

## Bundesstadt Bonn

Bebauungsplan Nr. 7014-1 „Deutschherrenstraße 175-187“,  
Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Lannesdorf

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

#### 1. Anlass und Ziel der Planung

Die Eigentümerin der Flächen des ehemaligen Metallverarbeitungsbetriebes Lubig plant nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung und Abräumung des Geländes eine Neubebauung.

Das Plangrundstück umfasst eine Fläche von rund 1,23 ha zwischen der Deutschherrenstraße im Westen und der Paracelsusstraße im Osten im Stadtbezirk Bad Godesberg, Ortsteil Lannesdorf. Zusammen mit der rund 280 m<sup>2</sup> großen in städtischem Eigentum verbleibenden Wegeparzelle des nordwestlich angrenzenden Schenkpfädchens ergibt sich eine Plangebietsgröße von rund 1,26 ha.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Bundesstadt Bonn von 2008, mit Fortschreibung im Jahr 2012, stuft die Ortsmitte von Lannesdorf als D-Zentrum in Bonn ein. Es beschreibt den Planungsraum wie folgt: *„Das im attraktiven Dorfkern von Lannesdorf am Brunnenplatz gelegene gefährdete Nahversorgungszentrum besticht durch seine funktionale Vielfalt und soll trotz seiner Nähe zum nicht integrierten Einzelhandelsstandort an der Drachenburgstraße aktiv gestützt werden. In diesem Zusammenhang ist neben Privataktivitäten der Eigentümer und Handeltreibenden die städtebauliche Erweiterung nach Norden durch die Einbeziehung des Grundstücks der ehemaligen Maschinenfabrik Lubig als Möglichkeit der Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelmagazens zusehen.“*

Dieser Grundaussage folgend sieht die Planung der Vorhabenträgerin die Ansiedlung eines Lebensmittel-Vollsortimenters an der Deutschherrenstraße mit bis zu ca. 2.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie weitere Handelsflächen von ca. 800 m<sup>2</sup> vor. Die Planung entspricht insofern den im Einzelhandels- und Zentrenkonzept formulierten städtebaulichen Zielsetzungen der Bundesstadt Bonn für diesen Bereich.

Weiter ist die Errichtung von ca. 80 Wohnungen auf dem Einzelhandelsgebäude an der Deutschherrenstraße sowie weiterer ca. 70 Wohnungen an der Paracelsusstraße geplant. Mit diesem Konzept erfährt der Lannesdorfer Ortskern eine Erweiterung durch eine gemischte Nutzung, die seine Versorgungsfunktion stärkt und gleichzeitig die bisherige Lücke im städtebaulichen Zusammenhang schließt. Dem hohen Wohnraumbedarf in der Bundesstadt Bonn wird dabei durch ca. 30% geförderte und frei finanzierte Wohnungen Rechnung getragen.

#### 2. Planungsrechtliche Situation

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (GEP Region Bonn/Rhein-Sieg) weist für den Bereich des Plangebietes einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) aus. Der Flächennutzungsplan der Bundesstadt Bonn stellt das Plangebiet als gemischte Baufläche (M) dar.

Für den Vorhabenbereich und seine nähere Umgebung besteht mit Ausnahme der Wohnbebauung an der Paracelsusstraße, für den der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 8315-28 ein allgemeines Wohngebiet (WA) festsetzt, kein verbindliches Planungsrecht. Die bestehende Bebauung ist entlang der Deutschherrenstraße von einer gemischten Nutzung aus Handel, Gewerbe und Wohnen bestimmt. Von der Paracelsusstraße her prägt, nach der erfolgten Aufgabe der gewerblichen Nutzung auf dem Vorhabengrundstück, die Wohnnutzung den Charakter des Gebietes.

Für die mit dem Vorhaben verbundene Änderung der Bebauung und ihrer Nutzung soll das Planungsrecht für das Vorhaben durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

## 2.2. Planverfahren

Der Rat der Bundesstadt Bonn hatte dem Vorhaben einer Einzelhandels- und Wohnentwicklung im Grundsatz zugestimmt und am 07.05.2009 die Einleitung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen (DS-Nr. 0910930). Die von der Bezirksvertretung Bad Godesberg am 29.09.2009 beschlossene frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde auf Grundlage einer Planung mit einem Lebensmittelvollsortimenter, sechs Wohnungen in Obergeschossen, sowie einer oberirdischen Stellplatzanlage durchgeführt. Das weitere Verfahren wurde anschließend aufgrund der Altlastproblematik nicht fortgeführt.

Nach Abschluss eines Sanierungsvertrages zur Altlastensanierung im Jahr 2016 durch die Josef Lubig GmbH mit der Stadt Bonn hat die damalige Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Eigentümerin einen erneuten Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Bezirksvertretung Bad Godesberg hatte darauf am 08.03.2017, unter Vorbehalt der vorherigen planerischen Umsetzung von städtebaulichen Maßgaben, eine erneute frühzeitige Beteiligung für das Vorhaben einer Einzelhandelsnutzung mit ebenerdigen Pkw-Stellplätzen und einer Wohnnutzung an der Deutschherrenstraße beschlossen (DS-Nr. 1710452). Daraufhin erfolgte ein Wechsel des Projektträgers von der damaligen Vorhabenträgerin zu Lubig Real Estate GmbH & Co. KG und die Beauftragung des Architekturbüros BauWerkStadt mit dem Ziel, eine neue, den beschlossenen städtebaulichen Maßgaben entsprechende Planung zu erarbeiten. Nachdem die Vorhabenträgerin Lubig Real Estate das Vorhaben nunmehr deutlich weiterentwickelt hat und an Stelle der oberirdischen Stellplatzanlage eine Wohnbebauung plant, wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage dieser neuen Vorhabenplanung durchgeführt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt. Zur rechtssicheren Berücksichtigung der Umweltbelange wird im weiteren Verfahren eine Umweltprüfung durchgeführt, in der (gem. § 2 (4) BauGB) die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht enthält alle gem. § 17 BNatSchG zur Beurtei-

lung des Eingriffs erforderlichen Angaben. Zur Abhandlung der Eingriffsregelung wird dazu ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der auch vorgesehene Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zur Kompensation der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie Angaben zur Verfügbarkeit der für die Kompensation benötigten Flächen, enthält.

Darüber hinaus müssen bei allen Bauleitplanverfahren die Belange des Artenschutzes beachtet werden. Hierfür ist eine Artenschutzprüfung (ASP) durchzuführen, bei der ein naturschutzrechtlich fest umrissenes Artenspektrum einem besonderen Prüfverfahren unterzogen wird. Die Notwendigkeit zur Durchführung einer ASP ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

In einer ersten Stufe der ASP wird durch eine überschlägige Prognose geklärt,

ob und ggf. bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können. Nur wenn artenschutzrechtliche Konflikte möglich sind, ist für die betreffenden Arten eine vertiefende Artenschutzprüfung mit Art-für-Art Analyse (ASP Stufe II) erforderlich.

### **3. Planung**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet gliedert sich topografisch in den höher gelegenen westlichen Teil an der Deutschherrenstraße und den niedriger gelegenen Teil an der Paracelsusstraße. Die Höhendifferenz entspricht etwa der Höhe eines Geschosses.

An der Deutschherrenstraße ist ein Einzelhandelsgebäude mit einer Verkaufsfläche von insgesamt bis zu ca. 3.300 qm geplant. Unter diesem Gebäude ist eine Tiefgarage vorgesehen, die parallel zum Schenkpfädchen entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze angefahren wird. Gleichfalls über diese Verkehrsfläche erschlossen wird die in das Gebäude integrierte und durch Toranlagen eingehauste Anlieferung der Einzelhandelsbetriebe.

Der Zugang zu den Einzelhandelsbetrieben erfolgt über eine Erdgeschosszone, deren Fassade entlang der Deutschherrenstraße zugunsten einer Vorfläche zurückgesetzt ist und mit einem Plateau barrierefrei an den öffentlichen Gehweg anschließt.

Der Gebäudekomplex mit der Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss setzt sich aus zwei- bis fünfgeschossigen Baukörpern zusammen. Deren Obergeschosse enthalten Wohnungen, die U-förmig um einen gemeinsamen Dachgarten herum angeordnet sind. Die Höhenentwicklung wird dabei so gestaffelt, dass das Gebäude in Richtung des Ortskerns an der Drachenburgstraße deutlich herausgestellt wird, um dann in nordwestlicher Richtung auf den Maßstab der anschließenden Bebauung abzufallen.

Das Marktgebäude schließt als Grenzbebauung an die bestehende Bebauung an der Deutschherrenstraße Nr. 189 an, um die geschlossene Bebauung an dieser Stelle fortzuführen. Die Fortsetzung der Grenzbebauung über die Gebäudetiefe des Marktgebäudes ist aus städtebaulicher Sicht verträglich. Eine Beeinträchtigung der Nachbargebäude (Deutschherrenstraße Nr. 189a) ist aufgrund der nordöstlichen Lage des Plangebäudes nicht zu erwarten. Die mittlerweile

niedergelegten Fabrikgebäude der Firma Lubig waren ebenfalls als Grenzbebauung angelegt.

Auf dem Niveau der Paracelsusstraße sind vier Wohngebäude mit Etagenwohnungen auf einer gemeinsamen Tiefgarage vorgesehen. Jeweils zwei der vier- bzw. fünfgeschossigen Baukörper bilden einen über zwei Seiten offenen Hof. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über einen Stich von der Paracelsusstraße. Die Höhe der Gebäude ist aus der angrenzenden Bebauung mit vier Vollgeschossen und einem Satteldach abgeleitet.

Die nun vorgesehene Wohn- und Geschäftsnutzung an Stelle des ehemaligen Gewerbebetriebes, trägt dazu bei, das Ortszentrum zu stärken und dem erhöhten Wohnungsbedarf in der Stadt Bonn Rechnung zu tragen.

### 3.2 Verkehrliche Erschließung / Ruhender Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Deutschherrenstraße und die Paracelsusstraße öffentlich erschlossen. Im Zusammenhang mit dem Hochbauvorhaben ist eine neue private Erschließungsstraße zwischen diesen Straßen vorgesehen. Über diese werden die dem Vorhaben zugeordneten Stellplatzanlagen unter dem Marktgebäude erschlossen. An den beiden Einmündungen der Planstraße sind in den bestehenden Straßenräumen Anpassungsmaßnahmen (u.a. Verlagerung von baulichen Einengungen und Parkständen) notwendig, die im weiteren Verfahren noch im Detail abzuklären sind. Entlang der nordwestlichen Grenze der Baugrundstücke verläuft auf einer 2,25 m breiten Parzelle das Schenkpfädchen als Verbindungsweg zwischen Paracelsusstraße und Deutschherrenstraße.

Dieser öffentliche Weg soll in seiner Funktion als Quartiersverbindung zwischen der Paracelsusstraße und der Deutschherrenstraße durch eine Verbreiterung auf 3 m gestärkt und gleichzeitig für die fußläufige Erschließung des neuen Wohngebietes ausgebaut werden.

Die Deutschherrenstraße wird von der Buslinie 612 mit Gelenkbussen befahren. Die Haltestelle „Lannesdorf Mitte“ befindet sich unmittelbar vor dem Baugrundstück. Die Haltestelle „Ellesdorfer Straße“ in rund 330 m Entfernung wird zusätzlich durch die Linien 614 und 856 bedient.

Durch die Lage der Tiefgaragenzufahrten und den Verzicht auf oberirdische Pkw-Stellplätze entsteht zwischen den Gebäuden ein autofreier Bereich. Die Zuwegungen zu den Gebäuden sind lediglich durch die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge zu befahren.

Für das Vorhaben liegt eine Verkehrsuntersuchung des Büros VSU, Herzogenrath, mit Stand vom 15.10.2019 vor. Darin wurden die Mobilitätskennwerte erhoben, ein bedarfsgerechter Stellplatzschlüssel ermittelt, Maßnahmen zur Förderung der nicht-Kfz-gebundenen Mobilität vorgeschlagen und verschiedene Erschließungsmöglichkeiten bewertet. Im Ergebnis sollte die Erschließungsstraße durchgängig befahrbar sein, da so die zusätzlichen Verkehre gleichmäßig auf das vorhandene Straßennetz aufgeteilt werden können.

Nach Aussage des Gutachters ist das Vorhaben durch die öffentlichen Straßen mit guter Qualität erschlossen.

Durch das Vorhaben wird ein zusätzlicher Kfz- Verkehr in einer Größenordnung von 370 Fahrten in der nachmittäglichen Spitzenstunde an Werktagen erwartet

Das Vorhaben sieht im aktuellen Planstand Raum für ca. 200 Stellplätze, davon ca. 140 dem Einzelhandel zugeordnet, vor. Die Stellplatzzuordnung und –bewirtschaftungsform wird im weiteren Verfahren entschieden.

Für den Radverkehr sollen über 300 Abstellplätze eingerichtet werden. Die genaue Anzahl wird im weiteren Verfahren abschließend bestimmt.

### 3.3 Freiraumplanung

#### - Bäume

Im nordwestlichen Teil des Baugrundstücks sind insgesamt 6 Bäume vorhanden, die bei Realisierung des Vorhabens nicht erhalten werden können. Diese werden durch Neupflanzungen kompensiert.

Der Entwurf sieht zwischen den beiden Gebäudekomplexen 8 Bäume mit direktem Bodenkontakt sowie auf dem Dach des Einzelhandelsgebäudes mehrere kleine Bäume vor.

#### - Dachbegrünung

Die jeweils obersten Dachflächen der Gebäude erhalten eine extensive Dachbegrünung. Für die Tiefgarage der Wohnbebauung an der Paracelsusstraße ist der Aufbau für eine intensive Begrünung berücksichtigt.

#### - Freiflächen

Der Entwurf gliedert die Bauvolumina durch Freiraumachsen zwischen den Gebäuden bzw. auf dem Dach des Einzelhandels.

Entlang des Schenkpfädchens ist eine Heckenpflanzung zu den angrenzenden Privatgrundstücken vorgesehen. Im Zuge der weiteren Planungen ist ggf. ein Konzept zum Schutz vor Durchwurzelung für die Entwässerungsanlagen der Wegeparzelle beim Tiefbauamt vorzulegen.

### 3.4 Ver- und Entsorgung / Energiekonzept

Das Vorhaben ist für die Schmutz- und Niederschlagsentwässerung über das vorhandene Mischsystem erschlossen. Auf Grund der bisherigen Bebauung unterliegt das Vorhaben nicht der Verpflichtung zur Versickerung oder getrennten Ableitung von Niederschlagswasser. Auf Grund der vorangegangenen gewerblichen Nutzung und des registrierten Altstandortes ist eine Versickerung im Plangebiet voraussichtlich auch nicht möglich.

Die im früheren Bestand befestigten Flächen sind auch als solche im Kanalnetzmodell der Stadt Bonn berücksichtigt und dem Kanal in der Deutschherrenstraße zugerechnet. Im Vergleich zur Altbebauung wird das Grundstück nun deutlich stärker versiegelt. Da der Kanal in der Paracelsusstraße bereits im Bestand ausgelastet ist und keine zusätzlichen Einleitungen erfolgen dürfen, kann die Erschließung nur über die Deutschherrenstraße sichergestellt werden.

Die Vorhabenträgerin plant keine Teilung des Grundstücks im Planungsraum. Nur unter dieser Voraussetzung ist die geplante gemeinsame Entwässerung der Gebäude und befestigten Flächen auf dem Grundstück satzungskonform.

Hinweis: Auf Grundlage der aktuellen Planung wäre bei einer späteren Teilung des Grundstücks die abwassertechnische Erschließung nicht

mehr gesichert. In diesem Fall wäre für eine satzungskonforme Entwässerung absehbar die weitere Erschließung des Planungsraums mit einem öffentlichen Kanal (und einer öffentlichen Straße) erforderlich, da entsprechend der Entwässerungssatzung jedes anzuschließende Grundstück mit einer eigenen Anschlussleitung und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen ist.

Auf Grund der gegebenen Geländehöhen und der gegebenen Vorflut in der Deutschherrenstraße kann die Oberflächenentwässerung des nördlichen Plangebietsteils nicht im Freispiegel erfolgen, so dass das Abwasser dieses Bereichs durch eine grundstückseigene Anlage zu heben ist.

Die Planungen des Tiefbauamtes haben gezeigt, dass eine hydraulische Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes in der Deutschherrenstraße vorzunehmen sein wird. Im Zuge der Planungen werden die im Vergleich zur Altbebauung zusätzlich versiegelten Flächen mitberücksichtigt.

Abhängig von der zeitlichen Abfolge der dazu notwendigen Kanalbaumaßnahme und der Realisierung des Vorhabens werden gegebenenfalls notwendige Interimslösungen vor Rechtskraft des Bebauungsplanes zwischen dem Tiefbauamt und der Vorhabenträgerin abgestimmt, sodass durch die Neubebauung keine Verschlechterung der Situation für die bestehende Umgebungsbebauung entsteht. Ggf. erforderliche Interimslösungen (z.B. Rückhaltung und gedrosselte Einleitung) erfolgen auf Kosten der Vorhabenträgerin.

Im Rahmen der Neuplanung ist der Schutz der Einrichtungen auf dem Grundstück sowie der bestehenden Umgebungsbebauung vor Starkregenereignissen zu gewährleisten. Dies sowie die Überflutungsbetrachtung nach DIN 1986 werden im weiteren Verfahren erarbeitet. Maßnahmen zur Rückhaltung von Starkniederschlägen werden gegebenenfalls mit Maßnahmen zur Rückhaltung im Kanalnetz des Vorhabengrundstücks kombiniert.

Die Versorgung mit Lösch- und Trinkwasser sowie mit Strom und Gas ist über die Leitungsnetze in der Deutschherrenstraße und mit Ausnahme von Gas auch in der Paracelsusstraße gegeben. Für die Stromversorgung ist ein Standort für eine Kompaktstation im südwestlichen Teil des Plangebiets erforderlich. Eine Fernwärmeversorgung besteht nicht.

Vor dem Hintergrund des Hauptausschussbeschlusses vom 14.11.1995 sind im Rahmen eines Energiekonzeptes verschiedene Energieversorgungsvarianten vergleichend zu untersuchen sowie hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Emissionen, die Wirtschaftlichkeit und unter der Berücksichtigung erneuerbarer Energien darzustellen. Das Energiekonzept ist möglichst frühzeitig mit der Leitstelle Klimaschutz im Amt für Umwelt, Verbraucherschutz und Lokale Agenda abzustimmen und muss spätestens als Grundlage für die Offenlage vorliegen.

Gemäß Ratsbeschluss zu „Energieeffizienz im Neubau“ vom 22.10.2015 ist derzeit mindestens der KfW-Effizienzhaus 55-Standard bezogen auf die Anforderungen der Energieeinsparverordnung 2014 (zweite Verordnung zur Änderung der Energieeinsparverordnung vom 18. November 2013) einzuhalten.

Neben Maßnahmen zur Minimierung des Energiebedarfs sollten auch Maßnahmen zum Schutz vor sommerlicher Überhitzung getroffen werden. Dabei sind passive bauliche Maßnahmen, wie außenliegender Sonnenschutz, Vordächer, der Einsatz entsprechender Materialien, Begrünung oder die solaroptimierte Grundrissgestaltung gegenüber einer aktiven Kühlung zu bevorzugen. Im Falle einer aktiven Kühlung sollte diese auf der Basis von regenerativen Energien erfolgen. Bei der Ausrichtung und Gestaltung der Dachflächen ist die aktive Solarenergienutzung mit einzubeziehen. Das Potenzial solarenergetischer Anlagen und die mögliche Kombination mit der geplanten Dachbegrünung sind zu prüfen und darzustellen. Sollten Dächer nicht begrünt werden, sind geeignete Flächen mindestens für die mögliche Nachrüstung von PV-Anlagen vorzurichten.

Der geplante Energieeffizienzstandard, die Energieversorgung, sowie die Installation oder Vorrichtung von PV-Anlagen werden im Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Im Zuge der Aufweitung der Wegeparzelle Schenkpfädchen sind erforderliche Entwässerungsanlagen vorzusehen. Diese werden über einen Erschließungsvertrag durch die Vorhabenträgerin entsprechend der Vorgaben des Tiefbauamtes geplant und hergestellt.

#### **4. Auswirkungen der Planung**

##### 4.1 Verkehr

###### Verkehrs- und Mobilitätskonzept

Unter Berücksichtigung der mit dem Vorhaben vorgesehenen Nutzungen, der möglichen Mehrfachnutzungen und der Lage des Plangrundstücks im Ortszentrum und den Angeboten des öffentlichen Nahverkehrs wurden verschiedene Varianten für einen bedarfsgerechten Stellplatzschlüssel für Pkw in Abhängigkeit zur Stellplatzzuordnung ermittelt. Ähnliches gilt für den Umfang der erforderlichen Anlagen zur Förderung des Radverkehrs. Die Zahl der erforderlichen wie der vorgesehenen Stellplätze entspricht jeweils den Anforderungen nach der Verwaltungsvorschrift zur Landesbauordnung unter Berücksichtigung einer überdurchschnittlichen guten Anbindung über den ÖPNV.

Es sind Mobilitätsmaßnahmen wie Bewirtschaftung der privaten Stellplätze, feste Carsharing-Plätze, Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und Abfahrtsmonitore für den ÖPNV im Verkaufsraum zur Reduzierung des Stellplatzbedarfes vorgesehen.

##### 4.2 Schutzgut Mensch

Neben der gegebenen klimatischen Belastung durch die städtische Wärmeinsel (siehe Punkt 4.5) werden die Menschen im Plangebiet wesentlich durch Verkehrslärm belastet. Unmittelbar entlang der Paracelsusstraße und bis zu einer Tiefe von 25 m entlang der Deutschherrenstraße wird ein Beurteilungspegel von 50 dB(A) nachts überschritten. Weiter überschreitet der Schienenlärm den Beurteilungspegel

von 50 dB(A) nachts im gesamten Plangebiet. Da ein aktiver Lärmschutz an den Lärmquellen nicht realisierbar ist, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Außenseiten der Gebäude getroffen werden. Die Freibereiche zwischen den Gebäuden werden hingegen hinreichend abgeschirmt.

Die durch das Vorhaben neu hinzutretenden Verkehrsmengen verursachen Lärmemissionen im Bereich der Zufahrten, die im weiteren Verfahren gutachterlich zu ermitteln sind.

Zum Schutz der Umgebung vor unnötigem Lärm ist eine Abschottung der Anlieferung für die Einzelhandelsbetriebe durch geschlossene Tore geplant.

#### 4.3 Schutzgut Boden

Das Plangrundstück ist auf Grund der historischen Nutzung durch die Maschinenfabrik der Josef Lubig GmbH als Altstandort (Nr. 8214-804) registriert. Während der Betriebszeit kam es zu Einträgen von MKW (Mineralölkohlenwasserstoffen) und LHKW (leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffen) in Boden, Bodenluft und Grundwasser. Die Stadt Bonn hat mit der Josef Lubig GmbH im Mai 2016 einen Sanierungsvertrag über die Sanierung der Altlasten abgeschlossen. Wesentliche Bestandteile der Vereinbarung sind die Entfernung von MKW und LHKW durch einen Bodenaustausch im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes sowie durch Reinigung von Bodenluft und Grundwasser. Der Bodenaustausch wurde zum 01.02.2019 ordnungsgemäß abgeschlossen. Maßnahmen zur fortlaufenden Grundwasserreinigung und zur Überwachung werden auch zukünftig noch für voraussichtlich weitere 14 Jahre durchgeführt.

#### 4.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind weder im Plangebiet noch angrenzend betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von überflutungsgefährdeten Flächen.

Im Rahmen des Sanierungskonzepts für den Altstandort (Nr. 8214-804) werden auch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe aus dem Grundwasser entfernt (siehe auch Punkt 4.3).

Das Plangebiet wird bereits durch die städtische Mischwasserkanalisation entwässert. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich des vorangegangenen Boden- und Grundwasserschadens nicht möglich. Für extreme Regenereignisse erfolgt auf der Ebene der Objektplanung eine Überflutungsbetrachtung nach DIN 1986, um nachteiligen Auswirkungen auf die geplante Bebauung und angrenzende Nutzungen vorzubeugen. Für die Wegeparzelle Schenkpfädchen ist zunächst eine Gefährdungsbeurteilung im Zuge der Ausbauplanung ausreichend.

#### 4.5 Schutzgut Klima / Luft

Der Planungsraum weist laut ZURES-Klimaanalyse von 2018 für sommerliche austauscharme Hochdruckwetterlagen am Tag eine mäßige bis starke Wärmebelastung auf. In der Nacht tritt mit 4,5-5K Temperaturabweichung zur durchschnittlichen Temperatur der Bonner Freiflächen ein deutlicher Wärmeinseleffekt auf.



Zur Minderung der nachteiligen sommerlichen Wärmeeinwirkung werden alle Gebäude mit begrünten Flachdächern geplant. Durch Verzicht auf eine Fahrerschließung der einzelnen Gebäudezugänge für Pkw werden die versiegelten Flächen zwischen den Gebäuden reduziert. Zusätzlich zur Tiefgaragenbegrünung sowie auf dem Dach des Einzelhandelsgeschosses sind Baumreihen vorgesehen; entlang des Schenkpfädchens eine Heckenpflanzung.

Die Begrenzung des Einsatzes fossiler Energieträger trägt zur Minderung der Emission von Treibhausgasen bei.

Maßnahmen zur Verbesserung des Mikroklimas werden im weiteren Verfahren konkretisiert.

#### 4.6 Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Das Plangebiet ist nach Abbruch der bisherigen Gewerbebauten weitgehend frei von Gehölz- und Bodenvegetation. Entlang des Schenkpfädchens befinden sich noch größere Einzelbäume aus dem Garten des abgebrochenen Gebäudes Deutschherrenstraße 175.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf europäisch geschützte Arten werden durch ein Artenschutzgutachten parallel zum weiteren Bauleitplanverfahren untersucht, um eine Verletzung von Verboten nach dem Bundesnaturschutzgesetz auszuschließen. Zum Schutz der Artenvielfalt erfolgt bei der Begrünung der Dächer eine insektenfreundliche Pflanzenauswahl. Bei den sonstigen Pflanzen werden standortangepasste regionale Pflanzen verwendet.

#### 4.8 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

As Vorhaben dient der Erweiterung des Lannesdorfer Ortszentrums um weitere Versorgungseinrichtungen und Wohnungen. Erholungs- und Freiflächen sind ebenerdig wie in Geschosslage den einzelnen Wohneinheiten zu- geordnet. Die Gestaltung der Freiflächen zwischen den Gebäuden berücksichtigt die Aufenthaltsfunktion. Auf Grund der Lage, der Vorprägung und der derzeitigen Ausprägung des Plangebietes sind mit dem Vorhaben keine nachteiligen Wirkungen auf das Landschaftsbild verbunden.

#### 4.9 Schutzgut Kultur und Sachgüter

Baudenkmäler sind weder auf dem Baugrundstück noch unmittelbar angrenzend vorhanden. Nach dem Abbruch der baulichen Anlagen des bisherigen Gewerbebetriebes sind keine weiteren Sachgüter betroffen.