortes bietet sich in Hinblick auf den gravierenden Wohnraummangel der Stadt Bonn und die innerstädtische Lage des Plangebietes nicht an. Durch die Nutzung eines bereits erheblich versiegelten Geländes werden natürliche Ressourcen, vor allem unbebaute Freiflächen im Stadtgebiet von Bonn, geschont und Wohnraum innerhalb einer bereits vorhandenen Siedlungsstruktur geschaffen.

2.13 Prognose Entwicklungszustand bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung des geplanten Bauvorhabens würde weiterhin die heutige Nutzung fortgeführt werden können. Die Gehölzbestände würden erhalten bleiben, müssten aber zur Bestandsicherung in den nächsten 5 - 10 Jahren durchforstet werden, d.h. zu dicht stehende oder beschädigte und abgängige Bäume müssten entfernt werden.

3. Zusätzliche Angaben

Im Folgenden werden die verwendeten technischen Verfahren und Fachgutachten aufgelistet und die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen aufgeführt. Der Umweltbericht schließt mit einer allgemein verständlichen Zusammenfassung.

3.1 Verwendete technische Verfahren und Fachgutachten

Die jeweils verwendeten technischen Methoden sind in den Fachgutachten erläutert. Folgende Gutachten wurden ausgewertet:

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Oktober 2017
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Dezember 2017
- FROELICH + SPORBECK (1991): Methode zur ökologischen Bewertung der Biotopfunktion und Biotoptypen. Bochum
- Risikobewertung / Environmental Due Diligence, Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, Juni 2016
- Risikobewertung / Environmental Due Diligence, -Ergänzende Bodenuntersuchung- Mull und Partner Ingenieurgesellschaft, September 2017
- Verkehrs- und Mobilitätsgutachten, BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung, Februar 2018
- Energiekonzept und Potentialanalyse zur CO₂-Minderung durch eine Photovoltaikanlage, TÜV SÜD Advimo GmbH - AdvISE, März 2018
- Schalltechnische Untersuchung zum Außenlärm Bebauungsplan Poppelsdorfer Allee, Campus Bonn, ADU cologne, Februar 2018

3.2 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die erheblichen Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden (Monitoring). Zu diesem Zweck werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes dazu aufgefordert, die Stadt Bonn zu unterrichten, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Planes erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Gleichzeitig werden die Fachämter der Stadtverwaltung dazu aufgefordert, entsprechende Erkenntnisse mitzuteilen, um Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Insbesondere werden die Einhaltung der Lärmschutzbestimmungen im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen sein. Es liegt in der Natur der Sache, dass unvorhergesehene Auswirkungen eines Bebauungsplanes auch zum Zeitpunkt seines Inkrafttretens noch nicht bekannt sind. Aus diesem Grunde werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Fachämter der Stadt Bonn nach weitgehender Realisierung des Bebauungsplanes erneut dazu aufgefordert, ihre Erkenntnisse über nachteilige Auswirkungen der Planung auf die Umwelt im Plangebiet mitzuteilen.

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt in der Bonner Südstadt und umfasst eine Fläche von ca. 2,4 ha. Für die Belange des Umweltschutzes wird eine Umweltprüfung bei der Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

Es wurden die Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß §1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 BauGB untersucht. Die untersuchten Umweltbelange sind von der Planung nicht negativ bzw. nicht erheblich negativ betroffen:

Der durch das Bauvorhaben voraussichtlich generierte zusätzliche Kfz-Verkehr wird zu einem Anstieg des Verkehrsaufkommens führen. Dieser Mehrverkehr kann von dem umgebenden

Straßenverkehrsnetz verkehrstechnisch vertretbar aufgenommen werden, bzw. durch Mobilitätskonzepte reduziert werden. Insofern bedarf es keiner verkehrlichen Maßnahmen.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass nachteilige Umweltauswirkungen in einem untergeordneten Umfang zu erwarten sind. Im Zuge der Festsetzung und Vorgabe von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der negativen Wirkungen verbleiben keine erheblichen andauernden Beeinträchtigungen.

Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete sowie Natura 2000-Gebiete sind nicht betroffen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich zudem weder Naturdenkmale, gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile, Biotopverbundflächen.

Aufgestellt:
Bonn, im Mai 2018

Geändert:
Bonn, im Oktober 2018

Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan Nr. 6521-1

Plangebiet/bestehendes Planungsrecht:

Das Plangebiet erstreckt sich zwischen der Poppelsdorfer Allee, der Prinz-Albert-Straße, der Heinrich-von-Kleist-Straße und dem Bonner Talweg im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Südstadt, und umfasst damit weite Teile eines ehemals gründerzeitlich geprägten Baublocks mit einer Fläche von ca. 2,4 ha.

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche dar. Verbindliches Planungsrecht besteht für den Baublock in Form der beiden Bebauungspläne Nrn. 7722-2 und 7722-18. Im Weiteren sind für den gesamten Baublock die Satzung der Stadt Bonn über die Erhaltung baulicher Anlagen - Bonn, Ortsteil Innere Südstadt - vom 2. September 1977 (Erhaltungssatzung) sowie die Satzung der Stadt Bonn über die Gestaltung und Einfriedung der Vorgärten (Vorgartensatzung) vom 3. November 1980 beachtlich.

Städtebauliche Ziele:

Ziel des Bebauungsplanes war die Vorbereitung der Nachnutzung des Standortes der Zurich Versicherung mit stadtverträglichen Strukturen unter Berücksichtigung der gründerzeitlichen Bebauung als Wohn- und Gewerbestandort. Die bestehenden Wohnstrukturen sollten durch die Erweiterung der Wohnfunktion in der Heinrich-von-Kleist-Straße gestärkt und so die Südstadt als gründerzeitliches Wohnquartier in seiner Funktion erhalten werden.

Nach durchzuführendem Abbruch der großen Bürogebäude aus den 1970er Jahren sieht der Bebauungsplan nunmehr die Ergänzung der Blockrandbebauung durch eine starke Raumkante zur Poppelsdorfer Allee hin vor. Außerdem ist der bis dahin sehr tief liegende Innenblockbereich an die umgebenden Gartenflächen und Straßenniveaus angeglichen worden. Dies ermöglicht eine interne öffentliche Durchwegung von der Poppelsdorfer Allee zur Heinrich-von-Kleist-Straße möglich. Die Neubebauung fügt sich mit einer Bandbreite von drei bis sieben Geschossen in die bestehende gründerzeitliche Bebauung ein.

Der Freiraum innerhalb des neuen Gebäudeensembles wird durch einen zentralen Platz im Innenbereich charakterisiert, der u. a. die bereits erwähnte öffentliche Durchwegung durch den Innenblock betont. Hier ist der zentrale, autofreie Aufenthaltsraum im Quartier. Alle Gebäude erhalten korrespondierend zur gründerzeitlichen Bestandsbebauung kleine Gartenbereiche im Erdgeschoss. Die Flachdächer der Neubauten sind weitestgehend extensiv zu begrünen.

Das Hotel Bristol soll zum Zeitpunkt der Planaufstellung am Standort bestehen bleiben. Der Bebauungsplan berücksichtigt jedoch auch für diesen Teilbereich bereits das städtebauliche Konzept, das dem beschlossenen Wettbewerbsergebnis zugrunde lag und auch hier eine vier- bis siebengeschossige Bebauung vorsieht. Eine Umsetzung der Planungsziele kann erst nach Aufgabe der Hotelnutzung und Abriss der vorhandenen Bebauung in einem späteren, zweiten Bauabschnitt erfolgen.

Die Planung ermöglicht im ersten Bauabschnitt die Realisierung von rund 190 Wohnungen zuzüglich ca. 40 Wohneinheiten in den Bestandsgebäuden, die zum Zeitpunkt der Planaufstellung gewerblich genutzt werden. Im zweiten Bauabschnitt (Bereich Hotel Bristol) könnten nach Aufgabe der Hotelnutzung bis zu 110 Wohnungen und ergänzende, erdgeschossige Einzelhandel- und Gewerbeeinheiten realisiert werden. So leistet die Planung einen Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Bonner Stadtgebiet.

Zur Sicherung der städtebaulichen Planungsziele wurde ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 6521-1 ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Bundesstadt Bonn und dem Vorhabenträger abgeschlossen.

Planverfahren:

Ursächlich für die Aufstellung des Bebauungsplanes war die Absicht der Zurich Versicherung, auf Grund nicht mehr zeitgemäßer Bürostrukturen und der Zusammenlegung mehrerer Standorte in Köln ihren Bonner Bürostandort an der Poppelsdorfer Allee im Jahr 2019 aufzugeben. Im Hinblick hierauf veräußerte die Zurich Versicherung die Immobilie im August 2016 an die CORPUS SIREO.

Mit Bekanntwerden der Umzugsabsichten der Zurich-Versicherung fasste der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz in seiner Sitzung am 25.03.2015 nach vorangegangener Beratung in der Bezirksvertretung Bonn (17.03.2015) zur Sicherung der Planungsziele für diesen städtebaulich bedeutsamen Bereich den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6521-1.

Nach Konkretisierung der Planungsziele durch die Verwaltung beschloss die Bezirksvertretung Bonn in ihrer Sitzung am 01.03.2016 nach vorangegangener Beratung im Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz (23.02.2016) und im Ausschuss für Umwelt und Verbraucherschutz (24.02.2016) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch. Diese fand nachfolgend im Zeitraum vom 14.03.2016 bis einschließlich 08.04.2016 statt. Zusätzlich wurde am 14.03.2016 eine Bürgerversammlung durchgeführt, an der ca. 60 Bürgerinnen und Bürger teilnahmen. Im Rahmen dieses Beteiligungsschrittes wurden drei Alternativen mit unterschiedlichen städtebaulichen Konfigurationen entwickelt und vorgestellt. Insgesamt wurden 44 Anregungen vorgebracht, davon 3 schriftlich. Schwerpunktmäßig betrafen die Anregungen die Themenkomplexe Nutzungsmix, Städtebau, Grün und Verkehr. Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch fand im Zeitraum vom 07.03.2016 bis einschließlich 06.04.2016 statt.

Unter Berücksichtigung der in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vorgetragenen Anregungen führte die Zurich Versicherung zur Gewährleistung der städtebaulichen und funktionalen Qualität in Abstimmung mit der Stadt Bonn ein zweiphasiges, kooperatives Auswahlverfahren als Mehrfachbeauftragung durch. Hieraus ging der Entwurf des Büros ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH am 22.08.2016 einstimmig als Sieger hervor. Eine Präsentation der Wettbewerbsergebnisse fand vom 12.09.2016 bis 23.09.2016 im Stadthaus statt.

Das mit den Anregungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung durch den Wettbewerb weiterentwickelte Bebauungskonzept bildete die Grundlage für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens. Dieses Bebauungskonzept stellte der Vorhabenträger erstmals in der Sitzung des Unterausschusses für Denkmalschutz am 10.05.2017 vor. Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz beschloss in seiner Sitzung am 05.07.2017 nach vorangegangener Beratung in der Bezirksvertretung Bonn am 04.07.2017 das Bebauungskonzept als Grundlage für die nächsten, formellen Planungsschritte.

Am 16.05.2018 erfolgte dann der Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Denkmalschutz über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch. [Diese fand](#), ebenso wie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, [nachfolgend im Zeitraum vom 07.06.2018 bis einschließlich 06.07.2018](#) statt. Insgesamt wurden 18 Stellungnahmen von Bürgerinnen und Bürgern und 5 Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange schriftlich eingereicht. Schwerpunktmäßig betrafen die Anregungen insb. die Themenkomplexe Baudichte, Minderung der Wohnqualität/Wohnruhe, Wertverlust der Bestandsgebäude, hintere Baugrenze Heinrich-von-Kleist-Straße, öffentliche Durchwegung des Baublockes, Artenschutz und Baumerhalt.

Im Rahmen der Abwägung wurde dargestellt, dass die Baudichte des neuen Quartiers im Rahmen des städtebaulichen Kontextes der Bonner Südstadt angemessen ist. Erhebliche Minderungen der Wohnqualität/Wohnruhe sind insb. aufgrund der im Blockinnenbereich vorgesehenen Wohnnutzung nicht gegeben. Mögliche Wertverluste an den Bestandsgrundstücken sind nicht erkennbar bzw. bewegen sich im Rahmen der Sozialbindung des Eigentums gemäß Art. 14 Grundgesetz und sind demnach hinzunehmen. Auf Anregung eines Einwenders wurde die hintere Baugrenze im Bereich der Gebäude Heinrich-von-Kleist-Straße 22-28 zurückgenommen. Im Rahmen der Bewilligung des Gehrechtes durch den Baublock wurde den (späteren) Eigentümern das Recht eingeräumt, die Verbindung im Bedarfsfall zur Nachtzeit zu untersagen. Der Artenschutz wurde gutachterlich als unbedenklich bewertet. Außerdem sind Hinweise in den Bebauungsplan zum Artenschutz und Regelungen im städtebaulichen Vertrag (Nisthilfen) aufgenommen worden. Da gutachterlich nachgewiesen wurde, dass ein Erhalt der Bäume zu den Bestandsgrundstücken unverhältnismäßig ist, wurde in einer Freianlagengestaltungsplanung die Pflanzung einer neuen Grünkulisse im städtebaulichen Vertrag vereinbart. Im Übrigen gilt bzgl. des unvermeidbaren Verlustes von Satzungsbaumen im Bereich des Plangebietes die Baumschutzsatzung der Bundesstadt Bonn, die auch den Ausgleich regelt. Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange betrafen vor allem die Umsetzung der Planung bzw. Detailfragen, die keiner Planänderung bedurften.

Bzgl. der geringfügigen, oben genannten Rücknahme der Baugrenze an der Heinrich-von-Kleist-Straße 22-28 sowie der Ergänzung der textlichen Festsetzungen bzgl. des Ausschusses von Ferienwohnungen wurde gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine eingeschränkte Beteiligung des Vorhabenträgers durchgeführt. Dieser zeigte sich mit den o.g. Änderungen nach der Offenlage des Bebauungsplanes einverstanden.

Der Bebauungsplan Nr. 6521-1 wurde vom Rat der Bundesstadt Bonn am 11.12.2018 unter Vorberatung der Bezirksvertretung Bonn am 27.11.2018 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Mit der Bekanntmachung am 27.12.2018 trat der Bebauungsplan in Kraft.

Städtebaulicher Vertrag

Im städtebaulichen Vertrag verpflichtet sich die CORPUS SIREO, innerhalb eines vorgegebenen Zeitraumes ein gemischt genutztes Quartier bestehend aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung mit insgesamt ca. 47.000 qm Brutto-Grundfläche zu realisieren. 4.050 m² Bruttogrundfläche werden dabei im öffentlich geförderten Wohnbau errichtet.

Die Stadt Bonn hat vor dem Hintergrund des Klimaschutzes ehrgeizige Ziele zur Minderung der CO₂-Emissionen formuliert. Da ein großer Anteil der Emissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch besonders energieeffiziente Neubauten CO₂-Emissionen vermieden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses „Energieeffizienzstandards beim Neubau“ vom 22.10.2015 (DS-Nr. 1512547) wird mindestens der KfW-Effizienzhausstandard⁵⁵ bezogen auf die Energieeinsparverordnung 2014 (zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013) eingehalten. Vertraglich geregelt wird, dass die Wärmeversorgung über das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bonn erfolgt. Die Dächer der Neubauten werden für eine potenzielle Nachrüstung von Photovoltaikanlagen vorgerichtet.

Weiter verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, im Rahmen der Realisierung des Vorhabens eine öffentlich geförderte viergruppige Kindertagesstätte auf der Grundlage der Raumempfehlungen des LVR mit einer Bruttogrundrissfläche von mindestens 830 m² (Nettogrundrissfläche 594 m²) fertigstellen.

Im Vertragsgebiet sind an den Neubauten je 20 m Gebäudelänge mindestens 2 wartungsfreie Quartiere für Fledermäuse und mindestens 2 Nisthilfen für gebäudebrütende Vogelarten (z.B. Hausrotschwanz, Haussperling, Mauersegler) unter der Dachkante oder in Traufkästen unverzüglich anzubringen.

Weitere Regelungsinhalte des städtebaulichen Vertrags sind Maßnahmen zur Umsetzung des Mobilitätskonzeptes.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, zu gegebener Zeit für den Bereich des Hotels Bristol einen Fassadenwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung mit maximal 4 ausgewählten Architekturbüros durchzuführen. Zugleich verpflichtet sie sich entsprechend dem Beschluss des Ausschusses für Planung, Verkehr und Denkmalschutz vom 16.05.2018, bei der Mehrfachbeauftragung im Bereich der Eckbebauung eine konkrete „urbanitätsstiftenden Nutzung“ vorzugeben. Hierfür kommen z.B. die folgenden möglichen gewerblichen Nutzungen in Betracht: Hotel oder Büro oder alternativ gastronomische Einrichtungen oder Einzelhandel im Erdgeschoss. Die Nutzungsvorgabe ist im Einvernehmen mit dem Investor im Rahmen der Abstimmung der Wettbewerbsauslobung mit der Stadt Bonn zu bestimmen.

Innerhalb der Tiefgarage wird die Vorhabenträgerin 25 Stellplätze privaten Nutzern aus der Nachbarschaft des Plangebietes zur Vermietung anbieten.