

**Bebauungsplan Nr. 6223-2
der Bundesstadt Bonn**

Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Tannenbusch



Begründung

Inhalt

1. ANLASS UND ZIELE DER PLANUNG

- 1.1. Plangebiet
- 1.2. Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Planungen
- 1.3. Planungsanlass
- 1.4. Planungsablauf
- 1.5. Planverfahren

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. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen
 - 2.2.4. Tiefe der Abstandsfläche
 - 2.2.5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
 - 2.2.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 2.2.7. Erhalt von Bäumen, flächenhafte Pflanzbindung
 - 2.2.8. Örtliche Bauvorschriften
- 2.3. Erschließung
 - 2.3.1. Äußere Erschließung
 - 2.3.2. ÖPNV
 - 2.3.3. Innere Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - 2.3.4. Ruhender Verkehr, Fahrradstellplätze
 - 2.3.5. Technische Infrastruktur

3. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- 3.1. Städtebauliche Auswirkungen
- 3.2. Verkehrliche Auswirkungen
- 3.3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur
- 3.4. Umweltauswirkungen

4. KOSTEN

ANHANG

1. Anlass und Ziele der Planung

1.1. Plangebiet

Der Stadtteil Tannenbusch entstand ab den 1950er- Jahren in mehreren Abschnitten. Der ab ca. 1970 errichtete Teilabschnitt, in dem das Plangebiet liegt, wird umgangssprachlich als „Neu-Tannenbusch“ bezeichnet. Dieser Siedlungsbereich ist geprägt durch eine baulich dichte Struktur mit mehrgeschossigem Wohnungsbau und großflächigen Reihenhausbereichen sowie diversen Gebäuden mit sozialen Einrichtungen und einem Einkaufszentrum. „Neu-Tannenbusch“ ist eine Großsiedlung, die als Reaktion auf die seinerzeit herrschende Wohnungsnot entstand. Die Siedlung folgt dem damaligen „Ideal modernen Wohnens“. So sind ausgeprägte Wohnbereiche mit dichter Bebauung (Geschosswohnungsbau) mit bis zu elf Geschossen, größere Bereiche mit Reihenhäusern und breite, autogerechte Straßen mit vielen Parkmöglichkeiten vorzufinden. Ebenso befinden sich am Stadtrand auch die großräumigen Grünflächen des „Grünen C“ (gemeindeübergreifendes Landschaftsprojekt im Rahmen der Regionale 2010). Insgesamt leben in „Neu-Tannenbusch“ rund 10.000 Menschen aus aller Welt mit verschiedenem kulturellem Hintergrund. Die räumlich-funktionale Mitte wird durch das „Tannenbusch-Center“ gebildet - der zentrale Versorgungsbereich von „Neu-Tannenbusch“ mit direktem Anschluss an den Stadtbahnhaltepunkt „Tannenbusch Mitte“. Diese Bahntrasse von Bonn-Bad Godesberg nach Köln verläuft in einem rund 6 m tiefen Böschungseinschnitt in nordsüdlicher Richtung inmitten durch „Neu-Tannenbusch“. Der Vorplatz des Tannenbusch-Centers bildet zusammen mit der *Oppelner Straße* das Brückenbauwerk über die Bahntrasse und den Zugang zum Haltepunkt.

Aufgrund baulicher und sozialer Probleme wurde das Quartier „Neu-Tannenbusch“ im Dezember 2009 in das Städtebauförderungsprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Ziel ist die Stabilisierung der Sozialstruktur im Ortsteil Tannenbusch. Soziale, ökonomische, städtebauliche und ökologische Maßnahmen und Projekte sollen miteinander verbunden werden. Auf diese Weise konnte das Einkaufszentrum, welches sich seinerzeit in einem ersichtlichen Trading-Down-Prozess befand, im Bereich westlich der Bahn aufwendig saniert und durch Gestaltungsmaßnahmen städtebaulich aufgewertet werden. Im Bereich des Vorplatzes an der *Oppelner Straße* entstand ein vielfältiger Branchenmix aus kleineren Einzelhandelsgeschäften und Discountern (Action, Deichmann), gastronomischen Betrieben, Cafés, Büroräumen (u.a. AWO-Bundesverband, Zentrum Violinbusch), Dienstleistungsbetrieben (Apotheke, Arzt, Friseur usw.) und rückwärtig, westlich der Bahntrasse, ein großflächiger Lebensmittelmarkt (Kaufland).

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 6223-2 liegt östlich des Einkaufszentrums und östlich der Stadtbahnstrecke zwischen *Oppelner Straße* und *Kronstädter Straße*, umschließt jedoch auch Teile der Vorplatzflächen des Tannenbusch-Centers. Es umfasst die Grundstücksflächen eines ehemaligen, bereits seit Jahren nicht mehr genutzten Möbelmarktes und einer leerstehenden Grill-Stube sowie die Grundstücksflächen eines eingeschossigen Sparkassengebäudes. Nördlich des ehemaligen Möbelmarktes liegt die ungenutzte Stellplatzanlage des Möbelmarktes mit Laubbaumbestand und weiter nördlich eine private Stellplatzanlage der hieran angrenzenden Reihenhausbauung. Das Gelände ist topographisch kaum bewegt und bis auf wenige Grünbeete mit Baumpflanzungen vollständig versiegelt. Im Norden des Plangebiets schließen Reihenhausbauung, im Osten dreigeschossiger Geschosswohnungsbau sowie Gemeinbedarfseinrichtungen (Caritas Begegnungsstätte/Pflegestation, kath. Pfarramt), im Süden bis zu neugeschossiger Wohnungsbau an. Eine östlich im Plangebiet verlaufende, nicht ausgebaute Wegeparzelle, wird mit in die Planung einbezogen.

1.2. Bestehendes Planungsrecht / Sonstige Planungen

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg stellt das Plangebiet als allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die vorliegende Planung ist daher den Zielen der Landesplanung abgepasst.

Der Flächennutzungsplan stellt das Gebiet als gemischte Baufläche dar. Aufgrund der Wohngebietsplanung wird der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung angepasst.

Verbindliches Planungsrecht besteht für das Plangebiet in Form der beiden Bebauungspläne Nrn. 7324-14 (1981) und 7324-16 (1996). Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 7324-14 wurde das städtebauliche Entwicklungsziel verfolgt, den Bereich um die Stadtbahnhaltestelle Tannenbusch-Mitte als Versorgungszentrum für den gesamten Stadtteil zu entwickeln. Daher setzt der Bebauungsplan beidseits des Stadtbahnhaltepunktes „Tannenbusch-Mitte“ sowie im Bereich des Brückenbauwerks (heutiger Zugang zur Stadtbahn) ein Kerngebiet (MK) in geschlossener Bauweise mit großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen fest. Im Bereich des ehem. Möbelmarktes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nur zulässig sofern es sich um Möbelmärkte mit einer Verkaufsfläche bis zu 4.000 m² handelt; Wohnungen sind unzulässig. Das Maß der baulichen Nutzung lässt eine maximal II-geschossige Bebauung in geschlossener Bauweise zu. Im Bereich des Brückenbauwerks „Oppelner Straße“ ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung zulässig. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von >450 m² sind unzulässig, Wohnungen sind nur in den Obergeschossen zulässig. Die Grundflächenzahl beträgt für das gesamte Plangebiet 0,6 und die Geschossflächenzahl 0,7. Mit der 1. Änderung im Jahr 2010 wurden innerhalb des Kerngebietes Vergnügungstätten ausgeschlossen. Entlang der östlichen Grenze des Plangebietes, welche die *Hermannstädter Straße* mit der *Oppelner Straße* verbindet, ist bis in Höhe des Platzes am Kirchengrundstück, eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans 7324-16 diene insbesondere der Entwicklung einer Wohnbebauung nördlich des Möbelmarktes und setzt daher ein allgemeines Wohngebiet mit maximal zwei bis drei Geschossen fest. Die Parkplatzfläche des Möbelmarktes ist planungsrechtlich als Stellplatzanlage innerhalb eines Mischgebietes festgesetzt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Satzung über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Bonn-Tannenbusch vom 24.07.2013. Das vorliegende Vorhaben „Wohnen im Zentrum“ ist jedoch kein Projekt der Städtebauförderung. Im Rahmen der Stadterneuerung „Soziale Stadt Bonn-Neu-Tannenbusch“ soll dagegen die *Oppelner Straße* zwischen *Agnetendorfer Straße* und *Pommernstraße* umgestaltet werden. Grundidee ist, die *Oppelner Straße* als urbanen Raum zurückzugewinnen.

Aufgrund der früheren Nutzungen im Plangebiet (Möbelmarkt) ist das Plangebiet im Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept (BEZK) (2008/2012) zusammen mit dem Bereich zwischen *Kronstädter Straße*, *Agnetendorfer Straße* und *Oppelner Straße* als C-Zentrum ausgewiesen. Innerhalb von C-Zentren sollen grundsätzlich kleinflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, großflächige Einzelhandelsbetriebe nur als Lebensmittelgeschäft. Im Vordergrund steht ein vollständiges Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich. Das C-Zentrum ist wesentlich durch das in den 70er Jahren entstandene Tannenbuschcenter geprägt. Trotz einer guten MIV- und ÖPNV-Erreichbarkeit wies das Center strukturelle Probleme aufgrund der nicht mehr zeitgemäßen Konzeption auf. Insbesondere die Ansiedlung eines Drogeriemarktes und eines Lebensmitteldiscounters außerhalb des Centers hat zu Frequenzverlusten im Center geführt. Im Rahmen des in 2009 erstellten integrierten Handlungskonzepts Bonn-Neu-Tannenbusch sowie der Unterstützung des Stadtteiles durch das Förderprogramm Soziale Stadt NRW seit 2009 wurde auch eine Revitalisierung des Tannenbuschcenters angestrebt, die nun abgeschlossen ist. Innerhalb dieser Revitalisierung wurde die Verkaufsfläche im Center mit bestehendem Baurecht erweitert, sodass die baurechtliche Verkaufsfläche des leerstehenden Möbelmarktes in das Center transferiert wurde. Mit den nun vorhandenen Nutzungen (SB-Warenhaus,

Lebensmitteldiscounter, Drogeriemarkt, ergänzende Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie ergänzende Dienstleistungen) ist das C-Zentrum Neu-Tannenbusch durch ein umfangreiches Angebot der Nahversorgung gekennzeichnet.

Die geplante Nutzungsänderung im Bereich des ehemaligen Möbelhauses führt insofern zu keinen Einschränkungen der Funktion des Zentrums. Eine Wiedernutzung des Möbelhauses für den Einzelhandel könnte zu einem zu erneuten Frequenzverlusten im Center führen, zum anderen könnten auch in Rücksichtnahme auf umliegende Zentren Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht ausgeschlossen werden. Bei einer Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts wird der Umgriff des C-Zentrums „Neu-Tannenbusch“ entsprechend angepasst.

Gemäß Integriertem Freiraumsystem (IFS) 2012 ist im Bereich des Plangebietes die Entwicklung von grünen Verbindungsstrukturen parallel zur Stadtbahn vorgesehen.

1.3. Planungsanlass

Der seit Jahren leerstehende Gebäudekomplex des ehemaligen Möbelmarktes Boss und der ehem. Grill-Stube bilden einen gravierenden städtebaulichen Missstand nahe des zentralen Versorgungsbereiches „Neu-Tannenbuschs“. Ein Bedarf an Einzelhandelsflächen bzw. kerngebietstypischen Nachnutzungen über das bereits vorhandene Angebot hinaus ist nicht gegeben (siehe Kap. 1.2). Daher soll der gesamte Gebäudekomplex zusammen mit dem eingeschossigen Sparkassengebäude an der *Oppelner Straße* abgerissen und die frei werdenden Grundstücksflächen neu entwickelt und für eine Wohnnutzung mit Reihenhäusern und Geschosswohnungsbau vorbereitet werden. Das mit dem Sparkassengebäude bebaute Grundstück wird mit in die Planung einbezogen, da die städtebauliche Neuordnung des gesamten Raumes erheblich zur Aufwertung und Verbesserung des Images des Stadtquartiers und damit zur Stärkung des Geschäftsbereiches beitragen kann. An der *Oppelner Straße* sollen zwei Wohn- und Geschäftshäuser errichtet werden, in denen künftig auch weiterhin eine Sparkassenfiliale ihre Niederlassung beibehalten kann. Innerhalb der öffentlichen, halb-öffentlichen und privaten Räume soll ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität gesichert werden.

Die Umstrukturierung des Plangebietes entspricht in erster Linie dem Ziel der Bundesstadt Bonn, dem bestehenden und zukünftigen Bedarf an Wohnraum durch eine aktive Wohnbauentwicklungsplanung gerecht zu werden. Es 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. Laut Zensus 2011 waren 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. Außerdem besitzt Bonn traditionell vergleichsweise wenige Konversionsflächen, die aus einer militärischen, gewerblichen oder bahntechnischen Vornutzung resultieren. Zur Verbesserung des Wohnungsangebotes muss daher insbesondere die Innenentwicklung forciert werden, um auf die Ausweisung von Flächen im Außenbereich weitestgehend verzichten zu können. Im Stadtgebiet besteht jedoch nur noch ein begrenztes Angebot entsprechender Wohnbaupotentialflächen. Beim Plangebiet handelt es sich um eine solche Fläche. Eine Umstrukturierung

des Plangebietes, u.a. für Wohnbauzwecke, bietet sich durch die günstige zentrale Lage in Tannenbusch mit einer sehr guten Anbindung an den ÖPNV sowie einer guten Erreichbarkeit von Arbeitsplätzen, von Infrastruktur und der zentralen Versorgungseinrichtungen in besonderem Maße an.

Die Schaffung von Planungsrecht für eine Neuordnung des Plangebiets hat eine hohe Bedeutung für das Quartier aus städtebaulicher, kriminalpräventiver und imageprägender Sicht.

Zur Umsetzung der nunmehr beabsichtigten städtebaulichen Entwicklungsziele für das Plangebiet bedarf es der Anpassung des Planungsrechts durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6223-2. Die beiden Bebauungspläne Nr. 7324-14 und Nr. 7324-16 werden im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6223-2 ersetzt.

1.4. Planungsablauf

Der Ausschuss für Planung, Verkehr und Denkmalschutz fasste in seiner Sitzung am 23.11.2016 den Grundsatzbeschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6223-2.

Zur Ermittlung einer qualitativ hochwertigen Gesamtlösung für das Plangebiet hat - als Eigentümerin der überwiegend betroffenen Grundstücke - die Deutsche Reihenhäuser AG in Abstimmung mit der ProBonnum GmbH und der Bundesstadt Bonn, im Mai 2017 einen städtebaulichen Wettbewerb ausgelobt. Fünf Planungsbüros waren zur Teilnahme eingeladen. Die Büros hatten unter Berücksichtigung von Rahmenbedingungen wie z.B. städtebaulichen Kennwerten, Grundriss- oder Qualitätsvorgaben einen Entwicklungsvorschlag für das Plangebiet zu entwerfen. Ein Preisgericht, welches sich aus Vertretern der Deutschen Reihenhäuser AG, der ProBonnum GmbH, der Bundesstadt Bonn sowie der Politik u.a. Sachverständigen zusammengesetzt hat, hat am 15. September 2017 den ersten Preis dem Architekturbüro barkowsky wahrer architekten aus Köln gemeinsam mit dem Landschaftsplanungsbüro fischer heumann landschaftsarchitekten aus München vergeben. Das Preisgericht hatte Überarbeitungsempfehlungen, die von den Architekten im nachfolgenden umgesetzt wurden. Dieser überarbeitete Siegerentwurf bildet die Grundlage für die Erstellung des verbindlichen Bauleitplans.

Im Zuge der Präsentation des Siegerentwurfs des Wettbewerbs hatten die Bürgerinnen und Bürger im Rahmen eines Bewohnerdialogs zur Sozialen Stadt am 07.11.2017 Gelegenheit, sich anhand von thematischen Stellwänden und fachlichen Erläuterungen über die Planungen zu informieren. Gleichzeitig hatten sie die Möglichkeit im Dialog mit Fachleuten ihre Anregungen vorzubringen und zur Diskussion zu stellen. Diese wurden protokolliert und für das weitere Bauleitplanverfahren ausgewertet. Darüber hinaus konnte der Siegerentwurf vom 08.11.2017 bis einschl. 21.11.2017 im Stadtplanungsamt eingesehen bzw. auf der Webseite der Stadt Bonn abgerufen werden. Schwerpunktmäßig thematisiert wurden dabei von Seiten der Bürgerinnen und Bürger überwiegend die bauliche Dichte, die geplante „Tor“-Situation an der *Oppelner Straße*, der Rückbau der Brückenbebauung, die Architektur, die Erschließung und die verkehrlichen Auswirkungen. Teilweise konnten die vorgebrachten Bedenken mit den Ergebnissen von einem erstellten Verkehrs- und Schallschutzgutachten entkräftet werden. Soweit die Ergebnisse der Untersuchungen planungsrechtlich umsetzbar sind, finden diese ihren Niederschlag in den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Anregungen oder Bedenken zur baulichen Dichte, zur Baustruktur oder Architektur konnten hingegen im Rahmen der Abwägung keine Berücksichtigung finden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 21.11.2017 bis einschließlich 20.12.2017 statt. Die eingebrachten Anregungen fanden teilweise Eingang in den Bebauungsplanentwurf. So wird ein vorsorglicher Hinweis bzgl. des Auffindens von Kampfmitteln aufgenommen. Die Hinweise zu den Geräuschemissionen durch den Stadtbahnbetrieb wurden im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

1.5. Planverfahren

Da eine Nachverdichtung eines bereits bestehenden Siedlungsgebietes und somit eine Innenentwicklung beabsichtigt ist, kann die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6223-2 in einem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind gegeben, da der vorgeschriebene Schwellenwert der Grundflächengröße (< 2 ha) eingehalten wird, das Plangebiet nicht im relevanten Abstand eines Störfallbetriebes liegt und Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vorhandener FFH- bzw. Vogelschutzgebiete nicht vorliegen. Ein Umweltbericht gem. § 2a Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dennoch sind die wesentlichen Umwelt- und Naturschutzbelange im Rahmen der vorliegenden Planung zu berücksichtigen, und die Planungsauswirkungen, teilweise durch gutachterliche Untersuchungen, zu beschreiben und zu bewerten. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan aufgestellt.

2. Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes

2.1. Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes

Im Stadtteilviertel „Neu-Tannenbusch“ soll eine stadträumliche Bebauung mit fußläufigen Verbindungen und einem Platzbereich entstehen, der den bestehenden Platz am Tannenbusch-Center - auch in seiner Materialwahl - fortführt und sich in den städtebaulichen Gesamtkontext einfügt. Der bestehende Zugang zur Stadtbahnhaltestelle soll geöffnet werden. Der Standort eignet sich aufgrund seiner zentralen Lage für die Ausweisung von Wohnnutzungen in Kombination mit nicht störenden gewerblichen Nutzungen.

Die Planung sieht die Realisierung von ca. 14 Reihenhäusern und ca. 108 Wohnungen im Geschosswohnungsbau für ca. 220 Bewohner sowie gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen am Stadtplatz vor. Der Bebauungsplan ermöglicht einen Mix aus verschiedenen Wohnformen: Im Bereich der *Oppelner Straße* sind überwiegend (Studenten-) Wohnungen geplant. In den Mehrfamilienhäusern sollen verschiedene Wohnungsgrößen für unterschiedliche Nutzergruppen angeboten werden, Reihenhäuser runden das Wohnungsangebot mit Eigentumswohnungen ab. Mit der Umsetzung dieser Planung kann somit ein nicht unerheblicher Beitrag zur Deckung des Wohnungsbedarfs im Bonner Stadtgebiet geleistet werden.

Die neuen Wohn- bzw. Appartement- u. Geschäftshäuser werden im Plangebiet entsprechend ihrer Höhe und baulichen Dichte gestaffelt angeordnet. Zur *Oppelner Straße* bilden zwei winkelförmig zueinander gestellte Wohn- und Geschäftshäuser in 2- bzw. 5-geschossiger Höhe den markanten Auftakt des Wohnquartiers und gleichzeitig das Entrée zur dahinterliegenden Wohnbebauung. Durch die winkelförmige Anordnung der beiden Neubauten entsteht eine öffentliche, östlich abschließende Platzfläche. Mit einer attraktiven, offenen Gestaltung des Platzes und öffentlichkeitswirksamen Nutzungen in den Erdgeschossen der Wohn- und Geschäftshäuser, kann eine Belebung und soziale Kontrolle des Bereichs zwischen Tannenbusch-Center, *Oppelner Straße* und Stadtbahnzugang entstehen. Die Platzgestaltung soll auf die bereits bestehende Planung zur Neugestaltung des öffentlichen Raums an der *Oppelner Straße* abgestimmt werden. Zwei 4-geschossige Geschosswohnungsbauten, welche den Übergang zu zwei 2-geschossigen Reihenhausergruppen bilden, gruppieren sich um einen neuen Quartiersplatz als Ergänzung bereits bestehender Platzfolgen und schließen diese baulich ab. Eine Wegverbindung zwischen *Oppelner* und *Hermannstädter Straße* sowie weiter zu einem zweiten mittelfristig geplanten Stadtbahnzugang im Norden soll durch den Quartiersplatz aufgewertet werden. Mit dieser Wegeverbindung und der sie begleitenden privaten Grünflächen soll auch der gewünschten Grünvernetzung des Integriertem Freiraumsystems (IFS) entsprochen werden.

Die erforderlichen Stellplätze sind überwiegend in einer Tiefgarage unterzubringen; für Besucherstellplätze sind einige oberirdische Stellplätze vorgesehen. Eine Anfahbarkeit des neuen Wohnstandorts von Seiten der *Oppelner Straße* wird vermieden, da die Aufenthaltsqualität des Vorplatzbereiches nicht durch ein- und ausfahrende Pkw beeinträchtigt werden soll.

Mit der geplanten Dichte und ihrer Typologie und dem dadurch vorhandenen Bezug zum Bestand sollen sich die Neubauten in die vorhandene Wohnbebauung einfügen. Der derzeitige städtebauliche Missstand, der durch die große, leerstehende Halle des ehemaligen Möbelmarktes entstanden ist und einen Angstraum erzeugt hat, wird durch die Neuordnung der Fläche zu einem Wohnquartier behoben. Durch den Abriss des Gebäudekomplexes an der *Oppelner Straße* und die Umgestaltung des Grundstücks zu einem öffentlichen Stadtplatz ist es zudem möglich, die derzeitige Engstelle am Stadtbahnzugang Tannenbusch-Mitte zu öffnen und aufzuwerten.

2.2. Festsetzungen des Bebauungsplanes

2.2.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Das Grundstück des ehemaligen Möbelmarktes soll überwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Gemäß der dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeption, sollen im nördlichen Teilabschnitt des Plangebiets zwei nach Süden ausgerichtete Reihenhausgruppen errichtet werden. Für diesen Teilabschnitt wird im Bebauungsplan, in Fortführung der angrenzenden Wohnbauflächen, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Das WA fügt sich somit in die bestehenden Baugebiete nördlich und östlich dieses Bauabschnitts ein. Für die vorhandene nördlich angrenzende Stellplatzanlage bleibt wie bisher ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Innerhalb des WA eröffnet der Bebauungsplan eine Möglichkeit zur Nutzungsmischung gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO), auch nach der Umsetzung der Wohnbebauung. Eine gewisse Durchmischung der Wohnnutzung mit anderen wohngebietstypischen Nutzungen wie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ist somit möglich.

Aus dem Katalog der nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) in einem WA ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Solche Nutzungen zeichnen sich im Allgemeinen durch einen erhöhten Flächenbedarf aus, dem im Plangebiet und in der Umgebung nicht entsprochen werden kann. Das Planungsziel, diese bedeutsame Fläche im Zentrum von Tannenbusch zu einem attraktiven Wohnquartier 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 überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Nachbarschaft auswirken, nicht ausgeschlossen werden.

Urbanes Gebiet (MU)

Im südlichen Teilabschnitt des Plangebiets soll, als Fortentwicklung der nutzungsgemischten Bestände in der Nachbarschaft (Wohnbebauung, Versorgungszentrum, soziale und kirchliche Einrichtungen) sowie zur Aufwertung und Stärkung dieses Wohn- und Geschäftsstandortes, ein belebtes attraktives Quartier mit einer entsprechenden Nutzungsmischung auf engem Raum entstehen. Der Bebauungsplan setzt daher ein Urbanes Gebiet (MU) fest. Durch die Festsetzung eines MU mit der Zulässigkeit eines erhöhten Wohnanteils, erfährt der Bereich am Tannenbusch-Center und dem Stadtbahnzugang eine Belebung und

soziale Kontrolle. Allgemein zulässig bleiben – sofern wie nachfolgend erläutert für die einzelnen Gliederungsbereiche MU1 und MU2 nicht anderes bestimmt ist - Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Aus dem Katalog der in einem Urbanen Gebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Vergnügungsstätten und Tankstellen sowie Sexshops und bordellartige Betriebe im Bebauungsplan ausgeschlossen. Tankstellen haben im Allgemeinen einen erhöhten Flächenbedarf, dem im Plangebiet nicht entsprochen werden kann und stehen an diesem Standort auch dem Ziel der Zentrums-Attraktivierung entgegen. Die Zulässigkeit von Beherbergungsgewerben und Ferienwohnungen könnten das Ziel, Wohnraum zu schaffen, konterkarieren. Auch im Hinblick darauf, dass die Feriennutzung von Wohnungen gegenüber einer dauerhaften Wohnnutzung deutliche wirtschaftliche Vorteile für den Eigentümer hat und folglich dem allgemeinen Wohnungsmarkt entzogen werden. Das Planungsziel, diese bedeutsame Fläche im Zentrum von Tannenbusch zu einem Stadtquartier in Form von Wohnnutzung 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.

Vergnügungsstätten, Sexshops (Einzelhandelsbetrieb) und bordellartige Betriebe (Gewerbebetrieb) werden ebenso ausgeschlossen. Zum einen stehen für diese Nutzung typische gestalterische Baumaßnahmen wie beispielsweise aggressive Beschriftung und verdunkelte Verglasung der angestrebten gestalterischen und städtebaulichen Aufwertung des Standorts entgegen. Zum anderen soll, zum Schutz der Angebotsvielfalt im Versorgungszentrum, der Niveauabsenkung und dem Attraktivitätsverlust (Trading-Down-Effekt), der oftmals mit der Ansiedlung solcher Nutzungsarten einhergeht, entgegengewirkt bzw. generell vermieden werden. Eine planungsrechtliche Steuerung von Vergnügungsstätten ist überdies auch zum Schutz vor Beeinträchtigungen der Wohnnutzungen und der sich in direkter Nachbarschaft befindenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Thomas-Morus-Kirche, Seniorenbegegnungs- und Bildungsstätte des Caritasverbandes) durch die mit Vergnügungsstätten einhergehenden Lärmimmissionen und drohender Minderung der Wohnqualität erforderlich.

Das Urbane Gebiet wird hinsichtlich des weiteren Ausschlusses von Nutzungsarten in zwei Teilbereiche gegliedert. Das MU1 umfasst das Grundstück unmittelbar am Stadtplatz an der *Oppelner Straße*. In den Erdgeschossen der hier geplanten 2- und 5- geschossigen Neubauten sollen zur Ergänzung und Fortsetzung des Tannenbusch-Centers sowie zur Belebung des Zentrums nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen bzw. Einzelhandelsnutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, Dienstleister - wie die heute bereits vorhandene Sparkasse o.ä. - etabliert werden. Insofern werden in den Erdgeschossen Wohnnutzungen gänzlich ausgeschlossen; in den Obergeschossen bleibt Wohnen grundsätzlich möglich.

Nördlich dieser Bebauung ist eine verdichtete Wohnbebauung bestehend aus zwei 4-geschossigen Mehrfamilienhäusern mit Staffelgeschoss und einem öffentlich zugänglichen Quartiersplatz als Übergang in die nördlich und östlich angrenzenden Wohngebiete geplant. Dieser Bereich wird als MU2 festgesetzt. Das Gebiet befindet sich aufgrund der sehr guten verkehrlichen Anbindung, dem Tannenbusch-Center und der bestehenden baulichen Dichte, insbesondere südlich der *Oppelner Straße*, in einem urbanen Kontext. Um erhöhte Verkehrs- und Kundenbewegungen im Inneren des Plangebietes und in den angrenzenden Wohngebieten vorzubeugen, werden hier Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe im Bebauungsplan ausgeschlossen.

Öffentlich geförderter Wohnraum

Um auf das starke Bevölkerungswachstum in Bonn mit einem differenzierten Angebot von Wohnbebauung und bezahlbaren Wohnungen zu reagieren, ist es Zielsetzung der Stadt Bonn, möglichst in allen Bonner Stadtteilen mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Bundesstadt

Bonn das sozialpolitische Ziel, geförderten Wohnraum in notwendigem Umfang zur Verfügung zu stellen. Dies ist vor allem im Hinblick auf auslaufende städtische Mietpreisbindungen in Tannenbusch wichtig. Angesichts der im Bonner Stadtgebiet nur noch wenigen vorhandenen bebaubaren Flächenpotentiale für den Wohnungsbau, liegt die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau vornehmlich im Bereich baulich bereits genutzter Flächen, in der Verdichtung vorhandener baulicher Strukturen und in der Baulückenschließung.

Dem entsprechend werden mit dem durch Ratsbeschluss vom 10.07.2018 anzuwendenden Bonner Baulandmodell Planungsbegünstigte verpflichtet, bis zu 40% der Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnungsbauvorhabens als geförderten Mietwohnungsbau zu errichten. Die vertraglich vereinbarten Leistungen des Planungsbegünstigten werden mittels einer Angemessenheitsprüfung konkretisiert. Analog zu diesem Prüfergebnis wird im Bebauungsplan festgelegt, dass 40 % der Bruttogeschossfläche der Wohnungsbauvorhaben, dies entspricht einer Fläche von ca. 3.700 m², im MU2 so zu errichten sind, dass sie den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Ausnahmsweise kann diese einzuhaltende Quote unterschritten werden, wenn der dadurch entfallende Wohnraum in einem anderen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes nachgewiesen wird.

2.2.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl/ Geschossflächenzahl

Die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Baugrundstück bebaut werden darf. Die festgesetzte GFZ (Geschossflächenzahl) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche der Vollgeschosse je Quadratmeter Baugrundstück bebaut werden darf.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 in Verbindung mit einer zulässigen Zweigeschossigkeit fest. Die festgesetzte GFZ liegt damit unterhalb den Obergrenzen des § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Allgemeine Wohngebiete. Mit den Festsetzungen wird insbesondere eine für den Gebietstyp angemessene Nutzungsdichte unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet. Die GRZ und die GFZ greift die bestehende bauliche Dichte in den nördlich und östlich angrenzenden Wohngebieten auf und führt diese fort.

Die bauliche Dichte innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) wird gegliedert. Im MU1 an der *Oppelner Straße* setzt der Bebauungsplan in Verbindung mit der 5-geschossigen Bebauung eine GRZ von 0,8 und eine GFZ von 3,0 fest. Die festgesetzten GRZ und GFZ entsprechen damit den Obergrenzen des § 17 BauNVO für Urbane Gebiete. Für die 2-geschossige Bebauung ist eine GRZ von 0,8 und eine entsprechend reduzierte GFZ von 1,4 festgesetzt. Im MU 2 setzt der Bebauungsplan eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,4 fest. Die bauliche Dichte im MU2 ist damit niedriger als im MU 1. Damit wird ein verträglicher Übergang zwischen dem stark verdichteten Bereich südlich der *Oppelner Straße* und den lockerer bebauten Wohngebieten nördlich und östlich des Plangebietes geschaffen.

Neben den Gebäuden werden mit den erforderlichen Zuwegungen und Platzflächen, den Terrassen sowie den Nebenanlagen zusätzliche Grundstücksteile beansprucht, welche nach den Vorschriften der BauNVO aufgrund ihrer üblichen Versiegelung auf die GRZ anzurechnen sind. Daher wird in den textlichen Festsetzungen im MU1 eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, befestigte Freianlagen und Zufahrten sowie unterirdische Bauteile bis zu einer GRZ von 1,0 ermöglicht. Insbesondere sind bauordnungsrechtlich erforderliche Feuerwehraufstellflächen und -zufahrten, Nebenanlagen wie z.B. Fahrradabstellanlagen oder Abfallsammelplätze für die Überschreitung der Grundflächenzahl relevant. Zudem reduziert die gewollte Erweiterung der öffentlichen Flächen als Stadtplatz, die für die GRZ-Ermittlung erforderlichen privaten Grundstücksflächen.

Im MU2 wird eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Damit wird hauptsächlich die Errichtung einer Tiefgarage, durch die das Baugebiet unterbaut wird, sowie ein Quartiersplatz als Übergang in das neue Wohngebiet ermöglicht.

Von der Einhaltung der nach BauNVO vorgegebenen GRZ- Obergrenze von insgesamt 0,8 darf – in Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO - abgewichen werden, da die Erhöhung der Grundflächenzahlen keine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden ermöglicht. Das MU ist bereits nahezu vollständig versiegelt, so dass aufgrund der geplanten Bebauung mit keinen weiteren negativen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu rechnen ist. Zudem würde die Einhaltung der Obergrenze eine zweckentsprechende Nutzung, mit den gewünschten großzügigen Platzflächen, der privaten Erschließung und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage, wesentlich erschweren.

Im WA wird eine ausnahmsweise Überschreitung der Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, befestigte Freianlagen und Zufahrten sowie unterirdische Bauteile gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 textlich festgesetzt. Es ist im WA eine durchgängige Wegeverbindung vorgesehen, die ohne eine ausnahmsweise Überschreitung der GRZ nicht umsetzbar wäre. Wie auch im MU ermöglicht die Erhöhung der GRZ auf 0,8 - im Vergleich mit dem Bestand - keine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden, da das Grundstück durch die Halle des ehemaligen Möbelmarktes sowie die Parkplatzfläche bereits zu fast 90 % versiegelt ist.

Insgesamt sieht das Plankonzept trotz der Festsetzung von ausnahmsweisen Erhöhungen der GRZ keine überdurchschnittlich hohe, sondern vielmehr eine durchaus übliche Verdichtung innerhalb dieses städtischen Bereiches in Nähe zu einem Versorgungszentrum vor.

Vollgeschosse/ maximale Gebäudehöhen

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Gebietszusammenhang städtebaulich zu steuern und eine Gestaltung des Ortsbildes entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zu erzeugen, setzt der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie maximale Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (m ü.NHN) fest.

Für die im WA geplante Reihenhausbebauung sind maximal zwei Vollgeschosse vorgesehen. Damit orientiert sich die Geschossigkeit an der bestehenden Reihenhausbebauung nördlich der *Hermannstädter Straße* und entlang der *Kronstädter Straße*. Der Bebauungsplan setzt hier eine maximale Gebäudehöhe (OK First) von 68,0 m ü. NHN fest. Dies entspricht bei einem Geländeniveau im Plangebiet von ca. 58,50 m ü.NHN einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 9,5 m über dem Geländeniveau. Dadurch ist neben den maximal zulässigen zwei Vollgeschossen ein Satteldach mit Dachgeschoss möglich. Die zulässige Gebäudehöhe entspricht den gemessenen Firsthöhen der Reihenhausbebauung in direkter Nachbarschaft.

Die im MU2 geplanten Mehrfamilienhäuser werden mit maximal 4 Vollgeschossen und einer maximalen Gebäudehöhe (OK Attika) von 74,0 m ü.NHN festgesetzt. Die daraus resultierende maximale Gebäudehöhe von ca. 15,5 m lässt vier Vollgeschosse mit einem zusätzlichen Nicht-Vollgeschoss zu. Die Mehrfamilienhäuser können damit ca. 3,5 m höher gebaut werden als die östlich angrenzenden Mehrfamilienhäuser südlich der *Hermannstädter Straße*. Der hier im Jahr 2016 entstandene Gebäudekomplex weist Höhen mit ca. 70,50 m ü.NHN auf und ist dreigeschossig plus einem Staffelgeschoss errichtet. Das Ortsbild bleibt mit der geringfügigen Staffelung weiterhin gewahrt.

Im MU1 sind ein 2- und ein 5-geschossiges Wohn- und Geschäftsgebäude geplant. Die Festsetzung von bis zu fünf Vollgeschossen für das geplante Wohn- und Geschäftsgebäude östlich des Stadtbahnzugangs ermöglicht eine diesem zentralen Standort entsprechende Dichte und stellt eine markante Bebauung dar. Er überragt zwar die Höhen des Tannenbusch-Centers, nimmt aber das Baukörpervolumen gut auf. Durch die Höhe schafft das Gebäude auch einen Übergang von der bis zu 9-geschossigen bestehenden

Wohnbebauung südlich der *Oppelner Straße* hin zur nördlich geplanten 4-geschossigen Wohnbebauung plus Staffelgeschoss. Das geplante 2-geschossige Wohn- und Geschäftshaus im Osten des MU1 leitet zur bestehenden 2-geschossigen Bebauung des Kirchen- und Gemeindezentrums östlich des Plangebietes über. Die im MU1 festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (OK Attika) berücksichtigen, die aufgrund der hier geplanten gewerblichen Nutzungen, möglicherweise höheren Erdgeschosszonen. Für das 5-geschossige Wohn- und Geschäftshaus im MU1 setzt der Bebauungsplan eine maximale Gebäudehöhe von 75,0 m ü.NHN fest. Damit ist eine entsprechende Gebäudehöhe von bis zu ca. 16,5 m über dem faktischen Geländeniveau zulässig und liegt damit weit unter der Höhenentwicklung der südlich angrenzenden, bis zu 9-geschossigen Wohnbebauung. Für das bis zu 2-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude im MU1 ist eine Gebäudehöhe von 67,0 m ü.NHN, also ca. 8,5 m zulässig. Hiermit kann der Übergang zu den mit bis zu 67,00 m ü.NHN hohen Nachbargebäuden innerhalb der Gemeinbedarfsfläche geschaffen werden. Die Abstufung der Geschossigkeit bzw. Gebäudehöhen von Süd nach Nord trägt somit dem Charakter der Umgebung Rechnung.

Aufgrund der Anforderungen an den Einsatz regenerativer Energien wie Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen, aber auch aufgrund von für die Funktionsfähigkeit der Gebäude notwendigen technischen Anlagen wie Antennen, Aufzugstechnik oder Lüftungsanlagen, wird für Gebäude mit Flachdach bestimmt, dass die gemäß Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, durch technische Anlagen und Fahrschächte von Aufzugsanlagen um bis zu 1,5 m überschreiten dürfen, sofern sie - mit Ausnahme von Fahrschächten - auch um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante/ Attika zurücktreten. Da diese Anlagen städtebaulich von untergeordneter Bedeutung sind, bleibt der Charakter und das städtebauliche Erscheinungsbild des Hauptkörpers gewahrt.

2.2.3. Überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Überbaubare Grundstücksflächen

Durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert der Bebauungsplan innerhalb des Plangebietes insgesamt sechs überbaubare Grundstücksflächen (Baufelder), innerhalb derer die Gebäude errichtet werden dürfen. Dadurch entsteht die im städtebaulichen Entwurf vorgesehene, aufgelockerte Bebauung. Die Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich an den üblicherweise erforderlichen Bautiefen für den Geschosswohnungsbau bzw. von Reihenhausbebauung.

Im WA sind die zwei Baufelder senkrecht zum Verlauf der Stadtbahntrasse ausgerichtet, um eine Südausrichtung der Freibereiche und Austritte der Reihenhäuser zuzulassen. Bei einer solchen Anordnung ergeben sich gute Voraussetzungen für die passive und aktive Nutzung von Sonnenenergie.

Im MU2 setzt der Bebauungsplan ein parallel zu den Reihenhäusern ausgerichtetes Baufeld sowie ein im Vergleich dazu um 90 Grad gedrehtes und parallel zum Verlauf der Stadtbahntrasse ausgerichtetes Baufeld fest. Dadurch entsteht zusammen mit den bereits außerhalb des Plangebietes gelegenen Platzfolgen vor dem Kirchgrundstück, eine größere zusammenhängende Gemeinschaftsfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten, als Eingangszone in das neue und in die bestehenden Wohnquartiere. Die räumliche Konstellation der beiden Baukörper bildet gleichzeitig den Abschluss der Platzflächen.

Im MU1 werden zwei winkelförmig zueinander ausgerichtete Baufelder festgesetzt, in denen die beiden Wohn- und Geschäftsgebäude geplant sind. Die beiden Baufelder arrondieren und fassen durch ihre Ausrichtung zueinander einen neuen Stadtplatz als Fortführung des Center-Vorplatzes, der gleichzeitig als Entrée in das neue Quartier fungiert. Darüber hinaus entsteht zwischen den beiden Wohn- und Geschäftsgebäuden eine torartige Wegeführung die von der *Oppelner Straße* zum nördlich geplantem Wohnquartier führt.

Untergeordnete Bauteile (wie zum Beispiel Erker, Balkone, Vordächer) dürfen die Baugrenzen um bis zu 2 m überschreiten. Im Bereich des öffentlichen Durchgangs ist eine Überschreitung der Baugrenzen erst ab dem 2. Obergeschoss zulässig, um den offenen Charakter des Durchgangs zu bewahren und die Sichtbeziehungen nicht durch Balkone o.ä. einzuschränken. Hier wird auch die Überschreitung der Baugrenzen auf 1,50 m beschränkt. Um eine hinreichende Gestaltungsfreiheit bei der Bauausführung zu gewährleisten, wird textlich festgesetzt, dass Terrassen als Teil des Hauptkörpers die Baugrenzen um bis zu 4 m überschreiten dürfen.

Nebenanlagen

Um die Standorte und die maximal zulässige Größe von Nebenanlagen wie beispielsweise Gartenhäuschen, Abstellchränke und Fahrradboxen o.ä. im Bereich der Vorgärten und Hausgärten der geplanten Reihenhäuser zu steuern, setzt der Bebauungsplan im WA zwei entsprechende Flächen mit der Kennzeichnung „N1“ und „N2“ fest. Technikzentralen sollen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder unterirdisch errichtet werden. Aus stadtgestalterischen Gründen soll erreicht werden, dass die Frei- und Platzflächen entlang der Verbindungswege frei von derartigen baulichen Nebenanlagen bleiben.

2.2.4. Tiefe der Abstandsfläche

Bauordnungsrechtlich sind vor den Außenwänden von Gebäuden Abstandflächen von oberirdischen Gebäuden freizuhalten. Die Bemessungsmethodik der notwendigen Abstandfläche ist § 6 BauO (Bauordnung) NRW zu entnehmen. Dabei wird zwischen den Baugebietstypen der BauNVO unterschieden. Ein Urbanes Gebiet (MU) ist in der bis zum 31.12.2018 geltenden BauO NRW jedoch noch nicht explizit geregelt, kann bzgl. der Ermittlung der notwendigen Abstandfläche jedoch wie ein Kerngebiet bewertet werden. Das bedeutet, dass gem. § 6 Abs. 5 BauO NRW für die in einem MU geplanten Gebäude das Maß der Tiefe der Abstandfläche grundsätzlich 0,5 H und zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,25 H beträgt. Gemäß § 6 Abs. 2 BauO NRW dürfen die Abstandflächen auf öffentlichen Verkehrsflächen liegen, jedoch nur bis zu deren Mitte. Im Bereich des 7,5 m breiten öffentlichen Durchgangs im Süden des Plangebiets können die Regelungen der BauO NRW teilweise nicht eingehalten werden, da die Abstandfläche des westlich des Durchgangs geplanten 5-geschossigen und maximal 16,5 m hohen Gebäudes bei einer anzuwendenden Tiefe von 0,25 H bis zu 4,2 m beträgt und somit über die Mitte (3,75 m) der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche ragen würde. Daher setzt der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für die östliche Außenwand des im MU1 geplanten 5-geschossigen Gebäudes ein von der BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche fest. Das Maß der Abstandflächentiefe wird auf 0,2 H festgesetzt. Dies entspricht dem Maß, das nach der BauO NRW ab dem 01.01.2019 für Urbane Gebiete gilt.

Die Abstandfläche des östlich des Durchgangs geplanten 2-geschossigen und maximal 8,5 m hohen Gebäudes beträgt 3,0 m. Das bedeutet, dass sich die Abstandflächen der beiden entlang des öffentlichen Durchgangs geplanten Gebäuden auch bei einer Abstandflächentiefe von 0,25 H nicht überlagern würden. Darüber hinaus entspricht das Vorhaben den Abstandsflächenregelungen dem Entwurf der neuen Bauordnung NRW, so dass von gesunden Arbeits- und Wohnverhältnissen ausgegangen werden kann. Eine unzureichende Besonnung, Belichtung oder Belüftung ist für die in den Gebäuden und zum öffentlichen Durchgang geplanten Wohnungen nicht zu erwarten. Auch die Sicherstellung des Brandschutzes gemäß § 17 BauO NRW kann gewährleistet werden.

2.2.5. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Aufgrund des Straßenverkehrs auf der *Oppelner Straße* und der westlich in einer Tieflage verlaufenden Stadtbahntrasse ist das Plangebiet von Verkehrslärm betroffen. Darüber hinaus liegt das Plangebiet im

Einwirkungsbereich des westlich gelegenen großflächigen Einzelhandelsbetriebes (Kaufland) und den durch den Betriebsablauf verbundenen Geräuschemissionen. Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Als maßgebliche Emittenten waren Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm zu berücksichtigen. Bezüglich des Gewerbelärms wurden der Kaufland-Betrieb (Oppelner Straße), der ALDI-/DM-Markt (Agnatendorferstraße), das Tannenbusch-Center und die gewerblichen Fahrbewegungen zu der geplanten Tiefgarage untersucht. Neben Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern wurden der Lieferverkehr, die Verladetätigkeiten, das Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen sowie die haustechnischen Anlagen der betrachteten Betriebe als relevante Schallquellen berücksichtigt.

Ergebnis der Immissionsberechnungen zum Verkehrslärm nach DIN 18005 ist, dass im Bereich des Plangebiets die schalltechnischen Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts) größtenteils überschritten werden. Daher ist ein Ausgleich durch Schallschutzmaßnahmen in Form von passivem Lärmschutz vorzusehen. Dazu werden im Bebauungsplan die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Lärmpegelbereiche dargestellt. Der Großteil des MU1 liegt innerhalb des Lärmpegelbereichs IV. Für das restliche Plangebiet ergibt sich der Lärmpegelbereich III. Auf Basis dieser maßgeblichen Außenlärmpegel setzt der Bebauungsplan das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die Außenbauteile fest.

Bei Fenstern zu Schlafräumen ist zu beachten, dass bei einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts keine natürliche Fensterlüftung ohne geeignete Schallschutzmaßnahmen möglich ist, da der Innenpegel sonst >30 dB(A) betragen werden. Es sind somit an diesen Fenstern geeignete Minderungsmaßnahmen, wie bspw. schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen, vorzusehen.

Eine Beurteilung der Gewerbelärmimmission durch den Kaufland-Betrieb erfolgte gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm liegen für ein WA bei 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht und für ein MU bei 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. In Anlehnung an die TA-Lärm, Abschnitt 6.7 wurden zur Beurteilung der heranrückenden Wohnbebauung Zwischenwerte dieser Immissionsschutzrichtwerte für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete von 58/43 dB(A) herangezogen. Wenn gewerbliche und zum Wohnen dienende Gebiete aneinandergrenzen (Gemengelage), können die für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden Werte erhöht werden.

Im Ergebnis wurde ermittelt, dass durch die dem Plangebiet angrenzenden Einzelhandelsnutzungen Überschreitungen der Immissionsbegrenzungen zu erwarten sind. Als Schallschutzmaßnahme bedarf es einer 100 m langen und 2,0 m hohen Lärmschutzwand entlang des Anlieferungsbereiches. Somit kann die maßgebende Lärmquelle (Verladebereich) effektiv abgeschirmt werden. Die Schallschutzwand muss mindestens aus einem Material mit einem Schalldämmmaß von $R_w = 25$ dB errichtet werden, um einen für die Wohnbebauung ausreichenden Schutz zu gewährleisten. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse setzt der Bebauungsplan fest, dass die festgesetzte bauliche Nutzung im WA gem. § 9 Abs. 2 Nr. Baugesetzbuch (BauGB) erst nach der Herstellung der Lärmschutzwand am Kaufland zulässig ist. Durch die Herstellung der Lärmschutzwand werden im gesamten Plangebiet die Richtwerte zum Tageszeitraum sowie zum Nachtzeitraum eingehalten. Das Kriterium der TA-Lärm bzgl. kurzzeitig zulässiger Geräuschspitzen wird zum Tag- und Nachtzeitraum eingehalten.

Für die Frequentierung der Tiefgarage der geplanten Wohn- und Geschäftshäuser wird von 20 Fahrten pro Stunde im Tageszeitraum und 3 Fahrten je Stunde im Nachtzeitraum ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass lediglich 6 % der Bewegungen (ca. 20 Fahrten am Tag) gewerblich sind. Im Nachtzeitraum ist keine gewerbliche Nutzung zu erwarten. Eine Tiefgarage stellt im eigentlichen Sinne keine gewerbliche Nutzung dar, dennoch werden zur Beurteilung der Lärmimmissionen auch hier die Regularien der TA-Lärm herangezogen. Die gutachterliche Betrachtung der durch die geplante Tiefgaragen- ein und -ausfahrt und oberirdischen Stellplätze verursachten Geräuschimmissionen ergab, dass keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten sind.

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

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wasserrückhaltung setzt der Bebauungsplan eine mindestens extensive Begrünung von Flachdächern fest. Die Begrünung erfolgt über Pflanzung und Ansaat von Gräsern, Kräutern und/ oder Wurzelschösslingen von Sedum- Arten. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3: „Beispielhafte Auflistung von geeigneten Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung“ der Bundesstadt Bonn nach Möglichkeit autochthones bzw. regionales Pflanzmaterial zu verwenden.

Um eine negative städtebauliche Wirkung der Unterbauung des Baugrundstücks mit Tiefgaragen wirksam zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan fest, dass die Flachdächer der Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 0,5 m Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht abzudecken und, soweit sie nicht als Platz- oder Terrassenfläche oder als Zuwegung genutzt werden, als Grünfläche fachgerecht anzulegen und zu pflegen sind.

2.2.7. Erhalt von Bäumen, Pflanzgebot und flächenhafte Pflanzbindung

Der Parkplatz des ehemaligen Möbelmarktes wurde mit Laubbäumen (im südlichen Randbereich des Parkplatzes Hainbuchen, auf dem Parkplatz Platanen) bepflanzt, die inzwischen teilweise ein Alter von ca. 30 Jahren erreicht haben. Dieser Baumbestand weist deutliche Unterschiede bezüglich seiner Erhaltungswürdigkeit auf. Insgesamt befinden sich 13 nach der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn geschützte Laubbäume im Plangebiet. Drei der geschützten Bäume (1 Hainbuche, 2 Platanen), sowie zwei sonstige Bäume (1 Platane, 1 Spitzahorn) werden im WA zum Erhalt festgesetzt. Diese werden künftig im Bereich der Stellplätze und im Übergang zur bestehenden Stellplatzanlage sowie im Gemeinschaftshof der Reihenhäuser stehen. Ein neu zu pflanzender Baum ergänzt diese. Neben den gestalterischen Aspekten und ihrer ökologischen Funktion helfen diese Bäume Schatten in der Hoffläche bzw. auf den Parkplätzen zu spenden. Die Vorschriften der DIN 18920:2014-07 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau- Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) sind zu beachten.

Die übrigen Bäume können aufgrund ihrer Lage in oder unmittelbar am Rand der geplanten Bebauung und der neuen Wegeverbindungen bzw. der geplanten Tiefgarage nicht erhalten werden. Die zwei ahornblättrigen Platanen östlich des abzureißenden Marktgebäudes haben heute eine ortsbildprägende Funktion und sollen daher bei Abgang durch drei schmalwüchsige Laubbäume innerhalb des flächenhaft festgesetzten Pflanzgebotes ersetzt werden. Die unvermeidlichen Fällungen der Satzungsbäume sind bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Ersatzpflanzungen sind in Abstimmung mit der Stadt Bonn an anderer Stelle zu erbringen oder geldlich abzulösen.

Im Bereich der bestehenden Stellplatzanlage im Norden des Plangebiets, ist der sich hier im Laufe der Jahre entwickelte Grünbewuchs, durch eine flächenhafte Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzt. Eingriffe sind hier nicht vorgesehen.

2.2.8. Örtliche Bauvorschriften

Notwendig gestalterische Festsetzungen werden durch örtliche Bauvorschriften getroffen. Diese werden auf ein Mindestmaß begrenzt und beziehen sich ausschließlich auf die Dachformen. Um ein städtebaulich einheitliches Gestaltungsbild mit der Bestandsbebauung zu erzielen, setzt der Bebauungsplan für die beiden Wohn- und Geschäftsgebäude im MU1 sowie die geplanten Mehrfamilienhäuser im MU2 Flachdächer fest. Die Flachdachbauten fügen sich in die ebenfalls mit Flachdächern gebaute direkte Nachbarschaft ein. Für die beiden Baufelder im WA, in dem die Reihenhäuser vorgesehen sind, werden

Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 30° und maximal 36° festgesetzt. Auch hier fügt sich die Dachform in die benachbarte Reihenhausbebauung mit Satteldach ein.

2.3. Erschließung

2.3.1. Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird über die *Oppelner Straße* als örtlicher Hauptverkehrszug sowie über die *Hermannstädter Straße* als Anliegerstraße erschlossen. Es besteht über das Autobahnkreuz Bonn-Nord ein Anschluss an die A 555 sowie an die A 565, der über die *Oppelner Straße* vom Plangebiet innerhalb von 5 Minuten erreicht werden kann.

Im Rahmen der Stadterneuerung „Soziale Stadt Bonn-Neu-Tannenbusch“ besteht eine Planung zur Gestaltung des öffentlichen Raums an der *Oppelner Straße*, die in den nächsten Jahren abschnittsweise umgesetzt und vor allem den Fuß- und Radverkehr sowie die Aufenthaltsqualitäten stärken soll. Das lokale Radwegenetz ist so ausgebaut, dass die Erreichbarkeit der Stadtteile und der Innenstadt mit dem Fahrrad gewährleistet ist.

2.3.2. ÖPNV

Die Stadtbahnhaltestelle „Tannenbusch-Mitte“ grenzt unmittelbar an das Plangebiet. Dadurch ist das neue Quartier an die Stadtbahnlinien 16 und 63 angebunden. Der Bonner Hauptbahnhof ist damit in 7 Minuten und der Kölner Hauptbahnhof in 47 Minuten zu erreichen. Zusätzlich ist das Plangebiet an der *Oppelner Straße* durch die Buslinien 601, 602, 630, 631 und die Nachtbuslinie N 1 erschlossen. Insgesamt besteht eine ÖPNV-Anbindung in sehr guter Qualität. Zur Verbesserung der Erreichbarkeit besteht die planerische Absicht, die Stadtbahnhaltestelle mit einem zweiten, nördlichen Zugang zu erschließen. Hierzu ist langfristig ein Brückenbauwerk über die Stadtbahn vorgesehen, welches auch für die östlich der Stadtbahntrasse liegenden Wohngebiete eine direkte Anbindung des westlich gelegenen Tannenbusch-Centers ermöglicht.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung wird auch der von den Bürgerinnen und Bürgern gewünschte Rückbau der Brückenbebauung vorbereitet. Nach Abriss der Grill-Stube bzw. des gesamten leerstehenden Gebäudekomplexes rückt der geplante Neubau um 6 m von der östlichsten Kante des Stadtbahnzugangs ab. Das durch die derzeitige Bebauung entstehende Nadelöhr wird hierdurch teilweise aufgelöst und in einen offenen städtebaulich gefassten Vorplatz umgewandelt.

2.3.3. Innere Erschließung, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Die heute bereits vorhandene Platzfläche an der *Oppelner Straße*, welche gleichsam von Kunden des Tannenbusch-Centers, als auch von Stadtbahnnutzern frequentiert wird, wird zusammen mit dem erweiterten Bahnzugang als öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Stadtplatz“ festgesetzt. Dieser Platz erschließt die im MU1 geplanten Gebäude, soll jedoch vom öffentlichen Autoverkehr freigehalten werden. Lieferverkehre für die gewerblichen Nutzungen im MU1 sowie die Anfahrbarkeit durch Entsorgungs- und Einsatzfahrzeuge bleiben zulässig. Die Platzfläche wird an die ebenfalls für den motorisierten Verkehr gesperrte öffentliche Verkehrsfläche nördlich des Kirchengrundstücks angebunden. Innerhalb der verbleibenden privaten Grundstücksflächen zwischen öffentlichem Stadtplatz und der geplanten 5-geschossigen Bebauung, soll die Kunden-Zugänglichkeit zu den Erdgeschossnutzungen durch ein Gehrecht (G-Fläche) zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert werden. Die entsprechende Fläche hierzu ist im Bebauungsplan festgesetzt.

Das MU2 und das WA ist für den motorisierten Verkehr ausschließlich über die *Hermannstädter Straße* erschlossen.

Zwischen „Stadtplatz“, *Hermannstädter Straße* und nördlicher Plangebietsgrenze ist im Osten des Plangebietes eine Wegeverbindung vorgesehen. Im Bebauungsplan sind hierzu mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (GFL1/GFL2) festgesetzt. Der Autoverkehr ist im GFL1 lediglich für die Anlieger sowie für Entsorgungs- und Einsatzfahrzeuge freigegeben. Damit werden motorisierte Durchgangsverkehre zwischen der *Oppelner Straße* und den nördlichen Wohngebieten unterbunden. Die Flächen des GFL2 sind zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten und umfasst auch die Stellplatzflächen im WA. Hierdurch soll gewährleistet bleiben, dass Besucher die hier vorgesehenen Besucherstellplätze auch anfahren und nutzen können.

Im MU2 ist eine größere Aufweitung der GFL-Fläche vorgesehen. Hier ist ein Quartiersplatz mit öffentlichem Charakter geplant, der als Anwohnertreffpunkt fungieren kann und die Schaffung einer attraktiven Eingangszone für das neue Wohnquartier ermöglicht. Dieser Platz erweitert den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Vorplatz der östlich gelegenen kirchlichen Einrichtungen. Der Bebauungsplan setzt klarstellend zwischen dem Quartiersplatz und dem Vorplatz einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest. Der motorisierte Individualverkehr soll zur Beruhigung des Wohnstandorts außen vorgelassen werden.

Für Fußgänger und Radfahrer ist die Wegeverbindung hingegen öffentlich nutzbar. Der geradlinige und breite Verlauf trägt zu einem Sicherheitsgefühl für Fußgänger und Radfahrer bei und soll künftig im Norden bis zur geplanten Stadtbahnbrücke über die Stadtbahntrasse und damit über die vorhandene private Stellplatzanlage fortgeführt werden. Im Bereich dieser privaten Stellplatzanlage ist im Bebauungsplan eine dritte, mit einem Geh-, Fahrrad- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (GFL3-Fläche) festgesetzt. Insgesamt kann somit eine gute Vernetzung des neuen Baugebietes mit den angrenzenden Wohngebieten erreicht werden.

2.3.4. Ruhender Verkehr, Fahrradstellplätze

Trotz negativer Folgen für Klima, Umwelt und Gesundheit (Treibhausgasemissionen) spielt das Auto nach wie vor für die flexible individuelle Mobilität eine wichtige Rolle. Dennoch kommt nachhaltigen Mobilitätskonzepten, welche auf umweltfreundlichere und sozialverträgliche Alternativen zum Auto setzen, grundsätzlich eine große Bedeutung zu. Bestandteile einer nachhaltigen Mobilität sind die Nutzung von E-cars, Fahrrädern und Carsharing-Angeboten sowie die Attraktivierung des ÖPNV-Systems. Eine Zusammenfassung der von den Vorhabenträgern geplanten Maßnahmen wie Fahrradabstellplätze, Carsharing-Plätze, Ladesäulen für E-Bikes und E-Pkw und deren Monitoring wird Bestandteil des mit der Stadt Bonn abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

Pkw- Stellplätze

Das städtebauliche Konzept sieht die Unterbringung der notwendigen Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage mit einer Zu- und Ausfahrt von der *Hermannstädter Straße* vor, da die Freiflächen im Plangebiet in erster Linie dem Aufenthalt dienen sollen und eine Vielzahl von oberirdischen Stellplätzen die Freianlagengestaltung erheblich beeinträchtigen würden. Die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage ermöglicht ein umgebungsverträgliches Parken und eine hohe Wohnqualität im Plangebiet. Dadurch wird das Bild des Quartiers nicht durch parkende PKW dominiert und den Anwohnern zusätzlich Schutz vor Schadstoffemissionen gewährleistet. Insgesamt bietet die zur Verfügung stehende Plangebietsfläche ausreichend Raum, um eine ausreichend große Tiefgarage herzustellen, die den für das Plangebiet erforderlichen Bedarf an Stellplätzen aufnehmen kann. Neben den Tiefgaragenstellplätzen sind im Plangebiet ca. 16 oberirdische Besucherstellplätze für die zu erwartenden Wohneinheiten

vorgesehen; der Bebauungsplan setzt hierzu drei Flächen für Stellplätze (St) fest. Innerhalb dieser Flächen ist auch die Möglichkeit gegeben, zwei Carsharing Stellplätze unterzubringen.

Entsprechend der Bestandssituation und den bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen bleibt der Stellplatzhof im Norden des Plangebietes ebenso als solcher festgesetzt (St, Ca). Dieser Stellplatzhof bleibt wie bisher der nördlich und östlich zum Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung zugeordnet.

Fahrradstellplätze

Die notwendigen Fahrradstellplätze für die Bewohner im WA sind in Fahrradboxen, die in den Eingangsbereichen der Reihenhäuser geplant sind, vorgesehen. Der Bebauungsplan setzt hierzu entsprechende Flächen für Nebenanlagen fest (siehe auch Kap. 2.2.3). Für die Mehrfamilienhäuser und die Bewohner der Wohn- und Geschäftshäuser sind zahlreiche Fahrradstellplätze vorgesehen, die oberirdisch auf insgesamt drei überdachten und abschließbaren Stellflächen verteilt im Quartier untergebracht werden sollen. Diese sind zwischen den geplanten Baukörpern sowie auf dem Quartiersplatz vorgesehen. Im Bebauungsplan sind diese Flächen mit „R“ gekennzeichnet.

2.3.5. Technische Infrastruktur

Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation

Die Versorgung mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation kann gewährleistet werden. Auf der *Pommernstraße/ Hermannstädter Straße* verlaufen Fernwärmeleitungen. Eine Wärmeversorgung mit umweltfreundlicher Fernwärme ist damit möglich.

Die Löschwasserbereitstellung erfolgt über das öffentliche Wasserversorgungsnetz. Der Grundschutz mit 96 m³/h ist für das Plangebiet sichergestellt. In der *Hermannstädter Straße* sowie in der *Oppelner Straße* ist jeweils ein Hydrant vorhanden. Ein zusätzlicher Hydrant ist im Bereich des geplanten Quartiersplatzes vorgesehen.

Energiekonzept

Seitens der Vorhabenträger wird vor dem Hintergrund des Hauptausschussbeschlusses vom 14.11.1995 bis zum Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans ein Energiekonzept erstellt. Es werden die Anforderungen des Ratsbeschlusses der Stadt Bonn zu „Energieeffizienzstandards im Neubau“ vom 22.10.2015 zu Grunde gelegt. Danach wird in städtebaulichen Verträgen zur Errichtung von Wohn- und Nichtwohngebäuden der KfW-Effizienzhaus55-Standard bezogen auf die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013) verbindlich festgeschrieben.

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.

Von einer Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers oder Einleitung in den Kanal ohne Vermischung mit Schmutzwasser gemäß § 44 LWG Abs. 1 (Landeswassergesetz) nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) kann abgesehen werden, da das Grundstück bereits vor dem 01.01.1996 bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war. Insofern wird das Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet. Aufgrund der städtebaulich notwendigen Tiefgaragen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs sowie der angrenzenden Tieflage der Stadtbahnlinie ist eine Versickerung im Plangebiet aus technischen Gründen nicht möglich bzw. nicht angeraten.

Abfallsammelplätze

Der Bebauungsplan setzt fest, dass Anlagen für die Entsorgung von Abfällen (Abfallsammelplätze) im Plangebiet nur innerhalb der mit „M“ gekennzeichneten Fläche zulässig sind. Insgesamt sind drei Sammelplätze im Plangebiet vorgesehen. Der Abfallsammelplatz der Reihenhäuser ist unmittelbar an der Einfahrt in das Plangebiet von der *Hermannstädter Straße* vorgesehen. Die Sammelfläche der beiden Mehrfamilienhäuser ist östlich des nördlichen Baufeldes im MU2 platziert. Die dritte Abfallsammelfläche, die den beiden Wohn- und Geschäftsgebäuden im MU1 zugeordnet wird, ist zwischen dem südlichen Mehrfamilienhaus und dem 5-geschossigen Wohn- und Geschäftshaus geplant. Somit kann die Entsorgung im Plangebiet durch das Müllfahrzeug, ausgehend von der *Hermannstädter Straße*, über die private Wegefläche, bis zur *Oppelner Straße* erfolgen. Die Anlagen sind in Form von Unterflurcontainern vorgesehen. Die Anfahrbarkeit aller drei Standorte ist für Müllfahrzeuge über ein Fahrrecht gesichert.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1. Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind aufgrund der ausreichenden Abstände zwischen geplanter Neubebauung und der vorhandenen Bausubstanz keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die im Umfeld des Plangebietes lebende und arbeitende Bevölkerung zu erwarten. Signifikante Beeinträchtigungen der bestehenden Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse können ausgeschlossen werden. Vielmehr wird ein seit Jahren bestehender Missstand in Folge des Gebäudeleerstandes im Bereich des ehemaligen Möbelmarktes und des hierdurch entstandenen ungepflegten Stadtbildes beseitigt.

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

Mit der geplanten Bebauung wird das derzeit ungenutzte Grundstück des ehemaligen Möbel Boss-Marktes in ein neues Wohnquartier entwickelt. Die Halle und der Parkplatz des ehemaligen Möbelmarktes können durch 14 Reihenhäuser und zwei Mehrfamilienhäuser ersetzt werden. Das bisher von der Sparkasse und einer Grill-Stube genutzte Grundstück an der *Oppelner Straße* wird einer neuen, gemischten Nutzung aus Wohnen, Büros und Gewerbe in Form von zwei Wohn- und Geschäftshäusern zugeführt. Hier sind vor allem kleinere Apartments vorgesehen. Die bestehende Sparkassenfiliale kann in einem der Neubauten untergebracht werden. Zusätzlich eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit ein Café oder Bäcker o.ä. und andere öffentlichkeitswirksames Gewerbe anzusiedeln, um eine Belebung auf der neugeplanten Platzfläche an der *Oppelner Straße* zu schaffen.

Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung schafft der Bebauungsplan in einer zentralen Lage dringend benötigten Wohnraum. Insgesamt ist im Plangebiet die Errichtung von ca. 120 Wohneinheiten vorgesehen. Die Vorhabenträger sind verpflichtet, 40 % der Bruttogeschossfläche (BGF) von Wohnungsbauvorhaben (dies entspricht einer BGF von ca. 3.700 m²) so zu errichten, dass sie den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung entsprechen. Die Planung kann somit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der angespannten Wohnungsmarktsituation leisten, ohne eine unangemessene bauliche Verdichtung zu bewirken. Durch verschiedene Wohnungsgrößen wird Wohnraum für unterschiedliche Nutzergruppen entwickelt. Zusätzlich wird der Geschäftsstandort in Tannenbusch gestärkt. Aus städtebaulicher Sicht hält sich die Planung unter den Einfügekriterien Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise innerhalb des aus der umgebenden Bebauung (*Oppelner Straße*, *Hermannstädter Straße*, *Pommernstraße*) hervorgehenden Rahmens. Das optische Erscheinungsbild wird sich zum Positiven verändern.

3.2. Verkehrliche Auswirkungen

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen der Aufstellung des Bebauungsplans auf das umliegende Straßennetz (*Hermannstädter Straße, Pommernstraße, Oppelner Straße, Riesengebirgsstraße*) und insbesondere den unmittelbar benachbarten Knotenpunkt *Oppelner Straße/ Pommernstraße/ Riesengebirgsstraße* ermittelt und dargestellt. Im Bereich der das Plangebiet erschließenden *Hermannstädter Straße* wurde eine tägliche Querschnittsbelastung (DTV Kfz/24h) von 157 Kfz und in der *Pommernstraße* von 1.243 Kfz analysiert. Im Planfall erhöht sich dieser Wert in der *Hermannstädter Straße* auf 518 Kfz und in der *Pommernstraße* auf 1.603 Kfz.

Durch die Umgestaltung des Plangebietes (Wohnnutzung, Bankfiliale, gewerbliche Nutzungen) sind insgesamt 414 zusätzliche Kfz-Fahrten/ Tag, respektive 43 Kfz-Fahrten in der Morgenspitzenstunde sowie 52 Kfz-Fahrten in der Nachmittagspitzenstunde auf den umliegenden Straßen zu erwarten. Nach den Ergebnissen des Verkehrsgutachtens sind die künftigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßenzügen verkehrstechnisch vertretbar. Die Auswirkungen der prognostizierten Zusatzverkehre auf den untersuchten Knotenpunkt sind aus leistungstechnischer Sicht verträglich. Die durch die Vorhabenplanung ausgelösten Veränderungen der Leistungsqualitäten sind marginal. Die prognostizierten Verkehrsbelastungen werden durch den Knotenpunkt weiterhin in sehr guter bis guter Qualität abgewickelt. Eine Umbau- bzw. ein Ausbaurfordernis des Knotenpunktes besteht somit nicht.

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. Aufgrund der geplanten zusätzlichen Wohneinheiten wird von einem voraussichtlich ausgelösten Bedarf von ca. 4 Plätzen für Kinder unter 3 Jahren und 8 Plätzen für Kinder von 3 bis unter 6 Jahren in Kindertageseinrichtungen ausgegangen. Überdies fehlen in Tannenbusch bereits Betreuungsplätze in Kindertageseinrichtungen. Insbesondere für Kinder unter drei Jahren muss ein Ausbau erfolgen, um bedarfsgerecht wohnortnahe Betreuungsplätze anbieten zu können. Der durch den Zuzug in das Plangebiet ausgelöste Bedarf kann nicht wohnortnah abgedeckt werden. Im Plangebiet wird jedoch der Schaffung von Wohnraum Vorrang eingeräumt. Nach Durchführung der Angemessenheitsprüfung zum Bonner Baulandmodell besteht eine Verpflichtung zur Folgekostentragung für soziale Infrastrukturmaßnahmen durch den Vorhabenträger, deren Höhe erst nach Abschluss des Planverfahrens auf der Grundlage der ermöglichten Bebauung ermittelt werden kann.

Im Einzugsbereich des Bebauungsplanes befinden sich drei Grundschulen. Hierbei handelt es sich um die GGS Carl-Schurz-Schule, die KGS Paulusschule und die EGS Elsa-Brändström-Schule. Zusätzlich wurde zwischen der *Schlesienstraße* und der *Peter-Klein-Straße* eine provisorische Grundschule errichtet, die mit Beginn des Schuljahres 2017/18 als Dependance der Paulusschule ihren Betrieb aufnahm. Die Elsa-Brändström-Schule sowie die Paulusschule sind bereits jetzt und voraussichtlich auch in den nächsten fünf Jahren vollständig ausgelastet. Die aus dem Plangebiet zu erwartenden zusätzlichen Schülerzahlen können jedoch im Rahmen ihrer festgelegten Zügigkeiten von der Carl-Schurz-Schule sowie der Dependance der Paulusschule aufgenommen werden. Daher ist aufgrund der erwarteten Schülerzahlenentwicklung aktuell nicht mit der Notwendigkeit von baulichen Ergänzungen an den dargestellten Grundschulen zu rechnen.

Weiterführende Schulen sind mit der Berthold-Brecht-Gesamtschule, der Freiherr-Vom-Stein-Realschule und dem Tannenbusch-Gymnasium ebenfalls im Einzugsbereich des Plangebietes in ausreichender Zahl vorhanden.

3.4. Umweltauswirkungen

Mensch

Aufgrund der umgebenden Straßen und der westlich verlaufenen Stadtbahntrasse ist das Plangebiet von Verkehrslärm und durch die Immissionen des Einzelhandelsbetriebes Kaufland von Gewerbelärm betroffen. Um die Bewohner vor erheblichen Lärmbeeinträchtigungen zu schützen setzt der Bebauungsplan das jeweils erforderliche resultierende Schalldämmmaß für die Außenbauteile von den Gebäuden fest. Zudem ist entlang der Anlieferzone von Kaufland eine Lärmschutzwand zu errichten. Die gutachterliche Berechnung der durch die Tiefgaragenein- und -ausfahrt sowie durch die oberirdischen Stellplätze verursachten Geräuschimmissionen ergab, dass keine schalltechnischen Konflikte mit der Wohnnutzung zu erwarten sind.

- Verkehrslärm

Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen durch den Verkehrslärm auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau durchzuführen. Die anzustrebenden Orientierungswerte liegen für das Allgemeine Wohngebiet bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts und für das Mischgebiet (Urbane Gebiete sind in der DIN 18005 noch nicht geregelt) bei 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts.

Durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm werden im Bereich der südlich gelegenen Plangebietsgrenze, bei freier Schallausbreitung, Beurteilungspegel von bis zu 66 dB(A) zum Tageszeitraum sowie von bis zu 56 dB(A) zum Nachtzeitraum, die höchsten Werte erreicht. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete um bis zu 6 dB(A) am Tag und in der Nacht überschritten. Nach Nordosten hin nimmt die Lärmbeeinträchtigung ab. Im allgemeinen Wohngebiet werden im Bereich der Böschung zur Stadtbahntrasse die Orientierungswerte um bis zu 6 dB(A) am Tag und um bis zu 10 dB(A) in der Nacht überschritten.

Aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte im WA und MU sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Aktive Schallschutzmaßnahmen scheiden aus, da eine entsprechende Schallschutzwand entlang der Stadtbahntrasse und der *Oppelner Straße* mindestens so hoch wie die im Plangebiet vorgesehenen Gebäude errichtet werden müsste. Damit wäre eine solche bauliche Anlage nur mit einem erheblichen Eingriff in das Stadtbild und finanziellen Aufwand möglich. Um das Stadtbild zu erhalten und die geplante Bebauung unter Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu ermöglichen, werden im Bebauungsplan passive, d. h. an den Gebäuden selbst vorzunehmende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmerhöhung im Umfeld des Plangebietes wurden die Verkehrslärmimmissionen für den Bestand mit den prognostizierten Immissionen nach der Umsetzung des Vorhabens verglichen. Insgesamt werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (59 dB(A) tags / 49 dB(A) nachts) insbesondere an der Wohnbebauung entlang der *Oppelner Straße* bereits im Bestand mit Beurteilungspegeln von bis zu 69 dB(A) am Tag und 59 dB(A) in der Nacht um stellenweise bis zu 10 dB(A) überschritten. Die planbedingten Erhöhungen liegen hier jedoch bei maximal 0,2 dB(A). Im Bereich der *Pommernstraße* liegen die Pegelerhöhungen durch die Aufstellung des Bebauungsplans im Schnitt bei 1 dB(A), maximal 1,9 dB(A). Hier treten allerdings deutlich niedrigere Beurteilungspegel als an der *Oppelner Straße* auf, die nur knapp oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete liegen.

- Gewerbelärm

Neben den Geräuscheinwirkungen durch den Straßen- und Schienenverkehr befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich des Tannenbusch-Centers westlich der Stadtbahntrasse und der geplanten Tiefgaragenzufahrt an der *Hermannstädter Straße*. Zur Beurteilung der vom Einkaufcenter (Kaufland) ausgehenden Lärmemissionen hat die schalltechnische Untersuchung die Geräusche der Lkw- und Pkw-

Fahrten auf dem Kaufland-Gelände, des Einkaufswagensammelplatzes, der Verladevorgänge an den Laderampen sowie der Haustechnik und auch der geplanten Tiefgaragenzufahrt nach der TA-Lärm ermittelt und bewertet. Der maßgebliche Immissionsort liegt 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters der vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Räume der geplanten Bebauung. Die Beurteilung des Gewerbelärms hat ergeben, dass an der Westseite der beiden im WA festgesetzten Baufelder, die zu Grunde gelegten Zwischenwerte [58/43 dB(A)] der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm um 2 bzw. 3 dB(A) am Tag überschritten werden. Maßgebend für die Überschreitung der Richtwerte sind die Verladevorgänge des Kaufland-Marktes. Mit Realisierung einer aktiven Lärmschutzwand (siehe Kap. 2.2.5) entlang des Kaufland-Anlieferungsbereiches können die Immissionsrichtwerte jedoch eingehalten werden.

Die Immissionsberechnung zur Tiefgaragenein- und- ausfahrt hat ergeben, dass sowohl innerhalb des Tageszeitraums als auch innerhalb des Nachtzeitraums an allen Immissionsorten sowohl im Bereich der bestehenden Wohnnutzungen im Umfeld als auch im Bereich der geplanten Wohnnutzungen die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden (siehe auch Kap. 2.2.5)

Tiere und Pflanzen

In einer Artenschutzprüfung, Stufe 1 (ASP 1) der Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung aus Bonn wurde ein Vorkommen und mögliche Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten im Bereich des Plangebietes geprüft. Die ASP 1 ist zu dem Ergebnis gekommen, dass neun Fledermausarten, sechs Vogelarten sowie die Zauneidechse das Plangebiet als potentiellen Lebensraum nutzen könnten. Für die Zauneidechse, die womöglich entlang der Stadtbahngleise vorkommt, kann eine Beeinträchtigung ausgeschlossen werden, da die dicht mit Gehölzen bestandene Böschung als natürliche Barriere zwischen dem Lebensraum der Zauneidechse und dem Plangebiet fungiert. Bei der Untersuchung der Bestandsgebäude im Zuge einer Ortsbegehung konnten aufgrund der suboptimalen Einflugmöglichkeiten keine Hinweise auf ein tatsächliches Vorkommen von Fledermäusen gefunden werden. Daher kann auch eine Beeinträchtigung von Fledermäusen ausgeschlossen werden. Ebenfalls konnten keine Hinweise auf eine Betroffenheit von planungsrelevanten Vögeln festgestellt werden. Um jedoch die Beeinträchtigungen von nicht-planungsrelevanten Vogelarten zu vermeiden bzw. zu mindern, sind die gesetzlich festgelegten Zeiträume für Baum- und Gehölzfällungsarbeiten (01.10. bis 28.02.) einzuhalten und beim Abriss des Gebäudes die Zugänglichkeit des Gebäudes für wildlebende Tiere zu vermeiden. Der gesetzlich festgelegte Zeitraum für Abbruch- und Rodungsarbeiten ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass durch die Aufstellung des Bebauungsplans die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

Im Plangebiet liegen keine Schutzgebiete, wie Landschaftsschutz- und Naturschutzgebiete sowie FFH- und Vogelschutzgebiete oder sonstige gesetzlich geschützte Biotope.

Landschaft und Ortsbild

Durch die Errichtung eines neuen, modernen Quartiers mit offenem Charakter wird der derzeitige städtebauliche Missstand, der durch die leerstehende Halle des ehemaligen Möbelmarktes entstanden ist und einen Angstraum erzeugt, behoben. Es wird eine attraktive und sichere Fußwegeverbindung zwischen *Oppelner Straße* und *Hermannstädter Straße* sowie weiter zur neugeplanten Fußgängerbrücke mit zusätzlichem Stadtbahnzugang geschaffen. Dem Zielkonzept des Integrierten Freiraumsystems (IFS), nämlich der Schaffung von Grünverbindungen, kann hier jedoch nur über die Schaffung von Hausgärten, einem schmalen Pflanzstreifen und dem Erhalt einiger Bäume entsprochen werden. Der derzeit unattraktive Vorraum des bestehenden Stadtbahnzugangs an der *Oppelner Straße* wird aufgewertet. Insgesamt wird die Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion in diesem Bereich gesteigert. Die

Umgestaltung des Plangebietes führt dadurch zu einer Imageaufwertung des gesamten Stadtteils Tannenbusch und damit zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität der Bewohner.

Die geplante Bebauung fügt sich städtebaulich in die bestehende Umgebung ein. Das Ortsbild und die Wahrnehmung des Plangebietes werden durch die Umgestaltung des Grundstücks des ehemaligen Möbelmarktes aufgewertet.

Boden

Bei der Planung handelt es sich um ein Vorhaben der Innenentwicklung. Aus Gründen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung ist eine Nachverdichtung eines bereits erschlossenen Plangebietes der Neuausweisung eines Baugebietes im Außenbereich vorzuziehen.

Aktuell ist nahezu das gesamte Plangebiet durch die Halle und den Parkplatz des ehemaligen Möbelmarktes sowie das Sparkassengebäude mit Grill-Stube und die Platzfläche an der *Oppelner Straße* versiegelt. Lediglich einzelne Rand- und Inselbereiche im Bereich des Parkplatzes sind unversiegelt. Durch die Realisierung der Planung ist mit keiner zusätzlichen Versiegelung zu rechnen. Durch die Umsetzung von privaten Gartenflächen, u.a. im Bereich der Reihenhäuser, ist in einigen Teilen sogar von einer Entsiegelung auszugehen. Das Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand *weder von Altlasten* (Altablagerungen, Altablagerungs-Verdachtsflächen, Altstandorte, Altstandort-Verdachtsflächen) noch von schädlichen Bodenveränderungen betroffen und es befinden sich hier keine schützenswerten Böden. Die Aufstellung des Bebauungsplans hat also keine lokale Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden zur Folge.

Wasser

- Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes, Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld. Die diesbezüglich zu beachtenden Ge- und Verbote sind im Zuge der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Planzeichnung aufgenommen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Schutzzone zu erwarten.

- Starkregen

Starkregenereignisse mit extremen Niederschlägen haben vielerorts in den letzten Jahren zu erheblichen Überflutungen geführt. Überflutungen infolge von Starkregenereignissen können folgende Ursachen haben: Hochwasser in einem Gewässer, Überlastung der Kanalisation, Sturzfluten, die sich aufgrund massiver Niederschläge auf der Geländeoberfläche bilden. Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowohl für im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen. Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses.

Das Vorhabengebiet ist aufgrund des ehemaligen großflächigen Einzelhandelsbetriebes und der Bauten des Tannenbusch-Centers mit seinen Parkplatzflächen nahezu vollständig versiegelt. Wenngleich im Plangebiet eine urbane Bebauung beabsichtigt ist, wird sich der Versiegelungsgrad insgesamt reduzieren. Zudem sieht der Bebauungsplan die Anlage von begrünten Flachdächern und Tiefgaragen vor, so dass je nach Aufbau und Vegetation des Gründachs, ein nicht unerheblicher Anteil des jährlichen Niederschlags

gespeichert und verdunstet wird, wodurch die Kanalisation - vor allem bei Starkregen - entlastet wird. Folglich ist mit keinem zusätzlichen Oberflächenabfluss zu rechnen

Luft/Klima

Aufgrund der baulichen Vorprägung des Plangebietes sowie der Umgebung sind erhebliche Auswirkungen auf die Luftqualität nicht zu erwarten.

Der Planungsraum weist laut Klimaaanalyse für sommerliche austauscharme Hochdruckwetterlagen am Tag eine starke Wärmebelastung auf. In der Nacht tritt mit 4-4,5 K Temperaturabweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Freiflächen ein mäßiger Wärmeinseleffekt auf. Aufgrund der Nutzungsänderung hin zur Wohnnutzung ist bei der Bauausführung insbesondere auch auf den thermischen Komfort in der Nacht - insbesondere auch während lang andauernder sommerlicher Hitzeperioden – zu achten.

Maßnahmen am Gebäude wie eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung sowie die Begrünung von Tiefgaragendächern wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Ab einer Größe von 200m² müssen Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden (Ratsbeschluss vom 08.09.2010: „Dachbegrünung in Bonn“, Drucksachen-Nr.: 0912064). Bezogen auf den Freiraum sollte Wert auf verschattende Elemente sowie einen geringen Versiegelungsgrad zwischen den Gebäuden gelegt werden, um tagsüber Aufenthaltsmöglichkeiten mit hohem Klimakomfort zu schaffen sowie die Entstehung von Kaltluft in der Nacht zu begünstigen. Zudem eignen sich Wasserelemente im Freiraum, um durch Verdunstungskühlung an heißen Tagen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung beizutragen.

Aufgrund der vorhandenen geringen bodennahen Durchlüftung sowohl im Planungsraum selbst als auch im Bereich der Umgebungsbebauung sind ausreichend breite Durchlässe zwischen den Gebäudekörpern für die Ausbildung günstiger mikroklimatischer Verhältnisse während austauscharmer Wetterlagen von Bedeutung. Dem trägt die Planung Rechnung.

Die durch die Umnutzung des Plangebietes entstehende zusätzliche Verkehrsbelastung führt zu einer Erhöhung der CO₂-Emissionen. Um die CO₂-Belastung zu reduzieren, werden zur Verringerung der Kfz-Fahrten Maßnahmen im Sinne eines Mobilitätskonzeptes umgesetzt. Denkbar wären die Schaffung von Anreizen zur vermehrten Nutzung des ÖPNV oder des Fahrrads (z.B. geschützte Fahrradstellplätze, E-Bike-Station) oder die Installation von E-Ladestationen, um den Einsatz von Elektro-Fahrzeugen zu fördern. Das Angebot von Carsharing-Stellplätzen kann ebenfalls zu einer Reduzierung des motorisierten Verkehrs führen. Entsprechende Verpflichtungen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

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. Die Anforderungen der Stadt Bonn gemäß Ratsbeschluss vom 22.10.2015 hinsichtlich der Energieeffizienz beim Neubau werden berücksichtigt. Vereinbarungen hinsichtlich der Energieversorgung, des Effizienzstandards, sowie der Vorrichtung, bzw. potenziellen Installation solarenergetischer Anlagen werden im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben. Alle Gebäude – die südorientierten geneigten Dachflächen der Reihenhauszeilen, sowie die Flachdächer der Geschosswohnungsbauten und Appartement- und Geschäftshäuser- eignen sich grundsätzlich für die solarenergetische Nutzung. Es werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, eine mögliche Nachrüstung solarenergetischer Anlagen realisieren zu können. Daher wird festgesetzt, dass die potenziellen Dachflächen bau- und anlagenseitig so herzustellen sind, dass sie zur späteren Nutzung von solarer Strahlenenergie geeignet sind.

Kultur- und Sachgüter

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine Hinweise auf die Existenz von denkmalwürdigen Kultur- und Sachgüter vor. Aufgrund der gewünschten Öffnung des Bahnzugangs und den insgesamt veränderten Planungszielen für das Gebiet Tannenbusch-Mitte ist der Abriss von den

Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebiets unumgänglich und wird von den Grundstückseigentümern mitgetragen. Der mit dem Abbruch verbundene Verlust an Gewerbeflächen von langjährig ungenutzter und verfallener Bausubstanz ist städtebaulich begründet und wird im Rahmen der Innenentwicklung durch die Neuerrichtung von Wohngebäuden mit einem geringen Anteil an gewerblicher Nutzung ersetzt.

Außerhalb der neu festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche liegt ein Teil des abzureißenden Gebäudekomplexes (ehem. Grill-Stube) auf dem Brückenbauwerk der Stadtbahn. Das hiervon betroffene Grundstück liegt im Eigentum der Stadtwerke Bonn. Dieses Gebäude sowie die ausgeübte Nutzung hat Bestandsschutz. Der Bestandsschutz leitet sich aus Artikel 14 Abs. I Grundgesetz (GG) ab. Besagtes Grundstück ist bereits seit Mitte der 80er Jahre mit einer Dienstbarkeit belastet, welche den östlich angrenzenden Eigentümer berechtigt, die über dem dienenden Grundstück errichtete Platte nebst Aufbauten zu haben, zu halten und zu unterhalten. Eine Nutzung wird - wie im gesamten Gebäudekomplex – bereits seit Jahren nicht mehr ausgeübt. Der Abriss dieses Gebäudes erfolgt in Abstimmung mit dem Eigentümer. Nach Abriss des Gebäudes ist der Bestandsschutz erloschen.

Folglich werden Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter mit der Planung nicht induziert.

4. Kosten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6223-2 entstehen der Bundesstadt Bonn keine Kosten. Eine ca. 280 m² große Teilfläche der zukünftigen Baugrundstücke liegt im Eigentum der Stadt Bonn und ist von den Vorhabenträgern zu erwerben. Die Kosten für den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen und der mit Geh- und Fahrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastenden privaten Grundstücksflächen sind von den Vorhabenträgern zu tragen. Nach Durchführung der Angemessenheitsprüfung zum Bonner Baulandmodell entstehen für die soziale Infrastruktur Folgekosten, deren Höhe erst nach Abschluss des Planverfahrens auf der Grundlage der ermöglichten Bebauung ermittelt werden kann. Diese sind vom Investor zu tragen.

Aufgestellt:
Bonn im August 2018

Anhang

Auflistung der verwendeten Gutachten:

- *Gesellschaft für Umweltplanung und wissenschaftliche Beratung*: „Artenschutzrechtliche Prüfung, Stufe I“, Bonn, 17.09.2014.
- *IGEPA Verkehrstechnik GmbH*: „Bebauungsplan 6223-2 in Bonn – Tannenbusch. Fachbeitrag Verkehr“, Eschweiler, (03.07.2018) 03.08.2018.
- *Peutz Consult*: „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplans Nr. 6223-2 an der Hermannstädter Straße in Bonn-Tannenbusch“, Dortmund, 29.06.2018.