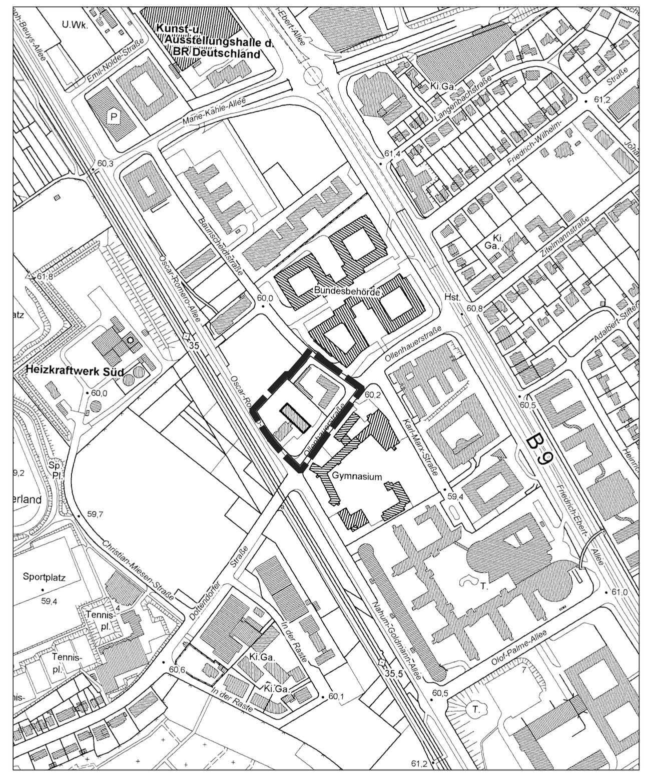
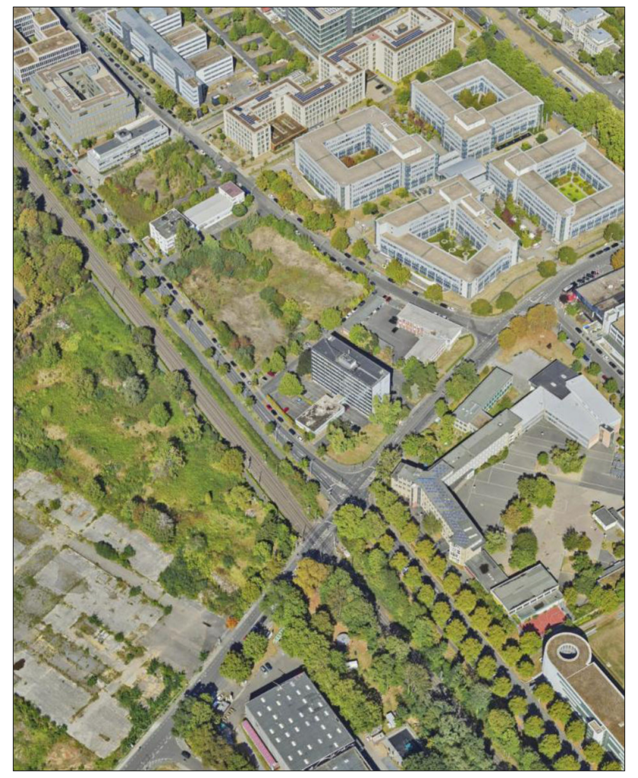
Bundesstadt Bonn – Frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) BauGB – Bebauungsplan Nr. 6719-9 „Ollenhauerstraße“ Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Gronau

Lageplan i.M. 1:500 (ASTOC ARCHITECTS AND PLANERS GmbH)



Übersichtsplan i.M. 1:5.000 (Plangrundlage: Land NRW 2023)


Luftbild (Stadt Bonn)

Visualisierung (ASTOC ARCHITECTS AND PLANERS GmbH)

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

1. Anlass und Ziel der Planung

Das circa 0,8 ha große Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 6719-9 erstreckt sich im Stadtbezirk Bonn, Ortsteil Gronau über die Grundstücke Ollenhauerstraße 2 und 4. Das im Eigentum der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) bestehende Grundstück Ollenhauerstraße 2 ist mit einem zweigeschossigen Bürogebäude sowie Garagenzeilen bebaut. Das 5.154 m² große Grundstück Ollenhauerstraße 4 ist aktuell mit einem neungeschossigen Bürogebäude, einem eingeschossigen Nebengebäude sowie ebenerdigen Stellplätzen bebaut. Die Gebäudesubstanz weist erhebliche funktionale, bauliche und technische Mängel auf. Die bauliche Dichte des Grundstücks ist vergleichsweise gering.

Anfang 2020 hat die Kreer Development GmbH die Liegenschaft Ollenhauerstraße 4 in Bonn Gronau erworben und mit Schreiben vom 08.01.2020 einen Antrag auf Einleitung des Planverfahrens zur Änderung des derzeit für die Grundstücke Ollenhauerstraße 2 und 4 bestehenden Bebauungsplanes Nr. 7920-15 gestellt. Vor dem Hintergrund der Nachfrage nach attraktiven Büro- und Dienstleistungsflächen in Bonn plant die Eigentümerin eine Neubebauung des Grundstücks. Der Rat der Bundesstadt Bonn folgte dem Antrag , indem er in seiner Sitzung am 09.12.2021 den Zielbeschluss (DS- Nr. 202202) mit den Maßgaben gefasst hat, dass die Grundrisse des Bürohochhauses zu einem späteren Zeitpunkt mit wenig baulichem Aufwand zu Wohnraum umgewandelt werden können, das Gebäude im KfW-Effizienzhausstandard 40 zu errichten sowie im Verfahren ein zweiphasiger Wettbewerb unter Einbeziehung der unmittelbar angrenzenden Flächen (Ollenhauerstraße 2) in der ersten Ideenphase durchzuführen ist. Im November 2022 wurde in Kooperation mit der Stadt Bonn ein zweiphasiger städtebaulicher und hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit 7 Teilnehmenden ausgelobt, der im April 2023 mit der Jurysitzung seinen Abschluss fand. In der ersten Ideenphase des Wettbewerbs wurde entsprechend dem Ratsbeschluss vom 09.12.2021 für das Baugrundstück der Ausloberin und der Fläche Ollenhauerstraße 2 ein gemeinsames städtebauliches Konzept entwickelt. Vier Arbeiten qualifizierten sich für die zweite Phase des Wettbewerbs. In dieser Phase wurde auf Grundlage der in der ersten Phase entwickelten Idee und der Empfehlungen der Jury, die Bebauung auf dem Grundstück Ollenhauerstraße 4 architektonisch ausgearbeitet.

Entsprechend der Zielsetzung des Rahmenplans Bundesviertel, das Wohnen im Bundesviertel zu stärken, sollten die Teilnehmenden im Wettbewerb nachweisen, dass der Hochbau Ollenhauerstraße 4 ggfs. mittel- bis langfristig mit überschaubarem Aufwand mindestens teilweise zu Wohnzwecken umgenutzt werden kann. Den Teilnehmenden war zudem freigestellt, die Bestandsbebauung zu erhalten und in das Neubauensemble zu integrieren. Diesen Versuch unternahm jedoch lediglich ein*e Teilnehmer*in. Gemeinsam mit den benachbarten Grundstücken Ollenhauerstraße 2 und Baunscheidtstraße 1 sollte zudem ein attraktiver, begrünter Quartiersplatz mit hoher Aufenthaltsqualität realisiert werden, der zukünftig auch Adresse der drei Anlieger werden soll. Das Architekturbüro ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS GmbH, Köln konnte den Wettbewerb für sich entscheiden. Der prämierte Siegerentwurf stellt die Grundlage für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan dar.

Ziel der Planung ist es, moderne, nachhaltige Büro- und Dienstleistungsflächen für den großen Bedarf nach attraktiven Büroarbeitsplätzen zu realisieren. Weiterhin sollen, entsprechend den Zielen zur künftigen Entwicklung des Bundesviertels, Gastronomie und kleinere Shops im Erdgeschoss vorgesehen werden, um zu einer Belebung des Quartiers beizutragen. Mit einem Mobilitätskonzept soll die Anzahl der Stellplätze auf dem Grundstück reduziert und die alternative Mobilität gefördert werden. Gleichzeitig soll damit ein Beitrag zum Erreichen des gesamtstädtischen Ziels einer Mobilitätswende geleistet werden. Zudem trägt die Planung durch die Intensivierung der Ausnutzung des Grundstücks dem Gebot Innen- vor Außenentwicklung Rechnung.

2. Bestehendes Planungsrecht

Flächennutzungsplan:

Der Flächennutzungsplan der Stadt Bonn stellt das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Dienstleistung und Verwaltung dar. Dementsprechend kann die geplante Entwicklung der Fläche als Bürostandort mit öffentlichen Nutzungen im Erdgeschoss als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden, eine ggf. spätere Umwandlung zu Wohnraum jedoch nicht mehr. Der FNP ist dann im Wege der Berichtigung gemäß § 13a BauGB entsprechend der neuen Entwicklungsziele anzupassen.

Bebauungsplan:

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7920-15 aus dem Jahr 2002. Dieser weist für den betroffenen Teilbereich ein Sondergebiet (SO) - Büro und Verwaltung - mit einer GRZ/GFZ von 0,5/1,8 und einer max. IV-geschossigen Bebauung aus. Zur Umsetzung der zukünftigen Planungsziele ist eine Änderung des vorhandenen Planungsrechts erforderlich.

Rahmenplanung Bundesviertel:

Das Vorhaben liegt innerhalb des Plangebietes der in 2021 vom Rat der Stadt Bonn beschlossenen Rahmenplanung Bundesviertel. Die Rahmenplanung Bundesviertel, gegliedert in ein Struktur-, Nutzungs-, Mobilitäts-, Hochhaus- und Umsetzungskonzept, definiert als strategisches Entwicklungskonzept die Ziele und strategischen Ausrichtungen für die künftige Entwicklung des Bundesviertels. Im Hochhauskonzept ist der Standort als geeignet für ein Hochhaus der Kategorie S = 40 m definiert. Im Nutzungskonzept, in welchem entwicklungsperspektivisch für jeden Baublock ein Nutzungsspektrum aufgezeigt wird, ist das Plangebiet als „Hybrid Mitte“ bestimmt. Das Nutzungskonzept, welches von dem programmatischen Ansatz einer Nutzungsmischung geleitet ist, sieht für den Bereich einen Wohnanteil von ca. 60% und einen Anteil für Nicht-Wohnnutzungen von rd. 40% vor. Da jedoch nicht an allen Standorten die programmatisch definierten Nutzungen wegen der örtlichen Gegebenheiten möglich sind, wird in der Rahmenplanung auch darauf hingewiesen, dass diese Werte standort- und projektbezogen zu prüfen sind.

Für das Plangebiet wurde diesbezüglich im Vorfeld durch die TÜV Rheinland Energy GmbH eine schalltechnische Voruntersuchung durchgeführt, die zu dem Ergebnis kommt, dass durch den Betrieb des ca. 150 m nordwestlich des Plangebietes liegenden Heizkraftwerk Süd, schädliche Umwelteinwirkungen durch tieffrequente Geräusche im Sinne der TA Lärm auftreten können. Die geplante Bebauung jenseits der Bahnstrecke auf dem Christian-Miesen-Gelände entfaltet gegenüber dem Grundstück Ollenhauerstraße 4 keine abschirmende Wirkung. Der Schall trifft somit ungehindert auf das Baugrundstück. Da in diesem Zusammenhang keine Gewährleistung für gesunde Wohnverhältnisse im Nachtzeitraum gegeben werden können, muss unter diesen Rahmenbedingungen derzeit von einer Wohnbebauung abgesehen werden.

Planverfahren:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6719-9 soll als Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 7920-15 entsprechend dem vom Rat am 09.12.2021 gefassten Zielbeschluss gemäß § 12 (Vorhaben- und Erschließungsplan) BauGB in Verbindung mit § 13 a (Bebauungspläne der Innenentwicklung) BauGB mit frühzeitiger Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgen.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind gegeben. Die im BauGB festgelegte Höchstgrenze von 20.000 m² Grundfläche nach § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird deutlich unterschritten. Auch werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Ebenso sind die in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter nicht betroffen. Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und von dem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange im Verfahren umfassend berücksichtigt. Von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 (1) bzw. § 4 (1) BauGB wird ungeachtet der bestehenden gesetzlichen Möglichkeiten gemäß § 13a BauGB nicht abgesehen.

Ob das Grundstück Ollenhauerstraße 2 nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Plangebiet verbleibt oder dessen Entwicklung in einem eigenen Verfahren weitergeführt wird, wird im weiteren Verfahren noch zu klären sein.

3. Planung

3.1 Städtebauliches Konzept

Der prämierte Entwurf „Meilenstein“ des Büro Astoc, Köln, entspricht mit seiner Höhe von rd. 40m den Zielen der Rahmenplanung Bundesviertel und betont den Kreuzungspunkt Ollenhauerstraße / Oscar-Romero Straße bzw. den Eingang aus Kessenich / Dollendorf kommend in das Bundesviertel. Durch die kubische Gestaltung bietet der Entwurf städtebaulich eine attraktive Landmarke. Die oberirdische Bruttogrundfläche (BGF) des Meilensteins beträgt ca. 18.500 m². Auf dem Grundstück Ollenhauerstraße 2 sieht der Wettbewerbsentwurf einen VI-geschossigen Solitär mit rd. 5.000 m ² Bruttogrundfläche vor, der die gegenüberliegende Gebäudekante des nordöstlich gelegenen IV-geschossigen Gebäudes aufnimmt und gegenüber dem eingetragenen Denkmal des Friedrich-Ebert-Gymnasiums zurücktritt.

Auszug aus dem Protokoll der Jury-Sitzung: „Durch ihre dynamische Positionierung zueinander entstehen großzügige, attraktive Freiräume, die auch ohne Beteiligung der Nachbarn bereits autark funktionieren und eine eindeutige Adressierung bieten. Der sehr kompakte, kubische Baukörper wird durch die Verfasser durch prägnante, umlaufende Einschnitte (…) fein differenziert. Die vertikalen Einschnitte an den Gebäudeseiten werden in zwei sogenannte Transfergeschossen horizontal miteinander verbunden, ergeben so Loggien und Balkone, die begrünt sind, viel Potenzial für die Nutzer bieten und die Belichtung des Würfels gewährleisten. Das Gebäude wirkt klar und schafft eindeutige Bezüge, seine Skulpturalität und Fassade wirken durch das begrünte Band sehr ästhetisch. Der Ausschnitt am Entrée ist in seiner Dimensionierung nun angemessen, der Arkadengang zur Plaza gut gewählt. Effizienz und Teilbarkeit der Büroetagen sind günstig, die Bürogrundrisse gelungen. (…).“

Die Planung von ASTOC eröffnet zudem die Möglichkeit, in einem vertretbaren Umfang den Grundriss zu Wohnungen umnutzen zu können.

3.2 Freiraumkonzept

Zentrales Element des Freiraumkonzepts ist eine „Plaza“, welche die angrenzenden Gebäude mit einer durchgängigen Materialität und Begrünung verbindet und in Beziehung setzt. Die „Plaza“ bildet die attraktive Adresse für die Anlieger und bietet den Mitarbeiter*innen und Besucher*innen einen Raum für Erholung und Kommunikation. Die urbane Platzgestaltung erhält zur Ollenhauerstraße eine zunehmende grüne Prägung. In gleicher Weise, wie sich der Platzbelag in streifenförmige Pflanzflächen wandelt, verdichten sich die Baumpflanzungen von lockeren Baumgruppen zu einem dichten Baumhain. Die künftige Plaza bietet einen attraktiven Raum zum Aufenthalt und wertet den Standort gegenüber dem heute stark versiegelten Freiraum deutlich auf.

3.3 Erschließung / Ruhender Verkehr

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):

Der Standort ist hervorragend in den öffentlichen Nahverkehr eingebunden. Der neue DB-Haltepunkt „UN-Campus“ befindet sich in einer Entfernung von rd. 700 m. Hier besteht für Pendler Anschluss an den schienengebundenen Personennahverkehr (SPNV) der linksrheinischen Bahnstrecke in Richtung Köln bzw. Koblenz. Das Bonner Zentrum und die Städte Königswinter, Bad Honnef, Sankt Augustin, Siegburg, Alfter und Bornheim sind über die Stadtbahnhaltestelle „Ollenhauerstraße“ (Linien 16, 63, 66, 67, 68) in rd. 250 m Entfernung zu erreichen. Darüber hinaus befinden sich die Haltestellen „Baunscheidtstraße“ und „In der Raste“ in ca. 120 m bzw. 200 m Entfernung zum Grundstück. Dort verkehrt die Buslinie 634 morgens und abends zu den Hauptverkehrszeiten zwischen Post-Tower und Venusberg.

Motorisierter Individualverkehr (MIV):

Der Autoverkehr erreicht das Plangebiet aus dem rechtsrheinischen Raum über die Autobahn 562 (Konrad-Adenauer-Brücke) und die Bundesstraße 9, die Franz-Josef-Strauß-Allee oder die bahnparallele Nahum-Goldmann-Allee/Oscar-Romero-Allee. Der Verkehr aus dem linksrheinischen Gebieten erreicht das Plangebiet von der Autobahn 565 aus über die Reuterstraße oder aus Richtung Bad Godesberg über die Bundesstraße 9 sowie die DB-Strecke begleitende Straße. Die Ollenhauerstraße kann aus Norden kommend über die B 9 bzw. von Süden kommend über die Nahum-Goldmann-Allee erreicht werden.

Am Bahnübergang Ollenhauerstraße kommt es aufgrund der hohen Auslastung der Bahnstrecke im Tagesverlauf häufig zu langen Schrankenschließzeiten. Eine planfreie Querung der Bahnstrecke mit Kreisverkehr am Kreuzungspunkt ist in Planung. Da der Kreisverkehr in die Tieflage versetzt wird, wird die Fahrbahn der Ollenhauerstraße und der Oscar-Romero-Allee im Bereich der Rampenbauwerke grundstücksseitig künftig durch seitliche Stützwände gefasst werden. Eine oberirdische Zufahrtsmöglichkeit zu dem Grundstück Ollenhauerstraße 4 für den motorisierten Individualverkehr ist daher lediglich nördlich der Stützwand an der Oscar-Romero-Allee gegeben.

Rad- und Fußwegeverbindung:

Beidseits der DB-Strecke verlaufen Rad- und Fußwege, die eine optimale Anbindung des Standortes aus den Stadtbezirken Bonn und Bad Godesberg bieten. Mit der derzeit in 2030 zu erwartenden planfreien Querung der DB-Trasse wird die Vernetzung der westlich und östlich angrenzenden Bonner Ortsteile verbessert. Heute besteht im Bereich des Haltepunktes UN-Campus die Möglichkeit zur planfreien Querung der DB-Trasse für Fußgänger und Radfahrer. Aus dem Plangebiet stellt derzeit die Ollenhauerstraße mit Querung der B9 am Stadtbahnhaltepunkt Ollenhauerstraße die günstigste West-Ost Verbindung dar. Während der künftige Kreisverkehr für den Kfz-Verkehr in der Tieflage geplant ist, sollen zukünftig beiderseits von Ollenhauerstraße und Oscar-Romero-Allee der Radweg und die Fußwege weiterhin etwa auf dem heutigen Niveau verlaufen. Die Rad- und Fußwege aus Norden, Osten und Süden sollen sich in Form eines Brückenbauwerks oberhalb des Kreisverkehrs kreuzen; die Rad- und Fußwegeverbindung nach Westen ist über eine Rampe westlich der Nahum-Goldmann-Allee zunächst in Tieflage geplant und unterquert dann die Bahnstrecke. Fußgänger erreichen die Unterführung von Norden und von Süden aus auch unmittelbar über Treppenanlagen. Über das Brücken- und Verbindungsbauwerk oberhalb des Kreisverkehrs wird künftig eine optimale Anbindung des Grundstücks für Fußgänger und Radfahrer erreicht, welche am Scheitelpunkt zwischen Ollenhauerstraße und Oscar-Romero-Allee liegt.

Innere Erschließung und ruhender Verkehr:

Das Grundstück Ollenhauerstraße 2 ist über die Baunscheidtstraße und die Ollenhauerstraße gut erreichbar. Die geplante verkehrliche Erschließung des Grundstücks Ollenhauerstraße 4 sowohl für den MIV als auch für die Anlieferung erfolgt über die Oscar-Romero-Allee. Der durch die Neubebauung ausgelöste Bedarf an Pkw-Stellplätzen wird in einer Tiefgarage untergebracht werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage des Grundstücks Ollenhauerstraße 4 erfolgt über die Oscar-Romero-Allee. Hier befindet sich auch die Vorfahrt zum Gebäude. Ausreichende Fahrradabstellplätze sollen sowohl in der Tiefgarage als auch oberirdisch in der Nähe der Eingangsbereiche vorgesehen werden. Abgesehen von kurzzeitigen Haltemöglichkeiten im Bereich der Gebäudevorfahrten sind für Pkw im Plangebiet keine oberirdischen Stellplätze vorgesehen.

Feuerwehrzufahrten für das Grundstück Ollenhauerstraße 4 sind zum einen über die Plaza von der Baunscheidtstraße, als auch von der Oscar-Romero-Allee möglich. Die notwendigen Aufstell- und Bewegungsflächen können auf der Plaza, direkt vor dem Gebäude und am östlichen Haupteingang nachgewiesen werden.

3.4 Ver- und Entsorgung

Müllentsorgung:

Im Plangebiet wird die Unterbringung der Müllbehälter in der Tiefgarage vorgesehen. An den Abfuhrtagen werden die Müllcontainer an einem festgelegten Abholstandort auf dem Grundstück bereitgestellt und im Anschluss wieder in die Tiefgarage gebracht.

Wasserversorgung:

Durch die bestehende Bebauung ist das Plangebiet an die vorhandenen Versorgungsnetze der Bundesstadt Bonn angeschlossen. Sie sichern sowohl die Versorgung als auch den Brandfall.

Entwässerung / Kanal:

Die Forderung des Landeswassergesetzes NRW zur ortsnahen Beseitigung des Niederschlagswassers ist zwar unbeachtlich, da die Grundstücke bereits vor dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt bzw. an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen waren, dennoch ist die Möglichkeit einer Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet zu prüfen. Die Versickerungsfähigkeit wird im Rahmen eines hydrologischen Gutachtens im weiteren Verfahren untersucht.

Starkregen:

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

Die besonderen Anforderungen durch Starkregenereignisse, für deren Ableitung das städtische Kanalnetz nicht geeignet ist, müssen in Anwendung des § 1a Absatz 5 BauGB untersucht werden. Im weiteren Verfahren wird hierzu eine topographische Gefährdungsanalyse erstellt.

Energiekonzept:

Das Plangebiet kann über die Baunscheidtstraße an das Fernwärmenetz der Stadt Bonn angeschlossen werden. Bedingt durch den Abriss der Bestandsgebäude muss die vorhandene Abnehmertransformationsstation sowie auf dem Gelände verlaufende Kabeltrassen außer Betrieb genommen werden. Für die zukünftige Stromversorgung der geplanten Gebäude ist ein Standort für eine Netzstation und eine Abnehmerstation zur Ollenhauerstraße bzw. zur Oscar-Romero-Allee vorzusehen.

Der „Meilenstein“ wird als besonders nachhaltiges, modernes Gebäude geplant. Das Dach des Gebäudes erhält eine flächige Photovoltaikanlage zur Erzeugung von Strom, die in Kombination mit extensiver Dachbegrünung zu errichten ist. Wärme und Kälte sollen aus der Geothermie gewonnen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird ein Energiekonzept erarbeitet, dessen Ergebnisse Anlage zum Durchführungsvertrag werden

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Verkehr

Die verkehrsgutachterliche Ersteinschätzung des Gutachterbüros IGEPA kommt zu dem Ergebnis, dass vorbehaltlich der noch durchzuführenden detaillierten Verkehrsuntersuchung, davon auszugehen ist, dass die aus dem Bauvorhaben generierten Zusatzverkehre im umliegenden Straßennetz verträglich abgewickelt werden können.

In der im weiteren Verfahren durchzuführenden Verkehrsuntersuchungen, sind vor allem die Auswirkungen auf das bestehende Verkehrsnetz detailliert zu untersuchen und die Anzahl der notwendigen Stellplätze zu ermitteln.

Zusätzlich wird ein Mobilitätskonzept erarbeitet, um Möglichkeiten aufzuzeigen, den voraussichtlichen Stellplatzbedarf von ca. 260 zu reduzieren. Fahrradabstellanlagen sollen in ausreichender Anzahl und guter Qualität nachgewiesen werden.

Grundsätzlich werden sich die Untersuchung und das Konzept an den verkehrlichen Leitgedanken der Rahmenplanung Bundesviertel orientieren. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs an den vom Vorhaben erzeugten Quell- und Zielverkehren ist dabei zu Gunsten des Umweltverbundes und anderer alternativer Mobilitätsangebote gering zu halten. Die hierzu getroffenen Aussagen im Mobilitätskonzept sollen in der weiteren Planung berücksichtigt werden.

4.2 Schutzgut Mensch

Aufgrund der unmittelbaren Lage an der DB-Strecke ist der Bereich verstärkt von Schalleinwirkungen betroffen. Für das Wettbewerbsverfahren wurde diesbezüglich eine erste schalltechnische Bewertung vom Büro TÜV Rheinland Energy GmbH (April 2020) durchgeführt. In dieser Untersuchung wurden Schutzmaßnahmen zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse dargestellt.

Nordwestlich des Plangebietes, jenseits der Bahngleise befindet sich das Heizkraftwerk Süd. Die schalltechnischen Auswirkungen des Heizkraftwerkes wurden bereits in der vorliegenden schalltechnischen Bewertung betrachtet. Die Bewertung hat dabei bereits vorliegende Erkenntnisse erhärtet, dass Wohnen an diesem Standort aufgrund der tieffrequenten Schallbelastung durch das HKW – Süd derzeit nicht möglich ist.

Im weiteren Verfahren wird die Untersuchung mit Blick auf die nun vorliegende Planung konkretisiert. Dabei sind neben dem Gewerbe-, Straßen- und Schienenverkehr die Schallquellen Anlieferung, Außengastronomie, haustechnische Anlagen und Tiefgaragenzufahrt im Plangebiet zu berücksichtigen.

4.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist bereits jetzt durch die bestehende Bebauung nahezu vollständig versiegelt. Somit werden wenig bis keine natürlichen Böden durch das Vorhaben in Anspruch genommen.

Das Plangebiet ist teilweise von Altstandorten betroffen, die im Altlastenkataster der Stadt Bonn unter den Ziffern 7818-807 und 7818-906 erfasst sind. Dabei handelt es sich zum einen um eine Fläche (7818-807) auf der von 1959 bis 1999 eine Heizungs- und Lüftungsbaufirma sowie ein metallverarbeitender Betrieb ansässig waren und zum anderen um eine Fläche (7818-906) für einen Arzneihandel. Im weiteren Bebauungsplanverfahren wird eine nutzungs- und planungsbezogene Altlastenuntersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung ist nachzuweisen, dass die Altlastensituation kein Hemmnis für die geplante Umnutzung darstellt.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes. Daher ist eine Überprüfung auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht abschließend gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Sollten Spezialbaumaßnahmen, wie Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulische Einpressarbeiten, sowie vergleichbare Arbeiten, bei denen erhebliche mechanische Kräfte auf den Boden ausgeübt werden, durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4.4 Schutzgut Wasser

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

4.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsraum weist laut Klimaanalyse für sommerliche austauscharme Hochdruckwetterlagen am Tag eine starke Wärmebelastung auf. In der Nacht prägt sich mit 6-7 K Abweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Grün- und Freiflächen ein hoher Wärmeinseleffekt aus. Kaltluftleitbahnen oder bedeutende Kaltluftentstehungsgebiete befinden sich nicht im Planungsraum.

Als Beitrag zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wird der „Meilenstein“ als besonders nachhaltiges, modernes Gebäude geplant. Die Stadtloggien in allen Himmelsrichtungen sind die grünen Lungen des Projektes; Luftreinigung, Schallschutz, die Bindung von VOC und Staub, die Feuchteregulierung und die Milderung des Innenraumklimas werden hier erbracht.

Die markanten Stadtloggien und die verbindenden Fassadeneinschnitte sind offener, aber auch geschützter Raum. Die in die Loggien integrierten Etagenbalkone werden mit einem Metallgewebe als Absturzsicherung versehen, das sich auf einfachste Weise mittels im Balkonpaket integrierten Pflanzkästen begrünen lässt. Darüber hinaus ist eine extensive Begrünung der Dachflächen in Kombination mit Photovoltaik vorgesehen.

Geplant ist, sämtliche Niederschläge auf dem Grundstück zu belassen und gezielt den Gehölzen zuzuführen. Baumrigolen sollen das Wasser speichern, welches über die natürliche Verdunstung auch in trockenen Perioden ein ausgewogenes Kleinklima schafft. Im weiteren Verfahren wird diesbezüglich die Versickerungsfähigkeit durch ein hydrologisches Gutachten geprüft und ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Der Einsatz von sogenannten Klimabäumen und einer stressresistenten Stauden- / Gräsermischung soll für ein dauerhaft grünes Bild sorgen. Mit der Begrünung der Dachflächen sowie der Freiflächen kann einer intensiven Aufheizung und mangelnder nächtlichen Abkühlung entgegengewirkt und zu einer Verbesserung des Mikroklimas beigetragen werden.

4.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet liegt im Innenbereich, außerhalb von naturschutzfachlichen Schutzgebieten oder gesetzlich geschützten Biotopen. Es ist im Bestand durch großflächige Versiegelung und Überbauung, mit randlichem Gehölz- und Baumbestand gekennzeichnet, der zum Teil satzungsgeschützt ist. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB gelten naturschutzrechtliche Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Eingriffe bleiben von dieser Gesetzesregelung unberührt und werden vollumfänglich beachtet (vgl. Kapitel 4.7).

Im Plangebiet befinden sich ca. 23 Bäume, von denen mindestens 14 durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bonn geschützt sind. Von den 14 satzungsgeschützten Bäumen befinden sich 8 in einem erhaltenswerten Zustand. Die überwiegende Zahl befindet sich im Randbereich des Grundstücks Ollenhauerstraße 4 und im Grenzbereich zwischen den Grundstücken Ollenhauerstraße 2 und 4.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, welche Bäume erhalten bleiben können und welche im Zuge der Neubebauung entfallen müssen. Für den Ausgleich der entfallenden Bäume sind die Bestimmungen der Baumschutzsatzung der Stadt Bonn maßgeblich. Für alle Bäume, die beseitigt werden müssen und die unter die Baumschutzsatzung fallen, ist eine Fällgenehmigung bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Diese ist verbunden mit der Verpflichtung von Ersatzpflanzungen, welche innerhalb des Vorhabengebietes, auf gewachsenem Boden außerhalb des Bereiches von Tiefgaragen, herzustellen sind.

4.7 Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Belange des Artenschutzes gemäß §44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen und zu bewerten. Es ist zu prüfen, ob eine Verletzung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach §44 BNatSchG zu erwarten ist (Stufe I: Vorprüfung) und ob ggf. weiterführende Untersuchungen oder Betrachtungen (Stufe II: Vertiefende Prüfung) notwendig sind. Die artenschutzrechtlichen Vorschriften des §44 Abs.1 BNatSchG stellen zwingend zu beachtende gesetzliche Verbote dar, die nicht der Abwägung des §1 Abs.7 BauGB zugänglich sind. Deshalb wurden für das Grundstück Ollenhauerstraße 4 Artenschutzprüfungen (ASP) der Stufen I und II durchgeführt (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, April 2020), die zu dem Ergebnis kommen, dass ein Quartiervorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen, Niststätten planungsrelevanter Vogelarten als auch das Vorkommen streng geschützter Reptilienarten auf dem Grundstück Ollenhauerstraße 4 aufgrund fehlender Lebensräume und des hohen Versiegelungsgrades ausgeschlossen werden kann. Ohne dass hierzu vorab eine Untersuchung erfolgt ist, ist gleiches wegen der Bebauung und aufgrund der baulich ähnlichen Situation und des hohen Versiegelungsgrades, kann Ähnliches für das Grundstück Ollenhauerstraße 2 angenommen werden. Eine vertiefende Artenschutzprüfung ist aufgrund der Ergebnisse der Bestandssituation für die Baufeldfreimachung nach fachlicher Einschätzung zwar nicht erforderlich, allerdings war zum Zeitpunkt der Erstellung der ASP I die geplante Bebauung noch nicht bekannt. Insofern konnte auf die zukünftig geplante Bebauung der Fläche noch nicht eingegangen werden. Da Auswirkungen der nunmehr durch das Wettbewerbsergebnis vorgegebenen konkreten Planung auf planungsrelevante Arten nicht auszuschließen sind, wurde innerhalb der vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe 2) unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude, ein besonderer Schwerpunkt auf die Thematik des Vogelschlags an Glasfassaden gelegt und Vermeidungsstrategien entwickelt. Zusammenfassend kommt die vertiefende Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass in Folge des Gebäudeabbruchs bzw. der Neubebauung keine Lebensräume planungsrelevanter Arten betroffen sind, Die Umsetzung der in der Artenschutzprüfung formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind zwingend umzusetzen und werden entsprechend im Rahmen des Durchführungsvertrages verbindlich geregelt.

Für den Verlust von potenziellen Vogelniststätten und Fledermausquartieren sollen entsprechende künstliche Ausweichmöglichkeiten auf dem Gelände installiert werden. Um Verbotstatbestände nach § 39/§ 44 BNatSchG auszuschließen, sollen Gebäude „vogelschlagvermeidend“ gestaltet werden. Empfehlungen und Praxisbeispiele zum Umgang mit Vögeln bei der Fassaden- und Lichtgestaltung von Gebäuden finden sich z. B. im Leitfaden: H. Schmid, W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2022): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 3. überarbeitete Auflage. Schweizerische Vogelwarte Sempach. Zum Schutz von Fledermäusen sowie nachtaktiver Insektenarten sollen generell insektenfreundliche Leuchtmittel (z. B. Farbtemperatur Amber) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten verwendet werden. Die Leuchten sollten nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen. Masthöhe, Anzahl der Leuchten und Leuchtintensität sind so gering wie möglich zu wählen. Die Rodung des Gehölzbestandes ist gemäß den Bestimmungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG (allgemeiner Schutz wildlebender Tiere) außerhalb der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.

4.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

Die Plausibilität der Verortung des Hochhausstandortes wurde bei der Aufstellung der Rahmenplanung Bundesviertel durch Schatten- und Sichtfeldstudien geprüft. Durch die geplante Bebauung gem. Wettbewerb wird das Landschaftsbild im Vergleich zur Bestandsbebauung verbessert. Die geplante Bebauung wertet das Plangebiet optisch auf und bietet attraktive Aufenthaltsbereiche und Platzflächen. Auch die Freiraumgestaltung wird zur Aufwertung und Nutzbarkeit der Fläche beitragen.

4.9 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Mit dem Abrücken des geplanten Gebäudes von der Ollenhauerstraße und der damit einhergehenden räumlichen Schaffung einer grün gestalteten Platzfläche, reagiert die Planung auf den Gebäudekomplex des Friedrich-Ebert-Gymnasiums vis-à-vis an der Ollenhauerstraße 5, der als Baudenkmal mit der Nummer A 3880 in die Denkmalliste der Bundesstadt Bonn eingetragen ist.

Petra Denny
Amtsleiterin Stadtplanungsamt

KREER DEVELOPMENT
Bauherrin

ASTOC ARCHITECTS AND PLANNERS
Architektur

ulrich hartung Stadtplanung Projektentwicklung
Bebauungsplan