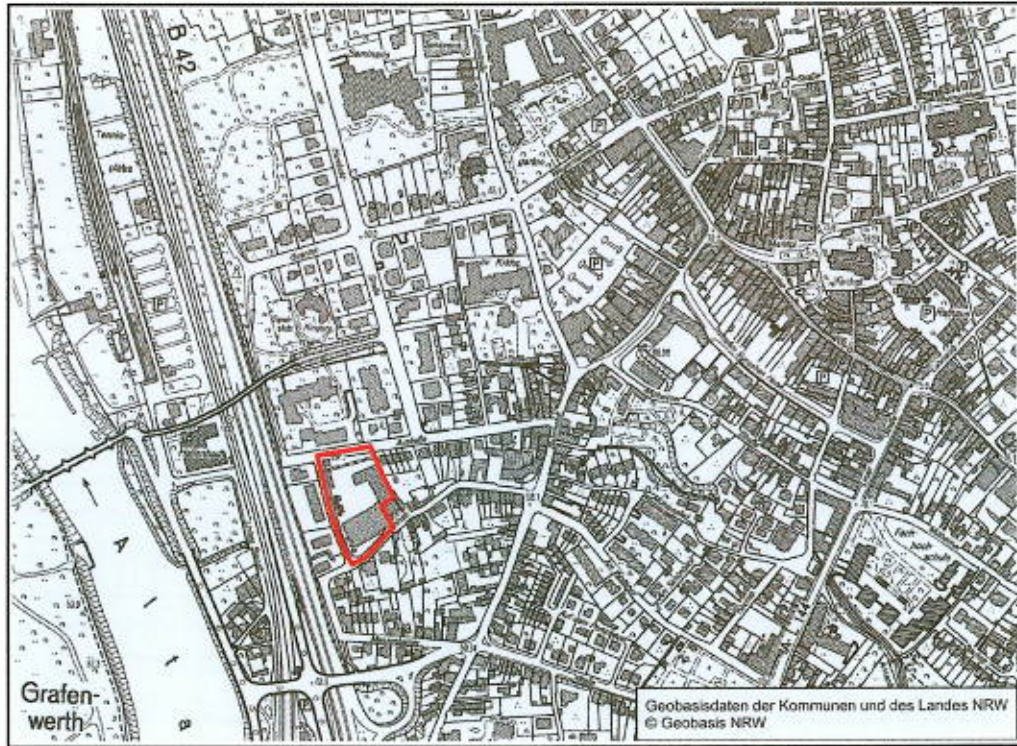
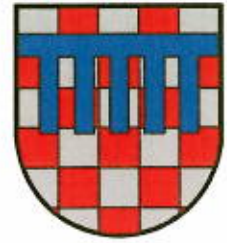


STADT BAD HONNEF



Bebauungsplan Nr. 1 / 125 „Ehemalige Drachenquelle“

Begründung

Entwurfsverfasser:



ARCHITEKTUR + STÄDTEBAU

Erika Grobe - Kunz u. Lars O. Grobe GbR
Mülheimer Straße 7 - 53604 Bad Honnef
Tel.: 02224 - 940993 Fax: 02224 - 940994
info@grobe-kunz.de www.grobe-kunz.de

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	3
1.1 Anlass.....	3
1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans.....	3
2. Plangebiet und Planverfahren.....	5
2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich.....	5
2.2 Planverfahren.....	5
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	7
3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen.....	7
3.1.1 Regionalplan.....	7
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	7
3.2.1 Landschaftsschutz.....	7
3.2.2 Hochwasserschutz.....	7
3.2.3 Denkmalschutz.....	7
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	8
3.4.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan.....	8
3.5 Situation im Plangebiet.....	8
3.5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes.....	8
3.5.2 Umliegende Nutzung.....	9
3.5.3 Eigentumsverhältnisse.....	10
3.6 Informelle städtebauliche Planungsvorgaben.....	10
4. Bebauungsplanung.....	10
4.1 Städtebauliches Konzept.....	10
4.2 Abweichung von den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO.....	11
4.3 Bauvorhaben.....	12
4.4 Erschließung und Straßenplanung.....	13
4.4.1 Öffentlicher Nahverkehr.....	13
4.4.2 Individualverkehr.....	13
4.4.3 Ruhender Verkehr.....	14
4.4.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr.....	14
4.4.5 Ver- und Entsorgung.....	14
5. Umweltbelange.....	15
5.1 Artenschutzrechtliche Belange.....	15
5.2 Immissionen (Verkehrslärm).....	15
5.3 Altlasten, Bodenschutz.....	17
5.4 Wasserrechtliche Belange.....	18
6. Belange des Denkmalschutzes.....	18
7. Bodenordnung und Realisierung.....	18
8. Hinweise.....	19
8.1 Schallschutz.....	19
8.2 Bodenschutz, Altlasten.....	19
8.3 Abfallwirtschaft.....	20
8.4 Bodendenkmale.....	20
8.5 Kampfmittel.....	20
8.6 Abwasser.....	20
8.7 Artenschutz.....	20
9. Gutachten.....	22

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1 Anlass

Im November 2009 wurde der Betrieb der Mineral- und Heilbrunnen GmbH, dessen Gründung auf das Jahr 1897 zurückgeht, eingestellt. Noch Mitte der 90-er Jahre hatte das Unternehmen seine Produktion ausgeweitet und in neue Produktionshallen investiert. In den folgenden 10 Jahren ging der Absatz des ausschliesslich in Glasflaschen abgefüllten Bad Honnefer Mineralwassers jedoch dramatisch zurück - zu groß war die Konkurrenz durch billigeres, weil in Kunststoffflaschen abgefülltes Mineralwasser.

Etwa ein Jahr nach Schließung des Produktionsbetriebes lag der Stadt Bad Honnef eine erste städtebauliche Entwurfsplanung eines privaten Vorhabenträgers vor, die nach Abriss der Hallen u.a. die Errichtung einer exklusiven Wohnanlage mit sechs Punkthäusern auf den Flächen der ehemaligen Drachenquelle und eine teilweise Offenlegung des verrohrten Ohbaches zum Inhalt hatte.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 7 setzt für die betroffenen Flächen ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO fest. Im südlichen Drittel des Geltungsbereichs ist 2-geschossige, im nördlichen Teil 3-geschossige offene Bebauung zulässig. Auf dieser Rechtsgrundlage war das geplante Wohnbauvorhaben nicht zulässig. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Bad Honnef begrüßte vom Grundsatz her die Entwicklung eines Wohngebietes an diesem Standort und beschloss am 01.12.2010, mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1/125 „Ehemalige Drachenquelle“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür zu schaffen.

Nach mehrjähriger Planungspause wurde Anfang 2016 ein neues städtebauliches Konzept vorgestellt, das neben Wohnnutzung im Bereich der Quellenstraße auch einen Anteil an Gewerbeflächen zum Inhalt hat.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Die städtebauliche Planung orientiert sich weitgehend an den Leitzielen des Entwurfs zum „Integrierten Stadtentwicklungskonzept (Isek) / Rahmenkonzept Gesamtstadt“ der Stadt Bad Honnef, Stand Juli 2016, das für den Bereich der ehemaligen Drachenquelle eine Nachverdichtung (Wohnungsbau, gemischte Nutzungen) vorsieht.

Die seit inzwischen sieben Jahren brachliegenden, zentrumsnahen und voll erschlossenen Flächen des ehemaligen Betriebsgeländes sollen mit dem Bebauungsplan einer geordneten Entwicklung zugeführt werden. Gewerblich genutzte Flächen, für die es in der Kombination von Zentrumsnähe und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und überörtliche Straßen wenige vergleichbare Standorte im Stadtgebiet gibt, sollen die Wohnnutzung ergänzen. Dieses soll zu einer Durchmischung führen, die die heterogene Nutzungsstruktur des angrenzenden Mischgebiets aufnimmt und einen Übergang zu den ruhigeren, angrenzenden Wohngebieten des ehemaligen Kurviertels im Norden schafft.

Der Standort stellt sich aus städtebaulicher Sicht nicht gänzlich konfliktfrei dar. Aufgrund der Nähe zur Bundesstraße B 42 und zur Eisenbahnstrecke Köln - Koblenz werden erhebliche Lärmbelastungen von Westen in das Plangebiet eingetragen (s. Abschnitt 5.2 und Anlage E). Je nach Tages- / Nachtzeit muss mit grenzwertigen

Lärmpegeln gerechnet werden, so dass zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ggf. aufwändige passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Diesem Nachteil stehen jedoch deutliche Standortvorteile gegenüber, wie u.a. die sehr gute Verkehrsanbindung, sowohl bezogen auf den öffentlichen Nahverkehr als auch für den Individualverkehr (s. Abschnitt 2.1), die kurze Entfernung zum Stadtzentrum und zu den bestehenden Infrastruktureinrichtungen und Naherholungsgebieten (Insel Grafenwerth, Rheinuferpromenade) und nicht zuletzt die sofortige Verfügbarkeit der Fläche. Nach Abwägung aller relevanten Kriterien haben sich die an der Aufstellung der Isek-Leitziele Beteiligten zugunsten eines Nachverdichtungsprojektes (s.o.) entschieden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden auf planungsrechtlicher Ebene die Grundlagen für eine solche bauliche Entwicklung geschaffen.

Der Entwicklung der Freiflächen mit dem besonderen Potenzial des das Plangebiet querenden, zur Zeit verrohrten Bachlaufs wird besondere Bedeutung beigemessen. Eine zusammenhängende, parkähnlich angelegte Freifläche soll diesen Abschnitt des Gewässers für die Bewohner und Beschäftigten im Plangebiet erlebbar machen. Durch die Anordnung und Höhenentwicklung der Baukörper soll eine weitestgehende Abschirmung dieser Freiflächen gegenüber den vom Verkehr ausgehenden Immissionen erreicht werden. Mit der geplanten teilweisen Freilegung des Ohbaches wird darüber hinaus einem weiteren Isek -Leitziel, die Bachläufe im Stadtgebiet (Tallage) in ihren ökologischen und städtebaulichen Funktionen zu entwickeln, entsprochen. Die Freilegung des Ohbaches läßt erwarten, daß große Teilflächen des Plangebiets zwar als hochwertige Freiflächen zugänglich gemacht werden, diese Flächen jedoch mit im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens festzusetzenden Maßnahmen wie Abgrabungen, Anlage von Böschungen, Befestigungen und Wegen überplant werden.

Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich mit dem historischen „Badehaus“ ein Baudenkmal, das an die Bedeutung des Kurbetriebs und der Geschichte der Mineralbrunnen für die Stadt Bad Honnef erinnert. In Nachbarschaft des brachliegenden ehemaligen Betriebsgeländes vor einer Umfassungsmauer platziert, ist dieses Baudenkmal derzeit städtebaulich nicht in seine Umgebung eingebunden und wird nicht genutzt. Der Bebauungsplan soll sicherstellen, dass das Baudenkmal freigestellt wird und somit an der Ecke Austrasse-Quellenstraße erkennbar hervortritt.

Der Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Entwicklung schaffen, die zu der gewünschten Nachverdichtung und Nutzungsmischung führt und eine städtebauliche Antwort auf die beschriebenen Herausforderungen, u.a. des Immissionsschutzes, der Gewässerfreilegung und des Denkmalschutzes, bietet.



Abb. 1: Plangebiet mit Umgebung: A Bahnhof, B Rheininsel, C Stadtbahn, D Marktplatz und E Fachhochschule

2. Plangebiet und Planverfahren

2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1/125 (ehem. Drachenquelle) liegt im Westen des Bad Honnefer Stadtgebietes in der Gemarkung Honnef, Flur 20, und umfasst die privaten Grundstücke der ehemaligen Drachenquelle (Flurstücke 2649, 3196, 3198, 3502, 3504 und 3506) sowie die anteiligen öffentlichen Verkehrsflächen (Flurstücke 3992 tlw., 3942 tlw., 2650 tlw., 3499 tlw., 3501, 3498 tlw., 3500, 3503, 3505 und 3274 tlw.).

Das Stadtzentrum, der Bahnhof der Deutschen Bahn sowie die Endhaltestelle der Stadtbahnlinie 66 nach Bonn und zum ICE-Bahnhof Siegburg / Bonn sind in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Zur Rheinpromenade mit Yachthafen und Tennisanlagen sowie zur Insel Grafenwerth mit Freibad, Tennisclub und Ausflugsrestaurant / Biergarten gelangt man über die nahe gelegene Fußgängerbrücke.

Für den aus nördlicher (Bonn, Köln) sowie aus südlicher Richtung (Neuwied, Koblenz) kommenden motorisierten Individualverkehr ist das Plangebiet über die Bundesstraße B 42 (Honnefer Kreuz) gut erreichbar.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereiches beträgt rd. 0,69 ha, davon sind ca. 0,1 ha öffentliche Verkehrsflächen. Das Gelände ist nahezu eben.

2.2 Planverfahren

Auf Grund seiner bisherigen Nutzung ist das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung zum großen Teil bebaut, die nicht bebauten Flächen sind beinahe vollständig versiegelt. Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte da-

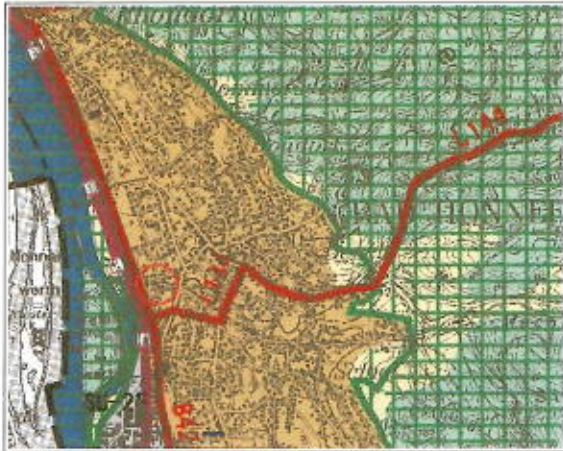


Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan
braune Flächen = Allg. Siedlungsgebiet (ASB)

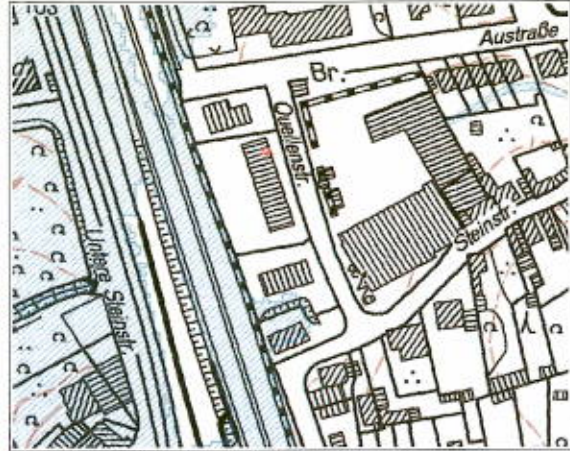


Abb. 3: Festgesetzte Überschwemmungsge-
bietsflächen

für vor, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), durch die Planung beeinträchtigt werden. Die künftige Grundfläche beträgt < 3.000 m² und liegt damit deutlich unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (20.000 m²).

Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt (sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“), um möglichst zügig die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu schaffen. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB:

- es wird keine Umweltprüfung durchgeführt
- es werden kein Umweltbericht nach § 2 a BauGB erstellt und keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind
- eine zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 und § 10 Abs. 4 BauGB wird nicht erstellt
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4 c BauGB (Monitoring).

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes heimischer Fledermäuse sowie sonstiger planungsrelevanter Arten Anwendung (s. Abschnitt 5.1).

Am 20.01.2016 wurde die Planung im Rahmen einer Bürgerversammlung erstmals der Öffentlichkeit vorgestellt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen

3.1.1 Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt das Plangebiet als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar (s. Abb. 2).

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.2.1 Landschaftsschutz

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt nicht im Bereich eines Landschaftsschutzgebietes.

3.2.2 Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan-Geltungsbereich liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes des Rheins (s. Abb. 3). Jedoch ist der auf den östlich an das Plangebiet angrenzenden Privatgrundstücken offene Abschnitt des Ohbaches in der Hochwasserrisikokarte der Bezirksregierung Köln von Mai 2013 als Überschwemmungsgebiet im Rahmen von Hochwasserereignissen ausgewiesen. Laut Hinweis des Abwasserwerkes Bad Honnef würde eine Öffnung des Ohbaches dies auf das Grundstück des Bebauungsplan-Geltungsbereichs übertragen.

Die Hochwasserrisikomanagementplanung der Bezirksregierung Köln von Dezember 2015 sieht für das Plangebiet Maßnahmen zur Flächenvorsorge (F04-99) für die Jahre 2024 bis 2027 vor.

3.2.3 Denkmalschutz

Das ehemalige Badehaus (Austraße 25) im nordwestlichen Eckbereich des Plangebietes wird seit dem 11. August 1983 in der Liste der Baudenkmäler in Bad Honnef unter der Nr. A 31 als Baudenkmal geführt. Das auch unter dem Namen „Fürstenbad“ bekannte Gebäude wurde 1898 in der Formensprache der italienischen Renaissance errichtet. Nach der Erbohrung einer Mineralquelle 1898 im Garten der Villa Roeder zwischen Austraße und Steinstraße entstanden auf dem Gelände die ersten Kuranlagen Bad Honnefs mit Pavillons, steinernen Balustraden, Badehäusern und einem Restaurant. In den frühen 1970-er Jahren fanden in dem Gebäude Jazz-Konzerte und Ausstellungen statt, zur Zeit ist es ungenutzt.

3.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplans der Stadt Bad Honnef stellt den Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs als „Mischgebiet“ dar (s. Abb. 4). In sofern ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt (§ 8 Abs. 2 BauGB).

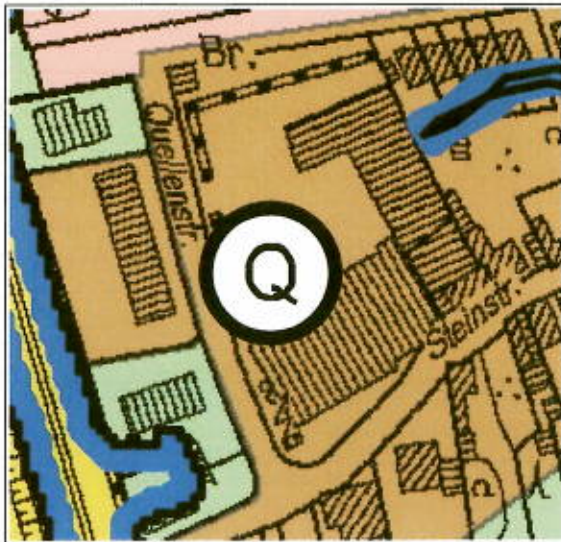


Abb. 4: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan

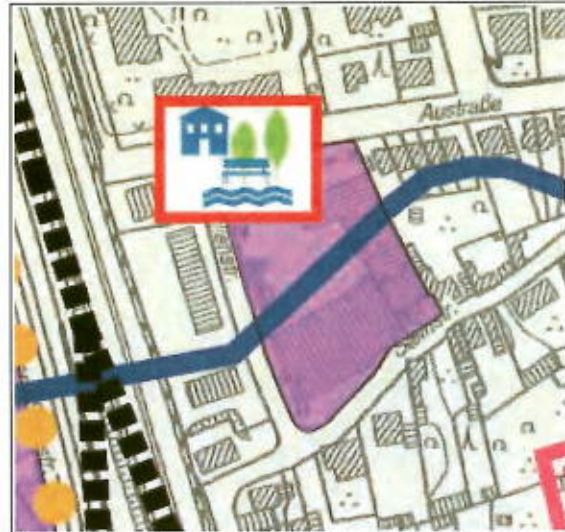


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ISEK der Stadt Bad Honnef.

3.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen

3.4.1 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 7 Blatt 3, der für die Fläche des Plangebietes folgendes festsetzt:

- MI (Mischgebiet) für das gesamte Plangebiet
- GRZ = 0,3, GFZ = 0,9, Z III, offene Bebauung für den nördlichen Teilbereich
- GRZ = 0,4, GFZ = 0,7, Z II für den südlichen Teilbereich.

3.5 Situation im Plangebiet

3.5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist das Grundstück mit den ehemaligen Betriebsgebäuden der Bad Honnefer Mineral- und Heilbrunnen GmbH bebaut. 2009 wurde der Betrieb still gelegt, seitdem stehen die Gebäude leer. Der Abriss der Gebäude ist geplant.

Im Norden ist das Betriebsgelände mit 6 – 10 m Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche hin durch eine > 2 m hohe Mauer abgeschirmt. Das Baudenkmal im Nordwesten des Plangebiets liegt jenseits der Mauer an der Ecke Austraße / Quellenstraße. Die ehemals zwischen Mauer und Gehweg vorhandenen Pkw-Stellplätze wurden inzwischen entfernt. Die nicht überbauten Flächen des früheren Betriebsgeländes sind weitgehend versiegelt. Der überwiegende Teil ist gepflastert (Beton-Pflastersteine), eine kleine Fläche vor einem der Werksgebäude im Osten des Plangebietes ist betoniert. Im Südosten reichen die ehemaligen Betriebsgebäude bis auf wenige Meter Abstand an die Steinstraße, im Osten grenzen sie unmittelbar an die Grundstücksgrenze an.

Das denkmalgeschützte ehemalige Badehaus (s. Abschnitt 3.2.3) im nordwestlichen Eckbereich des Plangebietes ist zur Zeit ungenutzt.



Abb. 6: Ehemaliges Badehaus („Fürstenbad“)



Abb. 7: Quellenstraße, rechts Gebäude der ehem. Drachenquelle



Abb. 8: Austrasse in Richtung Westen



Abb. 9: Steinstraße in Richtung Osten

3.5.2 Umliegende Nutzung

Im Norden wird der Bebauungsplan-Geltungsbereich von der Austrasse tangiert. Auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich u.a. eine größere 4 -, im rückwärtigen Bereich bis zu 8-geschossige Wohnanlage mit Tiefgarage.

Die südliche Straßenrandbebauung der Austrasse in Richtung Bahnhofstraße besteht aus 2- und 3-geschossigen Gebäuden (s. Abb. 8). Auf den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Grundstücken findet sich ausschließlich Wohnnutzung, dahinter schließt, bis zum Einmündungsbereich in die Bahnhofstraße, gemischt genutzte Bebauung an (Wohnen, Büros, kleinere Ladengeschäfte).

Im Süden und Südosten des Geltungsbereichs grenzt ein Mischgebiet an. Die überwiegend 2½ - geschossige nördliche Straßenrandbebauung der Steinstraße (s. Abb. 9) beherbergt neben Wohnungen kleinere Handwerksbetriebe sowie Einzelhandelseinrichtungen unterschiedlicher Größenordnung.

Westlich grenzt das Plangebiet an die Quellenstraße. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich die Betriebs- und Verwaltungsgebäude des Deutschen Roten Kreuzes, des Technischen Hilfswerks (THW) sowie des Malteser Hilfsdienstes. Dahinter verlaufen, in Nord-Süd-Richtung parallel zur Quellenstraße, die Bundesstraße B 42 und die Trasse der Deutschen Bahn. Eine ca. 2,50 Meter hohe Lärmschutzwand entlang der Ostgrenze der B 42 reduziert die von Straße und, in geringerem Umfang, von der Bahn auf die anliegenden Siedlungsbereiche einwirkenden Lärmimmissionen.

3.5.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich die Grundstücke des Plangebietes in privatem Eigentum.

3.6 Informelle städtebauliche Planungsvorgaben

Das Plangebiet wird im Entwurf zum Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISek) der Stadt Bad Honnef, Rahmenkonzept Gesamtstadt, Stand Juli 2016, den folgenden Leitzielen zugeordnet (s. Abb. 5):

- Leitziel 2:
Forcierung der Innenentwicklung und Nachverdichtung für Wohnungsbau oder gemischte Nutzungen
- Leitziel 5:
Entwicklung als Schwerpunkttraum für die neue Profilierung der ehemaligen Kuranlagen / Mineralquellen
- Leitziel 15:
Entwicklung der Bachläufe im Stadtgebiet Tallage in ihren ökologischen und städtebaulichen Funktionen

4. Bebauungsplanung

4.1 Städtebauliches Konzept

Auf den Flächen der ehemaligen Drachenquelle soll ein neues Mischgebiet entwickelt werden, das ein geordnetes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten ermöglicht und sich in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt (s. Absatz 3.5.2). Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen der Steinstraße im Süden, der Quellenstraße im Westen sowie der Austrasse im Norden.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bundesstraße B 42 und der parallel verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn kommt im Rahmen der Planung dem Schutz vor Verkehrslärmimmissionen besondere Bedeutung zu (s. Abschnitt 5.2). Das städtebauliche Konzept sieht eine u-förmige Straßenrandbebauung vor, die einen dahinter liegenden Freibereich so weit wie möglich vor Verkehrslärm abschirmt. Die der Lärmquelle am nächsten gelegenen 3-geschossig geplanten Baukörper entlang der Quellenstraße bilden aufgrund ihrer Kompaktheit und ihrer Gebäudehöhen eine Barriere zur Lärmquelle hin (eine aus Gründen des Lärmschutzes wünschenswerte geschlossene „Riegelbebauung“ entlang der Quellenstraße ist aufgrund des unterirdisch verlaufenden, nicht überbaubaren Ohbaches nicht realisierbar). Durch die geplante Errichtung von in ihren nicht überbauten Bereichen intensiv begrünten Tiefgaragen entfällt, bis auf wenige Ausnahmen (s. Abschnitt 4.4.3), der Flächenverbrauch für die Anlage oberirdischer Stellplätze, wodurch u.a. die Möglichkeit zu einer großzügigen, parkähnlichen Gestaltung des Innenbereichs und der streckenweisen Freilegung des verrohrten Ohbaches geschaffen wird. In dem Zusammenhang kann, aufgrund der Verbesserung der hydraulischen Situation, erwartet werden, dass sich das Hochwasserrisiko künftig verringern wird (s. Abschnitt 3.2.2).

Mit Bezug auf die umgebende Bebauung ist im Bereich Austraße / Quellenstraße eine Bebauung in offener Bauweise (o) vorgesehen, die im Eckbereich Quellenstraße / Steinstraße ihre Fortsetzung findet. Die Gebäude sind untereinander mit seitlichen Abständen zu errichten. Die künftige Bebauung im Südosten des Plangebietes bildet den Übergang von der offenen in die, im weiteren Verlauf der Steinstraße überwiegend vorhandene, geschlossene Bauweise. Die im Bebauungsplan festgesetzte abweichende Bauweise (a) beinhaltet einerseits einen Abstand zur Bebauung nach Westen hin, andererseits ein Anbaugesbot (in allen Voll- und Nicht-Vollgeschossen) an die südwestliche Grundstücksgrenze von Flurstück 2939.

Die überbaubaren Flächen (sog. „Baufenster“) sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen, im Bereich des Baudenkmals durch Baulinien definiert. Die Baugrenzen dürfen durch Gebäude und Gebäudeteile nicht überschritten werden, ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Im Bereich der Baulinien muss auf dieser Linie gebaut werden (s. Abschnitt 4.1 letzter Absatz).

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an dem jeweiligen benachbarten Gebäudebestand. Für die geplante Bebauung entlang der Austraße und der Quellenstraße sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Für den obersten Gebäudeabschluss ist jeweils ein Staffelgeschoss (als Nicht-Vollgeschoss) mit allseitig zurückspringenden Außenwänden vorgesehen. Zur Vermeidung von über alle Geschosse einschließlich Dachgeschoss durchgehende Außenwände setzt der Bebauungsplan für die Dachgeschosse jeweils eigene Baugrenzen fest. Die künftige, über die Steinstraße erschlossene Bebauung ist in Bezug auf ihre Dimensionierung und Höhenentwicklung so zu konzipieren, dass sich die neuen Baukörper in die vorhandenen kleinteiligen Gebäudestrukturen einfügen. Darum ist in diesem Bereich (MI 3) eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Im Bereich Austraße soll ein angemessener Abstand der künftigen Bebauung zur Straße die freie Durchsicht auf das Baudenkmal im Eckbereich Austraße / Quellenstraße gewährleisten. Das 1983 unter Denkmalschutz gestellte ehemalige Badehaus war ursprünglich Bestandteil der ersten Kuranlage Bad Honnefs (s. Abschnitt 3.2.3). Im Rahmen der Neuordnung des Plangebietes soll dem Gebäude der ihm aus denkmalpflegerischer Sicht zustehende, in den vergangenen Jahrzehnten abhanden gekommene Freiraum zurückgegeben werden. Mit dem Abriss der vorhandenen, zur Zeit dicht an das Denkmal heranreichenden Mauer, der Einhaltung eines angemessenen Abstands und einer höhenmäßigen Abstufung der neuen Baukörper zum Denkmal, der Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt im Bereich des Denkmals und seiner ihm zugeordneten Grundstücksflächen u.a. wird den Belangen der Denkmalpflege hinsichtlich der besonderen Bedeutung des ehemaligen Badehauses Rechnung getragen. Der Bebauungsplan kennzeichnet das ehemalige Badehaus als Baudenkmal, die bebaubare Fläche ist durch Baulinien definiert. Damit ist sichergestellt, dass im Falle eines Brandes o.ä. ein Neubau auf den ursprünglichen Grenzen errichtet werden muss.

4.2 Abweichung von den Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO

Das parallel zum Bauleitplanverfahren durchgeführte wasserrechtliche Verfahren zur Umverlegung der Trasse des Ohbaches innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sowie zur teilweisen Freilegung des Bachlaufs ist zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht abgeschlossen. In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde setzt der Bebauungsplan eine Fläche für die Wasserwirtschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB fest. Auf den hieraus resultierenden reduzierten Baulandflächen werden die Obergrenzen von Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächen-

zahl (GFZ) nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete überschritten, sie liegen jedoch unterhalb der Obergrenzen für Kerngebiete gem. § 7 BauNVO. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO ist eine Überschreitung der Obergrenzen zulässig, wenn sie städtebaulich begründet ist und durch Maßnahmen ausgeglichen wird, die sicherstellen, „dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden“.

Begründung der Überschreitung der Obergrenzen von GRZ und GFZ

Im Entwurf zum Rahmenkonzept Gesamtstadt des ISek der Stadt Bad Honnef wird das Plangebiet als ein für Nachverdichtung (Wohnungsbau oder gemischte Nutzungen) geeigneter Bereich bezeichnet (siehe hierzu 3.6). Die besondere Bedeutung des Plangebiets für die Innenentwicklung der Stadt beruht auf der Zentrumsnähe und der geringen Entfernungen zu bestehenden Infrastruktureinrichtungen (u.a. Bahnhof, Straßenbahn, Naherholungsgebiet), sie motiviert die Entwicklung einer verdichteten Mischnutzung in diesem Bereich. Die Gebäudehöhen und die auf das gesamte Plangebiet bezogene bauliche Dichte sollen sich dabei an denen der Umgebung orientieren und nicht durch die Nichtanrechnung von für die Offenlegung des Ohbaches benötigte, rückwärtige Grundstücksflächen beschränkt werden. Die Entwicklung hochwertiger Freiflächen für die Anwohner und Beschäftigten erfolgt im Spannungsfeld zwischen der angestrebten besonderen Qualität durch die geplante Offenlegung des Ohbaches im Osten und den Lärmimmissionen, die von Westen in das Gebiet eingetragen werden. Das planerische Konzept einer Konzentration der Bebauung entlang der Nord-/West-/Südränder mit Tiefgaragen soll die Freiflächen gegenüber den Immissionen durch Bahn und Bundesstraße abschirmen und gleichzeitig einen möglichst großen, zusammenhängenden Teil dieser Freifläche für die Offenlegung des Bachlaufes als Fläche für die Wasserwirtschaft sichern.

Keine Einschränkung gesunder Arbeits- und Wohnverhältnisse:

Die Konzentration der Bebauung auf die Flächen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Austraße, Quellenstraße und Steinstraße ermöglicht ein Freihalten und hochwertiges Entwickeln der am wenigsten lärmbelasteten Flächen. Diese Freiflächen sind den Anwohnern und im Plangebiet Beschäftigten unmittelbar zugänglich und reichen an jeden der geplanten Baukörper heran, sie gleichen das Fehlen von Freiflächen innerhalb der Baugebiete MI 1 - MI 3 aus. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von Belichtung, Belüftung und Besonnung werden nicht beeinträchtigt, vielmehr soll die Konzentration der Baukörper diese im Sinne des Lärmschutzes verbessern. Die als „Fläche für die Wasserwirtschaft“ in Anspruch genommenen Flächen stehen de facto den zukünftigen Nutzern als Erholungsraum zur Verfügung. Die durch die Anordnung der überbaubaren Flächen ermöglichte großzügige Freilegung des Bachlaufes läßt durchweg positive Auswirkungen auf die Umwelt erwarten.

4.3 Bauvorhaben

Nach den Plänen eines privaten Vorhabenträgers sollen nach Abriss der Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Drachenquelle insgesamt vier 2- bzw. 3-geschos-sige Gebäude + Staffelgeschoss errichtet werden. Neben Wohnnutzung ist für einen Teil der Flächen im Nordwesten des Plangebietes gewerbliche Nutzung vorgesehen. Es sollen Wohnungen unterschiedlicher Größe angeboten werden, der Schwerpunkt wird jedoch im Bereich kleinerer 1-2-Personen-Wohneinheiten liegen.

Die geplanten Gebäude gruppieren sich um einen ruhigen, parkähnlich gestalteten Innenbereich, der sich nach Osten hin zu den privaten Wohngärten der benachbarten Bebauung öffnet. Der in diesem Streckenabschnitt derzeit verrohrte Ohbach soll teilweise offen gelegt werden. Analog zu den benachbarten Gebäudestrukturen sollen die künftigen Gebäude entlang der Steinstraße 2-geschossig, entlang der Quellen- und Austraße 3-geschossig in offener Bauweise errichtet werden. Entsprechend der Situation vor Abriss der ehemaligen Betriebsgebäude ist lediglich das geplante Wohngebäude im Südosten des Plangebietes in allen Geschossen an das vorhandenen Nachbargebäude anzubauen. Den oberen Gebäudeabschluss bildet jeweils ein Staffelgeschoss.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist die Errichtung von beiderseits des Ohbaches angeordneten Tiefgaragen vorgesehen, die Zu- / Ausfahrten erfolgen über die Quellenstraße. Zusätzliche oberirdische Stellplätze sind jeweils vor den parallel zur Quellenstraße angeordneten Gebäuden sowie entlang der Steinstraße geplant. Zur Gliederung und Begrünung der Stellplatzflächen sind 5 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Im Hinblick auf die kurze Erreichbarkeit der Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs (s. Abschnitt 4.4.1) ist von einem verringerten Flächenbedarf für Stellplätze auszugehen.

4.4 Erschließung und Straßenplanung

4.4.1 Öffentlicher Nahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes über den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist zum einen durch die vorhandene Stadtbahnlinie 66 (Bonn / Siegburg) mit Haltepunkt westlich der B 42 (ca. 10 Geh-Minuten) sichergestellt, zum anderen durch die Eisenbahnstrecke Köln - Koblenz; der Bahnhof der Deutschen Bahn befindet sich ebenfalls in kurzer fußläufiger Entfernung. Haltestellen für örtliche und überörtliche Linienbusse befinden sich derzeit in der Bahnhofstraße gegenüber dem Einmündungsbereich Steinstraße / Bahnhofstraße.

4.4.2 Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die vorhandene Bundesstraße B 42 (Bonn – Koblenz), die Zu- / Ausfahrten befinden sich in direkter Nähe.

Die innere Erschließung erfolgt über die Austraße, die Quellen- und die Steinstraße.

Vor Beginn des Bauleitplanverfahrens wurde eine verkehrsplanerische Begleituntersuchung erarbeitet, die, unter Berücksichtigung der vorhandenen Verkehrssituation und der vorgesehenen Neubebauung des Plangebietes, das zukünftige Verkehrsbild ableitet. Die Untersuchung beinhaltet folgende Aufgabenstellungen:

- Analyse der bestehenden Verkehrsverhältnisse
- Aufkommensbestimmung des Planungsvorhabens
- Bestimmung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens
- Beurteilung von Leistungsfähigkeit und Verkehrsfluss der maßgebenden Verkehrsknotenpunkte
- Charakteristik und Funktionalität der Straßen nach RAST06.

In der Zeit vom 13.04.2016 bis 19.04.2016 wurde eine Gerätezählung im Zuge der Austraße durchgeführt. Knotenstromerhebungen fanden in den Einmündungsbereichen Austraße / Bahnhofstraße, Bahnhofstraße / Steinstraße / Am Wolfshof sowie

Steinstraße / Quellenstraße statt. Die Zählungen erfolgten in ¼-Stunden-Intervallen. Die Fahrzeugunterscheidung wurde entsprechend dem BAST-Standard (Bundesanstalt für Straßenwesen) vorgenommen. Die Knotenstromzählungen bilden die Grundlage für die Erkennung bestehender Verkehrsströme und für die Durchführung von Leistungsfähigkeitsberechnungen bezüglich der Verträglichkeit zusätzlicher Verkehrsmengen.

Prognosedaten für die Verkehrsentwicklung aufgrund der Planung wurden anhand eines Planfalles P1 ermittelt. Dabei wurden das vorhabenbezogene Verkehrsaufkommen sowie die allgemeine Verkehrsentwicklung berücksichtigt. Im Ergebnis ergeben sich die größten verkehrlichen Auswirkungen im Zuge der Bahnhofstraße. Die Belastungszunahme je nach Streckenabschnitt beträgt hier zwischen 520 und 760 Kfz/d. Die Austraße erfährt eine Belastungszunahme von rd. 530 Kfz/d, während sich in der Steinstraße (Einbahnstraße) lediglich eine Zunahme von ca. 250 Kfz/d einstellt. Die verkehrlichen Auswirkungen in den Straßen Am Wolfshof sowie in der Steinstraße westlich der Quellenstraße sind nach den Ergebnissen der Analyse den vorgenannten Straßen deutlich untergeordnet und kaum spürbar.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich für die bestehenden Wohneinrichtungen infolge des Mehrverkehrs keine maßgebenden Einschränkungen oder Auswirkungen hinsichtlich Wohnqualität und Verkehrsfluss ergeben und dass bezüglich der vorhandenen Straßen keine leistungssteigernden Maßnahmen aufgrund der Ergebnisse der Kapazitätsberechnungen erforderlich sind.

Weitergehende Informationen sind Anlage C „Verkehrsplanerische Begleituntersuchung – Bebauungsplan Nr. 1/125 der Stadt Bad Honnef „Ehemalige Drachenquelle“, Oktober 2016, zu entnehmen.

4.4.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Pkw-Stellplätze werden zum überwiegenden Teil in neu zu errichtenden Tiefgaragen untergebracht mit Zu- und Ausfahrten im Bereich der Quellenstraße. Darüber hinaus sind oberirdische Stellplätze vor den parallel zur Quellenstraße geplanten Gebäuden sowie zwischen den Baufenstern entlang der Steinstraße vorgesehen.

4.4.4 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Die Fußgänger und Radfahrer erreichen die Bad Honnefer City (Marktplatz, Post) über die Bahnhofstraße (ca. 10 Geh-Minuten), separate Radwege sind nicht vorhanden.

4.4.5 Ver- und Entsorgung

Die geplante Wohnanlage wird an das vorhandene städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Das im Norden des Geltungsbereichs geplante Gebäude wird an den vorhandenen Abwasserkanal in der Austraße, die beiden im Süden des Geltungsbereichs geplanten Gebäude werden an den vorhandenen Abwasserkanal in der Steinstraße und das nördliche der beiden entlang der Quellenstraße geplanten Gebäude wird an den vorhandenen Abwasserkanal in der Quellenstraße angeschlossen. Die Kapazität der Kanalisation in diesen Bereichen reicht auch für die Aufnahme des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers aus.

5. Umweltbelange

5.1 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, inwieweit Belange des Artenschutzes durch Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet wird, betroffen sind (s. Anlage A / Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP – Stufe I) Bebauungsplan Nr. 1/125 der Stadt Bad Honnef „Ehemalige Drachenquelle“). Das Gutachten empfiehlt artenschutzrechtliche Maßnahmen (s. 8.7 „Hinweise / Artenschutz“). Die Vorhaben, deren Zulässigkeit durch die Aufstellung des Bebauungsplans begründet wird, werden aus artenschutzrechtlicher Sicht als zulässig betrachtet.

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens schließt nicht die Abrissarbeiten auf dem ehemaligen Betriebsgelände ein. Für diese wurde eine separate Prüfung (ASP – Stufen I und II) durchgeführt, deren Ergebnisse zum Schutz heimischer Fledermäuse sowie sonstiger planungsrelevanter Arten in Form von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen als Auflagen im Abbruchschein berücksichtigt wurden. Bei Erfüllung der Auflagen kann ein Auslösen der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Weitergehende Informationen sind Anlage A „Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP – Stufe I) Bebauungsplan Nr. 1/125 der Stadt Bad Honnef „Ehemalige Drachenquelle“, Stand 16.11.2016“ zu entnehmen.

5.2 Immissionen (Verkehrslärm)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Westen von der Bundesstraße B 42 sowie der parallel dazu verlaufenden Trasse der Deutschen Bahn AG tangiert. In den 1980-er Jahren wurde zum Schutz der vorhandenen Wohngebiete eine ca. 2,00 - 2,50 Meter hohe Lärmschutzwand parallel zur B 42 errichtet.

Im Rahmen eines schalltechnischen Prognosegutachtens wurde zu Beginn des Bauleitplanverfahrens geprüft, ob und ggf. unter welchen Voraussetzungen die geplante Entwicklung im Bebauungsplan-Geltungsbereich im Einklang mit den Anforderungen an den Schallimmissionsschutz erfolgen kann.

Untersucht wurden die Verkehrsgeschall-Immissionen aufgrund

- des von der B 42 verursachten Straßenverkehrs (Berechnungsverfahren nach RLS 90) sowie
- des Schienenverkehrs (Berechnungsverfahren gemäß Anlage 2 zu § 4 der 16. BImSchV).

Im Anschluss wurden die Beurteilungspegel der jeweiligen Geräuschquelle (Bahn, Straße) jeweils für sich allein mit den Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, Juli 2002) verglichen.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass aufgrund der Schienenverkehrsgeräusche die gebietsbezogenen Orientierungswerte der DIN 18005 tagsüber um bis zu 9 dB(A), nachts um bis zu 19 dB(A) überschritten werden. Dabei liegen die höchsten Geräuscheinwirkungen im nordwestlichen Plangebietsbereich vor, während aufgrund der größeren Abstände sowie der Schallabschirmung durch die geplanten Gebäude in den hinteren Plangebietsbereichen von geringeren Geräuscheinwirkungen ausgegangen werden kann.

Bezüglich der zu erwartenden Straßenverkehrsräuschimmissionen durch die B 42 werden die gebietsbezogenen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 tagsüber eingehalten. Nachts werden sie in den unteren Geschossen ebenfalls eingehalten, in den oberen Geschossen jedoch um bis zu 3 dB(A) überschritten. Auch hier reduzieren sich die Einwirkungen vom westlichen Plangebietsbereich in Richtung Osten.

Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur durch besondere Schutzmaßnahmen sicherzustellen. Im Bereich der B 42 sind bereits aktive Schutzmaßnahmen (Lärmschutzwand) vorhanden. Dies trifft jedoch nicht zu für die Schienenstrecke, wo nach derzeitigem Kenntnisstand seitens der Deutschen Bahn auch in naher Zukunft keine entsprechenden Maßnahmen vorgesehen sind. Zum Schutz der geplanten Nutzungen sind daher passive Maßnahmen, d.h. bauliche Maßnahmen an den Gebäuden selbst, erforderlich.

Die Dimensionierung der erforderlichen Schalldämmung von Außenbauteilen, zu denen neben Fenstern und Wänden auch Dächer und Decken nach außen zählen, erfolgt anhand von in Abhängigkeit vom Außenlärm festgelegten Pegelbereichen. Grundlage für deren Ermittlung ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, November 1989). Die maßgeblichen Außenlärmpegel der beiden Geräuschquellen Straßen- und Schienenverkehr werden dabei energetisch addiert und zum resultierenden Außenlärmpegel als Grundlage für die Einstufung in Lärmpegelbereiche zusammengefasst.

Für das Plangebiet sind, je nach Lage, die Lärmpegelbereiche V bis VI zugrunde zu legen.

Untersuchungen der zu erwartenden Verkehrsräusche im Zusammenhang mit der Nutzung der geplanten Tiefgaragen ergaben, dass die gebietsbezogenen Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowohl während des Tages- als auch während des Nachtzeitraumes an allen Immissionspunkten in der Nachbarschaft unterschritten und somit eingehalten werden.

Ergänzend enthält das Gutachten Hinweise und Empfehlungen zur Lüftung.

Im Ergebnis des Gutachtens muss festgestellt werden, dass bei dem Plangebiet aufgrund der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von einem geräuschmäßig vorbelasteten Gebiet ausgegangen werden muss. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind daher sowohl aktive als auch passive Schallschutzmaßnahmen in Kombination erforderlich. Ein als aktive Maßnahme schalltechnisch wünschenswerter geschlossener Gebäuderiegel parallel zur Quellenstraße als Schallpuffer für den rückwärtigen Innenblockbereich ist wegen des Bachlaufes nicht realisierbar. Doch auch die geplante Anordnung und Höhenentwicklung der durch den Bachlauf unterbrochenen Straßenrandbebauung der Quellenstraße wird nicht nur einen Schutz der rückwärtigen Bebauung, sondern auch des geplanten Innenhofs gegenüber dem durch Schiene und Bahn verursachten Verkehrslärm bewirken, so dass sich in Teilbereichen voraussichtlich geringere Lärmpegelbereiche ergeben und davon ausgegangen werden kann, dass die Grenzwerte der 16. BfSchV für die Außenwohnbereiche eingehalten werden.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sind die Nachteile, die sich zwar aufgrund der Lärmbelastung ergeben, die aber durch entsprechende Maßnahmen insoweit ausgeglichen werden können, dass dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert sind, mit den erheblichen Standortvorteilen des Plangebietes abzuwägen (s. Abschnitt 1.2 und Abb. 1). Aufgrund der Nähe zur Innenstadt, zu den Haltepunkten der öffentlichen Nahverkehrsmittel (Bahn, Straßenbahn, Buslinien), den

städtischen Infrastruktureinrichtungen sowie den Naherholungsgebieten u.a. ist dieser Standort aus städtebaulicher Sicht als qualitativ hochwertiger Wohnstandort zu sehen.

Ausführliche Informationen zum Thema „Schallimmissionen“ sind Anlage B (Schalltechnisches Prognosegutachten – Bebauungsplan 1/125 „Ehemalige Drachenquelle“ Bad Honnef, 05.07.2016) zu entnehmen.

Auf der Grundlage der Ergebnisse des Gutachtens stellt der Bebauungsplan die Lärmpegelbereiche, die die Lärmausbreitung ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung wiedergeben, nachrichtlich dar. In Teil B (Textliche Festsetzungen) setzt der Bebauungsplan passive Lärmschutzmaßnahmen an den geplanten Gebäuden sowie für die Außenwohnbereiche fest, bei deren Einhaltung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht werden.

5.3 Altlasten, Bodenschutz

Die Flächen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs (mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen) sind im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises als Altstandort mit der Registriernummer 5309/1019-0 erfasst. Sie werden im Bebauungsplan als „mit umweltgefährdenden Stoffen erheblich belastete Flächen“ gekennzeichnet.

Um spätere Gefahren für die geplante Wohn- und gewerbliche Nutzung aufgrund von bodenbelastenden Vornutzungen auszuschließen, wurden vor Beginn des Bauleitplanverfahrens, in Kooperation mit der zuständigen Ordnungsbehörde (Rhein-Sieg-Kreis, Amt für technischen Umweltschutz), mehrstufige umweltgeologische Untersuchungen im Plangebiet durchgeführt. Die Untersuchungen beziehen sich sowohl auf den geplanten Abriss der vorhandenen ehemaligen Betriebsgebäude als auch auf das Bauleitplanverfahren.

Recherchen zur Historie ergaben, dass im Bereich des Geltungsbereichs in der Vergangenheit über einen längeren Zeitraum mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Das Gelände wurde schon ab dem Jahr 1903 durch eine Konservenfabrik genutzt. Später hat sich hier auch ein Heizölhandel mit Eigenverbrauchstankstelle und 2 oberirdischen Lagertanks (30 m³ und 50 m³) befunden. Außerdem wurde auf dem Betriebsgelände durch die Firma Dr. Scheermeister & Co. Schaumgummi hergestellt. Der Grundstein der Firma Bad Honnefer Mineral- und Heilbrunnen wurde bereits 1897 gelegt. Bis zur Aufgabe des Betriebsstandortes wurden insgesamt vier Quellen genutzt.

Im Rahmen der ersten Untersuchung wurden auf dem Gelände insgesamt 11 Rammkernsondierungen durchgeführt, die Probenentnahme erfolgte jeweils meterweise oder bei Schichtwechsel. Organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Farbe, Konsistenz), die auf eine Bodenverunreinigung hinweisen, wurden dabei nicht festgestellt.

Ergänzend zu den Untersuchungen im Gelände wurden chemische Untersuchungen des gewachsenen Bodens und der im Plangebiet angetroffenen Anfüllungen durchgeführt. Anhand der nutzungs- und schutzgutbezogenen Prüfwerte der Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wurde u.a. bewertet, in wieweit Anfüllungen nach erfolgter Entsiegelung des Geländes schädliche Bodenveränderungen darstellen im Hinblick auf die geplanten Folgenutzungen (insbesondere Wohnen).

In den hergestellten Mischproben fanden sich teilweise Auffälligkeiten, die zusätzliche Untersuchungen erforderlich machten. Zur Eingrenzung der festgestellten Be-

lastungen wurden Einzelproben auf die Parameter Nickel und PAK untersucht. Aus gutachterliche Sicht konnte die PAK-Belastung horizontal und vertikal auf eine geringmächtige Schicht im unmittelbaren Bereich einer der Bohrungen in der südöstlichen Ecke der nicht überbauten Flächen beschränkt werden, die PAK-Belastung der Einzelprobe wird auf dort angetroffene Schwarzdeckenreste zurückgeführt.

Weitergehende Informationen sind dem Hinweis unter Abschnitt 8.2 und den folgenden Anlagen zu entnehmen:

- Anlage D: „Umwelttechnische Bodenuntersuchungen“ zum Projekt BV Neubebauung Drachenquelle, Bad Honnef, 09.02.2016
- Anlage E: „Kurzbericht zu ergänzenden umweltgeologischen Untersuchungen“ zum Projekt BV Neubebauung Drachenquelle, Bad Honnef, 14.06.2016.

Die Modalitäten bezüglich des Umgangs mit den im Plangebiet angetroffenen Altlasten sowie der Verfüllung von Sanierungsgruben im Bereich geplanter Überbauung und geplanter unversiegelter Flächen sind im Rahmen der Abrissgenehmigung im einzelnen geregelt.

5.4 Wasserrechtliche Belange

In Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde (UWB) wird im Rahmen des Verfahrens eine großzügig bemessene „Fläche für die Wasserwirtschaft“ mit der Zweckbestimmung „Offenlegung Ohbach“ festgesetzt, um die geplante teilweise Offenlegung des Ohbaches zu ermöglichen. Zur Sicherung des bestehenden verrohrten Bachabschnitts wird die Unzulässigkeit von Vorhaben vor erfolgter Verlegung in die „Flächen für die Wasserwirtschaft“ festgesetzt. Die Planung greift der im Rahmen der Hochwasserrisikomanagementplanung für die Jahre 2024 bis 2027 geplanten Klärung, in wieweit eine Anpassung der Flächennutzung an die Belange des Hochwasserschutzes möglich und erforderlich ist, vor (s. Abschnitt 3.2.2).

6. Belange des Denkmalschutzes

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde die Planung im Bereich des Baudenkmals entsprechend den Anregungen der Denkmalbehörde wie folgt angepasst:

- Einhalten eines angemessenen Abstands künftiger Bebauung
- Reduzierung der dem Baudenkmal zugewandten Wandhöhen
- Rücksprung des obersten Nicht-Vollgeschosses um 2,0 m
- Verlegung der geplanten Tiefgaragenzufahrt Quellenstraße nach Süden
- Festsetzung eines Bereichs ohne Ein- und Ausfahrten.

Für die Gestaltung der Freiflächen wird im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ein Freiflächen-Gestaltungsplan gefordert.

7. Bodenordnung und Realisierung

Die Realisierung des geplanten Vorhabens erfolgt durch einen privaten Vorhabenträger. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Umsetzung der Maßnahmen, für die ein öffentliches Interesse besteht (Bachfreilegung, Sanierung des ehemaligen Badehauses und die Herstellung / Erneuerung

des Gehweges an der Quellenstraße) soll durch einen städtebaulichen Vertrag abgesichert werden.

8. Hinweise

8.1 Schallschutz

Es wird empfohlen, die Anordnung von Schlafräumen in den Bereichen zu vermeiden, in denen nachts Beurteilungspegel von 60 dB(A) erreicht oder überschritten werden. Sollte dies nicht möglich sein, werden bauliche Schutzmaßnahmen (verglaste Loggien, Wintergärten u. dgl.) empfohlen. Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur bei geschlossenen Fenstern und Türen voll wirksam. Da ein ausreichender Luftwechsel über Stoßbelüftung oder indirekte Belüftung während der Nacht nicht praktikabel ist, wird bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) für Schlafräume die Anordnung von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftungselementen empfohlen.

8.2 Bodenschutz, Altlasten

Die Belastung mit polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) wird aufgrund der hohen Eluierbarkeit und der damit einhergehenden Besorgnis einer Grundwasserverunreinigung unmittelbar nach Entfernen der Oberflächenversiegelung – unter fachgutachterlicher Begleitung – durch Bodenaushub entfernt und ordnungsgemäß entsorgt.

Bezüglich des Nickelgehalts in einer der Mischproben wurde der diesbezügliche Prüfwert der BBodSchV für Kinderspielflächen und teilweise auch für Wohngebiete überschritten. Die zonal unterschiedlich erhöhten Nickelgehalte sind aus Sicht der Gutachter auf den als Tragschicht unterhalb der Befestigung aus Beton bzw. Verbundsteinpflaster verbauten Basaltsplitt zurückzuführen.

Das Tragschichtmaterial unter der Oberflächenversiegelung wird unmittelbar nach Entfernung der Oberflächenversiegelung - unter fachgutachterlicher Begleitung – aufgenommen und ordnungsgemäß entsorgt. Zur Vermeidung von Feinkornverwehungen wird das Tragschichtmaterial ab dem Zeitpunkt der Entsiegelung feucht gehalten.

Im Bereich der geplanten Freiflächen ist Oberboden (durchwurzelbare Bodenschicht) in einer Stärke von 35 cm (Kinderspielflächen und Vegetationsflächen in Grün- und Freizeitanlagen) bzw. 60 cm (Haus- und Kleingärten) aufzubringen, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung einhält. Für Bodenauffüllungen unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht ist Unterboden aufzubringen, der die Anforderungen des Erlasses „Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, korrigierte Fassung mit Stand vom 01.12.2014, einhält.

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc. zu veranlassen. Alle Maßnahmen

im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

8.3 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig. Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

8.4 Bodendenkmale

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.5 Kampfmittel

Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Vorab werden dann zwingende Betreuungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind ist dies schriftlich zu bestätigen.

8.6 Abwasser

Bei der Einleitung der im Plangebiet anfallenden Abwässer (Schmutz- und Niederschlagswasser) in die öffentliche Kanalisation sind die einschlägigen Normen und Richtlinien sowie die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Honnef zu beachten.

8.7 Artenschutz

Aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung / ASP Stufe I (Anlage A) wird empfohlen,

- bei Ersatzpflanzungen in der geplanten Grünfläche am offengelegten Ohbach heimische, blütenreiche und Insektenfördernde Gehölze zu verwenden,

- im Rahmen der Eingrünung Gehölzpflanzungen vor reflektierenden Gebäudeteilen (Fenster, sonstige Glasflächen) zu vermeiden, um das Risiko für den Vogelschlag nicht zu erhöhen, und verglaste Gebäudeecken zu vermeiden,
- bei großen Glasflächen (beispielsweise bodennahe Fenster mit mehr als 2 m Breite) oder falls eine Häufung von Vogelschlag festgestellt wird, Maßnahmen gegen Vogelschlag vorzusehen (Vogelschutzglas oder Beklebung mit entsprechenden Folien).

Optional wird empfohlen, an den neu zu errichtenden Gebäuden an geeigneten Stellen Fertig- bzw. Einbaunisthilfen (als Formsteine, Vorhänge- oder Einbaukästen) vorzusehen, die spalt-, halbhöhlen- und höhlenbrütenden Vogelarten, aber auch für Eulen und Fledermäuse geeignete Brut- bzw. Versteckplätze bieten.

9. Gutachten

Folgende Gutachten werden Bestandteile der Begründung:

Anlage A:

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP – Stufe I)
Bebauungsplan Nr. 1/125 der Stadt Bad Honnef „Ehemalige Drachenquelle“
16.11.2016

Anlage B:

Schalltechnisches Prognosegutachten
Bebauungsplan 1/125 „Ehemalige Drachenquelle“ Bad Honnef
05.07.2016

Anlage C:

Verkehrsplanerische Begleituntersuchung
Bebauungsplan Nr. 1/125 „Ehemalige Drachenquelle“ in Bad Honnef
Oktober 2016

Anlage D:

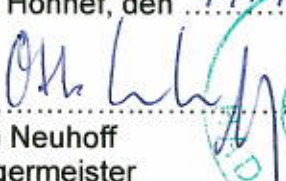
Umwelttechnische Bodenuntersuchungen
BV Neubebauung Drachenquelle, Bad Honnef
09.02.2016

Anlage E:

Kurzbericht zu ergänzenden umweltgeologischen Untersuchungen
BV Neubebauung Drachenquelle, Bad Honnef
14.06.2016

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1/125 „Ehemalige Drachenquelle“ gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bad Honnef vom 16.03.2017.

Bad Honnef, den 11.10.2017


Otto Neuhoff
Bürgermeister



Anlagen zur Begründung
- Gutachten (Anlagen A bis E)