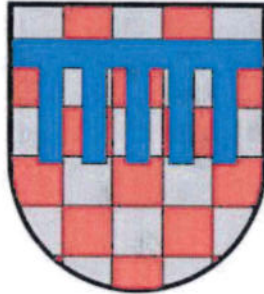


STADT BAD HONNEF



Bebauungsplan Nr. 1/119

„Im Malerwinkel“

Begründung

Stand: 14.11. 2017

**STÄDTEBAULICHE ARBEITSGEMEINSCHAFT
BÜRO FÜR STÄDTEBAU UND SIEDLUNGSWESEN**

Thomas-Mann-Straße 41 · 53111 Bonn · Tel.: 0228 /227 236 10 · Fax: 0228 /227 236 19

Bearbeitung:

Dipl. -Ing. U. Wolter

1 Vorbemerkungen	2
1.1 Plangebiet	2
1.2 Planungsanlass	3
1.3 Planungsablauf	3
1.4 Bauleitplanverfahren	5
1.5 Übergeordnetes und vorhandenes Planungsrecht.....	5
1.6 Natur- und Umweltschutz	6
2 Städtebauliches Konzept	7
2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes	7
2.2 Bauliche Nutzung des Grundstücks	7
2.2.1 Art der baulichen Nutzung	7
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung.....	7
2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen	8
2.2.4 Mindestmaß des Baugrundstücke	8
2.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	9
2.2.6 Flächen für Garagen und Nebenanlagen	9
2.2.7 Grünflächen, Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	9
2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
2.4 Flächenbilanz und Kosten	10
3 Erschließung	11
3.1 Verkehrserschließung	11
3.2 Ruhender Verkehr	11
3.3 Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht.....	11
4 Auswirkungen des Bebauungsplans	13
4.1 Verkehrliche Auswirkungen.....	13
4.2 Städtebauliche Auswirkungen	15
4.3 Auswirkungen auf die Umwelt.....	15
5 Gutachten	19

1 Vorbemerkungen

1.1 Plangebiet



Das knapp 3.600 m² große Plangebiet befindet sich in Bad Honnef, rund 1.200 m östlich des Rheins, gemessen in Höhe der Insel Grafenwerth. Die Plangebietsflächen sind Teil des rund 6.250 m² großen, mit einer Villa bebauten Hanggrundstücks *Bergstraße 80*. Sie liegen rückwärtig westlich der Villa und sind derzeit noch mit einem eingeschossigen Wohngebäude (ehem. Gärtnerhaus), einem Schuppen, Garagen sowie einem privaten Tennisplatz bebaut. Das Plangebiet ist zusätzlich zur Zufahrt von der *Bergstraße* im Süden an die *Straße Im Malerwinkel* angebunden.

Abbildung 1 Luftbild des Plangebiets



Abbildung 2 Lageplan des Plangebiets mit Villa Bergstraße Nr. 80

Die Plangebietsflächen liegen in Höhen zwischen 115 m und 127 m ü.NHN. Insgesamt fällt die Plangebietsfläche damit rund 12 m in westlicher Richtung ab, so dass ein durchschnittliches Geländegefälle von ca. 25 % vorzufinden ist. Dieses Geländegefälle wird heute teilweise zur Modellierung der Grundstücksflächen über Mauern abgefangen.

Im Einzelnen umfassen die Plangebietsflächen in der Gemarkung Honnef, Flur 17 Teilflächen des Flurstücks 2046 und 2045 (Fußweg).

1.2 Planungsanlass

Die Eigentümerin des Flurstücks 2046 in der Gemarkung Honnef, Flur 17 beabsichtigt den unteren Teil des Grundstückes einer höheren baulichen Ausnutzung zuzuführen. Dem entsprechend wurde in ihrem Auftrag am 02.05.2006 ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gestellt.

Aus städtebaulicher Sicht bietet sich hier die Chance einer Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen. Außerdem ergibt sich durch die Erschließung der Fläche die Möglichkeit, die Straße „Im Malerwinkel“ durch eine bisher fehlende Wendeanlage in einer ausreichenden Größenordnung zu ergänzen.

1.3 Planungsablauf

Der ursprünglich beauftragte Vorhaben- und Erschließungsplan sah zunächst den Bau von vier Einfamilienhäusern und einem Baukörper für Geschosswohnungsbau vor, die über die Straße "Im Malerwinkel" erschlossen werden sollten.

Dieser Vorentwurf wurde in der Sitzung des Ausschusses für Planen, Bauen und Umwelt am 21.06.2006 beraten. Es wurde beschlossen dem Antrag auf Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1/119 unter Beachtung folgender Anregungen stattzugeben:

Statt der insgesamt fünf Häuser sollten nur vier Einfamilienhäuser geplant und ein größerer Abstand zwischen den einzelnen Gebäuden eingehalten werden. Zudem sollte die Linde im Süden des Plangebiets erhalten bleiben. Die auf der Grundlage des Sitzungsergebnisses überarbeitete Planung wurde der Stadtverwaltung erst 2012 vorgelegt und beinhaltete folgende Änderungen:

- statt der ursprünglich vorgesehenen fünf Häuser waren nunmehr vier geplant,
- zwischen den Gebäuden wurden größere Abstände vorgesehen,
- die Linde an der neuen privaten Planstraße blieb erhalten,
- die Baukörper wurden in der Höhenentwicklung reduziert,
- im Süden des zu überplanenden Grundstücks wurde eine Wendemöglichkeit für ein Müllfahrzeug geschaffen, im Norden für PKW.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat in seiner Sitzung am 26.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt und den Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss gefasst. Das Verfahren wurde - unter Beibehaltung der Planungskriterien - auf § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) umgestellt.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit lag der Bebauungsplanentwurf im Zeitraum vom 17.06.2013 bis einschließlich 19.07.2013 aus. Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 05.06.2013 mit der Bitte um Stellungnahme bis zum 22.07.2013. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen vom 12.02.2014 wurde über die abgegebenen Stellungnahmen beraten. Dabei hat der Ausschuss beschlossen, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange, folgende Anregungen wie unten beschrieben zu berücksichtigen:

- Der Fußweg im nördlichen Teilabschnitt soll in die Grünfläche aufgenommen werden.
- Es sollen vier statt drei Besucherstellplätze festgesetzt werden.

- Die Höhe der Gebäude soll auf 125,50 m ü. NHN beschränkt werden, gleichzeitig soll auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse verzichtet werden.
- Für den rückwärtigen (östlichen) Teilbereich des Plangebietes soll eine maximal zulässige Geländehöhe von 122 m ü. NHN festgesetzt werden.
- Anpassung der Planstraße an die Höhenlage der Zufahrt „Im Malerwinkel“ 11-15 durch die Festsetzung der Höhe des Straßenendes auf 118,50 m ü. NHN.

Dem entsprechend wurde seitens des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen gleichzeitig die erneute Offenlage des Bebauungsplanes beschlossen. Der Bebauungsplanentwurf sollte daraufhin mit der Zielsetzung überarbeitet werden, die o.g. Vorgaben zu berücksichtigen. Die daraufhin seitens des Planungsbüros vorgelegten Entwürfe förderten jedoch zu Tage, dass auch die entsprechend den o.g. Vorgaben modifizierten Planungen in Teilbereichen optimierbar sind bzw. aufgrund der Modifikationen zu neuen Konflikten führen. Im Einzelnen wurden seitens der Verwaltung folgende Aspekte als verbesserungswürdig angesehen:

- Die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe auf 125,50 m ü. NHN führt, im Vergleich zu dem umliegenden Gebäudebestand, zu einer unverhältnismäßig niedrigeren Bebauung.
- Die überbaubaren Flächen ermöglichen vier Einzelhäuser, welche durch die zwischengeschalteten Garagen optisch nach wie vor zu einem durchgängigen Baukörper verschmelzen und in der Ansicht, trotz der geringen Höhe im Vergleich zur Nachbarbebauung massiv erscheinen würden.
- Die geringe Tiefe der Baufenster lässt keine attraktive Gartengestaltung/-nutzung auf der Westseite (Abendsonne, Rheinseite) der neuen Grundstücke zu.
- Die Festsetzung einer maximal zulässigen Geländehöhe für den rückwärtigen (östlichen) Teilbereich des Plangebietes wird als problematisch angesehen, da es sich hierbei um einen unnatürlichen Eingriff in das gewachsene Gelände handelt, der durch Stützmauern / steile Böschungen abgesichert werden muss.
- Die vorgesehene Beschränkung der Höhenlage der Planstraße verhindert, dass der Abwasserkanal im Freispiegelgefälle geführt werden kann und würde damit unverhältnismäßig aufwendig.
- Die Verkehrsflächen lassen sich in ihrer Ausdehnung reduzieren, wobei auch die Fußwegeverbindungen aus Sicht der Verwaltung entfallen können, zumal es sich bei den außerhalb des Plangebietes anschließenden Wegen um private Flächen handelt.
- Die Verkehrsfläche beinhaltet keine ausreichende Wendemöglichkeit für die Müllentsorgung (RSAG), so dass weiterhin die südlich der vorhandenen Straße angrenzende private Zuwegung (Im Malerwinkel 11) in Anspruch genommen werden müsste.

Der Bebauungsplanentwurf wurde daher in Zusammenarbeit mit dem Planungsbüro in Bezug auf die o.g. Punkte nochmals überarbeitet. Dabei wurde die Anzahl der zukünftigen Bauplätze auf drei reduziert. Im Gegenzug wurden die Baufenster vergrößert, so dass es den Bauherren freigestellt wird, ob sie das Gebäude an der Straße orientieren oder aber im rückwärtigen Bereich bauen möchten. Die Beschränkung der Gebäudehöhe auf 126,75 m ü. NHN (Flachdach bzw. Traufe) und 128,75 m ü. NHN orientiert sich nun an einer gedachten

Linie zwischen den Höhen der oberhalb/unterhalb gelegenen Baukörpern. Aufgrund der gleichzeitig festgesetzten eingeschossigen Bauweise werden dennoch maßstabssprengende Gebäude verhindert.

Die überarbeitete Erschließung des Plangebietes beschränkt sich auf die unbedingt erforderliche Länge, ermöglicht eine Entwässerung im Freispiegelgefälle, wobei die Straßengradienten so festgelegt bleibt, dass sich das Ende der Stichstraße noch unterhalb des Höhenniveaus des Tennisplatzes befindet. Außerdem beinhaltet eine Wendeanlage für dreiachsige Müllfahrzeuge und nunmehr vier Besucherstellplätze. Als Ersatz für den mit dieser Umplanung nicht in Einklang zu bringenden Erhalt der Linde im Süden des Plangebietes wird ein Pflanzgebot in der unmittelbaren Nähe des heutigen Standortes vorgesehen.

Zudem ist vorgesehen, dass die Straße Bestandteil der öffentlichen Erschließung der Stadt Bad Honnef wird. Hiermit soll zum einen die Leistungsfähigkeit des Erschließungssystems durch die Einhaltung der Standards der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) sichergestellt werden. Zum anderen kann nur auf diesem Wege langfristig sichergestellt werden, dass die Straße entsprechend ihrer Funktion genutzt und instandgehalten wird. Die Umsetzung dessen soll mittels eines Erschließungsvertrages auf der Grundlage von § 11 BauGB zwischen dem zukünftigen Vorhabenträger und der Stadt Bad Honnef erfolgen.

1.4 Bauleitplanverfahren

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Honnef stellt im Bereich des Plangebietes „Allgemeine Wohnbauflächen“ dar, so dass der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt ist.

Die Schaffung von neuen Wohnbauflächen dient der Innenentwicklung des Stadtgebiets, so dass der Plan im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt werden soll.

Die Berechtigung hierzu ist gegeben, da die hierfür nach Baugesetzbuch vorgeschriebene maximale Größe der zulässigen Grundflächen von insgesamt 2 ha bei weitem nicht erreicht wird und eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht nicht vorliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte zur Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung).

Eine förmliche Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) bzw. die Erarbeitung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB ist im beschleunigten Verfahren nach den gesetzlichen Bestimmungen nicht erforderlich. Die umweltrelevanten Gesichtspunkte werden im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele des Bebauungsplanes sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen.

1.5 Übergeordnetes und vorhandenes Planungsrecht

Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg (Stand: 2009) ist der Bereich des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB) sollen entsprechend dem Bedarf in der Bauleitplanung dargestellt werden:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die zentralörtlichen Einrichtungen,
- Flächen für die sonstigen privaten und öffentlichen Einrichtungen der Bildung und Kultur sowie der sozialen und medizinischen Betreuung,
- Gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetrieben,
- Wohnungsnahe Sport-, Freizeit-, Erholungs- und sonstige Grünflächen.

Damit ist die Planung den Zielen der Landesplanung angepasst.

Bebauungsplan

Der südliche Teilabschnitt des Plangebiets liegt innerhalb des umgebenden Bebauungsplans Nr. 1/1a, welcher hier ein Wohngebiet für eine eingeschossige offene Bebauung festsetzt. Der nördliche Teilabschnitt ist unbeplant. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/119 wird der Bebauungsplan Nr. 1/1a für den entsprechenden Abschnitt ersetzt.

1.6 Natur- und Umweltschutz

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine geschützten Gebiete oder Objekte. Das FFH-Gebiet "Siebengebirge" mit der Objektkennung DE-5309-301 sowie das Naturschutzgebiet "Siebengebirge" umschließt das Plangebiet im Westen in einer Entfernung zwischen 140 m und 230 m. Es handelt sich um einen großen Waldkomplex mit repräsentativen Erlen-Eschen-Waldmeister-Buchen- und Hainsimsen-Buchenwäldern mit Bedeutung für Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich 20 Bäume die unter die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Honnef (21.12.2012) fallen.

Grundsätzlich geschützt sind Laub- und Nadelbäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm gemessen in einer Höhe von 1,00 m, sowie Eiben, Stechpalmen und Buchsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm.

Obstbäume mit einer Stammhöhe unter 1,80 m, Fichten und Pappeln – mit Ausnahme der Schwarzpappel – fallen nicht unter die Satzung.

Für die im Plangebiet unter Schutz stehenden Bäume soll für die bei Erschließung und Bebauung erforderlichen Fällungen entsprechend der Baumschutzsatzung eine Ersatzpflanzung geleistet werden. Diese kann aufgrund der geplanten Bebauung nur zum Teil im Plangebiet umgesetzt werden.

2 Städtebauliches Konzept

2.1 Wesentliche Ziele des Bebauungsplanes

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll im Bereich *Bergstraße/ Im Malerwinkel* Baurecht

Abbildung 3 Baustrukturplan 2015



für drei Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die Straße *Im Malerwinkel* ist geprägt durch Grundstücke in Größen von 800 m² und mehr und ca. 150 m² großen Einfamilienhäusern im Mittel. Die vorhandene, auf demselben Grundstück liegende, ca. 400 m² große Villa weist – ebenso wie der im Norden umliegende Geschosswohnungsbau – eine erheblich größere Grundfläche auf.

Die Eigentümerin des Grundstücks hat nach der durchgeführten Offenlage im Jahr 2013 durch ein Planungsbüro einen mit der Stadtverwaltung abgestimmten neuen Baustrukturplan erarbeiten lassen, welche eine mögliche Bebauung und Erschließung des Plangebiets aufzeigt. Dieses Bauungskonzept ist Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan.

2.2 Bauliche Nutzung des Grundstücks

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der geplanten Wohnnutzung und unter Fortführung der vorhandenen Flächennutzungen der Umgebung wird das Plangebiet als Reines Wohngebiet nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, wobei die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Absatz 3 (Läden, Handwerksbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen werden, da zum Einen für ihre Zulässigkeit kein Erfordernis und zum Anderen über den Malerwinkel keine hinreichende Erschließung gesehen wird.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung und gleichzeitig die maximal zulässige Baumasse der einzelnen Gebäude wird zum einen über eine maximal zulässige Grundfläche (GR) festgesetzt und zum anderen über die maximal zulässige Gebäudehöhe (bzw. Trauf-/Firsthöhe bei geneigten Dächern) sowie die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze.

Die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche GR1 von 250 m² für das Einzelhaus ist maßgebend für alle Grundstücke, unabhängig von ihrer Grundstücksgröße. Diese Grundfläche ist im Vergleich zu den bestehenden Wohngebäuden in der Nachbarschaft verträglich, und gleichzeitig wird der Bau von maßstabssprengenden Gebäuden in größeren Baugrundstücken vermieden. Bei einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), die die überbaubare Fläche in Relation zur Grundstücksgröße setzt (Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche) muss dies nicht der Fall sein, da hierdurch bei größeren Grundstücken auch massivere Gebäude entstehen könnten. Auch mit der Festsetzung der offenen Bauwei-

se (Einzelhaus = 1 Haupteingang), bei der Gebäude bis zu 50 m lang sein können, ist dem allein nicht entgegenzuwirken. Bei dem kleinsten zulässigen Baugrundstück von 750 m² entspricht die festgesetzte GR1 einer GRZ von 0,33.

Die zulässige Grundfläche GR1 darf durch Zufahrten und Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze sowie durch unterbaute Grundstückflächen bis zu der im Plan festgesetzten GR2 von 385 m² überschritten werden.

Innerhalb des Wohngebiets ist nur ein Vollgeschoss zugelassen, da sich aufgrund der topographischen Situation talseitig, auch ohne die Erreichung eines Vollgeschosses, praktisch immer ein zu Wohnzwecken nutzbares Untergeschoss ergibt und die Höhenfestsetzung zusätzlich ein Dachgeschoss berücksichtigt.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind bei geneigten Dächern durch die maximal zulässigen Firsthöhen von 128,75 m ü.NHN und die maximal zulässigen Traufhöhen von 126,75 m ü.NHN bestimmt. Die Traufhöhe gilt auch Obergrenze für Flachdächer (Oberkante Attika). Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe bietet einerseits einen gewissen Spielraum in der baulichen Gestaltung (Untergeschosse, Staffel- oder Dachgeschosse) vermeidet aber andererseits eine Ausnutzung des Gebäudes durch mehrere übereinandergelagerte Staffel- oder Dachgeschosse. Damit ist die Höhenbegrenzung der Gebäude ausreichend bestimmt. Zudem orientiert sich Maximalhöhe der geplanten Gebäude an einer gedachten Linie zwischen der der tal- und bergseitig vorhandenen Bebauung.

2.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Nach vorgeschlagener Parzellierung sind drei freistehende Einzelhäuser auf ca. 750 m², 935 m² und 965 m² großen Grundstücken möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche ist jeweils durch ein einzelnes Baufenster bestimmt. Mit dieser Festsetzung soll zusätzlich verdeutlicht werden, dass an diesem Standort lediglich drei Gebäude mit ausreichend Abstand zueinander als verträglich angesehen werden.

Aufgrund der Exponiertheit des Plangebiets wird – unter Rücksicht der Nachbarschaft – festgesetzt, dass Dachterrassen lediglich bis zu einer Höhe des OK Fertigfußbodens von 123,25 m ü.NHN zulässig sind. Damit sollen Freisitze auf Staffelgeschossen mit entsprechenden Möglichkeiten zum Ausblick auf die Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden,

2.2.4 Mindestmaß des Baugrundstücke

Die festgesetzte Mindestgröße der Baugrundstücke von 750 m² wird bestimmt, um die beabsichtigte Planung von drei größeren Grundstücken planungsrechtlich festzulegen und eine Genehmigung von Wohnhäusern auf kleineren Grundstücken zu unterbinden. Der gewählte großzügige Grundstückszuschnitt entspricht den hier vorgefundenen Einzelhausgrundstücken an der Straße "Im Malerwinkel".

Aufgrund der erheblichen Hangneigung wären höhere Dichtewerte, als die sich ergebenden Grundflächenzahlen von 0,26 bis 0,33 nur durch verdichtete Bauformen oder Terrassenbauweise erreichbar. Wegen des dann unumgänglichen hohen Eingriffs in Natur und Landschaft, den negativen Auswirkungen auf das Ortsbild und wegen der Probleme in Zusammenhang mit dem Gebäudebestand auf den Nachbargrundstücken wird die Obergrenze des § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl von 0,40 nicht zugelassen. Die Gegebenheiten erfordern auch diesbezüglich eine gebietsspezifische Planung.

Um den Höhenverlauf des Geländes durch traufständig errichtete Gebäude eindeutig definieren zu können wird für die Gebäude die Hauptfirstrichtung parallel zur talseitigen Baugrenze ausgerichtet. Mit Rücksicht auf das Landschaftsbild sollen talseitig hoch aufragende Giebelwände vermieden werden. Von der Hauptfirstrichtung darf mit bis zu 10° abgewichen werden.

2.2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Die angestrebte Eigenart des Wohngebietes kann durch die Festsetzung von Einzelhäusern nicht abschließend bestimmt werden da auch ein Einzelhaus z.B. in Appartements geteilt werden kann. Die Beschränkung von einer Wohneinheit pro Wohngebäude sichert zum einen den aus der Nachbarbebauung abgeleiteten Gebäudetypus. Zum anderen wird einem erhöhten Pkw-Verkehrsaufkommen entgegengewirkt, was für die geplanten und bestehenden Erschließungsstraßen und dem Bedarf an Besucherparkplätzen von nicht unerheblicher Bedeutung ist.

Grundsätzlich soll hier an der Hanglage lediglich eine aufgelockerte Bebauung ermöglicht werden, mit der die Erschließung für ein entsprechend geringes Verkehrsaufkommen dimensioniert und die Zahl der Stellplätze – der privaten und der Besucherstellplätze - möglichst gering gehalten werden kann.

2.2.6 Flächen für Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports sollen im rückwärtigen Bereich seitlich der Einzelhäuser errichtet werden. Damit soll einerseits eine städtebaulich sinnvolle Zuordnung von Wohngebäuden, Garagen und Wohngärten erwirkt werden, andererseits kann die Fläche vor dem notwendigen Stellplatz (1 Stellplatz je Wohneinheit) zusätzlich für nicht-notwendige Stellplätze genutzt werden. Insgesamt kann damit ein ausreichendes Parkraumangebot für die Grundstückseigentümer geschaffen werden. Im Bebauungsplan werden die Stellplatz- und Garagenflächen festgesetzt. Die Flächen für die Garagen sind so gewählt, dass eine Doppelgarage errichtet werden kann. Darüber hinaus ist die Errichtung der Stellplatzanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Aufgrund der exponierten Hanglage wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zur Beschränkung des weiteren Eingriffs in das Landschaftsbild auf insgesamt 30 m³ je Grundstück begrenzt.

2.2.7 Grünflächen, Pflanzbindungen, Pflanzgebote, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der im Plangebiet nicht als Wohnbaufläche nutzbare Teilbereich bzw. die für die Erschließung nicht benötigten Flächen am westlichen Rand des Plangebiets werden als private Grünfläche festgesetzt, so dass zur Nachbargrenze eine umfangreiche Eingrünung erfolgen kann. Innerhalb dieser Grünfläche sind drei neue Straßenbäume zur Gestaltung des Straßenraums zu pflanzen. Die Bepflanzung hat im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen zu erfolgen. Grundsätzlich sollten nur heimische und bodenständige Gehölze verwendet werden. Hierzu bieten die empfohlenen Pflanzlisten ausreichend Auswahl. Der vorhandene private Fußweg wird aufgegeben und ebenfalls teilweise als Grünfläche festgesetzt (siehe hierzu Kap. 3).

Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken dürfen nicht in vollständig bodenversiegelnden Ausführungen hergestellt werden. Mit dieser Maßnahme wird die Versickerungsfähigkeit des Bodens unterstützt und die Ableitung des Niederschlagswassers gedämpft.

Die Flächen des Flachdachs sind mit Ausnahme der Terrassen zu begrünen. Neben dem verbesserten optischen Gesamteindruck, insbesondere aus höheren Lagen, und der Erhöhung des Imagefaktors wirkt sich die Anlage von Dachbegrünungen ebenso positiv auf das Mikroklima aus wie auf das thermische, lufthygienische und energetische Potenzial (verbesserte Wärmedämmung) eines Gebäudes. Große Teile der Niederschlagsmengen werden in der Vegetationsschicht aufgefangen und durch Verdunstung wieder abgegeben, wodurch letztlich die Kanalisation entlastet wird. Zudem bieten Gründächer einen Lebensraum für spezialisierte Pflanzen- und Tierarten. Temperaturextrema inner- und außerhalb des Gebäudes können gemindert werden.

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 statischen Voraussetzungen gebäudeseits sind sicherzustellen. Bei der Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen müssen die Anforderungen der aktuellen „Dachbegrünungsrichtlinie“, Ausgabe 2008 umgesetzt werden.

2.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im Bereich des Plangebiets sind das Flachdach und ein bis zu 30° geneigtes Dach zulässig. Dies sind in diesem Teilabschnitt des Malerwinkels typische Dachformen. Die übrigen Festsetzungen hinsichtlich Dachaufbauten, Dacheindeckungsmaterialien und Einfriedungen resultieren ebenfalls aus den im Umfeld des Plangebietes vorzufindenden Gestaltungsformen.

2.4 Flächenbilanz und Kosten

Plangebiet gesamt	3.592 m²
öffentliche Verkehrsfläche	588 m ²
private Grünfläche	346 m ²
Nettobauland	2.658 m ²

Die für die Erschließung erforderlichen Flächen befinden sich in der Hand des Grundstückseigentümers. Der Eigentümer trägt die Kosten des Bauleitplanverfahrens einschließlich sämtlicher notwendiger Untersuchungen (Untersuchung zur Erschließung, Artenschutzprüfung). Zur Durchführung der öffentlichen Erschließung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Bad Honnef und dem Grundstückseigentümer geschlossen.

3 Erschließung

3.1 Verkehrserschließung

Die neuen Wohngebäude sollen als Verlängerung der Straße *Im Malerwinkel* über eine öffentliche Straße erschlossen werden. Aufgrund der Lage des Plangebiets in rückwärtigen Grundstücksflächen ist eine direkte Erschließung von vorhandenen Straßen nicht möglich.

Die geplante Erschließung wird im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrserschließung festgesetzt. Die gewählte Breite von 4,50 m kann zur Erschließung der lediglich drei geplanten Baugrundstücke als ausreichend angesehen werden, sie lässt einen Begegnungsfall von Pkw/Pkw zu. Zur westlichen Plangebietsgrenze hin soll innerhalb der privaten Grünfläche ein 0,50 m breites Bankett hergestellt werden.

Der Straßenausbau wird aufgrund des topografisch stark bewegten und des gegenüber der westlichen Nachbarbebauung erhöhten Geländes - insbesondere im Bereich der heutigen Treppenanlage inmitten des Plangebiets - Aufschüttungen erforderlich machen. Daher werden hier Stützbauwerke (Mauern) und Geländemodellierungen innerhalb der privaten Grünfläche erforderlich. Eine entsprechende Festsetzung hierzu ist getroffen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke wird die Straße in einem Abstand von mindestens 3,00 m zur westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt. Die Straße soll so hergestellt werden, dass die Entwässerung der einzelnen Baugrundstücke im Freispiegel erfolgen kann.

Für das Müllfahrzeug ist zum Wenden eine platzartige Aufweitung des Straßenraumes vorgesehen. Das Wenden erfolgt durch Vor- und Zurücksetzen des Müllfahrzeugs. Neben dieser Verkehrsfläche können am Tag der Entleerung die Mülltonnen aufgestellt werden.

3.2 Ruhender Verkehr

In der Regel ist in unproblematischen Gebieten für Besucher eine Parkmöglichkeit für etwa 3-6 Wohnungen herzustellen. Damit wäre 1 öffentlicher Parkplatz erforderlich. Aufgrund der ungünstigen Anbindung an den ÖPNV wird hier jedoch ein Ausbau von 4 Stellplätzen als zweckmäßig erachtet.

Der Parkraumbedarf der Anwohner muss grundsätzlich außerhalb des Straßenraums gedeckt werden. Stellplätze im Sinne dieser Satzung sind Garagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze sowie der Stauraum vor Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen bis zu einer Länge von 5,00 m. Im Bebauungsplan sind für die Stellplatzflächen entsprechende Flächen festgesetzt.

3.3 Ver- und Entsorgung, Leitungsrecht

Entwässerung

Die Erneuerung des vorhandenen Mischwasserkanals in der „Dr.-Fritz-Lohmüller-Straße“ bzw. in der verbindenden Treppenanlage zur Straße „Im Malerwinkel“ ist laut Investitionsprogramm für 2016 vorgesehen. Die Entwässerung des Plangebietes kann demnach voraussichtlich frühestens ab 2017 erfolgen. Die Realisierung der Wohngebäude im Plangebiet wird erst möglich, wenn diese Erschließung hergestellt ist.

Da das Grundstück bereits bebaut ist, besteht nach dem § 51a des Landeswassergesetz (LWG) keine Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers. Inwieweit eine Versickerung innerhalb der Grundstücke verlangt werden kann, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. In jedem Fall wird die abzuleitende Niederschlagsmenge durch die Verpflichtung zur Dachbegrünung und die Vorgabe versickerungsfähiger Flächenbefestigungen auf den Privatgrundstücken bereits erheblich gemindert.

Die Entwässerungsanlagen des Hauses Bergstraße 80 führen durch den südlichen Teilabschnitt des Plangebietes an den Schacht am Ende der Straße Im Malerwinkel. Diese sind vor Baubeginn der Neubauten zu verlegen. Ggf. ist die Begründung eines Leitungsrechtes zu Gunsten des Eigentümers im Süden des Plangebiets erforderlich. In der Planzeichnung ist hierzu eine Fläche für ein Leitungsrecht festgesetzt. Diese Festsetzung begründet jedoch nicht das Recht selbst.

Versorgung

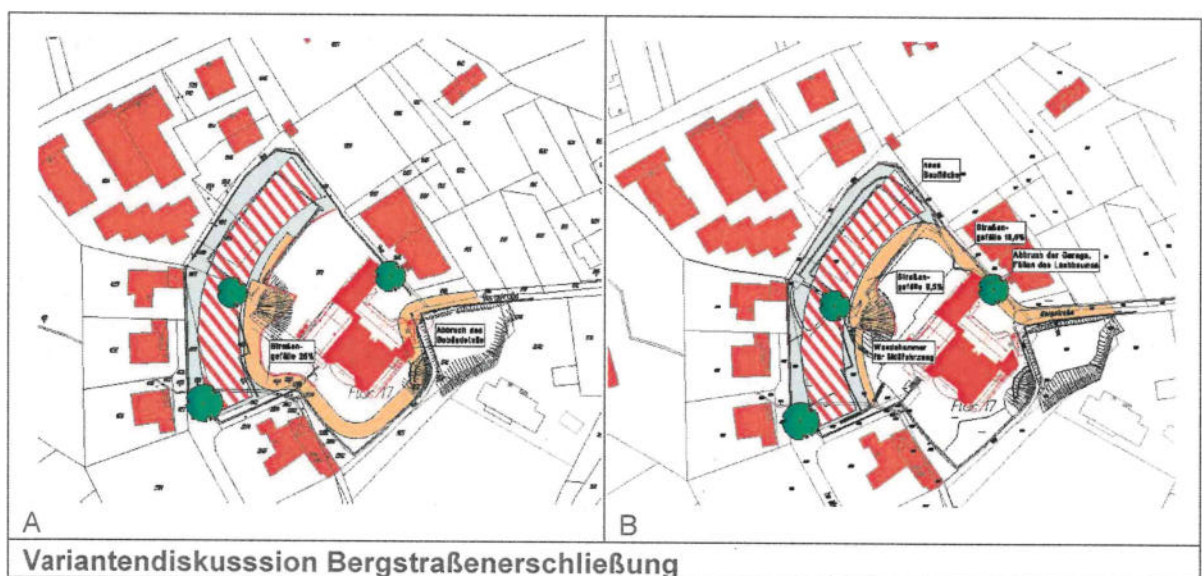
Für die Leitungstrassen bis zu den jeweiligen Hausanschlüssen steht die öffentliche Verkehrsfläche zur Verfügung.

4 Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Verkehrliche Auswirkungen

Das Plangebiet wird über die *Hauptstraße L 144*, der *Kreuzweidenstraße*, der *Straße In der Eichas* und die *Straße Im Malerwinkel* erschlossen. Aufgrund der seinerzeit gegebenen Engstellen in der *Straße In der Eichas*, welche den Begegnungsfall Pkw/Pkw nicht zuließen, wurden im Rahmen des ersten Entwurfs 2007 auch andere Erschließungsvarianten geprüft.

Eine Erschließung von Nordwesten über eine private Zufahrt (Flstk. 1845) welche zwischen der *Bergstraße* 40a und 42a liegt und als Zuwegung für die *Bergstraße* 42 und 40c dient wurde seitens der Wohnungseigentümergeinschaft "Bergstraße 42" und der Eigentümer des Hauses 40c abgelehnt.



Einer Erschließung über die *Bergstraße* wurde nach Prüfung der Situation von der Stadt Bad Honnef nicht befürwortet. Im Vergleich der Erschließungsalternativen zeigt sich, dass eine Erschließung über die *Bergstraße* aus Gründen der Topographie gegenüber der Verlängerung der *Straße Im Malerwinkel* nicht vorteilhafter ist, so dass an der geplanten Erschließung festgehalten wird.

Variantendiskussion A

Bei einer Erschließung entlang der südlichen Grenze des Grundstücks *Bergstraße* 80 würde sich aufgrund erforderlicher Radien und Böschungen ein Eingriff in das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 1765 ergeben. Die Zufahrt müsste unmittelbar rückwärtig des mit einem Wohnhaus bebauten Flurstück 2866 vorbeigeführt werden, womit dieses Baugrundstück von zwei vorbeiführenden Straßen betroffen wäre. Dessen ungeachtet ist allein aus städtebaulicher Sicht eine derart durch Kurvenverziehungen umständliche und aufgrund der erforderlichen Straßenlänge aufwändige Erschließung abzulehnen.

Variantendiskussion B

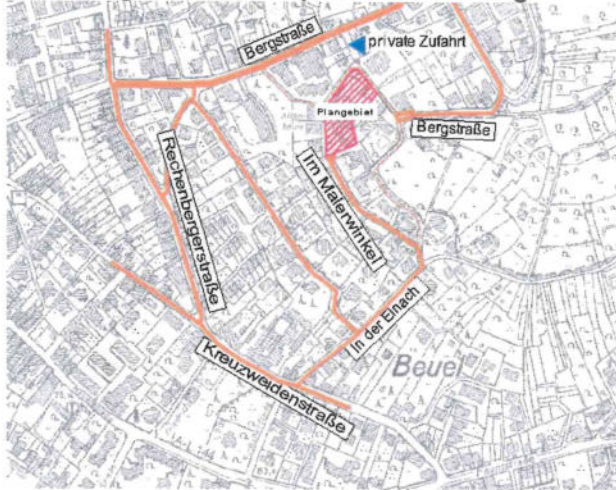
Um von der *Bergstraße* aus (131,00 m ü.NHN) eine Anfahrbarkeit der Grundstücke in etwa der Höhenlage des geplanten oberstes Geschoss zu erhalten, müsste folglich ein Niveau von ca. 122 m ü.NHN angefahren werden. (Dies entspricht einem Niveau von 1,20 m über dem heutigen Tennisplatz). Damit müssten auf einer Strecke von rund 44,5 m 9 m überwunden werden. Dies entspricht 20 % Gefälle. Solche Steigungen werden als kritisch bewertet.

Darüber hinaus würden im Bereich des privaten Fußwegs Böschungseinschnitte erforderlich die sich auch auf das an der Planung nicht beteiligte Flurstück 1966 erstrecken würden. Zudem gilt es zu bedenken, dass nach den DIN-Vorschriften für die Feuerwehr Neigungen der Zufahrten nicht mehr als 10 % betragen sollen. Das Müllfahrzeug kann das Plangebiet nicht anfahren, so dass am Tag der Entleerung von den Anliegern mit zwei Mülltonnen Wege bis zu 110 m über die steile Zufahrt zur Bergstraße zurückgelegt werden müssten bzw. ein permanenter Sammelstellplatz unmittelbar an der Bergstraße zusätzlich errichtet werden müsste. Hinzu kommt, dass eine derartige Erschließung rund 25 m länger wäre als eine in Verlängerung der Straße Im Malerwinkel, was einen erhöhten Aufwand für die Erschließungsmaßnahme selbst aber auch einen höheren Eingriff in Natur und Landschaft bedeutet.

Eine Verringerung des Straßengefälles auf relativ gut befahrbare ca. 10 % könnte lediglich durch das Anheben des Erdgeschosses bzw. des Eingangsbereichs z. B. auf 126,5 m ü.NHN erreicht werden. Eine derartige Höhenentwicklung der Gebäude (ca. 130,00 m ü.NHN) wiese deutlich über den von der Bestandsbebauung gezogenen Rahmen der Höhenentwicklung hinaus.

Im Übrigen würde eine Erschließung über die Bergstraße und weiter über den vorhandenen privaten Fußweg den (Teil-) abriß von einem Garagengebäude auf dem Flurstück 2046 erfordern. Vor dem Hintergrund der o. b. Schwierigkeiten wird dieser Eingriff in privates Eigentum als nicht verhältnismäßig angesehen.

Abbildung 4 Übersichtsplan Erschließung



Im Jahr 2012 wurde eine Untersuchung zur Erschließung der Bauvorhaben¹ über den *Malerwinkel* durchgeführt. Geplant waren seinerzeit 10 Wohneinheiten. Die zur Erschließung der Neubauten genutzte Straße *Im Malerwinkel* schließt auf die Straße *In der Eichas* an, welche zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses des damals noch vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch eine geringe Breite gekennzeichnet war. Der schmalste Querschnitt betrug 3,25 m und weitete sich im oberen Teilabschnitt auf einer Länge von 100 m auf 3,95 m auf. Dieser Abschnitt konnte daher nur im Einrichtungsbetrieb genutzt werden.

Im Ergebnis der Leistungsprüfung wurde festgestellt, dass die vorhandenen Erschließungsanlagen auch für die geplanten 10 Wohneinheiten ausreichend sei, wenn eine Wartezeit bis zu 2 Minuten am Eingang der Engstellen akzeptiert wird und entsprechende Warteplätze in der Größenordnung von mindestens drei Plätzen an den Eingängen in der Engstelle eingerichtet werden. Die Erreichbarkeit der oberhalb gelegenen Grundstücke für Rettungsdienste sei wegen der möglichen Wartezeit verschlechtert. Der Verkehrsgutachter empfiehlt zur Verbesserung des Verkehrs- und Erschließungsstandards das Anbringen von Verkehrsspiegeln, das Freischneiden von Lichttraumprofilen und die Anordnung einer Ausweichstelle. Diese Maßnahmen können jedoch nicht im Rahmen des Planungsrechts gesichert werden.

¹ VSU GmbH, Ingenieure für Verkehr, Städtebau, Umweltschutz, 20. Februar 2012, Untersuchung zur Erschließung von Bauvorhaben an der Straße "Im Malerwinkel" in Bad Honnef, Herzogenrath

Mittlerweile erfolgte im Zuge von Neubaumaßnahmen östlich des Einmündungsbereichs *In der Eichas / Im Malerwinkel* im Mittelbereich der damals unter 4 m breiten Straße auf ca. 50 m ein Ausbau mit einem 5,00 m breiten Straßenquerschnitt, was die Verkehrssituation entschärfte.

Mit der Reduzierung der Wohneinheiten auf drei hat sich die Bedeutung dieser Bauvorhaben für die verkehrliche Erschließung dieses Bereichs weiter relativiert. Nach einer Schätzformel ist bei einem Pkw-Besitz von 2 je Wohneinheit mit einem Verkehrsaufkommen in der morgendlichen Spitzenstunde von lediglich 2,1 Pkw zu rechnen. Dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen ist für den sicheren Verkehrsablauf unerheblich.

4.2 Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan für lediglich drei Wohneinheiten hat keine Auswirkungen auf den Charakter der bestehenden Siedlung. Die Gebäude fügen sich in Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise in die Umgebung ein.

4.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Im beschleunigten Verfahren gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Plangebietsflächen erstrecken sich auf Teilflächen eines rund 6.250 m² großen Grundstücks am östlichen Ortsrand von Bad Honnef, welches mit einer großzügigen Villa bebaut ist. Die Flächen des Plangebiets sind mit ca. 215 m² großen Gebäuden bestanden (Wohnhaus mit Nebengebäuden) und einer ca. 800 m² großen privaten Tennisanlage, welche heute nicht mehr genutzt wird. Die einzelnen Anlagen innerhalb des Baugrundstücks sind durch Fußwege und Treppenanlagen miteinander verbunden. Insgesamt sind rund 40 % des Plangebiets versiegelt. Der Tennisplatz ist zur westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze eingegrünt.

Mit der geplanten Bebauung erfolgt eine Abrundung des Siedlungskörpers im Bestand. Nach dem jetzigen Stand der Planung ist innerhalb des Reinen Wohngebiets mit einer Neuversiegelung für Gebäude und Nebenanlagen von maximal 1.155 m² auszugehen. Diese Flächengrößen liegen insgesamt deutlich unter dem Schwellenwert des Falltyps Nr. 1 von 20.000 m², für den o.g. Regelungen zum Ausgleich zutreffen.

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Gestaltung der Landschaft abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Gehölzgruppen sind vor allem an den Rändern sowie im Osten und Süden der Fläche vorhanden; Einzelbäume stehen vor allem entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Bei den Baumarten handelt es sich um Nadelgehölze wie die Europäische Eibe, Kiefer oder Fichte. Unter den Laubbäumen sind unter anderem Exemplare der Stieleiche vorhanden.

Durch ihre große Wuchshöhe von den anderen Bäumen abhebend, steht südwestlich der Tennisplatzfläche eine solitäre Kiefer.

Mit dem geplanten Bauvorhaben, den Gebäuden und der Erschließung erfolgt ein beträchtlicher Eingriff in die Gehölzstrukturen. Der überwiegende Anteil der 20 unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume ist bei Durchführung der Erschließung und Neubebauung zu fällen. Diese Maßnahme kann auf dem begrenzten Plangebiet auch durch plankonforme Alternativen nicht vermieden werden.

Insgesamt weist das Untersuchungsgebiet durch seine Lage in einem Wohngebiet und der vorliegenden Nutzung (Tennisplatz, intensiv gepflegter Rasen) eine entsprechende Belastung auf bzw. unterliegt einem starken Nutzungsdruck. Dadurch ist sie als Habitat für störungsempfindliche Arten ungeeignet. Mit der Planung sind gegenüber dem Bestand bzw. der ehemaligen Nutzung keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen zu erwarten. Dies wird auch im Hinblick auf Auswirkungen auf das im Osten gelegene FFH-Gebiet so bewertet, zumal die Baugrundstücke von Gebäudebestand umgeben ist und damit Teil einer vorhandenen Siedlung. Der Anwendung des beschleunigten Verfahrens stehen insofern keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB (übergeordnete Schutzgebiete) entgegen.

Artenschutz

Bei genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren sind nach der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) die Belange des Artenschutzes verstärkt zu berücksichtigen, d.h. nicht ausschließlich im Rahmen der Eingriffsregelung. Ziel ist, die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten sicherzustellen. Anders als das Schutzgebietssystem Natura 2000 gelten die strengen Artenschutzregelungen flächendeckend.

Der Prüfumfang einer Artenschutzprüfung (ASP) beschränkt sich auf die europäisch streng geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäischen Vogelarten. Die Ergebnisse dieses Prüfverfahrens müssen nach den fachrechtlichen Vorgaben des Bundesnaturschutzrechtes beurteilt werden und unterliegen daher nicht der gemeindlichen Abwägung nach § 1 (7) BauGB.

Ob durch das geplante Vorhaben im Rahmen des Bebauungsplanes streng geschützte Arten betroffen sein könnten, wurde mittels einer eigenständigen Artenschutzprüfung² (ASP) geprüft. Die artenschutzrechtliche Vorprüfung hat ergeben, dass das Untersuchungsgebiet keine Bedeutung für den Erhaltungszustand planungsrelevanter Arten besitzt. Es gibt zudem keine Hinweise auf aktuelle lokale Populationen planungsrelevanter Arten im Gebiet oder darauf, dass solche Arten von den geplanten Maßnahmen negativ betroffen werden könnten. Das Vorhaben wird aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig eingestuft. Für Vorhaben, die nach 2019 auf dem Plangebiet realisiert werden besteht jedoch eine erneute Verpflichtung zur Überprüfung, ob durch das geplante Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ausgelöst werden.

Boden

Durch die Errichtung baulicher Anlagen kommt es zum Verlust der Bodenfunktionen. Aufgrund der bereits vorhandenen Versiegelungen ist die Beeinträchtigung des Bodens jedoch nicht erheblich. Während der Baumaßnahmen kommt es zu zeitlich begrenzten Beeinträchti-

² ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG des Bebauungsplans Nr. 1/119, Bereich Bad Honnef, Bergstraße/Malerwinkel, Stand: 24.09.2012 Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, Bonn

gungen auch der nicht zu versiegelnden Bereiche durch Beseitigung des schützenden Pflanzenkleides, Bodenab- oder -auftrag oder Zwischenlagerung von Baustoffen.

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffälliges Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Zwischengelagerter Boden ist so zu lagern, dass er nicht abgeschwemmt werden kann.

Schutzgut Wasser

Oberflächennahe Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. In dem geplanten Wohngebiet können jedoch insgesamt bis zu 48 % der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen (Wohnbebauung und Erschließung) eingenommen werden. Damit geht gegenüber bisherigem Bestand weitere Versickerungsfläche verloren, und die Grundwasserneubildung wird gemindert. Zur Verringerung des Wasserabflusses, zur Speicherung von Niederschlagswasser und dem verzögerten Abfluss trägt jedoch die Einrichtung von Dachbegrünungen bei. Dabei wird das Wasser zunächst vom Schichtaufbau bis zur Wassersättigung aufgenommen und durch Transpiration der Pflanzen und Verdunstung aus dem Substrat wieder an die Atmosphäre abgegeben. Der Wasserabfluss überschüssigen Wassers erfolgt mit deutlicher zeitlicher Verzögerung und schränkt Spitzenbelastungen der Kanalisation ein.

Schutzgut Klima/Luft

Das Kleinklima im Plangebiet wird bestimmt durch Relief und Nutzung. Die Neuanlage versiegelter Flächen führt in der Regel zur Entstehung lokalklimatischer Belastungszonen, da die Wärmespeicherung erhöht und die Kaltluftproduktion unterbunden wird.

Etwaigen Beeinträchtigungen der lokalklimatischen Verhältnisse wird durch die Beschränkung der Grundflächen vorgebeugt. Auch Pflanz- und Dachbegrünungsmaßnahmen wirken sich günstig auf das Mikroklima aus, da der Aufheizungseffekt verringert und die örtliche Verdunstungsleistung erhalten bzw. heraufgesetzt wird.

Der Abfluss von Kaltluft aus den oberen Hanglagen in das Tal wird aufgrund der gering geplanten Gebäudehöhen und der offenen Bauweise nicht erheblich beeinträchtigt. Insgesamt ist die Bedeutung der untersuchten Flächen hinsichtlich des Klimapotentials gering, so dass sich die Beeinträchtigungen durch die Wärmespeicherung neuer Baukörper und die Unterbindung der Kaltluftentstehung in einem entsprechend geringen Rahmen bewegt.

Die Auswirkungen der beabsichtigten Baumaßnahmen sind im Bezug auf den thermischen und lufthygienischen Ausgleich nicht von erheblicher Bedeutung.

Auswirkungen auf den Mensch und seine Gesundheit

Das Gebiet ist durch keinerlei auffällige Immissionen vorbelastet. Landwirtschaftliche oder störende gewerbliche Betriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden. Seitens der geplanten Bebauung mit 3 Wohnhäusern in dem durch Wohnruhe geprägten Gebietstyp können auch für die bestehenden Nachbarschaften keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet werden. Lärmkonflikte mit schutzbedürftigen Nutzungen können ausgeschlossen werden.

Es wird zwar grundsätzlich zusätzlicher Verkehr in das Wohngebiet hereingezogen, dieses Verkehrsaufkommen ist jedoch vernachlässigbar. Die Erheblichkeit der Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit ist als sehr gering einzustufen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nach bisherigem Kenntnisstand innerhalb des Plangebiets nicht bekannt.

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern nach Aussagen der Bezirksregierung Düsseldorf keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Landschaftsbild / Erholung

Der Wert des Landschaftsbildes bemisst sich vor allem nach den Kriterien Vielfalt, Eigenart und Schönheit. Für das Erholungs- und Erlebnispotential einer Landschaft ist zusätzlich die Zugänglichkeit für Erholungssuchende von Bedeutung.

Das Plangebiet selbst wird als Teilfläche eines westexponierten größeren Gartengeländes mit Tennisplatz innerhalb von Siedlungsflächen wahrgenommen. Innerhalb und direkt angrenzend an das Plangebiet sind keine Wanderwege vorhanden.

Die geplanten drei Gebäude dienen der Arrondierung im Bestand und fügen sich somit in das Ortsgefüge ein, zu einer visuellen Verfremdung des bekannten Landschaftsbildes wird es aufgrund der geplanten Höhenentwicklung der Gebäude und der Zulässigkeit von lediglich einem Vollgeschoss nicht kommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass die Gebäude in einer "ruhigen" Weise zueinander angeordnet werden. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist mit den örtlichen Gegebenheiten vergleichbar, so dass hier von einem verträglichen Einfügen in das Ortsbild ausgegangen werden kann. Festsetzungen zur Dachbegrünung dienen gleichfalls der Eingliederung in das Orts- und Landschaftsbild.

Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf die Landschaft wird als gering eingestuft. Für die Erholung ist mit keinerlei erheblichen Auswirkungen zu rechnen.

Kultur- und Sachgüter

Kulturdenkmäler sind im Plangebiet selbst nicht vorhanden bzw. nach heutigem Kenntnisstand nicht bekannt. Sachgüter sind in Form eines Wohnhauses aus den 50er Jahren vorhanden. Dieses Gebäude soll vor Realisierung des hier geplanten Gebäudes abgerissen werden. Die Erheblichkeit der negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen.

5 Gutachten

Folgende Gutachten werden Bestandteil der Begründung:

- Anlage A: Artenschutzrechtliche Prüfung des Bebauungsplans Nr. 1/119 Bereich Bergstraße / Malerwinkel in Bad Honnef Stufe 1 vom Büro Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, vom 24.09.2012.
- Anlage B: Untersuchung zur Erschließung von Bauvorhaben an der Straße „Im Malerwinkel“ in Bad Honnef vom VSU GmbH, vom 20.02.2007.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1/119 „Im Malerwinkel“ gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bad Honnef vom 14.12.2017.

Bad Honnef, den 13.01.2021


Otto Neuhoff
Bürgermeister



Anlagen zur Begründung

- Anlage A: Artenschutzrechtliche Prüfung des Bebauungsplans Nr. 1/119 Bereich Bergstraße / Malerwinkel in Bad Honnef Stufe 1 vom Büro Städtebauliche Arbeitsgemeinschaft, vom 24.09.2012.
- Anlage B: Untersuchung zur Erschließung von Bauvorhaben an der Straße „Im Malerwinkel“ in Bad Honnef vom VSU GmbH, vom 20.02.2007.