

Bundesstadt Bonn



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 6621-1

Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Südstadt

Begründung

## Inhalt

1	Allgemeine Vorgaben.....	1
1.1	Plangebiet.....	1
1.2	Planungsvorgaben.....	2
1.2.1	Regionalplan.....	2
1.2.2	Flächennutzungsplan.....	2
1.2.3	Geltendes Planungsrecht.....	2
1.2.4	Sonstige Planungen / Satzungen/ Nachrichtliche Übernahmen.....	3
1.2.4.1	Erhaltungs- und Vorgartensatzung.....	3
1.2.4.2	Denkmalschutz.....	3
1.2.4.3	Baumschutz.....	3
1.2.4.4	Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept.....	3
1.3	Planungsablauf / Planverfahren.....	4
1.4	Nutzungsseignung des Standorts / Wahl des Baugebietstyps.....	5
2	Inhalt der Planung.....	7
2.1	Ziele und Zwecke des Bebauungsplans.....	7
2.2	Vorhabenbeschreibung.....	7
2.3	Festsetzungen des Bebauungsplans.....	8
2.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
2.3.1.1	Sonstiges Sondergebiet.....	8
2.3.1.2	Öffentlich geförderter Wohnraum.....	9
2.3.1.3	Einzelhandel.....	9
2.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
2.3.2.1	Grundflächenzahl / Geschößflächenzahl.....	9
2.3.2.2	Vollgeschosse / Gebäudehöhen.....	10
2.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	11
2.3.4	Höhenlage baulicher Anlagen (Geländehöhe).....	12
2.3.5	Flächen für Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder.....	12
2.3.6	Grün- und Freiflächen / Pflanzgebote.....	12
2.3.6.1	Begrünung von Flachdächern der Gebäude.....	12
2.3.6.2	Begrünung von Tiefgaragendächern.....	12
2.3.6.3	Ersatzpflanzungen.....	13
2.3.7	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	13
2.3.8	Verkehrsflächen.....	15
2.3.9	Örtliche Bauvorschriften.....	15
2.4	Erschließung.....	15

2.4.1	Äußere Erschließung.....	15
2.4.1.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	15
2.4.1.2	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	15
2.4.1.3	Rad- und Fußgängerverkehr .....	16
2.4.2	Innere Erschließung .....	16
2.4.3	Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept.....	16
2.4.4	Wegerecht.....	17
2.4.5	Technische Infrastruktur .....	17
2.4.5.1	Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation .....	17
2.4.5.2	Energiekonzept .....	18
2.4.5.3	Entwässerung/ Kanal .....	18
2.4.5.4	Abfallentsorgung .....	18
3	Auswirkungen der Planung .....	20
3.1	Städtebauliche Auswirkungen .....	20
3.2	Verkehrliche Auswirkungen .....	20
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt .....	21
3.3.1	Mensch / Gesundheit .....	21
3.3.1.1	Verkehrslärm.....	21
3.3.1.2	Gewerbelärm .....	22
3.3.1.3	Schutzbedürftigkeit / Gebietsart .....	22
3.3.1.4	Verschattung.....	23
3.3.2	Klima / Luft .....	23
3.3.3	Flora / Fauna / Artenschutz .....	24
3.3.4	Boden / Wasser.....	25
3.3.4.1	Böden .....	25
3.3.4.2	Niederschlagswasser .....	26
3.3.4.3	Starkregen .....	27
3.3.4.4	Altlasten / Altablagerung .....	27
3.3.5	Landschaftsbild / Erholung .....	27
3.3.6	Kultur- und Sachgüter .....	27
3.4	Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur .....	28
3.5	Kosten und Finanzierung.....	29
Anhang	.....	30
3.6	Auflistung der verwendeten Gutachten.....	30

# 1 Allgemeine Vorgaben

## 1.1 Plangebiet

Das rund 6.400 m<sup>2</sup> große Plangebiet liegt im Stadtbezirk Bonn inmitten des gründerzeitlichen Wohnviertels der Bonner Südstadt. Es ist nördlicher Teilbereich des Straßengeviertes *Kaiserstraße, Nassestraße, Lennéstraße und Weberstraße*.

Das gesamte Karree ist überwiegend geprägt durch Wohnnutzung, teilweise durch Wohnheime des Studierendenwerks Bonn. Vereinzelt ist die Wohnnutzung durchmischt mit Nutzungen wie beispielsweise Büros (u.a. die Verwaltung des Studierendenwerks), Praxen, einem nicht störenden Gewerbebetrieb (Tanzschule), diversen Kindertageseinrichtungen und in Erdgeschossen Dienstleistungsbetriebe (Friseur), Schank- und Speisewirtschaften (Mensa, Studentenkneipen, Coffeeshop, Restaurant), einem Kopierladen sowie einem kleinen Mode-Shop.

Das Vorhabengebiet selbst ist im Eigentum des Studierendenwerks Bonn AöR. Es ist entlang der *Kaiser-*, der *Nasse-* und der *Lennéstraße* mit einem vier bis fünfgeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut, welches massiv in die rückwärtigen Grundstücksbereiche hineinragt. Hier sind Studierendenzimmer, ein Servicezentrum und die Zentralmensa des Studierendenwerks sowie der AStA untergebracht. Zudem werden zwei dreigeschossige Gründerzeitbauten als Wohnheim (*Nassestraße 7*) und als Kita (*Nassestraße 9*) der Elterninitiative Rotznasen e.V. genutzt. Die Grundstücksflächen des Studierendenwerks sind an zwei Stellen durch fünf Stadthäuser im Fremdeigentum unterbrochen.

Im unmittelbar nördlich angrenzenden Umfeld befindet sich neben der überwiegend wohngebietstypischen Nutzung mit einem weiteren Studierendenwohnheim u.a. ein Museum (Arithmeum), eine Einrichtung des Goethe-Instituts sowie das Mediumzentrum Bonn. Östlich grenzen die Sondergebietsflächen des Juridicums (staatswissenschaftl. Fakultät) als universitäre Einrichtung an. Im direkt südlich angrenzenden Baublock hat sich ein typisches Gründerzeitwohngebiet ohne nennenswerte andere Nutzungen entwickelt. Westlich des Karrees verläuft parallel zur *Kaiserstraße* die DB-Strecke Köln-Koblenz, welche die Südstadt hier durchschneidet.

Das Areal des Vorhabengebiets ist - mit Ausnahme der rückwärtigen Freiflächen der *beiden Stadthäuser Nassestraße 7 und 9* - dicht bebaut und durch Zuwegungen und Stellplatzflächen (für ca. 48 Pkw) fast vollständig versiegelt. Die Stellplatzflächen sind über die offene Zufahrt an der *Nassestraße* und einer Gebäudedurchfahrt an der *Lennéstraße 26-28* zu erreichen. Gehölzstrukturen befinden sich nur rudimentär im Vorhabengebiet. Eine Kastanienallee und Pflanzbeete im Vorgartenbereich befinden sich an der *Kaiserstraße*, eine Lindenallee und schmale Pflanzbeete im Vorgartenbereich an der *Lennéstraße*. Drei Bäume stehen im Bereich der *Nassestraße 13*.

Die Topographie des Plangebiets ist relativ eben. Das Gelände fällt von der *Lennéstraße* mit ca. 57,50 m ü.NHN zur *Kaiserstraße* mit ca. 55,80 m ü.NHN um rund 2,00 m, wobei das stärkste Gefälle im Grundstücksbereich nahe der *Kaiserstraße* liegt.

## 1.2 Planungsvorgaben

### 1.2.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln; Teilabschnitt Region Bonn stellt das Plangebiet und seine Umgebung als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Entlang der *Kaiserstraße* ist die Schienenstrecke der DB dargestellt, entlang der *Adenauerallee* die unterirdische Stadtbahntrasse. Der Regionalplan nimmt Bezug auf das 5-Säulen-Modell als räumliches Leitbild für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler:

- Bonn als Bundesstadt,
- Bonn als Zentrum für europäische und internationale Zusammenarbeit,
- Region der Wissenschaft und Forschung,
- Region zukunftsorientierter Wirtschaftsstruktur,
- Modell einer umweltgerechten Städtelandschaft und Kulturregion.

Dieses Modell wurde im Jahr 2016 durch den Regionalen Arbeitskreis Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler :rak wie folgt aktualisiert:

- Raumstrukturen aktiv gestalten
- Für künftige Generationen planen
- Ökologische Ziele setzen
- Innovative Region für eine mobile Wissensgesellschaft
- Unser besonderes Profil für Europa

Mit dem Vorhaben des Studierendenwerkes für einen Ersatzneubau der Mensa, der Verwaltung und eines Wohnheimes werden die Universität und der Wissensstandort Bonn gestärkt. Gleichzeitig werden ökologische Ziele innerhalb des Vorhabens umgesetzt und die Infrastruktur für die Bildung zukünftiger Generationen gesichert. Das Vorhaben entspricht den Zielen der Raumordnung und trägt zu deren Erreichung bei.

### 1.2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bonn stellt die Fläche des Plangebietes und seiner näheren Umgebung als Wohnbaufläche dar. Die östlich an die *Lennéstraße* angrenzende Fläche mit dem Juridicum ist als Sondergebietsfläche dargestellt. Da das Plangrundstück künftig mit der Ausweisung eines Sondergebietes für die Einrichtungen des Studierendenwerkes reserviert und gesichert werden soll, ist die Darstellung des Flächennutzungsplanes entsprechend anzupassen. Inhaltlich steht das Vorhaben des Ersatzneubaus nicht im Konflikt mit dem Flächennutzungsplan.

### 1.2.3 Geltendes Planungsrecht

Das Plangrundstück liegt innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 7822-8 aus dem Jahr 1979 für das Areal zwischen der *Nassestraße*, der *Lennéstraße*, der *Weberstraße* und der *Kaiserstraße*. Dieser setzt für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) in geschlossener Bauweise fest. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 Nr. 4 bis 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO<sup>1977</sup>) (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und Landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) sind innerhalb des Plangebietes nicht zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 sowie Höchstgrenzen für die Zahl der Vollgeschosse

zwischen III und V festgesetzt. Die bestehenden Hauptgebäude sind eng durch überbaubare Grundstücksflächen umfasst, welche straßenseitig - mit Ausnahme der Gebäude *Nassestraße* 15 und 13 - durch Baulinien, im Übrigen durch Baugrenzen festgesetzt sind. Maßgeblich ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977.

Mit diesen Festsetzungen steht der rechtskräftige Bebauungsplan den städtebaulichen Zielen und der Vorhabenplanung des Studierendenwerkes in verschiedenen Punkten entgegen. Insbesondere die rückwärtigen Baugrenzen und die festgesetzten Nutzungsmaße erweisen sich als zu eng. Daher soll das Planungsrecht für das Vorhaben durch Aufstellung des vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6221-1 geschaffen werden.

## **1.2.4 Sonstige Planungen / Satzungen/ Nachrichtliche Übernahmen**

### **1.2.4.1 Erhaltungs- und Vorgartensatzung**

Im Bereich der inneren Südstadt und damit auch im Plangebiet bestehen eine Satzung über die Gestaltung und Einfriedungen der Vorgärten (Vorgartensatzung) aus dem Jahr 1980 sowie eine Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen (Erhaltungssatzung) aus dem Jahr 1977 zur Regelung der Genehmigung von Abbruch, Umbau und Änderungen von baulichen Anlagen.

### **1.2.4.2 Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb eines großen zusammenhängenden Gründerzeit-Viertels und ist umgeben von einer Vielzahl denkmalgeschützter Einzelgebäude die für den Städte- und Wohnungsbau des späten 19. Jahrhunderts charakteristisch sind. Das Grundstück *Nassestraße* 1 ist zudem straßenseits mit einer denkmalgeschützten Mauer eingefasst. Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans stehen die Gebäude *Nassestraße* 7 und 9 unter Denkmalschutz. Der geplante Neubau grenzt direkt an den denkmalgeschützten Bestand *Nassestraße* 5 und *Kaiserstraße* 59.

### **1.2.4.3 Baumschutz**

Gemäß der Bonner Baumschutzsatzung sind Bäume mit einem Stammumfang von 100 cm und mehr, bei Nadelbäumen 150 cm und mehr, gemessen in einer Höhe von 100 cm geschützt. Diese Vorschriften gelten nicht für Obstbäume, mit Ausnahme von Nussbäumen und Esskastanien. Die im Plangebiet befindlichen Laubbäume unterliegen fast gänzlich dieser Satzung.

Entlang der *Kaiserstraße* befindet sich eine Baumreihe aus Roßkastanien, entlang der *Lennéstraße* eine Allee aus Linden. Die Lindenallee ist als geschützte Allee in das Kataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW aufgenommen (AL-BN-0037).

### **1.2.4.4 Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Nach dem vom Rat der Bundesstadt Bonn im Juni 2008 beschlossenen und im Dezember 2012 überarbeiteten Bonner Einzelhandels- und Zentrenkonzept liegt das Plangebiet außerhalb von Versorgungszentren jedoch in fußläufiger Entfernung zum A-Zentrum der Bonner Innenstadt und zu den C- bzw. D-Zentren der Südstadt.

### 1.3 Planungsablauf / Planverfahren

Das Studierendenwerk Bonn AöR hat als Eigentümerin der Grundstücke im Plangebiet mit Schreiben vom 17.04.2018 einen Antrag auf Änderung des bestehenden Planungsrechts gestellt. Grundlage bildete eine Entwurfsidee zur beabsichtigten Neuplanung der Mensa „Nassestraße“ mit zentralem Servicecenter, Verwaltung und Studierendenwohnen. Diese Planung war nach den Festsetzungen des für dieses Gebiet rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 7822-8 nicht genehmigungsfähig.

In der Sitzung des Ausschusses für Planung, Verkehr und Denkmalschutz wurde am 19.09.2018 der Zielbeschluss für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6621-1 gefasst. Ziel des Bebauungsplanes ist eine geordnete nachhaltige Entwicklung des historisch geprägten Stadtquartiers in zentrumsnaher Lage. Im Rahmen der Innenentwicklung war die Erforderlichkeit gegeben, einen wichtigen Baustein für die Infrastruktur als Universitätsstadt zu erhalten und zu erneuern. Zur Diskussion möglicher Lösungsansätze für die Integration des Neubaus in vorhandene städtebauliche Strukturen wurde im Februar 2019 ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht, in dem auch Vertreter aus Politik und Nachbarschaft beteiligt waren, wählte aus den Beiträgen der 11 teilnehmenden Büros, nach eingehender Prüfung, den Entwurf des Büros *Baumschlager Eberle, Berlin* als 1. Preisträger aus.

Die Bezirksvertretung Bonn beschloss am 01.10.2019, auf Basis des Siegerentwurfs die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) durchzuführen. Im November 2019 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) durchgeführt. Zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung in der Zeit vom 15.11. bis einschließlich 29.11.2019 öffentlich im Stadtplanungsamt der Stadt Bonn ausgelegt. Außerdem fand am 15.11.2019 zwischen 11:00 und 13:00 Uhr sowie zwischen 17:00 und 19:00 Uhr eine öffentliche Informationsveranstaltung in der Mensa *Nassestraße* statt.

Nach Diskussion und Würdigung der kritischen Hinweise des Preisgerichts und der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung wurde der Wettbewerbsentwurf überarbeitet und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weiterentwickelt. Die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen wurden geprüft und mittels diverser gutachterlicher Untersuchungen bewertet. Soweit die Ergebnisse der Untersuchungen planungsrechtlich umsetzbar sind, haben diese ihren Niederschlag in den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 6622-1 gefunden.

Das Vorhaben des Studierendenwerks dient der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung und Nachverdichtung eines bestehenden Areals. Daher erfolgt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die nach Abs. 1 Nr. 1 maximal zulässige Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> wird vorliegend nicht erreicht. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung liegt nicht vor. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten (Vogelschutzgebiet / FFH-Gebiet). Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind nicht zu beachten, da das Plangebiet weder im relevanten Abstand eines Störfallbetriebes liegt, noch selber Störfallbetriebe aufnehmen kann.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a

Abs. 1 BauGB abgesehen. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Vorhabenträgerin über das Grundstück wird der Bebauungsplan auf deren Antrag hin, als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit seinem Lageplan, Ansichten und Schnitten wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Vor Fassung des Satzungsbeschlusses wird zwischen dem Studierendenwerk Bonn und der Bundesstadt Bonn ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, welcher die Realisierung des Vorhabens sicherstellt.

#### **1.4 Nutzungseignung des Standorts / Wahl des Baugebietstyps**

- Nutzungseignung

Der Verein Studentenwohl Bonn e. V. war als Vorläufer des Studierendenwerks bereits vor dem 2. Weltkrieg (1919) auf dem Plangrundstück mit einer Mensa Academica (Flurstück 231) ansässig. Diese Nutzung wurde bis in die Gegenwart fortgeführt, ausgebaut und durch die Verwaltung des Studierendenwerkes sowie ein Studierendenwohnheim ergänzt.

Mittlerweile zeigen die Gebäudetrakte erhebliche altersbedingte Schäden auf. Für eine weitere Nutzung wären erhebliche Aufwendungen für die Erneuerung der Gebäudetechnik, des Brandschutzes und die energetische Sanierung erforderlich. Das Studierendenwerk hatte vor Stellung des Antrags auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Eintritt in das Bauleitplanverfahren verschiedene Varianten für die weitere Nutzung des „Carrées Nassestraße“ geprüft. Eine Sanierung des Bestands hat sich jedoch im Hinblick auf Kosten und Zeit als unwirtschaftlich herausgestellt. Zudem wäre ein barrierefreier Umbau auf Grund der unterschiedlichen Gebäudestrukturen an der *Lenné-* und *Nassestraße* letztlich nicht realisierbar. Auch die Ziele des Studierendenwerks, im Rahmen der Bestandserneuerung ein bedarfsgerechtes Angebot für die Studierenden zu schaffen, ließen sich nicht umsetzen. Dabei blickt das Studierendenwerk Bonn auf den Bedarf der Studierenden und auch als Arbeitgeber auf die kommenden Jahrzehnte.

Eine Verlagerung der Mensa sowie der Verwaltung des Studierendenwerkes wurde nach eingehender Prüfung ebenfalls ausgeschlossen, da das Studierendenwerk einen integralen Bestandteil der universitären Einrichtungen darstellt, der zwingend in fußläufiger Entfernung eines möglichst großen Teils der Universität liegen und sehr gut über Fahrradrouten mit allen Universitätsstandorten verbunden sein muss. An den hierfür in Frage kommenden Standorten stehen keine Flächen für eine Planung des Studierendenwerkes zur Verfügung. Die Bundesstadt Bonn hat das Ergebnis dieser vorab durchgeführten Prüfungen u.a. mit dem Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Planung bestätigt.

Auch mit dem nunmehr ausgewählten Entwurf und dem gegenüber dem Bestand angehobenem Maß der baulichen Nutzung, bleibt die Planung innerhalb des durch die Bauhistorie und gegenwärtige Nutzung geprägten Maßstabs. Die räumliche Nähe zur Innenstadt bietet zudem den Studierenden und Angestellten die Möglichkeit, die dort vorhandenen Infrastruktureinrichtungen zu nutzen.



- Baugebietstyp

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 7822-8 ist das Karree *Nassestraße, Lennéstraße, Weberstraße, Kaiserstraße* als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die vorhabenbezogene Änderung dieses Bebauungsplanes ist im Wesentlichen begründet mit dem zu geringen Zuschnitt der überbaubaren Flächen und dem gegenüber den Obergrenzen eines WA erhöhten Maßes der baulichen Nutzung; gleichwohl ist es geboten, die bestehenden Nutzungen als Teil der Hochschule, im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans, planungsrechtlich neu zu werten.

Da sich der Standort bereits heute - insbesondere durch die Mensa mit ihrem größeren Einzugsbereich - wesentlich von den Baugebietskategorien nach §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung unterscheidet, wird die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet aufgegeben und stattdessen ein Sonstiges Sondergebiet (SO) nach § 11 BauNVO festgesetzt (siehe hierzu Kap. 2.3.1). Dieser Baugebietstyp wurde unmittelbar angrenzend östlich der *Lennéstraße* bereits für das Areal des Juridicums mit einem Sondergebiet „Hochschulgebiet“ festgesetzt. Die heute vorhandene Prägung des Quartiers durch universitäre bzw. hochschulergänzende Einrichtungen wird durch das neu festgesetzte Sondergebiet nachvollzogen.

Die alternative Überplanung eines größeren Teils des Allgemeinen Wohngebiets durch ein Urbanes Gebiete (MU) ist aufgrund der Lage inmitten von überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Quartieren und mit Rücksicht auf die Zielsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Erhalt der überwiegenden Wohnnutzung) sowie die enge Erschließungssituation der historischen Straßen und der relativen Kleinflächigkeit des Vorhabengebiets, aus städtebaulichen Gründen nicht geboten. Die für ein MU typische Nutzungsmischung von verdichteter Wohnnutzung, Gewerbe, Geschäften, Verwaltung sowie kulturellen und sozialen Einrichtungen ist zwar im Umfeld ansatzweise vorhanden; jedoch wiederum überwiegend durch die Hochschulnutzung selbst geprägt (*Verwaltung, Mensa, Studierendenwohnen, Läden mit Bezug zum studentischen und universitären Betrieb*).

## 2 Inhalt der Planung

### 2.1 Ziele und Zwecke des Bebauungsplans

Das Studierendwerk Bonn hat als Anstalt des öffentlichen Rechts, gemäß dem Studierendenwerksgesetz (StWG) für Studierende Dienstleistungen auf wirtschaftlichem und sozialem Gebiet zu erbringen. Die vom Studierendwerk Bonn betriebene Zentralmensa und die Verwaltung mit den Studierendenserviceangeboten bilden einen zentralen Bestandteil der sozialen Infrastruktur des Hochschulstandorts Bonn. Diese Attraktivität des Hochschulstandorts soll u.a. mit der Neuplanung eines innovatives Dienstleistungszentrums, zusammen mit zentrumsnahem studentischem Wohnen und der studentischen Selbstverwaltung AStA der Uni Bonn, erhalten bleiben.

Um für das städtebaulich sensible Stadtquartier, mit Wohnnutzungen in der Nachbarschaft und der historisch geprägten Architektur mit vielen Baudenkmalern, eine architektonisch und städtebaulich qualitativ hochwertige Gesamtlösung zu entwickeln, führte das Studierendwerk Bonn in Abstimmung mit der Stadt Bonn einen Realisierungswettbewerb durch. Zielsetzung war, das neue Vorhaben städtebaulich und nachbarschaftsverträglich in das charakteristische Gründerzeitviertel einzubinden und den denkmalpflegerischen Aspekten besonders Rechnung zu tragen. Dabei sollte die Architektur des Gebäudekomplexes einen einladenden, identitätsstiftenden Charakter besitzen und für Studierende, Gäste und Beschäftigte hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualitäten bieten. Auch sollte der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage untergebracht werden, so dass die Grundstücksflächen störungsfrei von zu- und ausfahrenden Pkw bleiben. Lärmimmissionen durch den Bahn- und Straßenverkehr waren bei der Ausrichtung der Wohnnutzung zu berücksichtigen.

Die Jury des Preisgerichts, bestehend aus eingeladenen Fachpreisrichtern sowie Vertretern des Studierendenwerkes, des Rates und der Verwaltung der Bundesstadt Bonn sowie Bürgern aus der unmittelbaren Nachbarschaft, hat aus insgesamt elf eingereichten Arbeiten, den Entwurf der Architekten *Baumschlager Eberle Architekten, Berlin* ausgewählt und dem Studierendwerk zur Realisierung vorgeschlagen.

Der vorliegende Bebauungsplan dient dem Zweck, das Planungsrecht für den ausgewählten und kritisch weiterentwickelten Entwurf herzustellen. Gleichzeitig soll der Standort für die Nutzung durch studentische Einrichtungen erhalten bleiben, um die enge räumliche Zuordnung und Verknüpfung mit den Einrichtungen der Universität dauerhaft sicher zu stellen.

### 2.2 Vorhabenbeschreibung

Der Siegerentwurf wurde derart konzipiert, dass im Bereich der historisch inhomogen gewachsenen Baustrukturen ein Gebäudekomplex ohne Rückseiten entsteht, welcher sich von der Höhenentwicklung in die vorhandenen Strukturen maßvoll einfügt. Die Formensprache des Neubaus fügt sich aus städtebaulicher Sicht betont unaufgeregt und integrierend in die vorhandene Baustruktur der Bonner Südstadt ein und trägt den Belangen der Stadtgestaltung, des Denkmalschutzes und der Nachbarschaft Rechnung.

Das baulich-räumliche Entwurfskonzept umfasst eine Zentralmensa mit rund 3.350 m<sup>2</sup> Nutzfläche an der *Lennéstraße*, ein Verwaltungsgebäude des Studierendwerkes mit rund 3.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche an der *Kaiserstraße* sowie ein Studierendenwohnheim für ca. 105 Wohnungen sowie Gebäude für die studentische Selbstverwaltung (*Nassestraße 7* und *9*) und Serviceangebote des Studierendwerkes an der *Nassestraße*. Hierunter fallen auch Kioske und kleinere Läden mit hochschulrelevanten Sortimenten, wie Schreibwaren und Lehrbücher.

Die einzelnen Nutzungen erfahren jeweils über separate Eingangsbereiche drei eindeutige Adressen, wobei das Gebäude an der *Kaiserstraße* über einen überdachten Gang mit den Konferenzbereichen des mittleren Bauwerks verbunden ist. Das Konferenzzentrum kann als Herzstück des Komplexes von allen drei Eingängen unabhängig angedient werden, was maximale Flexibilität in den Anbindungen an die Frei- und Straßenräume verspricht.

Der fußläufige studentische Besucherstrom soll über den nördlichen und östlichen Zugang abgewickelt werden, der Zugang der ankommenden Beschäftigten befindet sich an der *Kaiserstraße*. Anlieferung, Ver- und Entsorgung sowie die Zufahrt zu notwendigen Pkw-Stellplätzen und sicheren Fahrradstellplätzen erfolgt über die an der *Kaiserstraße* gelegenen Tiefgarage. Zusätzliche Fahrradstellplätze/-garagen sind im Außenraum verteilt.

Das Vorhaben beinhaltet als Voraussetzung für den Ersatzneubau den Abbruch der bestehenden Gebäude. Deren Grenzanbau an das Grundstück *Kaiserstraße* 63 wird dabei zu Gunsten von Freiflächen aufgegeben. Ebenso werden grenzständige Nebengebäude und oberirdische Stellplatzanlagen im Innenbereich ersatzlos abgebrochen und durch Gartenflächen sowie intensiv begrünte unterirdische Garagengeschosse ersetzt, wodurch eine Aufwertung des Freiraums erreicht wird.

Die Gebäude werden mit einem erhöhten energetischen Standard sowie mit einer Dachbegrünung ausgeführt.

## **2.3 Festsetzungen des Bebauungsplans**

### **2.3.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **2.3.1.1 Sonstiges Sondergebiet**

Für das Plangrundstück des Studierendenwerkes wird ein „Sonstiges Sondergebiet“ (SO) nach § 11 Abs. 2 (Baunutzungsverordnung) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Ergänzende Hochschuleinrichtungen“ festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen sind ausschließlich auf die heute bereits vorhandenen und weiterhin beabsichtigten Nutzungen mit engem Bezug zur Hochschule beschränkt:

- hochschulbezogene Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen,
- Schank- und Speisewirtschaften die dem Sondergebiet dienen (Mensa),
- Kiosk und Einzelhandel mit hochschulrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 400 m<sup>2</sup> sowie
- Wohnungen für Studierende.

Die Einrichtungen des Studierendenwerkes sollen wegen des unabweisbaren Bedarfs für diese Einrichtungen des Hochschulbetriebs an ihrem historischen Standort an der *Lenné-* und *Nassestraße* erhalten und zukunftsfähig ausgebaut werden. Hierzu ist es planerisch sinnvoll, die Einrichtungen des Studierendenwerkes in einem Sondergebiet zusammenzufassen, das einerseits die mit der angrenzenden Wohnnutzung verträglichen Nutzung zulässig definiert und andererseits diesen wichtigen Standort in seiner gegebenen baulichen Ausprägung auch für die Hochschulnutzung reserviert (vgl. auch Kap. 1.4).

Da der Bebauungsplan vorhabenbezogen, also zur Berücksichtigung eines konkreten Bauvorhabens aufgestellt wird, werden nur solche Nutzungen zulässig sein, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehen sind. Dementsprechend werden diese Nutzungen mit dem Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Bonn

verbindlich vereinbart. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist daher festgesetzt, dass im Rahmen der zulässigen Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig, sofern die Nutzungen dem festgesetzten Zulässigkeitskatalog des Bebauungsplans entsprechen.

### 2.3.1.2 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 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.

Das Vorhaben umfasst rund 100 Wohnungen für Studierende, für die das Studierendenwerk eine Förderung des Landes erhält. Nicht geförderte Wohnungen sind nicht Bestandteil des Vorhabens. Über die inhaltliche Konkretisierung der im Sondergebiet zulässigen Nutzung wird eine anderweitige Wohnnutzung ausgeschlossen.

### 2.3.1.3 Einzelhandel

Die im Plangebiet zulässigen Nutzungen umfassen keine großflächigen Einzelhandelbetriebe, sondern ausschließlich kleinere Läden. Großflächige Betriebe sind innerhalb des bisher für das Plangebiet und seine nähere Umgebung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets grundsätzlich nicht zulässig. Das Einzelhandelskonzept der Bundesstadt Bonn aus den Jahren 2008/2012, wonach die der Versorgung der Bevölkerung dienenden Haupt- und Nebenzentren gestärkt werden sollen, sieht im Bereich des Plangebietes keinen großflächigen Einzelhandel vor. Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum A-Zentrum der Bonner Innenstadt und zu den C- bzw. D-Zentren der Südstadt. Eine wohnungsnaher Versorgung mit den Gütern des täglichen Bedarfs ist damit gegeben.

## **2.3.2 Maß der baulichen Nutzung**

### 2.3.2.1 Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit 0,6 festgesetzt, was etwa der Grundflächenzahl der bestehenden Hauptanlagen entspricht. Mit dem Vorhaben wird die überbaute Grundfläche lediglich um etwa 75 m<sup>2</sup> erweitert. Dieser Wert entspricht der Obergrenze des § 17 BauNVO für ein gemischtes Gebiet. Der Rahmen des § 17 BauNVO von 0,8 für sonstige Sondergebiete (SO) wird somit nicht ausgeschöpft.

Eine Überschreitung der zulässigen GRZ durch die Zufahrt der Tiefgarage, soweit sie nicht überbaut ist, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Baunutzungsverordnung) sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgarage, Untergeschoss) bis zu einer GRZ von 0,8 ist nach den Bestimmungen des § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig. Die Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten GRZ ist erforderlich, da im Untergeschoss sowohl die Küche sowie die Keller-

und Technikräume als auch die Tiefgarage und die Anlieferung der Mensa gebracht werden müssen. Die Unterbringung dieser Nutzungen bedingt ein ausreichend dimensioniertes Untergeschoss. Gegenüber der Bestandsituation wird hiermit eine Verbesserung erzielt, da die Tiefgarage bzw. das Untergeschoss - sofern es nicht überbaut oder eine Nutzung für Zuwegungen bzw. Platz- oder Terrassenflächen nicht entgegensteht - intensiv begrünt und somit Teil der gärtnerischen Gestaltung wird. Gleichzeitig bleibt mit der Verlagerung des ruhenden Verkehrs in eine Tiefgarage der entstehende Freiraum für andere Nutzungen offen, so dass die Überschreitung der GRZ verträglich ist.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 2,3 festgesetzt, was etwas weniger als dem 4-fachen der Grundflächenzahl entspricht. Dies ist trotz der 5-geschossigen Bauweise des Verwaltungsgebäudes und des Studierendenwohnheims ausreichend, weil neben den 3-geschossigen Altbauten *Nassestraße 7* und *9* auch das Eingangsgebäude an der *Nassestraße* überwiegend 3-geschossig geplant ist. Über die Vollgeschosse hinaus werden keine Dach- oder Staffelgeschosse neu errichtet. Der Rahmen des § 17 BauNVO von 2,4 für sonstige Sondergebiete wird nicht ausgeschöpft. Die insgesamt auf dem Plangrundstück mögliche Geschossfläche ist unter Berücksichtigung des besonderen Nutzungszwecks und der durch die überbaubaren Flächen bestimmten Verteilung der Baumassen mit dem angrenzend festgesetzten Wohnbauflächen verträglich.

#### 2.3.2.2 Vollgeschosse / Gebäudehöhen

Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhen nach oben wird jedoch die Errichtung zusätzlicher Nicht-Vollgeschosse wirksam ausgeschlossen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden in Abstimmung auf den Vorhabenplan absolut in m ü.NHN festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind aus den Höhen der angrenzenden Bestandsgebäude abgeleitet. Das Eckgebäude *Kaiserstraße/ Nassestraße* sowie der Kopfbau *Nassestraße 11* orientieren sich dabei an den Firsthöhen der angrenzenden Gebäude, um die Ecksituationen durch die Gebäudehöhe zu betonen. Diese Betonung durch die Kopfbauten wird durch zwingende Festsetzung der Bauhöhe gesichert.

Ein geringfügiges Abweichen vom zwingend festgesetzten Höhenmaß aus konstruktiven Gründen kann von der Baugenehmigungsbehörde zugelassen werden, um dem Bauherrn einen gewissen Spielraum bei der Verwirklichung der Vorhaben zu ermöglichen. Eine Toleranzabweichung bleibt auch weiterhin gegeben, sie wird jedoch auf maximal 50 cm beschränkt. Hiermit bleibt der Ermessungsspielraum in einem stadtbildverträglichen Kontext.

Ebenso höhenmäßig begrenzt wird die rückwärtig des Gebäudes an der *Kaiserstraße* gelegene zu begrünende Rampe der Tiefgaragenzufahrt (OK Decke) und der angrenzende überdachte Gang zwischen Verwaltungstrakt und Konferenzbereich des Mittleren Gebäudetrakts. Mit dieser Begrenzung auf ein notwendiges Maß bleiben die nachbarschaftlichen Belange berücksichtigt.

Da aufgrund der Anforderungen an die Energieeffizienz der Gebäude und den Einsatz regenerativer Energien, Raumlüftungs- oder Kühltechnik sowie Antennen und Aufzugstechnik auf den Dächern ermöglicht werden sollen, können die gemäß Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch technische Anlagen um bis zu 3,50 m überschritten werden. Um dabei das architektonische Erscheinungsbild der Gebäude in der historisch geprägten Umgebung visuell nicht erheblich zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass die technischen Anlagen und Einrichtungen – mit Ausnahme von Solar- oder Photovoltaikanlagen - einen

Mindestabstand von der Außenseite der Attika einhalten müssen, der ihrer Höhe über der Attika entspricht.

### 2.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

- Bauweise

Für das Plangebiet wird die geschlossene Bauweise aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen. Die bestehende Öffnung zwischen den Gebäuden *Nassestraße* 11 und 13 soll jedoch erhalten bleiben, um den Freiraum im Innenbereich des Grundstücks ebenerdig anzubinden. Gleichzeitig bleibt somit auch der zweite Rettungsweg der Tanzschule (*Kaiserstraße* 63) gesichert (siehe Kap. 2.4.4).

- Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen werden entlang der öffentlichen Straßen durch Baulinien definiert. Dies ist erforderlich, weil eine einheitliche Gebäudeflucht als ein wesentliches Merkmal der Südstadtbebauung auch bei Neubauten erhalten und fortgeführt werden soll.

Da zur Gliederung der Fassaden ein leichtes Zurückspringen von den Wandflächen in einzelnen Geschossen (im Plan mit „B“ bezeichnet) ermöglicht werden soll, muss von den Grundprinzipien der Baulinienregelung gemäß BauNVO partiell abgewichen werden. Diese Abweichung wird durch textliche Festsetzung ausdrücklich ermöglicht.

Im Übrigen werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Flächen werden eng um das Vorhaben des Studierendenwerks gelegt, um die im Wettbewerb gefundene städtebauliche Figur und deren Wirkung im Stadtraum ebenso abzusichern, wie den Erhalt des Freiraums im südlichen Teilbereich des Grundstücks.

Das Vorhaben des Ersatzneubaus und die daraus abgeleiteten überbaubaren Flächen nehmen die bestehende Grenzbebauung entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Gebäude *Nassestraße* 5, 7 und 9 sowie der südlichen Nachbargrenze des Grundstücks *Lennéstraße* 24 wieder auf.

Um die Realisierung der geplanten Terrassen baurechtlich zu ermöglichen ist festgesetzt, dass ebenerdige Terrassen die Baugrenzen um bis zu 6 m überschreiten dürfen.

Für die räumlichen Begrenzungen der Untergeschossnutzungen welche nicht als Tiefgarage genutzt werden, sind im Bebauungsplan Baugrenzen für unterirdische Bauteile festgesetzt.

- Abstandsflächen

Für den Ersatz der hier bestehenden Gebäude sind Abstandsflächen auf dem eigenen Grundstück zur Nachbarbebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich einzuhalten. Derzeit grenzen hier vorhandene Gebäudeteile direkt an die Mauern benachbarter Grundstücksgrenzen ohne bauliches Pendant. Die diffuse Bebauungsstruktur entspricht in diesem Teilbereich weder einer geschlossenen noch einer offenen Bauweise im klassischen Sinne. Mit dem Abriss des Gebäudebestands wird die Bebauung bereits insgesamt offener und aufgrund des Fortfalls der Stellplätze auch störungsfreier. Grundsätzlich ist nach der BauO NRW ein Abstand von einem Maß 0,4 H einzuhalten.

Im Bereich der TG-Rampe wird die erforderliche Mindestdiefe der Abstandsfläche auf 0,0 H gesetzt. Grundsätzlich sind Tiefgaragenzufahrten auch in den Abstandsflächen zulässig. Da es sich hier jedoch um ein Bauwerk von rund 20 m Länge handelt, ist die Festlegung geringerer Abstandsflächen planungsrechtlich erforderlich.

Ein wesentliches Konzept des architektonischen Entwurfs ist auch der offene und begrünte Verbindungsgang des Verwaltungstraktes zum Konferenzbereich (Garten-Magistrale) im Erdgeschoss. Dieser Gang muss parallel zur TG-Rampe, in einem Abstand von ca. 2,30 m zur Grundstücksgrenze der *Nassestraße* 13, auf engem Raum geführt werden. Um diese Verbindung planungsrechtlich abzusichern, wird auch hier eine Abweichung von den bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen durch Festsetzung einer Mindestdtiefe der Abstandsflächen von 0,0 H ermöglicht. Erhebliche Störungen oder Verschattungen des Nachbargrundstücks sind aufgrund des überdachten Ganges nicht zu erwarten. Im Gegenteil wird mit der Einhausung der Tiefgarage und dem Fortfall der heutigen Stellplatzanlage zwischen den Nachbargrundstücken dem Nachbarschutz in höherem Maße Rechnung getragen als dies durch das alltägliche Befahren der Stellplatzanlage gegeben wäre.

### **2.3.4 Höhenlage baulicher Anlagen (Geländehöhe)**

In einem Bereich rückwärtig der *Lennéstraße* ist vorgesehen, in Höhe des Untergeschosses einen Küchengarten mit kleinem Terrassenbereich für das Küchenpersonal anzulegen. Das Gelände wird hier auf eine Höhe von 53,00 m ü.NHN festgelegt und liegt damit 4,70 m unter dem Niveau des Erdgeschossfußbodens. Zur Angleichung an das vorhandene Gelände der Nachbargrundstücke bzw. das geplante Höhenniveau der begrünten Untergeschosse ist die Herstellung von Böschungen oder Stützmauern zulässig.

### **2.3.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Abstellanlagen für Fahrräder**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption, die Grundstücksflächen frei von störenden Verkehren zu halten (siehe Kap. 2.1), ist festgesetzt, dass Stellplätze für Pkw ausschließlich unterirdisch zulässig sind. Hierdurch kann gleichzeitig eine vollständige Versiegelung der Freiflächen vermieden werden.

Die rückwärtige Gartenfläche im Süden soll nach dem Abriss der bestehenden baulichen Anlagen weitestgehend begrünt werden und frei für den Aufenthalt bleiben. Daher ist textlich bestimmt, dass innerhalb dieses Bereiches (im Plan mit EFGH bezeichnet) Abstellanlagen für Fahrräder unzulässig sind.

### **2.3.6 Grün- und Freiflächen / Pflanzgebote**

#### **2.3.6.1 Begrünung von Flachdächern der Gebäude**

Zur Verbesserung des Mikroklimas und der Wasserrückhaltung setzt der Bebauungsplan eine mindestens extensive Begrünung von Flachdächern fest. Extensivbegrünungen sind Vegetationsformen auf geringmächtigen Substratschichten, die sich weitgehend selbst erhalten. Es sind Pflanzen mit besonderer Anpassung an die vorhandenen Standortbedingungen und hoher Regenerationsfähigkeit zu verwenden. Im Normalfall ist der Pflegeaufwand sehr gering. Die Begrünung erfolgt über Pflanzung und Ansaat von Gräsern, Kräutern und/ oder Wurzelschösslingen von Sedum- Arten. Es sind Pflanzen der Pflanzliste 3: „Beispielhafte Auflistung von geeigneten Pflanzen für eine extensive Dachbegrünung“ der Bundesstadt Bonn, nach Möglichkeit autochthones bzw. regionales Pflanzmaterial, zu verwenden.

#### **2.3.6.2 Begrünung von Tiefgaragendächern**

Aufgrund des eng begrenzten Raumes ist die Anlage von großflächigen Grünbereichen innerhalb des Plangebietes nicht möglich. 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. Nach den Vorschlägen der beauftragten Landschaftsarchitekten sollen hier Rasenflächen und Staudenbeete mit einzelnen Solitärgehölzen angelegt werden.

#### 2.3.6.3 Ersatzpflanzungen

Mit der Realisierung des Vorhabens ist die Fällung von 8 Laubbäumen unumgänglich. Davon sind 7 Bäume auf privatem Grund (6 fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn) und ein satzungsgeschützter Straßenbaum (Roskastanie) an der *Kaiserstraße* betroffen. Darüber hinaus stehen 3 satzungsgeschützte Bäume und eine Kirsche auf Fremdgrundstücken (*Nassestraße* 13, *Kaiserstraße* 61) deren Kronen in das Vorhabengebiet hereinragen und daher von der Baumaßnahme betroffen sind. Hier sind Schutzmaßnahmen zum Erhalt dieser Bäume sowie privatrechtliche Vereinbarungen zur Baumfällung erforderlich.

Die Ersatzpflanzungen der privaten Bäume werden im Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt, sondern sind im Rahmen des Fällantrags mit Vorlage des Bauantrags darzulegen. Die konkreten Regelungen über Anzahl, Baumarten und Standorte werden im Zusammenhang mit der Baugenehmigung getroffen.

#### 2.3.7 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- Passiver Lärmschutz an den Gebäuden

Das Plangebiet unterliegt dem Straßenverkehrslärm der umgebenden Straßen sowie dem Verkehrslärm der DB-Strecke und ist damit durch Verkehrslärm als vorbelastet zu bewerten. Entsprechend ist für bauliche Schallschutzmaßnahmen an Neubauten Sorge zu tragen, insbesondere sofern aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand entlang der Bahnstrecke) nicht möglich sind bzw. keine deutliche Verbesserung der Immissionssituation bewirken.

Daher wurden die Verkehrseinwirkungen auf das Plangebiet gutachterlich<sup>1</sup> ermittelt und beurteilt und aus diesen Ergebnissen die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile abgeleitet. In dem geplanten Sondergebiet wurden aufgrund der vorliegenden mischgebietsähnlichen Nutzungen (Arbeiten und studentisches Wohnen) die Orientierungswerte eines Mischgebietes von 60 dB(A) tags und 45/50 dB(A) nachts (*gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Schallschutz im Städtebau*) zu Grunde gelegt.

Die maßgeblichen Orientierungswerte werden sowohl tagsüber als auch in der Nacht überschritten. Allerdings stellen die Orientierungswerte keine Grenzwerte dar; sie sind in innerstädtischen Bestandssituationen kaum einzuhalten und können daher im Rahmen der planerischen Abwägung mit anderen Belangen (wie zum Beispiel der städtebaulichen Innenentwicklung, Schaffung von Wohnraum etc.) konkurrieren. Dennoch ist bei Neubauten passiver Lärmschutz unerlässlich. Basis hierfür ist die Kennzeichnung der lärmbelasteten Bereiche durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen im Bebauungsplan.

---

<sup>1</sup> [4] Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes 6621-1 „Carré Nassestraße“ in Bonn, ACCON Köln GmbH, 26.03.2020



Entsprechend der im Schallschutzgutachten ermittelnden freien Schallausbreitung - d.h. ohne Berücksichtigung der abschirmenden Bebauung - weist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Fassung: 2018) von IV [*maßgeblicher Außenlärmpegel 66-70 dB(A)*] im Bereich der *Lennéstraße* bis VII [*maßgeblicher Außenlärmpegel >80 dB(A)*] im Bereich der *Kaiserstraße* aus. Bezug bildet die lauteste bzw. ungünstigste Geschosshöhe (14,50 m) und der höhere Außenlärmpegel der Nachtzeit. Tagsüber reduziert sich der Lärmpegel auf Werte zwischen 61 und 75 dB(A).

Grundsätzlich müssen innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche die Außenbauteile von Gebäuden (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen den Anforderungen der DIN 4109 für den jeweiligen Lärmpegelbereich entsprechen.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens werden die Anforderungen an den baulichen Schallschutz unter Berücksichtigung der in Zukunft auftretenden Abschirm- und Reflexionsbedingungen ermittelt und bei der Dimensionierung der Außenbauteile berücksichtigt. Im Rahmen einer Ausnahme werden daher für das Bauantragsverfahren Abweichungen von den Festsetzungen vorgesehen, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz zu stellen sind. Dies betrifft sowohl die Eigenabschirmung der geplanten Gebäude als auch die jeweils vorgesehene Art des Raumtypes.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens ergibt sich die Hauptbelastung für die zur Schiene orientierten Fassaden an der *Kaiserstraße* bzw. *Nassestraße*. Hier sind maßgebliche Außenpegel von 68 bis 73 dB(A) am Tage (LPB V) bzw. 78 bis 83 dB(A) in der Nacht (LPB VI) zu erwarten. Unter rechnerischen Einbezug des geplanten Gebäudes an der *Kaiserstraße* ergeben sich jedoch maximal Anforderungen gemäß dem LPB III für ausschließlich im Tagzeitraum genutzte Gebäude, bzw. gemäß dem LPB V – hier auch nur an den straßenseitig orientierten Fassaden - für in der Nachtzeit genutzte Räume. Die rückseitigen Bereiche unterliegen maximal den Anforderungen des LPB II [*maßgeblicher Außenlärmpegel 56-60 dB(A)*].

Das Vorhaben trägt diesem Ergebnis Rechnung, indem die bestehenden Studierendenwohnungen an der *Kaiserstraße* mit dem Ersatzneubau des Studierendenwerkes an die *Nassestraße* verlegt werden (im Vorhabenplan Gebäude B). Hiermit kann ein gesunder Aufenthalt und Schlaf gewährleistet werden. Die vom Gutachter ermittelten fassadenbezogenen Lärmpegel des Vorhabens können den Gebäudelärmkarten des Gutachtens entnommen werden.

Bei der Schutzbedürftigkeit des Raumes ist beachtlich, dass die Dämmwirkung bei geöffnetem Fenster verloren geht. Sofern nachts Innenpegel um 30 dB(A) erreicht werden sollen, dürfen bei nächtlichen Außenpegeln über 40 dB(A) keine Fenster in Schlafräumen geöffnet werden, da gekippte Fenster nur eine Pegelminderung um 10 dB(A) bewirken. Aus diesen Gründen ist festgesetzt, dass Räume, die der Schlafnutzung dienen, mit Fenstern mit integrierten schallgedämpften Lüftungen oder mit fensterunabhängigem Lüftungssystem auszustatten sind.

Unter Berücksichtigung der oben dargestellten passiven Schallschutzmaßnahmen ist zu erwarten, dass die notwendigen Innenraumpegel schutzbedürftiger Räume erreicht werden

können. Auch sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch gewahrt.

- Tiefgaragenzufahrt

Das Vorhaben löst seinerseits Verkehrslärm durch den Anlieferverkehr und Pkw-Individualverkehr aus. Dieser wird nach dem Vorhabenplan aus dem Innencarrée verlagert und an der *Kaiserstraße* auf die Zufahrt zur Tiefgarage gebündelt. Hier entstehen üblicherweise Geräuschemissionen durch den Zu- und Abgangsverkehr. Um die Auswirkungen auf das benachbarte Gebäude beurteilen zu können, wurde diese Zufahrt gesondert auf ihre Schallimmissionen untersucht. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte am der Tiefgaragenzufahrt nächstgelegenen Immissionspunkt am Gebäude *Kaiserstraße* 59 sicher eingehalten werden können. Der Berechnung vorausgesetzt wurde, dass die Rampe im Neubau eingehaust und schallabsorbierend hergestellt wird. Zur Sicherstellung dieser baulichen Ausführung ist eine entsprechende textliche Festsetzung getroffen.

### **2.3.8 Verkehrsflächen**

Das Plangebiet ist durch die öffentlichen Verkehrsflächen der *Kaiserstraße*, der *Nassestraße* und der *Lennéstraße* bereits erschlossen. Ergänzungen oder Änderungen der öffentlichen Straßen sind nicht erforderlich. In der Plankarte sind die vorhandenen Verkehrsflächen bis zu ihrer Mitte als solche festgesetzt

### **2.3.9 Örtliche Bauvorschriften**

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht über die Abstimmung des Vorhabens zwischen dem Vorhabenträger und der Bundesstadt Bonn sowie mit den Regelungen des Durchführungsvertrages konkrete Vereinbarungen über das städtebauliche Einfügen der Planung und die Lösung der mit dem Vorhaben verbundenen Konflikte. Zusätzliche allgemeine örtliche Bauvorschriften, beispielsweise zur Gestaltung, sind daher nicht erforderlich.

## **2.4 Erschließung**

### **2.4.1 Äußere Erschließung**

#### 2.4.1.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die äußere Erschließung des Quartiers erfolgt über die *Lennéstraße* und die *Kaiserstraße*, welche über die Straße *Am Hofgarten* und die *Weberstraße* mit der *Adenauerallee* (B9) verknüpft sind. Im Zuge der *Weberstraße* und der *Nassestraße* ermöglichen zwei Bahnübergänge die Verbindung in die Quartiere jenseits der Bahn zur *Prinz-Albert-Allee* und zum *Bonner Talweg*.

#### 2.4.1.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Standort des neu geplanten Studierendenwerks ist mit dem Hauptbahnhof in der Bonner Innenstadt an den schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Das Bonner Zentrum und der Bonner Hauptbahnhof (rund 700 m) liegen in fußläufiger Entfernung. Darüber hinaus befinden sich eine Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe an der *Kaiserstraße* welche von drei Bussen – auch nachts – angefahren wird, sowie in kurzer Erreichbarkeit eine U-Bahn Haltestelle der Linien 61 und 62 in der *Königsstraße* und der Linien 16, 63 und 66 am

Juridicum. Hiermit ist der Standort optimal mit dem örtlichen ÖPNV, aber auch mit dem öffentlichen Fernverkehr vernetzt.

#### 2.4.1.3 Rad- und Fußgängerverkehr

Die äußere Erschließung für den Radverkehr verläuft im Wesentlichen über den bahnparallelen Radweg in der *Kaiserstraße*, wobei das Radwegenetz engmaschig in der Südstadt vorhanden ist. Die *Nassestraße* selbst ist aufgrund der gegebenen hohen Frequenz mit Fahrrädern als Fahrradstraße beschildert. Sie enthält zusammen mit der von ihr abgehenden *Riesstraße* öffentliche Fahrradparksteifen für rund 60 Abstellplätze.

Separate Fußgängerverbindungen sind im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vorhanden. Hier sind die Bürgersteige der Stadtstraßen zu nutzen, welche zur Innenstadt und auch in die nah gelegenen Grünflächen „Hofgarten“ und „Poppelsdorfer Allee“ bzw. zum Rheinufer führen. Fußläufig ist das Quartier insbesondere für die Angehörigen der Universität durch das Foyer des Juridicums unmittelbar an die *Adenauerallee* und die U-Bahn-Haltestelle *Juridicum* angebunden.

#### 2.4.2 Innere Erschließung

Da das Plangrundstück bereits von drei öffentlichen Straßen erschlossen ist, wird für den Ersatzneubau keine zusätzliche innere Erschließung erforderlich.

#### 2.4.3 Ruhender Verkehr / Mobilitätskonzept

Auf dem Baugrundstück sind oberirdisch keine Flächen für den fahrenden oder ruhenden Kfz-Verkehr vorgesehen oder zulässig. Mit dem Ersatzneubau des Studierendenwerkes sollen die vorhandenen Flächen für den ruhenden Kfz-Verkehr aus dem Gartenbereich verlagert und in einer Tiefgarage untergebracht werden. Hierdurch bleiben die Grundstücksfreiflächen für Freiraumgestaltungen offen. Im Bebauungsplan ist der Teilbereich der Tiefgarage, welcher außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt, durch eine Fläche für Tiefgarage festgesetzt. Diese Fläche ist ausreichend groß dimensioniert, um unter Anwendung eines Mobilitätskonzeptes, die erforderlichen Stellplätze unterbringen zu können. Die Tiefgarage wird über die *Kaiserstraße* erschlossen.

Der Stellplatzbedarf für das neue Studierendenwerk wurde mittels eines Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens<sup>2</sup> im Sinne eines Gesamtstandorts unter Einbezug des Wohnheims Kaiserstraße 47 ermittelt.

Bei der Berechnung wurden für die einzelnen Gruppen: Beschäftigte, Wohnende und deren Besucher sowie Mensabesucher relevante Modal-Split-Kennwerte zu Grunde gelegt.

Auf Grund des Standortes und der Ausrichtung auf die Angehörigen der Universität Bonn stehen die fußläufige Erreichbarkeit des Plangrundstücks und die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad oder dem ÖPNV dabei im Vordergrund. Dies wird unterstützt indem der Ersatzneubau den Haupteingang der Mensa von der *Nassestraße* an die *Lennéstraße* verlagert, so dass ein unmittelbarer Bezug zum Juridicum und den dortigen Hochschuleinrichtungen hergestellt wird.

Als Eingangsdaten verwendet der Gutachter die gegenüber den Zielzahlen aus der Aufgabenstellung des Wettbewerbs geringfügig modifizierten Werte des Vorhabenplans mit

---

<sup>2</sup> [3] Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept, Ersatzneubauten Studierendenwerk Nassestraße, VSU Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz GmbH, Herzogenrath, 19.05.2020

ca. 3.350 m<sup>2</sup> Mensafläche für bis zu 6.000 Besucher pro Tag, ca. 3.600 m<sup>2</sup> Verwaltungsfläche und 106 Wohnheimplätze sowie die bestehenden Nutzungen des Hauses Kaiserstraße 47.

Auf diesen Grundlagen ermittelt der Gutachter einen Stellplatzbedarf von 62 Pkw-Stellplätzen sowie 279 Fahrradabstellplätzen als Grundversorgung für den Gesamtstandort. Neben diesen Stellplätzen ist im Vorhabengebiet auch mindestens 1 Anlieferplatz bereitzustellen. Fahrradabstellplätze für Beschäftigte und Bewohner des Studentenheims können innerhalb der beiden Tiefgaragen untergebracht werden; Mensabesucher sollen ihr Fahrrad oberirdisch abstellen können.

In einem zweiten Schritt wurden für alle Nutzungen einzelne Bausteine zur Förderung alternativer Mobilität geprüft, inwieweit durch diese das Verkehrsaufkommen mit dem Pkw und damit gleichzeitig auch der Stellplatzbedarf reduziert werden kann. Dies betrifft insbesondere die Beschäftigtengruppe mit einem weiteren Anfahrtsweg ohne günstige ÖPNV-Anbindung. Diese Bausteine umfassen eine Parkraumbewirtschaftung, das Angebot eines Jobtickets sowie eines Job- Rades (Unterstützung bei der Beschaffung eines E-Bikes). Bei Umsetzung dieser Maßnahmen erwartet der Gutachter eine Reduzierung des Stellplatzbedarfs auf 51 Pkw- Stellplätze. Hinzu treten 10 E-Roller-/ Krad- Stellplätze. Mindestens ein Anlieferplatz ist vorzuhalten. Die Zahl der Fahrradstellplätze erhöht sich aufgrund der Mehr-Benutzung auf 297. Die Wirksamkeit der Maßnahmen soll durch ein Monitoring überwacht werden.

Das Gutachten hat weiter gezeigt, dass eine Orientierung des Stellplatznachweises an der Tabelle der Verwaltungsvorschrift zur alten Landesbauordnung NRW mit rund 106 Pkw-Stellplätzen keinen bedarfsgerechten Stellplatznachweis für die besondere Eigenart der geplanten Nutzung erbringt. Eine Neuauflage der Tabelle über eine noch ausstehende Verordnung des Landes NRW verspricht hier auf Grund ähnlicher Werte und deren Spannen keine handhabbarere Vorgabe. Daher ist es zweckmäßig, die für das Vorhaben nachzuweisenden Stellplätze sowie das Monitoring im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu regeln.

Die Fahrradabstellplätze werden auf dem Plangrundstück entsprechend dem Bedarf verteilt. Für die Studierendenwohnungen und Mitarbeiter wird ein Abstellplatz je Wohnung im Untergeschoss des Gebäudes vorgesehen.

Die in der *Nassestraße* und der *Riesstraße* jeweils auf der Fahrbahn angelegten Fahrradstellflächen können bei einem Abstand von 0,8 m mit 60 Fahrrädern belegt werden. Diese Stellplätze stehen zusätzlich - z.B. während der Mittagszeit - für Mensabesucher und andere Radfahrer zur Verfügung.

#### **2.4.4 Wegerecht**

An der *Kaiserstraße* 63 befindet sich eine Tanzschule mit gartenseitigem Anbau. Der zweite bauliche Rettungsweg verläuft rückseitig dieses Anbaus über das Grundstück des Studierendenwerks. Grundlage hierzu bildet eine zivilrechtliche Vereinbarung. Dieser Rettungsweg bleibt durch die Öffnung zur *Nassestraße* weiterhin erhalten und wird durch Festsetzung einer lichten Höhe des zu unterquerenden Verbindungsbauwerks gesichert.

#### **2.4.5 Technische Infrastruktur**

##### **2.4.5.1 Strom-, Gas- und Wasserversorgung, Telekommunikation**

Die Versorgungsnetze für die Strom-, Gas- und Wasserversorgung, für Fernwärme und für Telekommunikation sind in den öffentlichen Verkehrsflächen angrenzend an das Plangebiet

vorhanden und versorgen derzeit bereits die Einrichtungen des Studierendenwerkes. Ein zusätzlicher Netzausbau ist nicht erforderlich.

Auf dem Plangrundstück befinden sich je eine Umformerstation der Stadtwerke und des Studierendenwerkes. Diese beiden Umformerstationen werden nach Abstimmung mit dem Versorger im Untergeschoss des Studierendenwohnheims an der *Nassestraße* untergebracht.

#### 2.4.5.2 Energiekonzept

Der Ersatzneubau des Studierendenwerkes unterschreitet den Wärmebedarf nach dem KfW55 Standard für Nichtwohngebäude. Durch Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke Bonn wird die benötigte Wärme zu 50,6 % aus erneuerbaren Energien bereitgestellt. Ergänzend werden für die Gebäudehülle passivhaustaugliche Bauteile vorgesehen.

Das Studierendenwerk legt zum Durchführungsvertrag auf der Grundlage eines Vergleichs ein Energiekonzept zur Bereitstellung von Wärme unter Zugrundelegung der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes, sowie des Ratsbeschlusses der Stadt Bonn zu "Energieeffizienzstandards im Neubau" vom 22.10.2015 (DS 1512547) und des Hauptausschussbeschlusses vom 14.11.1995 (DS 9500876NV2) vor. Zudem wird das solarenergetische Potenzial im Energiekonzept dargestellt. Die Dächer werden mindestens für eine mögliche solarenergetische Nutzung vorgerichtet. Die Dachbegrünung wird dabei berücksichtigt.

#### 2.4.5.3 Entwässerung/ Kanal

Das Plangebiet mit den Einrichtungen des Studierendenwerkes wird derzeit über die Mischkanalisation der Stadt Bonn entwässert. Für den Ersatzneubau wird dies grundsätzlich beibehalten. Da das Grundstück vor dem 01.01.1996 bereits bebaut und an die Kanalisation angeschlossen war, besteht keine Verpflichtung, das Niederschlagswasser gemäß § 44 Abs. 1 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz –LWG) nach Maßgabe des § 55 Abs. 2 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder Belange der Wasserwirtschaft entgegenstehen. Insofern wird das Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in die Kanalisation eingeleitet. Auf Grund der Vielfalt der Nutzungsansprüche der Bebauung, der Verkehrsflächen und der gestalteten Gartenflächen bestehen für eine Einleitung in das Grundwasser nur geringe Potenziale. Der Schmutzwasserabfluss aus dem Plangebiet bleibt voraussichtlich im Wesentlichen unverändert. Die Abflussmenge des Niederschlagswassers wird durch den Rückbau befestigter Fläche im Gartenbereich gemindert. Derzeit sind knapp 92 % des rund 6.400 m<sup>2</sup> großen Plangrundstücks abflusswirksam überbaut oder befestigt. Dieser Anteil wird durch den Ersatzneubau auf einen Wert von etwa 80 % reduziert. Zusätzlich erfolgt eine Minderung bzw. Abflussverzögerung durch die festgesetzte Dachbegrünung nach Abzug der Technikflächen auf einer Fläche von rund 2.500 m<sup>2</sup>, was knapp der Hälfte der abflusswirksamen Fläche entspricht.

#### 2.4.5.4 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung der Ersatzneubauten des Studierendenwerkes erfolgt über die Tiefgarage. Dort sind für die Mensa, das Studierendenwohnheim und das Verwaltungsgebäude jeweils eigene Müllräume für Container vorgesehen. Die Planung berücksichtigt dabei neben der

---

Trennung von Restmüll, Papier und Verpackungen auch Elektroschrott und den gastronomiespezifischen Nassmüll. Oberirdisch sind keine Stellplätze erforderlich.

### 3 Auswirkungen der Planung

#### 3.1 Städtebauliche Auswirkungen

Die Planung für den Ersatzneubau am derzeitigen Standort des Studierendenwerks folgt dem Leitbild einer nutzungsgemischten Stadt der kurzen Wege. Dies wird einerseits über die gute Anbindung durch Fuß- und Radverbindungen sowie den ÖPNV gewährleistet als auch durch die räumliche Nähe zu den Angehörigen der Bonner Universität als Zielgruppe der Angebote des Studierendenwerks. Es erfolgt eine Wiedernutzbarmachung des historischen Standortes unter Verbesserung der Nutzbarkeit wie der energetischen und ökologischen Standards.

Mit dieser Planung erfolgt weder eine Entmischung der Nutzungen der Bonner Kernstadt noch eine Inanspruchnahme von Entwicklungsflächen außerhalb.

Das geplante Gebäude fügt sich gestalterisch in das Ensemble der historischen Bebauung der Südstadt ein. Die bisher vorhandenen Baumassen werden auf die Blockrandbebauung und den Grundstückskern zusammengezogen. Hierdurch wird der Stadtraum entlang der öffentlichen Straßen kompakt definiert, während gleichzeitig der Gartenbereich von Bebauung und Nebennutzungen freigezogen werden kann.

#### 3.2 Verkehrliche Auswirkungen

Aus dem Vergleich der Mobilitätskennziffern nach dem Modal Split und der am Standort ermittelten Verteilung auf die verschiedenen Verkehrsträger ist zu schließen, dass der Standort der Universität einmal angefahren wird und hiernach die Wege, zwischen den einzelnen universitären Einrichtungen und den mit ihnen verbundenen Zielen, in erster Linie zu Fuß zurückgelegt werden.

Durch das erstellte Verkehrs- und Mobilitätsgutachten<sup>3</sup> zum Bebauungsplan wurde festgestellt, dass die weitaus überwiegende Mehrzahl der Mensabesucher diese zu Fuß aufsucht, die übrigen Besucher nutzen das Rad Entsprechend werden innerhalb der Vorhabenplanung die Eingänge organisiert und die Angebote für den Radverkehr zahlenmäßig und qualitativ verbessert. Zur weiteren Förderung der nicht- Kfz- gebundenen Mobilität und damit zur Begrenzung und Reduzierung des Kfz- Verkehrs im Quartier, ergänzt das Studierendenwerk die Angebote für seine Mitarbeiter um ein Jobticket, Jobräder sowie Ladeinfrastruktur für E- Fahrzeuge.

Nach Aussagen des Verkehrs- und Mobilitätsgutachtens führt das Vorhaben des Studierendenwerks voraussichtlich nur zu geringer Veränderung des Verkehrsgeschehens am Standort. Betrachtet wurden hier die Beschäftigten, die Wohnenden und die Mensabesucher des Studierendenwerks. Im Vergleich zur vorhandenen und möglicherweise zusätzlichen Verkehrsmenge auf der *Nassestraße*, die durch externe Einflüsse verursacht werden, sind die zusätzlichen prognostizierten Verkehrseffekte des Vorhabens voraussichtlich sehr gering und unkritisch. Daher sind Leistungsengpässe nicht zu erwarten, formale Prüfungen sind nicht erforderlich.

Darüber hinaus entfallen zukünftig die Zufahrten in den Hof des Studierendenwerkes für etwa jeweils 20 Stellplätze von der *Lennéstraße* und 20 Plätze von der *Nassestraße* aus sowie die

---

[3] Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept, Ersatzneubauten Studierendenwerk Nassestraße, VSU Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz GmbH, Herzogenrath, 19.05.2020

Anlieferung der Mensa an der *Nassestraße*. Hierdurch wird der Störfaktor für die Nachbarschaft erheblich gemindert.

Der motorisierte Individualverkehr und die Anlieferung werden in einer Tiefgarage zusammengefasst, die von der *Kaiserstraße* durch eine Tordurchfahrt des Verwaltungsgebäudes angefahren wird. Ggf. wird ein Teil der vorhandenen Stellplätze im Wohnheim Kaiserstraße 47 genutzt. Mit der Verlagerung der bestehenden Zu- und Abfahrten an die *Kaiserstraße* erfolgt keine wesentliche Umlenkung des Verkehrs, da die verschiedenen Einbahnstraßenregelungen bisher wie in Zukunft die Nutzung des gesamten Straßennetzes für die Anfahrt zum Standort des Studierendenwerks erfordern. Mit der Herstellung einer lärmabsorbierenden Zufahrt werden auch die Auswirkungen der Lärmimmissionen auf die direkte Nachbarschaft minimiert.

### **3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan für den Ersatzneubau des Studierendenwerks dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13 BauGB (Baugesetzbuch). Damit entfällt die formale Umweltprüfung nach Anhang 1 BauGB, ein Ausgleich für Eingriffe in den Naturhaushalt ist nicht erforderlich. Die Auswirkungen werden jedoch schutzgutbezogen ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

#### **3.3.1 Mensch / Gesundheit**

Die umweltbezogenen Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sind nach Bau- und Nutzungsphase sowie nach Plangebiet und Umgebung unterschiedlich. Während der Abriss- und Bauphase sind Beeinträchtigungen der umgebenden Wohnbebauung durch Lärm und Staub nicht vollständig vermeidbar. Planung, Ausführung und Überwachung der Bautätigkeiten sind darauf auszurichten, das zulässige bzw. zumutbare Maß nicht zu überschreiten. Für die Bewohner und Nutzer des Plangebietes selber ergeben sich hingegen keine umweltbezogenen Auswirkungen, da alle Gebäude vor Beginn des gemeinsamen Abrisses freigezogen werden.

Nach Realisierung des Ersatzneubaus ergeben sich für die Nutzer erhebliche Verbesserungen der umweltbezogenen Auswirkungen durch den gegenüber den Bestandsgebäuden wesentlich verbesserten Lärmschutz und den sommerlichen Wärmeschutz sowie die stärkere Begrünung des Areals.

Für die umgebende Bebauung ergeben sich hingegen keine wesentlichen Verbesserungen bzgl. des Wärmeschutzes. Die südliche Gebäudekante wird zwar aus dem Gartenbereich nach Norden verlagert und die Gartenfläche wird erweitert. Die positive mikro- und kleinklimatische Auswirkung der Begrünung betrifft jedoch wesentlich das Grundstück selber, da die entsprechenden Maßnahmen jeweils nur einen geringen Wirkungsradius besitzen und daher auf jedem einzelnen Grundstück selber durchgeführt werden müssen, um flächenhafte Wirkung zu entfalten.

##### **3.3.1.1 Verkehrslärm**

Das Plangrundstück ist erheblich durch Verkehrslärm vorbelastet. Dieser Lärm wird zum einen durch die unmittelbar westlich der *Kaiserstraße* verlaufende Bahnstrecke Bonn-Koblenz verursacht, zum anderen durch den Kraftfahrzeugverkehr auf den umliegenden öffentlichen Straßen. Die Gleisanlage der Bahnstrecke ist bereits mit Schienendämpfern und seitlichen Gabionenwänden ausgerüstet. Beide Lärmquellen können innerhalb des Stadtkerns nicht



weiter durch wirkungsvolle Schallschutzmaßnahmen gemindert werden, da die notwendigen Schirmhöhen mit den sonstigen städtebaulichen Belangen nicht vereinbar wären. Der Vorhabenplan reagiert bereits auf die Lärmeinwirkung, indem das bisher an der *Kaiserstraße* gelegene Wohnheim in die Mitte der *Nassestraße* verschoben und durch ein Verwaltungsgebäude ersetzt wird. Weiter wird der Baublock entlang der *Kaiserstraße* geschlossen und die erforderliche Öffnung der Bauflucht in der *Nassestraße* wird auf ein möglichst geringes Maß begrenzt.

Über die Eigenabschirmung der Gebäude im Plangebiet hinaus sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse trotz der unabwendbar gegebenen Lärmeinwirkungen sicherstellen.

Mit den Ersatzneubauten des Studierendenwerkes ist keine relevante Zunahme des Kraftfahrzeugverkehrs verbunden, da alle Nutzungen bereits heute am Standort etabliert sind. Auf Grund der bestehenden Einbahnstraßenregelungen werden auch keine wesentlichen Verkehre umgelenkt, so dass einzelne Anlieger wesentlich zusätzlich belastet würden.

### 3.3.1.2 Gewerbelärm

Die Emissionen des Studierendenwerkes aus der Mensa, den Serviceangeboten und der Verwaltung sind nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) zu ermitteln und zu bewerten. Hierzu liegt ein entsprechendes Schallgutachten zum Bebauungsplan vor<sup>4</sup>. Im Bauleitplan relevant sind hierfür die mit dem zu- und abfahrenden Verkehr verbundenen Geräusche. Diese konzentrieren sich für das Vorhaben an der Zufahrt zur Tiefgarage. Auf der Basis der ermittelten Verkehrsdaten wurde prognostiziert, dass die Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) in der Nacht und 55 dB(A) tagsüber an den Fenstern des nächstgelegenen Wohnhauses *Kaiserstraße* 59 eingehalten werden. Dabei sind auf Grund der Lage der Zufahrt keine weiteren gewerblichen Geräuscheinwirkungen zu berücksichtigen. Zur Konfliktminimierung ist das Einbringen der Rampe innerhalb des Gebäudes sowie die schallabsorbierende Herstellung der Rampe erforderlich. Eine diesbezügliche Festsetzung ist im Bebauungsplan aufgenommen.

Gewerbelärm der technischen Anlage in und an den geplanten Gebäuden sind erst auf der Grundlage der haustechnischen Planung in Abhängigkeit der jeweils gewählten Bauart bestimmbar. Auf Grund der bauaufsichtlichen Zulassungen haustechnischer Anlagen kann davon ausgegangen werden, dass die Anforderungen der Haustechnik mit Anlagen erfüllt werden können, die weder einzeln noch in Summe Geräuschemissionen oberhalb der Richtwerte der TA-Lärm hervorrufen.

### 3.3.1.3 Schutzbedürftigkeit / Gebietsart

Durch die abschließende Regelung der im Plangebiet zulässigen Nutzungen im Bebauungsplan werden die Schutzbedürfnisse der angrenzenden Wohngebiete angemessen berücksichtigt.

Nach der Überarbeitung des Wettbewerbsentwurfs verbleiben zwei, in das Gebäude eingeschobene Dachterrassen im 4. Obergeschoss. Dachterrassen sowie Terrassen generell, sind durchaus üblich in (mehrgeschossigen) Gebäuden und wären auch nach heutigem Planungsrecht zulässig. Gemessen an der gesamten Fassadenlänge der geplanten Gebäude sind Zahl und Größe der Freisitzbereiche bereits minimiert, eine weitere Beschränkung von

---

<sup>4</sup> [4] Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes 6621-1 „Carré Nassestraße“ in Bonn, ACCON Köln GmbH, 26.03.2020

Terrassenflächen ist nicht erforderlich. Die Gebietsverträglichkeit bleibt gewahrt. Soweit eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung der Terrassen erfolgt, können - soweit erforderlich - Regelungen im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

#### 3.3.1.4 Verschattung

Sowohl die straßenseitigen Baulinien als auch die Gebäudehöhen werden dem Maßstab der bestehenden Gebäude angepasst. An der *Nassestraße* rückt das geplante Verwaltungsgebäude auf einer Länge von rund 7,50 m an die Bauflucht der *Nassestraße* vor. Zusätzliche planungsrelevante Verschattungen gegenüber der heute auf dem Plangrundstück bestehenden Bebauung ergeben sich durch die Ersatzneubauten des Studierendenwerkes nicht. Die Rücknahme des viergeschossigen Baukörpers der heutigen Mensa in Richtung Norden wirkt sich auf die Verschattung der Nachbarbebauung geringfügig positiv aus. Je nach Jahreszeit profitieren wesentlich die Grundstücke *Kaiserstraße* 59 und 61 von einer gegenüber der bestehenden Situation verringerten Verschattung in den Morgenstunden. Die mit dem Vorhaben verbundene Verschattung in Richtung Norden und Osten ist bereits mit der bestehenden Bebauung gegeben und im innerstädtischen Bereich üblich und nicht unzumutbar.

### 3.3.2 **Klima / Luft**

Die Gebäude werden gegenüber dem Gebäudebestand in Bezug auf ihren Bedarf an Primärenergie für Heizwärme, Kühlung, Warmwasser und Beleuchtung verbessert.

Der Planungsraum weist laut Klimaanalyse für sommerliche austauscharme Hochdruckwetterlagen eine starke Wärmebelastung auf. In der Nacht tritt mit 5,5 -6 K Temperaturabweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Freiflächen ein hoher Wärmeineffekt auf. Vor dem Hintergrund dieser bioklimatischen Belastungen sind im Rahmen der weiteren Planung Maßnahmen am Gebäude sowie bei der Freiraumgestaltung vorzusehen, welche zum thermischen Komfort – insbesondere auch während lang andauernder sommerlicher Hitzeperioden - beitragen.

Maßnahmen am Gebäude wie eine Dach- und/oder Fassadenbegrünung wirken sich positiv auf das Kleinklima aus. Ab einer Größe von 200 m<sup>2</sup> müssen Flachdächer sowie flach geneigte Dächer (bis 15°) mit einer Dachbegrünung ausgestattet werden (Ratsbeschluss vom 08.09.2010: „Dachbegrünung in Bonn“, Drucksachen-Nr.: 0912064). Insgesamt soll durch die Neuentwicklung der Anteil der begrüneten Fläche im Planungsraum erhöht werden. Bezogen auf den Freiraum sollte zudem Wert auf verschattende Elemente sowie einen geringen Versiegelungsgrad gelegt werden, um tagsüber Aufenthaltsmöglichkeiten mit hohem Klimakomfort zu schaffen sowie die Entstehung von Kaltluft in der Nacht zu begünstigen. Zudem eignen sich Wasserelemente im Freiraum, um durch Verdunstungskühlung an heißen Tagen zur Reduktion der bioklimatischen Belastung beizutragen.

Die Emission von Luftschadstoffen durch den mit der bestehenden Nutzung verbundenen Kraftfahrzeugverkehr durch parkende Pkw aus dem Blockinnenbereich wird zukünftig entfallen. Für die Küche der Mensa ist eine Lüftung über Dach vorgesehen, die den Eintrag von Abluft in den Gartenbereich des Straßenkarrees vermeidet.

Während der Abbruch- und Bauarbeiten ist eine Luftbelastung durch Staub zeitweise unvermeidbar, auch wenn die sinnvoll möglichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ergriffen werden. Innerhalb des Abbruchkonzepts wird jedoch sichergestellt, dass gegebenenfalls vorhandene Gefahrstoffen wie als Beispiel schwach gebundenes Asbest nicht über die Luft in die Umgebung gelangen.

### 3.3.3 Flora / Fauna / Artenschutz

- Flora / Fauna

Das Plangebiet ist heute auf Grund seiner dichten Bebauung, Befestigung und Nutzung für den Naturhaushalt von untergeordneter Bedeutung. Eine Verbesserung der natürlichen Lebensbedingungen auf dem Plangrundstück ist jedoch im Zusammenhang mit den südlich angrenzenden Gärten und der linearen Begleitvegetation der Bahnlinie sinnvoll. Sowohl die Begrünung der Dachflächen als auch die Anlage von Gartenflächen an Stelle der heutigen Gebäude- und Hofflächen erweitern den Lebensraum für Pflanzen und Tiere, insbesondere Insekten, Vögel und Kleinsäuger.

Der vorhandene Baumbestand in privaten Grundstücken wurde im Rahmen eines Baumgutachtens<sup>5</sup> eingemessen, nach Stammumfang und Kronendurchmesser aufgenommen und gutachterlich bewertet. Insgesamt wurden 13 Bäume untersucht, auch solche auf benachbarten Grundstücken. Alle aufgenommenen Bäume zeigen Mängel, wobei die Bäume in rückwärtigen Gärten auf den Fremdgrundstücken standortbedingt eine bessere Versorgung und Vitalität aufweisen. Die beiden Spitzahorne und die Platane an der *Nassestraße* sowie die Ulme und die Birke rückwärtig im Garten des Vorhabengebiets sind begrenzt entwicklungsfähig, zeigen diverse verkehrssicherheitsrelevante Mängel und verursachen zum Teil erhebliche Bauschäden durch Wurzelaktivität. Die Rosskastanie und die Gemeine Esche in den Gärten der *Nassestraße* 5 und 7 zeigen deutliche Symptome der Vergreisung und würden die Baumaßnahmen nicht überleben.

Unter Berücksichtigung des vor Ort festgestellten Zustands des Baumbestandes und der baumbiologisch und statisch negativen Prognosen zur Weiterentwicklung auf den zum Teil extremen und verkehrsreichen Standorten, empfiehlt der Gutachter die Entfernung der Bäume. Inwieweit in den Baumbestand der Nachbarschaft eingegriffen werden muss, ist derzeit nicht abzusehen. In der Planzeichnung sind entsprechende Hinweise zum Baumschutz bei Baumaßnahmen aufgenommen. Insgesamt kann der Eingriff in den Baumbestand aufgrund den Ergebnissen der durchgeführten Bewertung als verträglich angesehen werden.

Die Ersatzpflanzung erfolgt für die privaten Bäume nach dem Vorhabenplan auf den Freiflächen des Baugrundstücks. Für den Straßenbaum wird ein Ersatz möglichst in näherer Umgebung auf öffentlichen Flächen gefunden. Eine Neupflanzung im öffentlichen Straßenraum in direkter Nähe ist wegen der an dieser Stelle vorhandenen Bushaltestelle nicht möglich. Die geschützte Lindenallee an der *Lennéstraße* bleibt von der Planung unberührt. Da die Bäume im Vorhabengebiet der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn unterliegen bedarf es einer entsprechenden Fällgenehmigung.

Die Qualität der Ersatzpflanzung ist letztendlich u.a. bestimmt durch die Mächtigkeit der auf der Tiefgarage liegenden Substratschicht. Ein Substrat von 50 cm ist gemäß textlicher Festsetzung mindestens einzuhalten. Dies reicht in der Regel für eine Strauchbepflanzung aus. Bei stärker Mächtigkeit oder partieller Erhöhung kann - eine entsprechende Statik der Tiefgarage vorausgesetzt – auch eine Pflanzung mit kleinkronigen Bäumen erfolgen. Pflanzmaßnahmen auf Tiefgagenflächen benötigen zum dauerhaften Erhalt regelmäßige Pflege und Unterhaltungsmaßnahmen.

- Artenschutz

---

<sup>5</sup> Beurteilung des geschützten Baumbestandes, Banks Baumpflege GmbH, Leimbach, 08.12.2018

Um die Verletzung von Zugriffsverboten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG für die europäisch geschützten Arten auszuschließen, wurde eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe 1 durchgeführt<sup>6</sup>. Nach dem Ergebnis stehen dem Vorhaben keine Konflikte mit geschützten Arten sowie mit sonstigen planungsrelevanten Arten entgegen. Für die im Bereich des Plangebiets bzw. im direkten Umfeld potenziell vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten und Fledermausarten besitzt das Gebiet allenfalls Bedeutung als Teil des Nahrungshabitats. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Um Konflikte mit Vogelbruten bzw. Fledermäusen und um Verbotbestände nach § 44 (1) BNatSchG zu vermeiden, sind Abbruch-, Rodungs- und Fällarbeiten, einschließlich der Entfernung von Fassadenbewuchs, grundsätzlich ausschließlich außerhalb des allgemeinen Brutzeitraums der Vögel (d.h. außerhalb des Zeitraumes vom 01. März bis 30. September / Bauzeitenregelung gem. § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen. Dadurch können Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG für die potenziell betroffenen, nicht planungsrelevanten, europäischen Vogelarten vermieden werden. Ein entsprechender Hinweis hierzu ist in der Planzeichnung aufgenommen.

Es ist nicht auszuschließen, dass Fledermausquartiere in vorab nicht zugänglichen Gebäudeteilen betroffen sind. Unmittelbar vor notwendigen Abbrucharbeiten von Gebäuden sowie vor Baumfällungen, sind daher Kontrollen auf Fledermausbesatz durchzuführen, um die Tötung von Individuen sicher zu vermeiden.

Als Maßnahme zum Artenschutz und zur Habitatverbesserung, ist es empfohlen an geeigneten Standorten im Plangebiet Nisthilfen für Fledermäuse sowie an geeigneten Fassaden Nisthilfen für Fassadenbrüter fachgerecht anzubringen. In Fassaden integrierte Nisthilfen sind bereits bauseitig mitzuplanen.

Falls in Neubauten großflächige Glaselemente (Fensterscheiben) eingesetzt werden, können auch Verbotstatbestände der Verletzung oder Tötung (vgl. § 44 Abs. 1 BNatSchG) ausgelöst werden, wenn diese letztendlich zum Tod führen (Vogelschlag). Zur Minimierung der Gefährdungsquellen sollten daher bauseits wirksame Maßnahmen wie Sichtbarmachung von Glasflächen oder Verwendung alternativer Materialien (Milchglas, Ornamentglas, Glasbausteine, Sandstrahlungen) ergriffen werden. In der Planzeichnung wurde ein Hinweis auf einen Leitfaden aufgenommen in dem weitere Empfehlungen und Praxisbeispiele zum Umgang mit Vögeln bei der Fassaden- und Lichtgestaltung beschrieben sind.

Bei der Beleuchtung des Geländes sollten generell insektenfreundliche Leuchtmittel mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen. Der Bebauungsplan weist hierauf hin.

### **3.3.4 Boden / Wasser**

#### **3.3.4.1 Böden**

Die Grundstücksflächen im Plangebiet sind heute bis auf geringe Anteile in den Vorgartenflächen an der *Lennéstraße* und der *Kaiserstraße* sowie in den Gärten der Gebäude *Nassestraße 7* und *9* überbaut oder versiegelt. Naturnahe Böden sind im Plangebiet nicht mehr anzutreffen. Schutzwürdige Böden sind innerhalb der bestehenden Siedlungsflächen

---

<sup>6</sup> [2] Artenschutzprüfung, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6621-1, Dr. Ralph Schöpwinkel, Neunkirchen -Seelscheid, 12.11.2019/ 17.02.2020

entsprechend den Darstellungen der 3. Auflage in der Bodenkarte BK50 des Landesvermessungsamtes NRW nicht betroffen.

Mit dem Vorhaben werden sowohl zusätzliche Gartenflächen als auch hinreichend mächtige Substrataufbauten für eine intensive Begrünung auf den nicht überbauten Teilen des Untergeschosses realisiert. Damit wird die vegetationsfähige Bodenfläche im Plangebiet vermehrt. Die Versickerungsrate der Niederschläge und der Beitrag der Flächen zur Neubildung des Grundwassers werden verbessert.

Zur Reduzierung der grundsätzlichen Unwägbarkeiten von Bodeneingriffen und Bauwerksgründungen wurden ein orientierendes Baugrundgutachten zur Auslobung des Realisierungswettbewerbs sowie im weiteren Verfahren ein Baugrundgutachten<sup>7</sup> mit einem Geotechnischen Bericht erstellt. Mit dem, gegenüber dem Wettbewerbsentwurf auf ein Untergeschoss reduziertes Vorhaben, konnte der Eingriff in das Schutzgut Boden erheblich minimiert werden.

Bei dem angetroffenen Baugrund handelt es sich um die übliche, im Bonner Raum anstehende Schichtenfolge aus jungen natürlichen Aufschüttungen, die zunächst von Hochflut- und im tieferen Untergrund von Terrassensedimenten unterlagert werden. Dieser Untergrund stellt in der Regel eine tragfähige Basis für Bauvorhaben unterschiedlichster Größe dar. Die Gründung der neuen Gebäude soll auf den unterlagernden Terrassensedimenten erfolgen, die als hoch tragfähig und verformungsarm anzusehen sind. Dabei wurden die Terrassenschotter in den Sondierungen zum orientierenden Baugrundgutachten ebenso wie zum Baugrundgutachten flächig aufgeschlossen. Die mit einer Gründung von Bauwerken unvermeidbare Setzung des Bodens unter der Last der Neubauten wird mit 0,3 bis 1,4 cm prognostiziert. Diese mögliche Setzung bleibt deutlich unter der nach DIN zulässigen Setzung für z.B. bindige Böden von 4,0 cm und beschränkt sich wesentlich auf das Baugrundstück selber.

Die Aufschlüsse der Sondierungen lassen auf einen Grundwasserstand zum Zeitpunkt der Untersuchung von 9 – 10 m unter Gelände schließen. Der Bemessungswasserstand für das Bauwerk liegt bei einem Sicherheitszuschlag auf den Maximalwasserstand der nächstgelegenen Grundwassermessstelle bei 50,93 m ü.NHN. Dies entspricht rund 6,50 m unter dem heutigen Gelände. Der Grundwasserstand während der Bauphase wird mit einer sehr hohen Wahrscheinlichkeit noch einmal unterhalb dieser Höhe liegen.

#### 3.3.4.2 Niederschlagswasser

Das Plangebiet wird derzeit über den städtischen Mischwasserkanal entwässert. Auf Grund des hohen Befestigungsgrades erfolgt eine nahezu vollständige Ableitung des Niederschlagswassers entsprechend den Abflussbeiwerten der einzelnen Flächentypen. Durch das geplante Vorhaben wird diese Situation grundsätzlich verändert, indem die versiegelte Fläche reduziert und die Abflussbeiwerte der Gebäude durch Dachbegrünung wesentlich verringert werden.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück ist für die Ersatzneubauten wasserrechtlich nicht gefordert und auf Grund der konkurrierenden Flächenansprüche der Bebauung, des Untergeschosses und der für die Erholung nutzbaren Gartenflächen nicht möglich. Das Studierendenwerk hat weiter geprüft, ob eine Nutzung des Niederschlagswassers als Brauchwasser sinnvoll umgesetzt werden kann. Die Abschätzung des Potenzials ergab jedoch, dass bei der gegebenen kompakten mehrgeschossigen Bauform

---

<sup>7</sup> [5] Geotechnischer Bericht, Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 zum Bauvorhaben „Umgestaltung Carré Nassestraße“ in 53113 Bonn, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, 03.04.2020

einem hohen Brauchwasserbedarf lediglich ein geringer Ertrag von den Dachflächen gegenübersteht. Hieraus resultierende Anforderungen an das Speichervolumen einer Zisterne sowie der Aufwand für ein zusätzliches Brauchwassernetz in einem öffentlichen Gebäude stehe in keinem wirtschaftlich vertretbaren Verhältnis zum Nutzen.

#### 3.3.4.3 Starkregen

Das Plangebiet ist aus der topografischen Situation heraus nicht überflutungsgefährdet. Von der Straßenoberfläche als Rückstauenebene des öffentlichen Kanals verlaufen keine Wasserwege über das Plangrundstück. Die Planung der Starkregenvorsorge erfolgt mit der weiteren Gebäudeplanung und der Planung der Freiflächen. Ziel ist die Abwehr von Schäden durch Überflutung für die geplanten Gebäude wie für die umgebenden Flächen. Hierzu werden entsprechend den Vorgaben der DIN 1986 die notwendigen Rückhaltevolumina für die bei Starkregen nicht über die Kanalhausanschlüsse ableitbaren Niederschlagsmengen ermittelt und auf dem Plangrundstück nachgewiesen. Hierzu können sowohl Retentions- und Einstaudächer als auch Überflutungsflächen im Gartenbereich und unterirdische Stauräume ausgeführt werden.

#### 3.3.4.4 Altlasten / Altablagerung

Innerhalb des Plangebietes sowie angrenzend sind keine Altstandorte oder Altablagerungen oder Umweltschäden bekannt.

### 3.3.5 **Landschaftsbild / Erholung**

Durch die geplanten Ersatzneubauten erfolgen keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in das Landschaftsbild. Sowohl die straßenseitigen Baulinien als auch die Gebäudehöhen werden dem Maßstab der bestehenden Gebäude angepasst. Die für das Quartier charakteristische Vorgartenzonen an der *Lennéstraße* und der *Kaiserstraße* sind bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben werden mit der Verlegung der bisher oberirdischen Pkw- Stellplätze in das Untergeschoss erstmals kleinere Erholungsbereiche geschaffen. Zusätzlich wird der Freiraum im Innenbereich des Straßenkarrees durch den ersatzlosen Abbruch des gartenseitigen Teils des heutigen Mensagebäudes wesentlich vergrößert. Auch qualitativ werden die Wohn- und arbeitsstandortnahen Erholungsmöglichkeiten durch die Umsetzung eines schlüssigen freiraumplanerischen Gestaltungskonzepts verbessert.

### 3.3.6 **Kultur- und Sachgüter**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich mit den Gebäuden *Nassestraße* 7 und 9 zwei in die Denkmalliste eingetragene Objekte. Diese bleiben erhalten und werden in das Nutzungskonzept der Einrichtungen des Studierendenwerkes einbezogen.

Angrenzend an die geplanten Gebäude des Studierendenwerkes befinden sich eine Reihe weiterer denkmalgeschützter Gebäude aus der Entstehungszeit des Quartiers. Die Beachtung der Kulturdenkmäler und des denkmalwerten Ensembles der *Kaiser-, Nasse- und Lennéstraße* war Teil der Aufgabenstellung des für die Ersatzneubauten des Studierendenwerkes durchgeführten Realisierungswettbewerbs. Der prämierte und zur Realisierung ausgewählte Entwurf wurde entsprechend den Bemerkungen des Preisgerichts und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde überarbeitet. Mit dem nunmehr vorliegenden Vorhabenplan werden die Anforderungen an das Einfügen des Neubaus und dessen Gestaltung in den Kontext der

denkmalgeschützten Nachbargebäude sowie des daraus gebildeten Ensembles weitgehend erfüllt.

Im rückwärtigen Teil des Grundstücks befinden sich Teile eines Krankenhausbunkers der ehemaligen Kinderklinik an der *Lennéstraße*. Die 1943 errichtete Anlage besteht aus mehreren betonierten Gängen, die teilweise unter das Grundstück *Lennéstraße* 30-32 reichen. Sie sind jedoch ausschließlich über den Keller des Studierendenwerkes zugänglich. Der Bunker ist bisher nicht in die Denkmalliste eingetragen, grundsätzlich aber eintragungswürdig und -fähig.

Bei Herstellung einer Tiefgarage und des Kellergeschosses mit der Mensaküche ist es erforderlich, den größeren Teil der Bunkeranlage abzurechen. In Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wird die Gesamtanlage vor dem Abbruch dokumentiert. Verbliebene Ausstattungen wie erhaltene Zugangstüren und Sprechrohre werden am verbleibenden Bestand wieder eingepasst. Von der Tiefgarage wird ein Zugang in die verbleibende Bunkeranlage geführt. Ein vollständiger Erhalt der Anlage stünde dem Vorhaben entgegen. Da es sich bei der angetroffenen Anlage um einen Klinikbunker handelt, der gegen Ende des 2. Weltkrieges häufiger für Krankenhäuser errichtet wurde und dessen Bauweise wie Nutzung bereits breit dokumentiert sind, ist ein vollständiger Erhalt im Original zu Lasten der Entwicklung des Studierendenwerkes nicht angemessen. Dies gilt umso mehr, als die ursprüngliche Kinderklinik *Lennéstraße* 30-32 und das rückwärtige Gebäude der Poliklinik so nicht mehr existieren. Bei Umsetzung der dokumentarischen und konservatorischen Maßnahmen verbleibt kein wesentlicher Konflikt des Vorhabens mit dem Denkmalschutz.

Sonstige Sachgüter sind in Form der bestehenden Gebäude betroffen. Das Studierendenwerk hat vor Beginn der Planung der Ersatzneubauten verschiedene Alternativen einschließlich des vollständigen oder teilweisen Erhalts bestehender Gebäude geprüft.

Gegenüber dem Land Nordrhein-Westfalen als Fördergeber wurde die Entscheidung für einen Ersatzneubau begründet. Für eine weitere Nutzung wären erhebliche Aufwendungen für die Gebäudetechnik, den Brandschutz und die energetische Sanierung erforderlich. Ein barrierefreier Umbau ist auf Grund der unterschiedlichen Gebäudestrukturen der Bauten an der *Lennéstraße* und der *Nassestraße* letztlich nicht realisierbar. Weiter spricht die Lärmeinwirkung der Bahnlinie auf das Studierendenwohnheim an der *Kaiserstraße* gegen einen Erhalt dieser Nutzung an dieser Stelle. Ein passiver Lärmschutz ist zwar mit einem entsprechenden technischen Aufwand möglich, für Einraumwohnungen an der der Bahn zugewandten Seite aber wegen der Einschränkung der Wohnnutzung nicht vertretbar.

Auch unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit ist die Entscheidung für einen Ersatzneubau richtig, da die zu erwartende Nutzungsdauer des sanierten Gebäudes deutlich unter der eines Neubaus liegt.

### **3.4 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur**

Mit dem Ersatzneubau für die Mensa und die Verwaltung des Studierendenwerkes und das Studierendenwohnheim wird die durch das Studierendenwerk bereitgestellte Infrastruktur verbessert. Die bestehende Kindertagesstätte mit 16 Plätzen im Gebäudes *Nassestraße* 7 wird an einem neuen Standort fußläufig zur Haltestelle *Ollenhauer* Straße fortgeführt.

Da es sich bei dem Vorhaben des Studierendenwerkes ausschließlich um den Ersatz bereits bestehender Gebäude handelt, bleiben die Nutzung und deren Folgen auf die soziale Infrastruktur unverändert und lösen keinen zusätzlichen Bedarf aus.

### **3.5 Kosten und Finanzierung**

Das Vorhaben erfordert keinen Ausbau der öffentlichen Infrastruktur. Eine Bodenordnung ist ebenso wenig erforderlich. Die Vorhabenträgerin trägt auf der Grundlage eines mit der Bundesstadt Bonn abgeschlossenen städtebaulichen Vertrages die Kosten des Planverfahrens und der erforderlichen Gutachten. Mittel aus dem Haushalt der Bundesstadt Bonn sind nicht erforderlich.

Bonn, 17. Juni 2020



## Anhang

### 3.6 Auflistung der verwendeten Gutachten

- [1] Beurteilung des geschützten Baumbestandes, Banks Baumpflege GmbH, Leimbach, 08.12.2018
- [2] Artenschutzprüfung, Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 6621-1, Dr. Ralph Schöpwinkel, Neunkirchen -Seelscheid, ~~12.11.2019/17.02.2020~~  
**Endfassung 03.04.2020**
- [3] Verkehrsuntersuchung und Mobilitätskonzept, Ersatzneubauten Studierendenwerk Nassestraße, VSU Beratende Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz GmbH, Herzogenrath, ~~16.03.2020/~~**Endfassung 19.05.2020**
- [4] Gutachterliche Stellungnahme zur Geräuschsituation im Bereich des Bebauungsplangebietes 6621-1 „Carré Nassestraße“ in Bonn, ACCON Köln GmbH, 27.04.2020
- [5] Geotechnischer Bericht, Baugrundgutachten gemäß DIN 4020 zum Bauvorhaben „Umgestaltung Carré Nassestraße“ in 53113 Bonn, Geotechnisches Büro Dr. Leischner GmbH, 03.04.2020