

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6822-1 der Bundesstadt Bonn**

**Stadtbezirk Beuel, Ortsteil Beuel-Ost**



**Begründung**

**Stand Dezember 2023**

## Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planung .....	3
2	Beschreibung des Plangebiets.....	3
3	Planungsrechtliche Situation.....	4
4	Planverfahren.....	5
5	Planung.....	5
5.1	Städtebauliche Planung .....	5
5.2	Verkehrerschließung .....	7
5.3	Freiraumkonzept .....	8
5.4	Technische Erschließung.....	9
6	Auswirkungen der Planung .....	9
6.1	Schutzgut Mensch .....	9
6.2	Schutzgut Boden.....	9
6.3	Schutzgut Wasser .....	10
6.4	Schutzgut Klima / Luft .....	11
6.5	Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt .....	12
6.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	13
6.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	13

# Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Die Vorhabenträgerin GbR Pützchens Chaussee ist Eigentümerin eines ca. 2 ha großen Areals an der Pützchens Chaussee (Gemarkung Beuel, Flur 59, Flurstücke 83, 88, 597 und 600) und plant die Errichtung mehrerer Bürogebäude. 2015 wurde zunächst eine wohnbauliche Entwicklung der Flächen durch die Eigentümerin angestrebt. Aufgrund der angrenzenden stark emittierenden gewerblichen Nutzungen war dies jedoch planungsrechtlich nicht darstellbar. Daraufhin wurde für den nordöstlichen Eckbereich Pützchens Chaussee / Röhfeldstraße die Baugenehmigung zur Errichtung eines Bürogebäudes auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8023-17 „Röhfeldstraße“ erteilt. Dieses Gebäude ist seit April 2023 fertiggestellt und mit Nutzungen belegt.

Die Planung sieht vor, auch für den übrigen Grundstücksbereich eine vergleichbare Gebäudetypologie mit entsprechender gewerblicher Nutzung zu errichten. Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 8023-17 „Röhfeldstraße“ stehen der Planung insbesondere hinsichtlich der maximal zulässigen Geschosshöhe entgegen. Zur Realisierung eines modernen Büroquartiers mit einer erhöhten städtebaulichen Dichte und einer IV- bis V-geschossigen Bebauung bedarf es daher der Schaffung von neuem Planungsrecht.

Hierzu hat die Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 15.04.2021 die Einleitung eines Planverfahrens zur Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans beantragt.

Der Zielbeschluss mit der DS-Nr. 221299 zur grundsätzlichen Entwicklung eines Bürostandortes und Nutzungsintensivierung der Fläche wurde durch den Rat in seiner Sitzung am 09.02.2023 gefasst.

## 2 Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet befindet sich im Stadtbezirk Beuel, Ortsteil Beuel-Ost. Es grenzt an die Pützchens Chaussee im Norden, an die Röhfeldstraße im Südosten, an die Grundstücke Pfaffenweg Nr. 13–17 im Südwesten und Pützchens Chaussee Nr. 14 im Westen.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6822-1 „Pützchens Chaussee“ umfasst die im Eigentum der Vorhabenträgerin befindlichen Flurstücke Gemarkung Beuel, Flur 59, Flurstücke 83, 88, 597 und 600 mit einer Fläche von insgesamt ca. 19.750 m<sup>2</sup>. Das bereits bebaute Flurstück 600 (Ecke Pützchens Chaussee / Röhfeldstraße) wird als Anpassungsbereich in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen. Um die erforderliche Abgrenzung zu der südlichen Bestandsbebauung entlang des Pfaffenweges planungsrechtlich darstellen zu können, ist es zudem notwendig, einen 4 m breiten Streifen als Anpassungsbereich mit in das Planverfahren einzubeziehen. Dies betrifft die südwestlich angrenzenden Teilflächen der Grundstücke Gemarkung Beuel, Flur 59, Flurstücke 171, 441, 443, 574 und 575.

Die aktuelle Nutzung des ca. 14.200 m<sup>2</sup> großen Plangebiets (Flurstücke 83, 88, 597) besteht aus einem ca. 6700 m<sup>2</sup> großem Hallengebäude sowie großflächigen Stellplatz- und Anlieferungsflächen, woraus ein sehr hoher Versiegelungsgrad der Fläche resultiert. In dem Hallengebäude, das vormals als Warenzentrallager genutzt wurde, befindet sich derzeit eine Fitnessstudionutzung.

Die Pützchens Chaussee wird auf ihrer Südseite entlang der Plangebietsgrenze von einer aus Eichen bestehenden Baumpflanzung gesäumt, die sich in östlicher Richtung teilweise beidseitig fortsetzt und eine gesetzlich geschützte Allee darstellt. Straßenbegleitend an der Röhfeldstraße sowie im Bereich der südlichen Baugrundstücke entlang des Pfaffenwegs sind weitere Bäume sowie Strauchpflanzungen vorhanden.

Auf dem Flurstück 597 ist die Baulast 7412 verzeichnet. Des Weiteren sind die durch den 4 m breiten Anpassungsbereich betroffenen Flurstücke 441 und 443 mit den Baulasten 1669 bzw. 1670 belastet. Alle im Plangebiet eingetragenen Baulasten werden im Planungsverfahren berücksichtigt.

Die Umgebung des Plangebiets ist davon geprägt, dass es sich im Übergang von nördlich und westlich befindlichen Mischgebieten mit überwiegend vorhandener Wohnbebauung und dem südlich und östlich des Plangebiets bestehenden Gewerbe- und Industriegebiets Beuel-Ost befindet.

Die Bebauung sowie die Gebäudehöhen der Bestandbebauung in der näheren Umgebung sind sehr heterogen. Nördlich der Pützchens Chaussee sind u.a. Mehrfamilienwohnhäuser mit bis zu sieben Geschossen, ein eingeschossiges Supermarktgebäude sowie dreigeschossiger Wohnungsbau vorzufinden. Die Wohnbebauung im westlichen Mischgebiet ist zwei- bis viergeschossig. Der südliche Bereich des Plangebiets wird durch zwei- bis dreigeschossige Bürogebäude sowie gewerbliche Hallen geprägt.

### **3 Planungsrechtliche Situation**

#### Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bonn vollständig als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt. Die Bereiche westlich des Plangebiets und nördlich der Pützchens Chaussee sind als Gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Aufgrund der geplanten zukünftigen gewerblichen Nutzung für den Bereich dieser Bebauungsplanänderung ergibt sich somit kein Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplans, da das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 3 BauGB gewahrt ist.

#### Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 8023-17 „Röhfeldstraße“ vom 07.08.2002. Das gesamte Gebiet ist als Gewerbegebiet (GE) mit einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 ausgewiesen. Die planungsrechtlichen Festsetzungen ermöglichen straßenbegleitend zur Röhfeldstraße und zur Pützchens Chaussee eine bis zu dreigeschossige Bebauung. An der Kreuzung der beiden

Straßen ist eine IV-geschossige Bebauung zulässig. Für den übrigen rückwärtig gelegenen Innenbereich des Vorhabengrundstücks ist eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Als maximale Gebäudehöhe sind 15 m über der Geländeoberfläche festgesetzt. Außerdem sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Östlich und südlich des Plangebietes erstreckt sich das Gewerbe- und Industriegebiet Beuel-Ost.

Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 8023-17 stehen dem beantragten Vorhaben u.a. bezüglich der maximal zulässigen Geschosshöhe und Gebäudehöhe entgegen.

#### **4 Planverfahren**

Zur Umsetzung der geplanten baulichen Entwicklung ist die Schaffung von neuem Planungsrecht bzw. eine Änderung des vorhandenen Planungsrechts erforderlich. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 6822-1 „Pützchens Chaussee“ soll die geplante Entwicklung des Areals als Bürostandort ermöglicht und hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine IV- bis V-geschossige Bebauung geschaffen werden.

Das Planverfahren wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Dennoch werden die Auswirkungen der Planung bezüglich ihrer Umweltrelevanz betrachtet. Angesichts der Gesamtfläche des Plangebietes wird der in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bestimmte Schwellenwert einer Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> unterschritten, sodass die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB im vorliegenden Fall gegeben sind.

Der vorliegende Bebauungsplan begründet zudem kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Auch sind keine sonstigen Erkenntnisse vorliegend, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung oder eine Prüfung des Einzelfalles erforderlich machen.

#### **5 Planung**

##### **5.1 Städtebauliche Planung**

Ziel der städtebaulichen Planung ist die Realisierung eines modernen Büroquartiers. Die bereits vorhandene Bürobauung im Kreuzungsbereich Pützchens Chaussee/Röhfeldstraße soll durch die geplante Errichtung von vier weiteren Bürogebäuden in IV- bis V-geschossiger Bauweise sowie mit einer Geschossfläche von insgesamt ca. 22.900 m<sup>2</sup> ergänzt werden. Diese Gebäude sollen sowohl entlang der Pützchens Chaussee und der Röhfeldstraße, als auch im Innenbereich des Grundstücks errichtet werden. Ergänzt wird die Planung durch eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung. Ansprechend gestaltete Plätze im Innenbereich bieten zukünftigen Mitarbeitenden Möglichkeiten zum Aufenthalt. Das Konzept bindet die bereits vorhandene Bürobauung

in die Planung ein und verbindet die geplanten und bestehenden Freiräume durch Sicht- und Wegebeziehungen.

Durch den Wechsel von maximal V-geschossigen und zurückgestaffelten IV- und III-geschossigen Gebäudeteilen entsteht ein mehrgeschossiger Bürostandort, der einen baulichen Übergang von der heterogen strukturierten Gewerbe- und Industrienutzung im Süden und Osten des Plangebietes hin zu den im Norden und Westen vorhandenen Wohngebäuden und vereinzelt Gewerbebauten darstellt. Gleichzeitig wird durch die straßenbegleitende Bebauung die große Baulücke an der Pützchens Chaussee geschlossen und eine zusammenhängende Raumkante entlang der Pützchens Chaussee geschaffen. Die Dachflächen der oberen Geschossen werden durch Photovoltaikanlagen in Kombination mit extensiver Dachbegrünung sinnvoll ausgenutzt, während die Dachflächen der tiefer liegenden Geschosse für die Nutzung als intensiv begrünte Dachterrassen zur Verfügung stehen.

Grundgedanke der Planung ist die Idee, einen durchgrünten Bürocampus entstehen zu lassen, der in der Architektur seiner Baukörper eine enge Artverwandtschaft aufweist, um den Campusgedanken zu stärken. Gleichwohl sollen einzelne, identitätsstiftende Adressen formuliert werden. Dies wird durch eine differenzierte Farbgebung der Baukörper sowie variierende Fassadengestaltungen unter Beibehaltung der Proportionen erreicht.

Übergeordnete Adressen des Campus entstehen an der Pützchens Chaussee sowie an der Röhfeldstraße. Die Adressbildung der Baukörper im Inneren der Anlage erfolgt über einen urban gestalteten Platz mit Grüninseln und hoher Aufenthaltsqualität. Im Übergang zum Bestand am Pfaffenweg wird der Grünraum möglichst naturnah und intensiv begrünt gestaltet. Grünraumbezüge über das gesamte Areal hinweg integrieren auch den Baumbestand entlang der Straßen und auf den benachbarten Grundstücken.

Vielfältige Wegebeziehungen ermöglichen eine innere Erschließung für den Fuß- und Radverkehr. Der Bürocampus wird komplett autofrei geplant. Die Unterbringung der notwendigen Stellplätze für Mitarbeitende erfolgt in einer Tiefgarage. Es ist geplant, dass die Einfahrt zur Tiefgarage über die Röhfeldstraße erfolgt, die Ausfahrt hingegen zur Pützchens Chaussee. Entlang der Röhfeldstraße sind ergänzend einige wenige oberirdische Besucherstellplätze vorgesehen. Die Ausmaße der Tiefgaragen werden so geplant, dass oberirdische Grünflächen mit Anschluss an gewachsenen Boden zur Pflanzung von Bäumen sowie zur ortsnahen Niederschlagsversickerung erhalten bleiben können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel der mehrfachen Innenentwicklung verfolgt. Neben der städtebaulichen Aufwertung und einer Nutzungsintensivierung, wird Wert auf die Schaffung von hochwertigen Grün- und Freiflächen gelegt. Damit wird ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung geleistet.

## **5.2 Verkehrserschließung**

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

Der Standort ist gut in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich die beiden Bushaltestellen Röhfeldstraße und Röhfeldstraße Ost, über die die Buslinien 608 und 609 (Brüser Berg / Gielgen; jeweils im 20-min-Takt) sowie die Linie 537 (Königswinter Oberpleis / Bonn Hauptbahnhof; 30-min-Takt) verkehren. In etwa 800 m fußläufiger Entfernung ist der Beueler Bahnhof erreichbar. Damit ist sowohl eine gute städtische wie auch regionale Erreichbarkeit des Standortes gewährleistet.

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

Der überörtliche Verkehr erreicht das Plangebiet u.a. über die Autobahn 59 (Anschlussstelle Bonn-Pützchen) und weiter über die Siegburger Straße. Mit dem zukünftig vorgesehenen Anschluss der A 59 an die Maarstraße ist auch im Falle der Schließung der Anschlussstelle Bonn-Pützchen weiterhin eine günstige Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz gegeben. Alternativ kann auch die Anschlussstelle Bonn-Beuel der Autobahn 565 mit Weiterfahrt über die Niederkasseler Straße, Königswinterer Straße und Siegburger Straße genutzt werden, um das Plangebiet zu erreichen.

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Pützchens Chaussee und die Röhfeldstraße, der Innenbereich soll autofrei gestaltet werden.

Um die Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz leistungstechnisch zu untersuchen, insbesondere hinsichtlich der Leistungsfähigkeit der angrenzenden Knotenpunkte Pützchens Chaussee / Siegburger Straße und Pützchens Chaussee / Röhfeldstraße, wurde eine gutachterliche Verkehrsuntersuchung durch das Büro IGEPA Verkehrstechnik beauftragt, dessen Ergebnisse im weiteren Verfahren zu beachten sind.

### **Fuß- und Radverkehr**

Beidseits der Pützchens Chaussee verlaufen Fußwege und Radschutzstreifen, die eine gute Anbindung des Standortes aus dem Stadtbezirkszentrum Beuel und aus Richtung Pützchen bieten.

Die innere Erschließung für zu Fuß Gehende erfolgt vor allem über mehrere Wegebeziehungen, die das Quartier durchqueren. Dadurch werden sowohl alle Adressen innerhalb des Gebäudekomplexes, die dort vorgesehenen begrünten Ruhezone als auch gegebenenfalls im Innenraum mögliche gastronomische Einrichtungen bedient.

### **Ruhender Verkehr**

Die für die geplante Bebauung erforderlichen Kfz-Stellplätze für Mitarbeitende werden in einer Tiefgaragen untergebracht. Längs zur Röhfeldstraße werden zudem einige wenige Besucherstellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet. Die im Bereich der Pützchens Chaussee im öffentlichen Straßenraum vorhandenen straßenbegleitenden

Stellplätze werden grundsätzlich erhalten, müssen gegebenenfalls jedoch aufgrund von neu positionierten Zu- bzw. Ausfahrten umorganisiert werden.

Die erforderlichen Fahrradstellplätze werden ebenfalls überwiegend in der Tiefgarage vorgesehen. Zusätzlich werden oberirdische, den Gebäudeeingängen zugeordnete Fahrradstellplätze für Mitarbeitende und Besucher eingeplant. Dabei wird auf eine ausreichende Anzahl und Qualität der Stellplätze geachtet.

Im weiteren Verfahren wird zudem ein nutzungsbezogenes Mobilitätskonzept erstellt, auch um den bauordnungsrechtlich erforderlichen Umfang an Kfz-Stellplätzen so weit wie möglich reduzieren zu können.

### **5.3 Freiraumkonzept**

Das Konzept für die Grün- und Freiflächen sieht eine vielfältige Gestaltung vor. Es besteht aus repräsentativen Vorgärten entlang der Pützchens Chaussee und der Röhfeldstraße, einem zentralen Innenhof mit hohem Grünflächenanteil zwischen den Gebäuden sowie naturnahen, ökologisch hochwertigen Grünflächen im Übergang zur benachbarten Bebauung am Pfaffenweg.

Derzeit ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Lediglich entlang der umgebenden Straßen befinden sich einige wenige linienhafte Grünstrukturen mit erhaltenswertem Baumbestand. Alle straßenbegleitenden Bäume im Bereich des Plangebiets sollen möglichst erhalten und die Baumreihen durch Pflanzung weiterer Bäume fortgeführt werden. Die vorhandenen Bäume im Bereich der Neubebauung an der Ecke Pützchens Chaussee / Röhfeldstraße wurden bereits erhalten.

Der Innenhof bildet künftig das Herzstück des Bürocampus. Zwei Platzflächen (Campus Square North und South) mit möglicher Außengastronomie und eine großzügige zentrale Grünfläche (Campus Green) mit Sitzgelegenheiten bieten eine hohe Aufenthaltsqualität abseits der angrenzenden Straßen. Reduzierte befestigte Flächen, die teilweise als aufgeständerte Konstruktion über den Grünflächen schweben und ein modelliertes Gelände machen den Freiraum spannend, lebendig und gleichzeitig funktional.

Das Freiraumkonzept sieht eine Vernetzung und Aufwertung durch eine intensive Bepflanzung der nicht unterbauten Grünflächen mit ortstypischen Bäumen und Großsträuchern, intensiv bepflanzte Grünflächen auf den Tiefgaragendecken mit Aussparungen für großkronige Bäume, eine extensive Dachbegrünung in Kombination mit Photovoltaikanlagen auf den oberen Dachflächen sowie intensiv begrünte Dachterrassen vor.

Durch die teilweise Aufständigung der Gehweg- und Aufenthaltsflächen wird der Versiegelungsgrad zusätzlich reduziert und eine Vernetzung der Grünflächen erreicht.

Das Konzept soll auch eine gute Durchlüftung des Campus ermöglichen. Eine starke Durchgrünung mit Bäumen und Dachbegrünungen sorgt für ein angenehmes Mikroklima. Geplant ist ein regenwasserbasiertes Kaskaden-Prinzip für das Regenwasser-



management, einschließlich Speicherung, Aufbereitung sowie Versickerung und Verdunstung in Rigolen und Retentionsflächen. Durch die Dachbegrünung wird bereits ein Teil des Niederschlagwassers zurückgehalten.

#### **5.4 Technische Erschließung**

Infrastrukturelle Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung zur technischen Erschließung des Plangebietes sind grundsätzlich in ausreichender Dimensionierung vorhanden.

Der entwässerungstechnische Anschluss der Bebauungsplanfläche erfolgt zum Großteil an die vorhandenen Kanäle in der Pützchens Chaussee sowie an die Röhfeldstraße.

### **6 Auswirkungen der Planung**

#### **6.1 Schutzgut Mensch**

Durch die Bebauung finden keine Beeinträchtigungen der Belichtung und Besonnung in der näheren Umgebung statt. Ebenso wird kein Verlust von Erholungsraum für die Öffentlichkeit bewirkt. Da nur emissionsarme, gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, sind abgesehen von der verkehrlichen Erschließung keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

Das Plangebiet ist durch die Emissionen der umgebenden Straßen z.T. erheblich mit Lärm vorbelastet, insbesondere entlang der Pützchens Chaussee, wo sich nördlich angrenzend auch bestehende Wohnbebauung befindet. Im weiteren Verfahren ist die Erstellung eines Schallgutachtens erforderlich, welches die aktuellen Lärmparameter aufgrund der prognostizierten Verkehrsbelastung, sowie der baulichen Veränderung berücksichtigt.

Im Zuge der Errichtung der Bürobebauung im Kreuzungsbereich Röhfeldstraße / Pützchens Chaussee wurde im Jahr 2017 bereits ein Schallgutachten erstellt, welches die Lärmimmissionen durch Betriebe des südöstlichen Industrie- und Gewerbebetriebs daraufhin untersucht hat, ob die Anforderungen der TA Lärm für Mischgebiete überschritten werden. Da im vorliegenden Fall beabsichtigt ist, statt eines Mischgebietes die Festsetzung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zu treffen, sind diesbezüglich keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

#### **6.2 Schutzgut Boden**

##### Altlasten

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt im Bereich des im Altlastenkataster der Bundesstadt Bonn registrierten Altstandortes 8022-702. Die ehemalige Nutzung bestand in einer Möbelfabrik, die 1960 stillgelegt wurde. Seitdem dienen die Gebäude als Lager für die Kaufhof AG. Die bestehende Bebauung ist seit ca. 1965 gegeben. Aktuell wird das Hallengebäude als Standort für ein Fitnessstudio genutzt.

Eine im Juli 2023 durchgeführte orientierende Altlastenuntersuchung ergab, dass keine Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen, aus der eine Beeinflussung und/oder Gefährdung des Grundwassers resultieren könnte, gegeben sind. Eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser kann auf der Basis der Ergebnisse der flächig durchgeführten Analysen nach den Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung im Wesentlichen ausgeschlossen werden.

Ausgenommen von dieser Bewertung sind die bisher noch nicht untersuchten nutzungsbezogenen Altlastenverdachtsflächen im Bereich des Hallengebäudes, welche zum Zwecke der Begutachtung bislang nicht einbezogen werden konnten. Im weiteren Verfahren sind daher zusätzliche Beprobungen und gutachterliche Analysen erforderlich.

### Kampfmittel / Boden

Gemäß Auskunft des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf besteht ein Verdacht auf Kampfmittel. Die geophysikalische Untersuchung, die Überprüfung der zu überbauenden Fläche sowie eine Sicherheitsdetektion wird daher im weiteren Verfahren erforderlich.

Grundsätzlich ist die Umnutzung im Plangebiet positiv zu bewerten, da hier im Hinblick auf den Bodenschutz überwiegend Bereiche genutzt werden, die keine naturnahen Böden mehr aufweisen und stattdessen naturnahe Freiflächen geschaffen werden. Durch die Bebauung der bisher überwiegend versiegelten bzw. bebauten Freiflächen geht insofern kein zusätzlicher wertvoller Boden verloren.

### **6.3 Schutzgut Wasser**

Natürliche Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Außerdem liegt es außerhalb eines gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes von Bächen, Fließgewässern sowie außerhalb einer festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzzone.

Bei der Planung ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen auf dem eigenen Grundstück sowie von bestehenden Gebäuden benachbarter Grundstücke und Gebiete entstehen. Mittels einer topographischen Gefährdungsanalyse werden die Auswirkungen von Starkregenereignissen im weiteren Verfahren gutachterlich untersucht.

Da weite Teile des Plangebietes bereits vor dem Stichtag 01.01.1996 bebaut waren, besteht für diese Flächen keine Verpflichtung, das anfallende Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (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 noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Belange der Wasserwirtschaft entgegenstehen. Hiervon unabhängig sollte bei Neubauten auf Grundstü-

cken, welche vor dem 01.01.1996 bereits bebaut waren, die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne einer wassersensiblen Stadtgestaltung geprüft und angestrebt werden.

Eine Zuführung des Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserkreislauf über eine Versickerung ist wünschenswert, sofern nicht ungünstige hydrologische Verhältnisse dem entgegenstehen. Hinsichtlich des Wassermanagement beinhaltet die Planung bereits konzeptionelle Ansätze. Dazu gehört die Begrünung von Dach- und Terrassenflächen als Mittel zur Zurückhaltung von Niederschlagswasser (Retention). Es ist zudem vorgesehen, das Niederschlagswasser über unterhalb der Tiefgaragenbodenplatte liegende Rigolen zu versickern, wie dies bereits im ersten Bauabschnitt realisiert wurde. Des Weiteren werden Möglichkeiten zur Versickerung über oberirdische Versickerungsmulden geprüft.

#### **6.4 Schutzgut Klima / Luft**

Im Planungsraum befinden sich keine bioklimatisch günstig wirkenden Strukturen wie eine Kaltluftleitbahn oder ein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet. Das Plangebiet war bisher mit Gebäuden und Parkplatzflächen nahezu vollständig versiegelt und verfügt über wenige Grünstrukturen.

Gemäß der Klimaanalyse der Stadt Bonn tritt in der Nacht mit bis zu 6,5 K Temperaturabweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Freiflächen ein hoher Wärmeinseleffekt auf. Aufgrund der geringen Verschattung ist die Wärmebelastung tagsüber ebenfalls sehr hoch.

Um negative Auswirkungen der Planung auf die stadtklimatische Situation nach Möglichkeit zu minimieren, werden Maßnahmen zur Reduktion der Wärmebelastung am Tag und in der Nacht sowie zum Erhalt der Durchlüftung ergriffen. Um die Aufheizung von Gebäuden und damit die Wärmeabgabe in den Straßenraum so gering wie möglich zu halten, werden nicht begrünte Fassaden und Oberflächen hell gestaltet. Ebenfalls sollen Wege und Terrassenflächen in hellen Farbtönen gestaltet werden. Bei den Neubauten sollen Oberflächenfarben verwendet werden, die möglichst wenig Sonneneinstrahlung über den Gebäudekörper absorbieren, zugleich aber eine zu starke Reflexion kurzweiliger Strahlung vermeiden.

Mit der vorgesehenen Bebauung verändert sich die Durchlüftung des Plangebietes nicht wesentlich, da an Stelle eines großvolumigen zusammenhängenden eingeschossigen Gebäudes mehrere mehrgeschossige Bürogebäude errichtet werden. Verbesserungen in geringfügigem Umfang ergeben sich durch Korridore zwischen den Gebäuden sowie begrünte Freiflächen, die eine wenn auch begrenzte Durchlüftung sowie eine mikroklimatische Begünstigung ermöglichen. Zudem soll durch die Begrünung aller Flachdächer ein zusätzlicher Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas geleistet werden.

Im weiteren Verfahren wird die Planung zur Gestaltung der Freianlagen weiter ausgearbeitet. Zur Vorsorge von zunehmender Trockenheit sollen Maßnahmen nach dem Prinzip der Schwammstadt vorgesehen werden (Speicherung und Nutzung von Regenwasser). Eine durch das geplante Vorhaben sich ergebende Verschlechterung der

bioklimatischen Belastungssituation in den an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen kann bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Da ein großer Anteil der Emissionen im Gebäudebereich verursacht wird, sollen durch ein besonders energieeffizientes Bauen CO<sub>2</sub>-Emissionen vermieden und somit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Entsprechend dem „Leitbild der Stadt Bonn zu Klimaschutz und Klimaanpassung“, welches die Klimaneutralität bis 2035 vorsieht, wird ein zukunftsweisendes Konzept entwickelt, damit das Quartier einen Beitrag zur Zielerreichung leisten kann. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wird ein Energiekonzept erstellt. Ziel ist es, den KfW-Effizienzhaus 40 Standard zu erreichen, gegebenenfalls unter Verwendung einer Holzhybridbauweise. Wie im ersten Bauabschnitt bereits realisiert, soll auch für die geplante Bebauung die Geothermie als primäre Wärmequelle genutzt werden.

## **6.5 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich eines Landschaftsplans, auch findet keine Berührung mit einem Natura-2000-Gebiet, Natur- oder Landschaftsschutzgebiet statt. Gesetzlich geschützte oder schutzwürdige Biotop, sowie Flächen mit besonderer Bedeutung für den Biotopverbund, sind von der Aufstellung des Bebauungsplans ebenfalls nicht betroffen.

Das Plangebiet besteht aus einer nahezu vollversiegelten, gewerblich genutzten Fläche, für die im Jahr 2022 wurde eine Artenschutzprüfung der Stufe I durchgeführt wurde. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets kein Potential als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für planungsrelevante Arten und/oder europäisch geschützte Arten gegeben ist. Allgemein ist im Plangebiet kein Vorkommen europäisch geschützter Arten bekannt oder zu erwarten, allerdings kann das Vorkommen der Fledermausarten Zwergfledermaus und Großer Abendsegler nicht mit Sicherheit ausgeschlossen werden. Die Erstellung einer vertiefenden Artenschutzrechtlichen Prüfung (ASP II) ist nicht erforderlich, wenn entsprechende Schutz-, Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbindlich umgesetzt werden, um das Auslösen von Verbotstatbeständen nach §44 BNatSchG zu verhindern.

An den Rändern des Plangebiets ist Baumbestand vorhanden, der teilweise unter den Schutz der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn fällt. Entlang der Röhfeldstraße wird voraussichtlich die Fällung von zwei Bäumen erforderlich. Zur Fortführung der Baumreihe ist als Kompensation die Neupflanzung von fünf Bäumen geplant. Entlang der Pützchens Chaussee wird die Entfernung von Hainbuchen im Bereich der geplanten TG-Ausfahrt, sowie die Fällung einer satzungsgeschützten, großkronigen Kastanie notwendig. Durch die Neupflanzung eines Alleebaumes wird die bestehende Lücke in der vorhandenen gesetzlich geschützten Allee geschlossen. Weitere Baumpflanzungen sind im Bereich der Grün- und Freiflächen geplant.

Der Baumbestand im Plangebiet wird im weiteren Verfahren durch ein Fachgutachten erfasst und bewertet. Notwendige Ersatzpflanzungen für die Fällung von satzungsgeschütztem Baumbestand werden innerhalb des Plangebiets vorgenommen.

Zum Schutz wildlebender Tiere vor den Auswirkungen von Beleuchtungen sollen neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen sowie lichtemittierende Werbeanlagen so gestaltet werden, dass Tiere wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt werden.

Bei der Beleuchtung des Geländes, auch während der Bauphase, sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Es sind Lichtquellen mit geringem UV-Anteil und einer warmweißen Lichtfarbe zu verwenden. Die Lampen dürfen nur nach unten abstrahlen und Streulicht ist generell zu vermeiden.

## **6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Ortsbild wird durch die Neubebauung städtebaulich aufgewertet. Das Vorhaben schließt städtebaulich verträglich eine große Baulücke entlang der Pützchens Chaussee und wertet den bisher stark versiegelten Innenbereich deutlich auf. Im Hinblick auf die Bauhöhe fügt sich die geplante Bebauung in die umgebenden baulichen Strukturen ein. Mit der geplanten flächenhaften Dachbegrünung als Ersatz für die bisher sichtbare Bitumendeckung auf dem Flachdach des Bestandsgebäudes verbessert sich das städtebauliche Erscheinungsbild deutlich.

Mit der Neubebauung wird keine Fernwirkung erzeugt, da diese sich insgesamt in das städtebauliche Umfeld einordnet.

## **6.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Durch das Vorhaben sind keine Kultur- und Sachgüter betroffen.