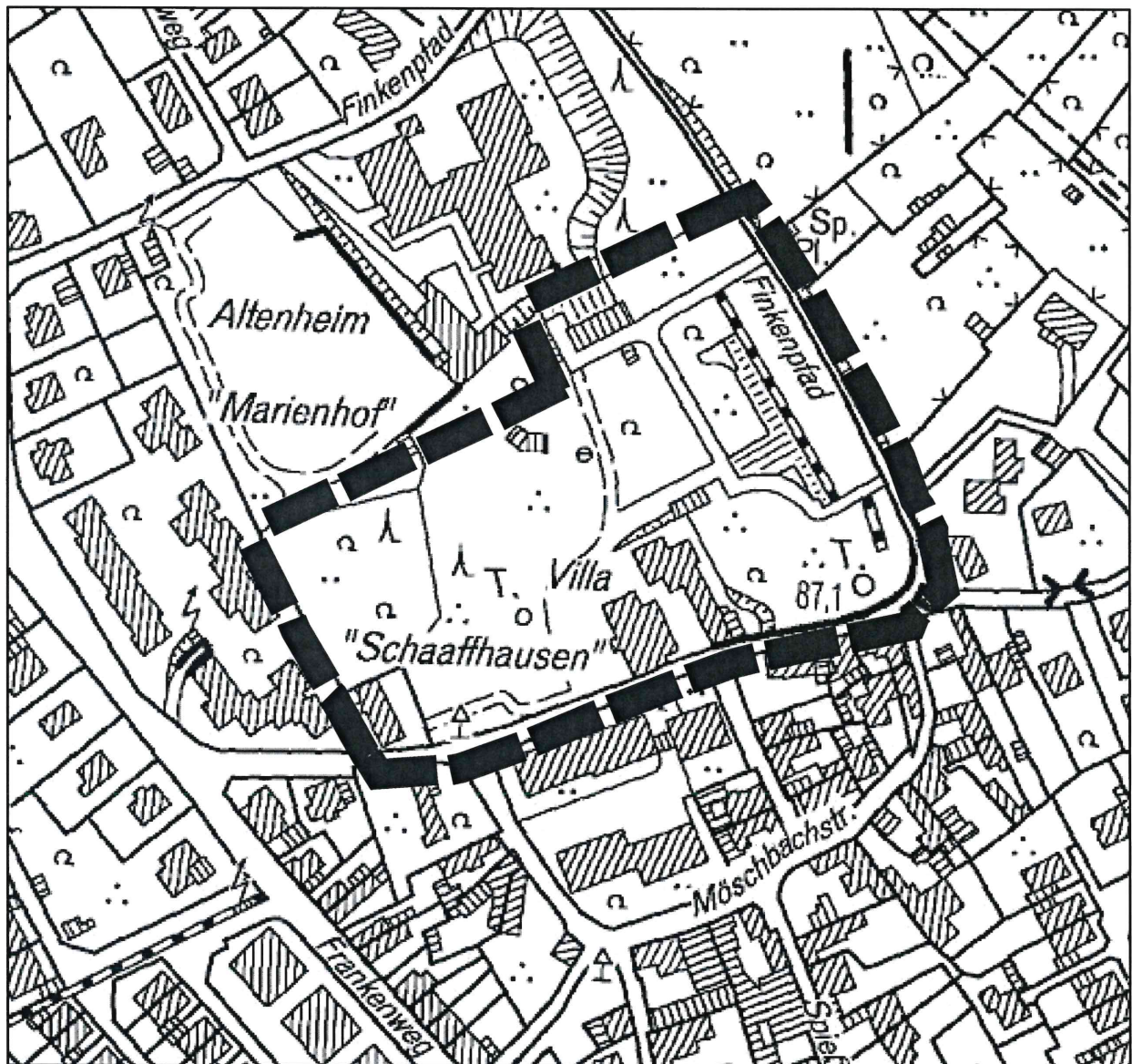
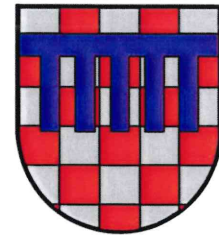


STADT BAD HONNEF



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1-133 »Villa Schaaffhausen« Begründung

Entwurfsverfasser:

post welters + partner mbB Architekten & Stadtplaner
Arndtstraße 37
44135 Dortmund

1.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes.....	3
2.	Plangebiet und Planverfahren.....	3
3.	Planungsrechtliche Situation.....	4
3.1.	Landesplanung.....	4
3.2.	Regionalplanung	5
3.3.	Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	5
3.4.	Flächennutzungsplanung.....	5
3.5.	Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISek) – Rahmenkonzept Gesamtstadt	5
3.6.	Bebauungsplanung	6
3.7.	Denkmalschutz.....	6
4.	Beschreibung der Bestandssituation	6
5.	Planungsziele.....	7
5.1.	Städtebauliches Konzept	7
5.2.	Erschließung	8
5.3.	Freiraumkonzept	8
6.	Inhalte der Planung	9
6.1.	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	9
6.2.	Vorhaben- und Erschließungsplan	10
7.	Hinweise.....	15
8.	Umweltbelange	16
8.1.	Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit.....	17
8.1.1.	Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit	17
8.2.	Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt.....	17
8.2.1.	Artenschutzrechtliche Prüfung.....	17
8.2.2.	Baumerfassung und Bewertung	18
8.2.3.	FFH-Vorprüfung	18
8.2.4.	Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	19
8.3.	Boden.....	19
8.3.1.	Baugrund- und Gründungsbeurteilung	19
8.3.2.	Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden	20
8.4.	Wasser.....	21
8.4.1.	Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	21
8.5.	Klima und Luft	21
8.5.1.	Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft	21
8.6.	Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	21
8.6.1.	Bewertung der Auswirkungen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern	21
8.7.	Landschaft und Ortsbild	22
8.7.1.	Bewertung der Auswirkungen zum Schutzgut Landschaft und Ortsbild	22
8.8.	Kultur- und sonstige Sachgüter	22
8.8.1.	Bewertung der Auswirkungen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	23
8.9.	Wechselwirkungen zwischen den Belangen	23
9.	Kosten und Finanzierung	23
10.	Bodenordnende Maßnahmen	23
11.	Durchführungsvertrag	23
12.	Flächenbilanz.....	24

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das historische Gebäudeensemble der Villa Schaaffhausen in Bad Honnef wird eine adäquate Wiedernutzung angestrebt. Die denkmalgeschützte Villa wird durch die Etablierung neuer Nutzungen in Form von Wohnungen und Praxis- bzw. Büroräumen reaktiviert. Das parkartige Gelände um die Villa Schaaffhausen soll ebenso aufgewertet und für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Um insbesondere der Nachfrage nach Wohnraum in Bad Honnef gerecht zu werden, wird die geplante Wohnnutzung im bestehenden Gebäudeensemble durch den Neubau von vier weiteren Wohngebäuden mit maximal 30 Wohneinheiten punktuell ergänzt. So kann der aktuellen und zukünftigen Nachfrage nach unterschiedlichen Wohn- und Lebensformen in Bad Honnef Rechnung getragen werden.

Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Nutzungen. Der Bebauungsplan soll die geplanten Nutzungen durch Festsetzungen näher regeln und eine angemessene städtebauliche Integration des Standortes in das örtliche Umfeld sicherstellen. Insbesondere der Denkmalwert der Villa soll im Rahmen der Umsetzung herausgestellt und gesichert werden. Die Sanierung soll in enger Abstimmung mit den für Denkmalschutz zuständigen Behörden erfolgen.

Durch das Planverfahren zum Bebauungsplan Nr. 1-133 »Villa Schaaffhausen« sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erreichung der Zielsetzung geschaffen werden. Das Verfahren wird dem Antrag des Vorhabenträgers folgend in Form eines Vorhaben- und Erschließungsplanes – vorhabenbezogener Bebauungsplan – gem. § 12 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) durchgeführt.

2. Plangebiet und Planverfahren

Das Plangebiet befindet sich in Bad Honnef-Stadtmitte. Es umfasst die Flurstücke 1020, 2543 tlw., 3537 tlw., 3540, 3542 und 3543 der Gemarkung Honnef, Flur 12. Das Plangebiet grenzt im Norden an das Altenpflegeheim »Marienhof«. Im Westen und Süden schließt Wohnbebauung an, im Osten befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Fläche sowie weitere Wohnbebauung. Das Plangebiet liegt darüber hinaus in geringer Entfernung zum Naturpark Siebengebirge.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) geführt, der zusammen mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich zusätzliche und abschließende Baurechte für das Plangebiet festsetzt. Der VBP beinhaltet lediglich die Festsetzungen in Bezug auf die öffentliche Verkehrsfläche sowie nachrichtlich die Regelungen zum Denkmalschutz. Alle übrigen Festsetzungen für die private Grundstücksfläche (Flurstücke 1020, 3540, 3542 und 3543) werden im Rahmen des VEP geregelt.

Das entsprechende Verfahren nach § 12 BauGB bietet die Möglichkeit, auf die besondere (städte-)bauliche Bestandssituation der Villa Schaaffhausen und deren Umfeld eingehen zu können und Erfordernisse der Ausführungsplanung sowie bauordnungsrechtliche bzw. denkmalrechtliche Fragestellungen/Anforderungen in das Verfahren adäquat zu integrieren. Zudem bietet sich die Option, neben den Festsetzungen des VBP auch mittels verbindlicher Vorgaben im VEP sowie im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger ergänzende Vereinbarungen zu treffen.

Weiterhin wird der VBP als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB geführt. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen in einer integrierten Lage in der ehemaligen Honschaft Rommersdorf im Stadtteil Stadtmitte. Bei

dem Vorhabengebiet handelt es sich um ein Grundstück mit baulichen Anlagen und Gartenteil, das weit länger in der Nutzung war und ist als große Teile des heutigen besiedelten Stadtgebietes von Bad Honnef. Nicht zuletzt daraus ergibt sich auch der Denkmalstatus (vgl. Kapitel 3.7). Über diese Ursprünglichkeit des Siedlungskörpers hinaus wird das Gelände heute an dreieinhalb Seiten von bebauten bzw. besiedelten Flächen umschlossen. Lediglich im nordöstlichen Teilabschnitt der Grenze des Vorhabengebietes besteht – östlich des Finkenpfads – unmittelbar Kontakt zum gänzlich unbesiedelten Bereich des Naturschutzgebietes Siebengebirge. Zur Einordnung nach § 13 a BauGB wird auf die umgebende Bebauung abgestellt. Sowohl westlich, als auch südlich und östlich des Vorhabenstandortes schließt Wohnbebauung an. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze befindet sich zudem das Gelände des Altenheims Marienhof inklusive dessen Außengelände. Die Flurstücke Nr. 3453 und 3542 sind im rückwärtigen, der Schaaffhausenstraße abgewandten Teil zwar nicht bebaut und als Park ausgestaltet. Dieser ist jedoch der vorhandenen Bebauung der Villa Schaaffhausen zugehörig. Der Finkenpfad prägt in seiner Funktion und Höhenlage als topografisches Merkmal die Begrenzung des Siedlungskörpers nach Nordosten. Das Gelände Villa Schaaffhausen ist also Teil des Siedlungskörpers und unterliegt insoweit der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

Darüber hinaus werden die weiteren Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan dient einerseits der Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen, andererseits liegt die künftig zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB unterhalb von 20.000 qm. Auch unter Berücksichtigung, dass bei formal engerer Betrachtung nach § 34 bzw. § 35 BauGB Teilflächen im Nordosten des Plangebietes im Einzelfall und ohne Bebauungsplan nach § 35 BauGB zu beurteilen wären, bestünden für den Planungsfall unter Bezugnahme auf § 13 b BauGB die Anwendungsvoraussetzungen des § 13 a BauGB letztlich dennoch.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung eines separaten Umweltberichtes und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet, die Umweltbelange werden jedoch ausführlich im Zuge dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan erörtert. Für entfallende Bäume wird ein Ausgleich entsprechend der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Honnef vom 21.12.2012 (Baumschutzsatzung) durchgeführt.

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 21.04.2015 durch den Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Bad Honnef gefasst.

3. Planungsrechtliche Situation

3.1. Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in den Regionalplänen festgelegt. Der Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde am 25. Januar im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes verkündet und trat danach gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 8. Februar 2017 in Kraft.

Gemäß der landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung Köln vom 6. März 2017 bestehen dem Planvorhaben gegenüber keine landesplanerischen Bedenken.

3.2. Regionalplanung

Die Stadt Bad Honnef liegt im Geltungsbereich des »Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis«, Dezember 2006. Der Regionalplan weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich aus.

Das Planvorhaben stimmt demnach mit den Darstellungen und Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg-Kreis überein.

3.3. Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte

Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Das Plangebiet befindet sich rd. 90 m westlich des FFH-Gebietes »Siebengebirge«. Nach dem Ergebnis der FFH-Vorprüfung (Stand Januar 2017, vgl. Kapitel 0) führt die geplante Bebauung zu keinen erkennbaren Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes. Bereiche für den Trinkwasserschutz oder Hochwasserschutz werden ebenfalls nicht tangiert. Bezüglich des Denkmalschutzes wird hier auf Kapitel 3.7. und die Ausführungen im Weiteren verwiesen.

3.4. Flächennutzungsplanung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef stellt die Teilbereiche im Westen und Osten des Plangebietes als »Grünfläche« und den Teilbereich der Villa als »Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf „Altenheim“« dar. Im Rahmen der Erstellung dieses Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13a BauGB zu berichtigen.

3.5. Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISek) – Rahmenkonzept Gesamtstadt

Das Plangebiet ist im ISek-Rahmenkonzept der Stadt Bad Honnef als ein Schwerpunkttraum für die Innenentwicklung und Nachverdichtung gekennzeichnet und fällt damit unter das Leitziel 2 »Forcierung der Innenentwicklung und Nachverdichtung für Wohnungsbau oder gemischte Nutzungen«. Das Rahmenkonzept wurde vom Rat der Stadt Bad Honnef im Dezember 2016 als Grundlage für weitere Stadtentwicklungsprozesse beschlossen.

Auszug aus dem ISek-Rahmenkonzept zu Leitziel 2:

»Die Innenentwicklung und Nachverdichtung ist eine wesentliche, gesetzlich verankerte städtebauliche Zielsetzung zur Aktivierung der Baulandpotentiale, um den Landschaftsverbrauch im Außenbereich zu verringern. Auch für Bad Honnef ist es daher geboten, die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Wohnungsbau oder auch für gemischte Nutzungen innerhalb des Bestands zu forcieren. Das Leitziel wird mitgetragen von der unter der Leitperspektive „Intelligentes Wachstum“ beschriebenen Entwicklungsdynamik auf der einen Seite, und den erheblichen natur- und kulturräumlichen Restriktionen bzw. Zielsetzungen auf der anderen Seite.

Für die Umsetzung ist es wichtig, die bestehenden Nachverdichtungspotentiale aufzuzeigen und konkret zu benennen, in der Folge planungsrechtlich abzusichern und gegebenenfalls über spezielle Maßnahmen, auch des besonderen Städtebaurechts, umzusetzen. Die auf Handlungsraumbene erfolgte Benennung von Schwerpunktträumen beinhaltet an dieser Stelle noch keine Aussage zur Struktur einer eventuellen Bebauung oder Verdichtung, die in späteren Prozessen zu definieren sind. Das Leitziel erfordert jedoch zur plausiblen Realisierung Grundsatzentscheidungen über einzelne Standorte.«

3.6. Bebauungsplanung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Bebauungspläne 1 und 1a aus dem Jahr 1966, welche es als »Baugrundstück für den Gemeinbedarf« bzw. »Grünfläche für den Gemeinbedarf« festsetzen. Das Verwaltungsgericht Köln hat ein Urteil von Januar 2017 u. a. damit begründet, dass die o. g. Bebauungspläne Nr. 1 und 1a unwirksam seien. Bis zur abschließenden Klärung der diesbezüglichen Sach- und Rechtslage ist daher angezeigt, bei Bauvoranfragen oder Bauanträgen im Geltungsbereich der o. g. Bebauungspläne auf der Basis des § 34 Baugesetzbuch (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder ggf. § 35 Baugesetzbuch (Bauen im Außenbereich) zu beurteilen, soweit zwischenzeitlich nicht anderweitige Satzungen zum Tragen kommen.

Die in den Bebauungsplänen 1 und 1a enthaltenen Festsetzungen zum Geltungsbereich des Plangebietes werden durch die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersetzt; ein Planerfordernis ist durch das o. g. Urteil zusätzlich angezeigt.

3.7. Denkmalschutz

Die Villa Schaaffhausen wurde am 26.04.1984 als Baudenkmal in die Denkmalliste der Stadt Bad Honnef eingetragen. Bestandteil des Denkmals sind neben der Villa (bestehend aus Hauptgebäude bzw. „Herrenhaus“, Turmgebäude und Remise) auch das Fachwerkhaus („Winzerhaus“), der Monopteros und die Parkanlage. Die Ursprünge der Villa gehen auf das 18. Jahrhundert zurück. Im Jahr 1770 entstanden die ersten Gutsgebäude nach Zusammenlegung zweier Weingüter. In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden Teile des Geländes als Parkanlage ausgebildet, die zuvor als Äcker und Weinberge genutzt wurden. In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen an den Gebäuden vorgenommen. Zu dieser Zeit entstanden der Turmbau der heutigen Villa sowie der Südflügel des Haupthauses.

Ein weiteres Denkmal befindet sich im südwestlichen Teil des Geltungsbereichs zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Im hier befindlichen Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche »Schaaffhausenstraße« steht das sogenannte »Pesthäuschen«, welches als Einzeldenkmal unter dem Datum vom 13.10.1993 in der Denkmalliste eingetragen ist und nachrichtlich im vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt wird. Das Pesthäuschen bleibt aufgrund seiner Lage außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes von der Planung unberührt.

Im Hinblick auf den Vorhaben- und Erschließungsplan sieht das Planvorhaben eine Integration des denkmalgeschützten Gebäudeensembles vor. Beabsichtigt ist die Wiedernutzbarmachung der Villa Schaaffhausen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Dazu soll die Villa denkmalgerecht saniert und einer neuen Nutzung zugeführt werden. Geplant ist die Entwicklung von 10 Wohnungen und Praxis- bzw. Büroräumen. Das westlich liegende Fachwerk- bzw. Winzerhaus, das derzeit einer Wohnnutzung dient, bleibt im aktuellen Zustand erhalten. Die Parkanlage soll denkmalgerecht wiederhergestellt und in Teilen für die Allgemeinheit geöffnet werden.

4. Beschreibung der Bestandssituation

Die Größe des Plangebietes beträgt rd. 1,6 ha. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke im Bereich des VEP. Der Gebäudebestand innerhalb des Plangebietes umfasst im Süden das Herrenhaus (mit Turmgebäude und Remise) aus den Jahren 1818 bis 1856. Westlich befindet sich das Winzerhaus aus dem Jahr 1776 mit mehreren Stellplätzen. Nördlich des Winzerhauses liegt ein kleines Gewächshaus. Im nördlichen Plangebiet befinden sich

darüber hinaus ein tempelartiger Pavillon im klassizistischen Stil (Monopteros) aus dem Jahr 1874 und ein alter Geräteschuppen. Der Park weist am Unterhang einen alten Baumbestand auf, im Osten befinden sich ehemals als Nutzgarten genutzte Flächen.

Das Winzerhaus, das Gebäudeensemble des Herrenhauses und der Pavillon bleiben im Rahmen der Umsetzung des Planvorhabens vollständig erhalten. Im Gebäudebestand werden Sanierungsarbeiten durchgeführt. Lediglich zwei Gebäude werden zurückgebaut. Von dem Rückbau ist zum einen der Geräteschuppen im nördlichen Plangebiet betroffen. Zum anderen wird das Gewächshaus nördlich des Winzerhauses zu Gunsten der Vorhabenumsetzung zurückgebaut.

So wie die Gesamtstadt Bad Honnef ist auch das Plangebiet von einer besonderen Topographie geprägt, die sich durch die Lage zwischen Rhein und Siebengebirge ergibt. Das Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet und somit in der Tallage am Rhein, es fällt von Osten nach Westen hin ab.

Das Plangebiet liegt in einem Wohngebiet in der Hanglage Bad Honnefs, unweit des Stadtzentrums. Das Umfeld des Plangebietes ist von Wohnbebauung geprägt. Es grenzt im Süden an die Schaaffhausenstraße, über welche auch die Erschließung erfolgt. Am westlichen Rand schließt sich Wohnbebauung in Form von Geschosswohnungsbau an. Im Norden grenzt das Plangebiet an das Altenheim »Marienhof«. Im Osten grenzt es an den Finkenpfad. Östlich des Finkenpfades befindet sich der Korferberg, eine westliche Randanhöhe des nahegelegenen Naturschutzgebietes Siebengebirge.

5. Planungsziele

5.1. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht die adäquate Wiedernutzung der Villa Schaaffhausen sowie eine behutsame Ergänzung durch vier Wohngebäude im nordöstlichen Plangebiet vor.

Im südlichen Plangebiet befindet sich das Gebäudeensemble der Villa Schaaffhausen, das einer neuen Nutzung zugeführt werden soll. Dafür ist es zunächst erforderlich, das Ensemble bestehend aus Herrenhaus, Turmgebäude und Remise unter Berücksichtigung der Denkmalbelange zu sanieren. Unter anderem sollen Fenster erneuert, Dächer neu eingedeckt und die Fassade im historischen Kontext rekonstruiert werden. Im Ensemble der Villa sind bis zu 10 Wohnungen sowie Praxis- bzw. Büroräume geplant. So steht zukünftig eine Wohnbeziehungsweise Nutzfläche von insgesamt rd. 1.000 qm zur Verfügung.

Das im Westen des Plangebietes gelegene Fachwerk- bzw. Winzerhaus wird weiterhin als Wohnung genutzt.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes sollen drei zweigeschossige sowie ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit insgesamt maximal 30 Wohnungen entstehen. In den vier Neubauten soll eine Wohnfläche von rd. 2.800 qm realisiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass im Mittel pro Etage drei Wohneinheiten entstehen. Die Gebäude werden freistehend und ohne Einschnitte und Auskragungen für Balkone weitgehend kubisch ausgestaltet. Die Anordnung der Gebäude im Plangebiet erfolgt unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten vor Ort und unter Einbezug der dörflichen Struktur der ehemaligen Honschaft Rommersdorf.

Die Gestaltung der Baukörper wahrt den Maßstab und die Prägung des Plangebietes durch die Villa und greift Gestaltungselemente im Umfeld auf. Die Fassaden erhalten im Sockelgeschoss eine Natursteinverblendung in Anlehnung an die Optik der Grenzwand zur

Schaaffhausenstraße. Die Außenwandflächen der Obergeschosse werden entweder als vorgehängte, hinterlüftete Fassade aus großformatigen Faserzementplatten, mit einer Ausführung aus hochwertigen Holzverschalungen oder als Putzfassade ausgeführt. Die Farbgebung der Fassaden wird im weiteren Verfahren mit dem Denkmalschutz abgestimmt, sodass jegliche optische Konkurrenz zur Villa vermieden wird. Die Dächer der Gebäude werden begrünt, sodass auch diese optisch in den Hintergrund treten. Um einen einheitlichen und optisch ansprechenden Gesamteindruck zu erzeugen, sind die Fenster sowie die Jalousien in einer einheitlichen Farbe auszuführen. Die Brüstungsplatten der Balkongeländer aus transparentem Verbundsicherheitsglas sollen ein modernes Erscheinungsbild erzeugen. Die Freiflächen um die Gebäude werden gärtnerisch angelegt.

Die beabsichtigten baulichen Ergänzungen erfolgen unter Berücksichtigung vorhandener Sichtachsen. Insbesondere die Sichtbeziehungen zur Villa Schaaffhausen und zum im Plangebiet befindlichen Monopteros sollen dauerhaft erhalten werden. Dies wurde bei der Positionierung und Höhenentwicklung der Neubauten im Plangebiet berücksichtigt, sodass negative Auswirkungen auf die vorhandenen Sichtbeziehungen vermieden werden.

5.2. Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in der Stadtmitte, die gleichzeitig den größten Stadtteil Bad Honnefs darstellt. Durch diese Lage ist das Plangebiet gut erreichbar, die nächste Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs befindet sich in rd. 500 m westlicher Entfernung, das Stadtzentrum ist rd. einen Kilometer entfernt. Das Stadtzentrum ist vom Plangebiet aus über Frankenweg/Rommersdorfer Straße im Süden oder die Hauptstraße, über Frankenweg/Meißbeuel, erreichbar. Ein Anschluss an das übergeordnete Straßennetz ist durch die B42 gegeben.

Die Erschließung der geplanten Wohngebäude sowie der Villa erfolgt ausschließlich über die südlich des Plangebietes gelegene Schaaffhausenstraße. Die verkehrliche Leistungsfähigkeit wurde im Rahmen eines Fachgutachtens nachgewiesen. Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten erreichbar. Die erste Zufahrt befindet sich im westlichen Teil nahe des Winzerhauses, die zweite Zufahrt entsteht im Bereich der Neubauten im Osten des Plangebietes. Die zukünftige Erschließung wird im Zuge der Ausführungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert (vgl. Kapitel 6.2).

Im Hinblick auf die Entwässerung des geplanten Vorhabens erfolgt eine Nutzung der öffentlichen Mischwasserkanalisation in der Schaaffhausenstraße im Kreuzungsbereich zur Rommersdorfer Straße. Die vorhandene Bebauung im Plangebiet verfügt bereits über einen Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation. Auch die Entwässerung weiterer (geplanter) Bebauung und sonstiger befestigter Flächen ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Die Kosten zur ordnungsgemäßen Entwässerung des Plangebietes, bspw. erforderliche Herstellungskosten und Anschlussbeiträge, sind durch den Vorhabenträger zu tragen. Die Entwässerungssatzung der Stadt Bad Honnef ist bei der Konzeption zur Entwässerung des Plangebietes entsprechend zu berücksichtigen.

5.3. Freiraumkonzept

Das Freiraumkonzept sieht eine Wiederherstellung und Öffnung der Parkanlage für die Allgemeinheit vor. Die im östlichen Plangebiet geplanten Wohnhäuser grenzen an den neu zu gestaltenden Park, der eine hohe Wohnumfeldqualität gewährleistet. Die Wiederherstellung des Parks soll nach gartendenkmalpflegerischen Aspekten erfolgen und die Planungsprinzipien seiner Bauzeit sollen als Referenz herangezogen werden. Die Gestaltung

der Parkanlage soll sich demnach an der Idee des ursprünglichen Landschaftsparkes orientieren und so den historischen Wert des Geländes unterstreichen. Um den Park von zusätzlicher Versiegelung freizuhalten, soll sichergestellt werden, dass die Terrassenflächen um die alten Gebäude nicht zu weit in den Park hineinreichen.

Historische Bauelemente innerhalb der Parkanlage, die auf die Geschichte der Villa Schaaffhausen hinweisen und eine hohe Gestaltqualität ermöglichen, sollen erhalten und in einen besonderen Fokus gestellt werden. Dafür soll ein Parkpflegewerk erarbeitet werden, welches mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland abgestimmt wird. In diesem Rahmen soll u. a. geprüft werden, welche heute vorhandenen Elemente (bspw. Mauern) erhaltenswert sind.

Die beabsichtigte Verwendung vorhandener Materialien wie dem Mauermaterial trägt zu einem harmonischen Gestaltungsbild bei. Im Park sollen Raumbezüge und Sichtbeziehungen erhalten bleiben. Die Ausblicke in Richtung Stadt/Rhein und Siebengebirge/Drachenfels werden daher von Bebauung freigehalten.

Der vorhandene Baum- und Pflanzenbestand soll möglichst erhalten bleiben und um weitere Gehölze und Pflanzen ergänzt werden. Von den 32 satzungsgeschützten Laub- und Nadelbäumen werden lediglich diejenigen Bäume gefällt, die im Baufeld zur Anlage der Gebäude und Tiefgarage oder im Bereich der Stellplatzanlage stehen beziehungsweise einen mangelhaften Zustand aufweisen. Zudem entfällt ein Baum zu Gunsten der notwendigen Feuerwehrezufahrt in den Innenhof des historischen Bauensembles.

Zum Ersatz für gerodete Bäume und zur Einbindung der Neubauten in die Umgebung sind insgesamt mindestens 29 mittel- und großkronige Laubbäume anzupflanzen. Die Zahl entspricht der erforderlichen Zahl an Ersatzbäumen entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Honnef. Die Auswahl der Baumarten und die Pflanzgrößen und -qualitäten (Hochstamm, Solitär, ein- oder mehrstämmig) sind mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland und dem betreffenden Fachamt der Stadt Bad Honnef im Zuge der Planung zur denkmalgerechten Wiederherstellung der Parkanlage abzustimmen. Der vorhandene Bestand soll dabei entsprechende Berücksichtigung finden.

6. Inhalte der Planung

6.1. Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die Rahmenbedingungen der Planung festgelegt.

Verkehrsflächen

Wesentliche Inhalte sind – neben der Abgrenzung der Planungsgebiete des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie des Vorhaben- und Erschließungsplans – die Festsetzung öffentlicher Verkehrsflächen sowie die Einfahrtsbereiche bzw. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt im Plangebiet. Der Geltungsbereich umfasst Teilbereiche der Schaaffhausenstraße und des Finkenpfades, die jeweils als Verkehrsfläche planungsrechtlich abgesichert werden. Der Finkenpfad wird zudem mit der Zweckbestimmung »Fuß- und Radweg« festgesetzt. Das Plangebiet des VEP wird über zwei Zufahrten erschlossen, die beide von der Schaaffhausenstraße zu erreichen sind. In den übrigen Bereichen wird die Ein-/Ausfahrt ausgeschlossen, um einerseits eine ausreichende Erreichbarkeit zu gewährleisten, andererseits aber keine unnötigen zusätzlichen Verkehrsbelastungen für das Umfeld des Plangebietes hervorzurufen. Eine Zufahrt befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes und führt zum nördlich des Winzerhauses gelegenen Stellplatz. Die zweite Zufahrt befindet

sich im Osten des Plangebietes im Bereich der Neubauten. Die Zufahrt ist ebenso von der Schaaffhausenstraße erreichbar und dient der Erreichbarkeit der dort entstehenden Tiefgarage.

Regelungen für den Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan befinden sich zwei Denkmäler. Das erste Denkmal setzt sich aus den Baukörpern der Villa Schaaffhausen (Herrenhaus, Turmhaus, Remise), dem Winzerhaus/Fachwerkhaus, dem Monopteros und der Parkanlage zusammen. Es wurde am 26.04.1984 als Einzeldenkmal (bestehend aus den vorgenannten Bestandteilen) in die Denkmalliste der Stadt Bad Honnef eingetragen (siehe dazu auch Kapitel 3.7). Das Denkmal liegt sowohl im Geltungsbereich des VBP als auch im Geltungsbereich des VEP.

Das »Pesthäusschen« im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche im südwestlichen Plangebiet (des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) bildet das zweite Denkmal. Es wurde am 13.10.1993 in die Denkmalliste der Stadt Bad Honnef eingetragen.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Regelungen für den Denkmalschutz entsprechend nachrichtlich übernommen. Die nachrichtliche Kennzeichnung des ersten Denkmals erfolgt auf Grundlage von Nr. 14.2 der Planzeichenverordnung (PlanZV), da diese sich auf die Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) bezieht. Es handelt sich jedoch wie eingangs beschrieben um ein Einzeldenkmal, das aus mehreren Teilen besteht, nicht etwa um einen formellen Denkmalbereich. Das zweite Denkmal wird demgegenüber unter Berücksichtigung der PlanZV (Nr. 14.3) als Einzeldenkmal festgesetzt.

6.2. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) beinhaltet Festsetzungen zur Bebauung, zu Wohneinheiten, Freiflächen, Bäumen und zur Erschließung. Weiter enthält der VEP Aussagen zu Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege sowie zu Entsorgungsflächen und gestalterische Festsetzungen.

Bebauung (Art und Maß, überbaubare Grundstücksfläche)

Im Sinne einer klaren Nachvollziehbarkeit erfolgt im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Kennzeichnung mit Ziffern für einzelne Bereiche des Plangebietes: (1) Winzerhaus, (2) Villa Schaaffhausen (bestehend aus Hauptgebäude bzw. »Herrenhaus«, Turmgebäude und Remise), (3) bis (6) geplante Neubauten, (7) Stellplatzanlage, (8) Tiefgarage, (9) Stellplanlage.

Im Plangebiet befindet sich das Gebäudeensemble der Villa Schaaffhausen (Ziffer (2) im VEP). Das Ensemble liegt in der Mitte des Plangebietes am südlichen Plangebietsrand und besteht aus mehreren Gebäuden: dem Hauptgebäude bzw. »Herrenhaus« mit Turmgebäude und der Remise. Im Westen des Plangebietes liegt das sogenannte Winzerhaus im Fachwerkstil (Ziffer (1) im VEP). Die Bestandsgebäude bedürfen einer umfangreichen Sanierung unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes. Neben der Erneuerung der Fenster sind auch eine neue Dacheindeckung sowie eine Rekonstruktion der Fassade im historischen Kontext geplant. Die Festsetzungen des VEP sichern den Bestand entsprechend ab. Hinsichtlich der Nutzung sind in allen Bestandsgebäuden Wohnungen vorgesehen. Im Villenensemble sind bis zu 10 Wohneinheiten geplant. Darüber hinaus sind im Villenkomplex Nutzflächen für eine Praxis vorgesehen, gegebenenfalls könnten hier nach Bedarf auch Büroräume errichtet werden.

Ergänzend zum Fachwerkhaus und Villenkomplex entstehen im östlichen Plangebiet vier Neubauten (Ziffern (3) bis (6) im VEP). Die Gebäudehöhe beträgt zwischen 98,3 m ü. NHN

(Ziffer (3) in der Planzeichnung) und 99,3 m ü. NHN (Ziffer (5) in der Planzeichnung). Zudem wird eine zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe zu Gunsten untergeordneter Bauteile wie bspw. technischer Einrichtungen für Aufzüge, Photovoltaik-Anlagen, Parabolantennen und Anlagen der Solarthermie im Bereich der als »Grünfläche (privat), Zweckbestimmung Hausgärten« festgesetzten Flächen festgesetzt. Aufgrund der Geländetopographie werden die Gebäude zwei- bzw. dreigeschossig ausgestaltet. Je Gebäude sind maximal acht Wohneinheiten (bzw. neun Wohneinheiten im Wohngebäude Ziffer (6) in der Planzeichnung) vorgesehen, die Gesamtzahl an Wohneinheiten in den vier Neubauten wird jedoch auf 30 begrenzt. Die Gebäude werden mit Flachdächern mit einer maximalen Dachneigung von 5 % ausgebildet, die extensiv zu begrünen sind. Die Gebäude verfügen über Terrassen und Privatgärten, die sich in die Richtung des Villenensembles orientieren. An jeweils drei Gebäudeseiten werden außerdem Balkone ausgebildet.

In Bezug auf die Terrassen und Privatgärten ermöglicht der Vorhaben- und Erschließungsplan geringfügige Abweichungen gegenüber den Darstellungen in der Planzeichnung. Im Hinblick auf die Abgrenzung der Grünflächen untereinander sind zudem im Zuge der konkreten Ausführungsplanung Abweichungen gegenüber der Planzeichnung um bis zu 5,0 m zulässig.

Darüber hinaus sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nebenanlagen i.S.v. technischen Einrichtungen wie bspw. Lüftungseinrichtungen für die geplante Tiefgarage und Einrichtungen der Energietechnik zulässig.

Begrünung von Tiefgaragen

Im Bereich von Tiefgaragendecken oder von unterirdischen Bauteilen ist für die Begrünung eine Bodensubstratschicht/Drainschicht fachgerecht einzubauen. Die Bodensubstratschicht sowie die Drainschicht gewährleisten einen regulierten Wasserabfluss und den Schutz der unterirdischen Bauteile vor Wassereinfluss. Die Tiefgaragendecken werden anschließend ebenfalls gärtnerisch gestaltet.

Freiflächen

Die Ausgestaltung der Grünflächen wird im Vorhaben- und Erschließungsplan in zwei differenzierten Nutzungsbereichen festgesetzt. Die im westlichen Teil des Plangebietes befindliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung »Parkanlage« festgesetzt. Dieser Bereich soll für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und lediglich in den Abendbeziehungsweise Nachtstunden aus Sicherheitsgründen eingeschränkt nutzbar sein. Die Gestaltung der Parkanlage soll sich an der Idee des ursprünglichen Landschaftsparkes orientieren und unterstreicht so den historischen Wert des Geländes. Darüber hinaus ist die Erstellung eines Parkpflegewerks vorgesehen, welches Maßnahmen zur Pflege, Erhaltung und Restaurierung der Parkanlage dokumentiert. Das Parkpflegewerk wird in enger Abstimmung mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland erarbeitet. Der östliche Teil der Grünfläche im Bereich der Neubauten wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Hausgärten« ausgebildet.

Innerhalb der Grünflächen ist eine differenzierte Wegeführung vorgesehen, die in öffentliche zugängliche und private Wege unterteilt wird. Die privaten Wege führen in der Regel zu den Gebäuden, also zum Herrenhaus und zu den Neubauten und sollen der fußläufigen Erschließung dieser Gebäude dienen.

Die genaue Abgrenzung der unterschiedlichen Freiflächen und Wege erfolgt im weiteren Verfahren zur Genehmigungsplanung in enger Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden, der Stadt Bad Honnef und dem Vorhabenträger.

Anpflanzung, Erhalt und Rodung von Bäumen

Im Plangebiet befinden sich insgesamt 32 Bäume, die unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Bad Honnef (Baumschutzsatzung) fallen. 14 dieser Bäume weisen einen guten Zustand auf und sind daher zu erhalten und zu schützen. Um deren Erhalt auch langfristig zu gewährleisten, werden sie im Vorhaben- und Erschließungsplan planungsrechtlich abgesichert.

Im Rahmen der Umsetzung der geplanten Bebauung beziehungsweise Umgestaltung der Parkanlage müssen voraussichtlich 18 Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, gefällt werden. Diese werden entsprechend der Baumschutzsatzung ausgeglichen. Die Auswahl der Baumarten, die Pflanzgrößen und -qualitäten (Hochstamm, Solitär, ein- oder mehrstämmig) sind mit dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland und der Stadt im Zuge der Planung einer denkmalgerechten Wiederherstellung der Parkanlage abzustimmen.

Erschließung

Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten erreichbar. Die erste Zufahrt befindet sich im westlichen Teil nahe des Winzerhauses und sichert die Erreichbarkeit der dort geplanten Stellplatzanlage mit 31 Stellplätzen, welche primär den Nutzern der Villa und des Fachwerk- bzw. Winzerhauses dienen sollen. Eine weitere Zufahrt entsteht im Bereich der Neubauten im Osten des Plangebietes. Über die Zufahrt sind die dort geplante Tiefgarage mit 42 Stellplätzen sowie sechs ebenerdige Stellplätze erreichbar. Der Einfahrtsbereich der Tiefgarage wird so ausgestaltet, dass dort temporär Liefer-, Umzugs- und Rettungsfahrzeuge halten können. Dies erfordert die Öffnung der dort befindlichen Grenzmauer auf einer Länge von rd. 5,5 m. Der Einfahrtsbereich beziehungsweise Vorplatz der Tiefgarage umfasst eine Fläche von rd. 300 m². Außerdem erfolgt von hier die Feuerwehrezufahrt zu den Neubauten (entlang der östlichen Gebäudeseite der Remise bzw. des Turmhauses). Die Zufahrt ist entsprechend der DIN 4066-2 zu beschildern und muss jederzeit (Sommer wie Winter) erkennbar sein. Bei geplanten Geländeabsicherungen (bspw. Tore, Zaunanlagen) sind Feuerweherschließungen vorzusehen. In Folge der Errichtung der Feuerwehrezufahrt für die Bestandsgebäude (Innenhof des historischen Ensembles) ist ein nach städtischer Baumschutzsatzung geschützter Baum zu fällen. Der erforderliche Ausgleich erfolgt unter Berücksichtigung der Baumschutzsatzung in Form von Ersatzpflanzungen. Für die Bestandsgebäude ist eine weitere separate Feuerwehrezufahrt direkt in den Innenhof des historischen Bauensembles vorgesehen. Stellplätze für Fahrräder werden in den Kellergeschossen der Gebäude realisiert und mit einer Anzahl von zwei pro Wohnung und Lademöglichkeit für Pedelecs/E-Bikes ausgebildet. Die Fahrradstellplätze sind über die Tiefgarage mit ebenerdiger Einfahrt zu erreichen. In den Gebäuden werden ebenso Stellplatzflächen für Kinderwagen und Rollatoren/Rollstühle vorgehalten.

In Bezug auf die durch die Planung resultierende Verkehrsbelastung wurde die Leistungsfähigkeit der Schaaffhausenstraße sowie der angrenzenden Straßen im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung fachgutachterlich nachgewiesen (vgl. Lindschulte Kloppe Ingenieurgesellschaft mbH, Januar 2017). Durch die Umsetzung der Planung resultiert demnach eine maximale Steigerung von + 15 Kfz/h am Knotenpunkt Schaaffhausenstraße/Rommersdorfer Straße. Alle relevanten Knotenpunkte im Umfeld des Plangebietes weisen auch nach Umsetzung der Planung eine sehr gute Leistungsfähigkeit (Qualitätsstufe A: seltene, gegenseitige Beeinflussung der Verkehrsteilnehmer, freier Verkehrsfluss) auf. Aus dem anvisierten Nutzungskonzept resultiert laut Fachgutachten eine Neuverkehrsmenge von 222 Kfz-Fahrten in 24 Stunden. Die Neuverkehrsmenge teilt sich dabei auf: 130 Kfz/24h sind der Zufahrt am Fachwerkhaus, 92 Kfz/24h der Zufahrt zur Tiefgarage östlich der Remise zuzuordnen. In Bezug auf die im Fachgutachten angegeben

Stellplatzanzahlen (vgl. Kapitel 3 des Fachgutachtens) wird darauf hingewiesen, dass im Zuge der weiteren Ausarbeitung der Planung im Bereich der Zufahrt zur Tiefgarage zusätzliche sechs oberirdische Stellplätze vorgesehen werden. Im Bereich des westlichen Parkplatzes werden hingegen nunmehr konkret 31 Stellplätze realisiert werden. Im Zuge der Betrachtung der Umweltbelange (vgl. Kapitel 8) wird dargelegt, dass das Planvorhaben aus verkehrlicher Sicht keine negativen Auswirkungen zur Folge hat (siehe dazu insbesondere Kapitel 8.1).

Entsorgung

Angrenzend an die Schaaffhausenstraße wird im Bereich zwischen der Villa Schaaffhausen und der Zufahrt zu der Tiefgarage eine Aufstellfläche für Wertstofftonnen und Restmüllbehälter (am Tag der Abholung) festgesetzt. Auf diese Weise ist eine für das Umfeld nicht störende Entsorgung gewährleistet.

Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)

Ökologische Baubegleitung

Zu Beginn der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie begleitend zum Bauablauf ist die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen und nachzuweisen.

Aufschiebende Wirkung gemäß § 9 Abs. 2 BauGB

Sanierungsarbeiten an dem mit (2) gekennzeichneten Gebäudebestand sowie Rodungsarbeiten im Plangebiet sind erst zulässig, wenn und soweit die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen zur Abwendung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eingerichtet und nachgewiesen sind.

Maßnahmen zur Abwendung von Verstößen gegen das Artenschutzrecht

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Gebäude (CEF 1)

Der sanierungsbedingte Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwerg- und Fransenfledermaus am Hauptgebäude (sog. »Herrenhaus) ist durch die Anbringung von vier Fledermausgroßraumkästen mit einem Mindestvolumen von 0,06 m³ (z.B. Schwegler Typ 2FTH, 70 cm x 50 cm x 19,5 cm) an dem mit (2) gekennzeichneten Gebäudebestand auszugleichen.

Die Fledermauskästen sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes (sog. »Herrenhaus) in mind. 3,0 m Höhe und in einem Abstand von jeweils 5,0 m zueinander fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Gebäude (CEF 2)

Der sanierungsbedingte Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten für den Hausrotschwanz und den Haussperling am Hauptgebäude (sog. »Herrenhaus) ist durch die Anbringung von drei Nistkästen für Hausrotschwanz und Haussperling (z.B. Schwegler Typ 1N, 20 cm x 20 cm x 30 cm) an dem mit (2) gekennzeichneten Gebäudebestand auszugleichen.

Die Nistkästen sind an der Ostfassade des Hauptgebäudes (sog. »Herrenhaus) in mind. 3,0 m Höhe und in einem Abstand von jeweils 5,0 m zueinander fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Gebäude (CEF 3)

Der sanierungsbedingte Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Mauerseglers am Hauptgebäude (sog. »Herrenhaus) ist durch die Anbringung von vier Nistkästen für Mauersegler (z.B. Schwegler Nest Nr. 18, 19 cm x 50 cm x 22 cm) an dem mit (2) gekennzeichneten Gebäudebestand auszugleichen.

Die Nistkästen sind am Giebel des Hauptgebäudes (sog. »Herrenhaus) oder direkt unter dem Dach in Richtung Innenhof fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindesthöhe unter dem Einflugloch beträgt 6,0 m.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Baumbestand (CEF 4)

Der rodungsbedingte Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus in dem zu rodenden Baumbestand ist durch die Anbringung von acht Fledermausrundkästen mit einem Mindestvolumen von 0,02 m³ (z.B. Schwegler Typ 2FN, Ø 16 cm, Höhe 36 cm) an dem verbleibenden Baumbestand auszugleichen.

Die Fledermauskästen sind in süd-südwestlicher Exposition in mind. 4,0 m Höhe und in einem Abstand von jeweils 5,0 m zueinander fachgerecht aufzuhängen.

Bepflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB)

Pflanzbindung

Die im Plan dargestellten Gehölzbestände und Einzelbäume sind zu erhalten und dauerhaft zu sichern. Die bestehenden topographischen Höhenlagen im Bereich der zu erhaltenden Pflanzungen sind beizubehalten.

Pflanzgebot

Im Bereich von Tiefgaragendecken oder von unterirdischen Bauteilen ist für die Begrünung eine entsprechende Bodensubstratschicht / Drainschicht fachgerecht einzubauen. Die entsprechenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Gestalterische Festsetzungen

Materialien und Farben von Fassaden

Die Fassaden erhalten im Sockelgeschoss eine Natursteinverblendung in Anlehnung an die Optik der Grenzwand zur Schaaffhausenstraße. Die Außenwandflächen der Obergeschosse werden entweder als vorgehängte, hinterlüftete Fassade aus großformatigen Faserzementplatten, mit einer Ausführung aus hochwertigen Holzverschalungen oder als Putzfassade ausgeführt. Die Farbgebung der Fassaden wird im weiteren Verfahren mit dem Denkmalschutz abgestimmt, sodass jegliche optische Konkurrenz zur Villa vermieden wird. Um einen einheitlichen und optisch ansprechenden Gesamteindruck zu erzeugen, sind die Fenster sowie die Jalousien in einer einheitlichen Farbe auszuführen. Die Brüstungsplatten der Balkongeländer aus transparentem Verbundsicherheitsglas sollen ein modernes Erscheinungsbild erzeugen.

Dächer

Die Dächer der Neubauten werden als Flachdächer ausgebildet und begrünt. Sie sollen einen modernen Eindruck vermitteln und nicht in Konkurrenz zu den Dachlandschaften der Nachbarbebauung stehen.

Einfriedungen / Mülltonnenstellplätze

Neben den Vorgärten und Fassaden prägen insbesondere Einfriedungen das Ortsbild. Einfriedungen werden daher auf eine maximale Höhe von 1,00 m begrenzt und sind ausschließlich als heimische und standortgerechte Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m sind nur in Verbindung mit der Anpflanzung von Hecken- bzw. Strauchanpflanzungen zulässig und sollen vom öffentlichen Raum aus nicht einsehbar sein.

Auch nicht eingefriedete Mülltonnenstandplätze werden vom öffentlichen Raum aus häufig als störende bzw. negative Beeinträchtigung der städtebaulichen Gestaltung einer Siedlung wahrgenommen. Daher wird in der geplanten Siedlung eine Einfriedung der

Mülltonnenstandplätze festgesetzt. Diese Einfriedungen dürfen bis auf eine Höhe von maximal 1,50 m, für Müllgroßbehälter bis auf eine Höhe von 1,80 m, reichen.

7. Hinweise

Folgende Hinweise sind Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-133:

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.

Artenschutz

Die Maßnahme CEF1 kann im Rahmen der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen durch gleich wirksame Maßnahmen am Dach oder an den Fassaden des mit (2) gekennzeichneten Gebäudebestands ersetzt werden, sofern dieses von der ökologischen Bauüberwachung befürwortet und fachlich begleitet wird und die UNB dem zugestimmt hat.

Die Rodungen des Gehölzbestandes (Bäume, Hecken, Sträucher) sind gemäß den Bestimmungen nach § 39 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Bäume mit hoher und mittlerer Quartiereignung für Fledermäuse gem. Artenschutzgutachten sind vor der Fällung auf aktuelle Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen.

Bei der Beleuchtung des Geländes sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen.

Die Vorkommen des Hirschzungenfarns (*Asplenium scolopendrium*) und der anderen Farnarten auf den Basalttuffsteinen an der Basis des Pavillons (*Monopteros*) sind nach Möglichkeit zu erhalten oder an einen geeigneten Standort im Plangebiet umzusetzen.

Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Bad Honnef oder dem Landschaftsverband (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW).

Vor Erteilung einer Baugenehmigung ist eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchzuführen und durch planerische Rücksichtnahme zu gewährleisten, dass bedeutende Bodendenkmalsubstanz erhalten wird. Eine abschließende Beurteilung der Betroffenheit der bodendenkmalpflegerischen Belange auf Grundlage des Ergebnisses der archäologischen Sachverhaltsermittlung bleibt dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Bodenschutz

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.

Während der Baumaßnahmen fallen Oberboden und Bodenaushub an. Die gewachsenen Bodenprofile und das Bodenleben werden verändert. Bei der Einrichtung und dem Betrieb der Baustelle ist auf einen schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Abgetragener Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).

Boden ohne weitere Verwendung soll sofort vom Baustellenbereich abgefahren werden. Nach Ende der Bauarbeiten ist der Boden im Bereich von Baulagerflächen und Fahrgassen mindestens 40 cm tief zu lockern.

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 inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind ist dies schriftlich zu bestätigen.

8. Umweltbelange

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1-133 »Villa Schaaffhausen« wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geführt und entsprechende, verfahrensvereinfachende Schritte vorgenommen. Der Bebauungsplan dient teilweise der Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen, sowie der Nachverdichtung in einer integrierten Lage im Ortsteil Rommersdorf. Die künftig zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauGB liegt unterhalb von 20.000 qm, sodass die rechtlichen Voraussetzungen eines Verfahrens gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) gegeben sind.

Gemäß § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Der § 4c BauGB (Monitoring) ist nicht anzuwenden.

Um die Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes in ausreichendem Umfang zu würdigen, werden diese – soweit gegeben auf Basis der vorliegenden Gutachten - im Rahmen dieser Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt. Nachfolgend erfolgt eine Kurzprüfung aller Umweltbelange, die Erstellung eines gesonderten Umweltberichtes ist entsprechend den obenstehenden Erläuterungen nicht erforderlich.

8.1. Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit

Durch die Umsetzung der Planung wird die Parkfläche der Villa Schaaffhausen unter Wahrung der gartendenkmalpflegerischen Belange neugestaltet und in Teilen für die Allgemeinheit geöffnet. Das Vorhaben bietet demnach zukünftig ein Naherholungspotenzial, von dem nicht nur die Anwohnerschaft der neuen Wohngebäude, sondern auch die Öffentlichkeit profitiert.

Durch die Umsetzung der Planung wird neuer Wohnraum für rd. 40 Wohneinheiten geschaffen (30 Wohneinheiten in den Neubauten sowie bis zu 10 Wohneinheiten im Herrenhaus). Somit trägt das Planvorhaben zur Deckung der Wohnungsnachfrage der Stadt Bad Honnef bei. Die Wohnungen werden dabei in einem qualitätsvollen Umfeld, bestehend aus der denkmalgerecht gestalteten Parkanlage und der Villa Schaaffhausen errichtet und stellen somit, auch unter Berücksichtigung der guten verkehrlichen Erreichbarkeit, einen hochwertigen Wohnstandort dar.

Mit Bezugnahme auf die verkehrstechnischen Untersuchungen kann festgehalten werden, dass es nicht zu außergewöhnlichen bzw. erheblichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung bzw. Anwohner (etwa durch Lärm, Luft etc.) aufgrund der Verkehrsanbindung kommt.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch einschl. menschlicher Gesundheit

Unter Berücksichtigung der erläuterten Aspekte kann festgehalten werden, dass das anvisierte Planvorhaben wesentliche positive Auswirkungen auf das Schutzgut zur Folge hat.

8.2. Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Artenschutzrechtliche Prüfung

In der Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I + II (RMPSL, Stand 2018) wurden alle relevanten Wirkungen beurteilt, die zur Tötung, Verletzung oder Störung vorkommender, artenschutzrechtlich relevanter Arten sowie zur Beschädigung oder Zerstörung ihrer Fortpflanzungs- und Ruhestätten führen können. Als Grundlage zur Beurteilung der Betroffenheit wurden in den Jahren 2015 und 2018 faunistische Untersuchungen vor Ort durchgeführt.

Im Plangebiet konnten 6 Fledermausarten nachgewiesen werden. Das Gelände wird von mehreren Fledermausarten als Nahrungslebensraum bzw. zum Transfer genutzt (Abendsegler, Mausohr, Langohr, Fransen-, Bechstein- und Zwergfledermaus). Zudem weisen einige Gebäudeteile im Bereich des Herrenhauses (Turmhaus und Ostfassade) auf ein Quartier für Fledermäuse hin. Sowohl im Sommer 2015 als auch in 2018 wurden ausfliegende Fledermäuse festgestellt. Ein Einzeltier einer Fransenfledermaus und mehrere Tiere einer nicht bestimmten Art flogen aus Spalten der Ostfassade aus. Das Gewächshaus und der Schuppen weisen hingegen keine Quartierseignung auf. Neben den Gebäuden wurde auch der Baumbestand im Plangebiet auf eine mögliche Quartierseignung für Fledermäuse untersucht. Konkrete Nachweise wurden nicht erbracht. Dennoch besteht bei einigen Bäumen ein hohes Quartierpotenzial.

Der rodungsbedingte Verlust der möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwergfledermaus in dem zu rodenden Baumbestand ist durch die Anbringung von 8 Fledermausrundkästen an dem verbleibenden Baumbestand auszugleichen.

Der sanierungsbedingte Verlust der nachgewiesenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zwerg- und Fransenfledermaus am Hauptgebäude ist durch die Anbringung von 4 Fledermausgroßraumkästen auszugleichen. Diese sogenannten CEF-Maßnahmen sind

spätestens mit Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu erhalten.

Die Kartierung des Vogelbestandes ergab den Nachweis von 22 verbreiteten und ungefährdeten Vogelarten im Plangebiet. Brutnachweise planungsrelevanter Vogelarten liegen nicht vor. Im Hauptgebäude konnten 4 Mauersegler, 2 Haussperlings- und eine Hausrotschwanzbrut nachgewiesen werden. In Folge der Planung ist davon auszugehen, dass durch die Sanierung der Gebäude beziehungsweise Rodung von Gehölzen, Lebensräume siedlungstypischer Vogelarten verloren gehen. Eine Betroffenheit von seltenen und bestandsbedrohten Vogelarten wird ausgeschlossen. Für den Verlust der gebäudebrütenden Vogelarten sind 4 Nistkästen für Mauersegler und 3 Nistkästen für Haussperling und Hausrotschwanz vor der Sanierung an den Gebäudefassaden zu installieren. Die Rodungsarbeiten sind grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeiten durchzuführen.

Der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der verbreiteten, gehölzbrütenden Vogelarten wird aus fachlicher Sicht als nicht erheblich gewertet, da die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt bleibt.

Nach den Erkenntnissen der faunistischen Untersuchungen werden Vorkommen streng geschützter Amphibien und Reptilienarten im Plangebiet mit hoher Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen.

Zur Sicherstellung der fachrechten und einer die gesetzlichen Bestimmungen beachtenden Umsetzung der oben genannten Maßnahmen ist zu Beginn der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen sowie begleitend zum Bauablauf die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung vorzunehmen und nachzuweisen, deren Aufgabe insbesondere das artenschutzrechtliche Risikomanagement ist.

Die fachgutachterlichen Empfehlungen wurden im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt (vgl. Kapitel 6 und 7).

Baumerfassung und Bewertung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten in Zusammenarbeit mit R. Banks B.Tech.Arboriculture ein Gutachten zu den im Plangebiet befindlichen Bäumen erstellt. Grundlage dafür bildet die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Bad Honnef (Baumschutzsatzung, Stadt Bad Honnef 2012).

Im Plangebiet wurden 32 Laub- und Nadelbäume erfasst, die unter die kommunale Baumschutzsatzung fallen. 16 dieser Bäume weisen einen Gesamtstammumfang von mehr als 2 m auf. 16 Bäume weisen einen guten bis befriedigenden Zustand auf. 5 Bäume verfügen über einen befriedigenden bis ausreichenden Zustand, weitere 5 Bäume über einen ausreichenden Zustand. Die übrigen 6 Bäume weisen einen ausreichenden bis mangelhaften beziehungsweise einen mangelhaften Zustand auf.

Im Rahmen des Planverfahrens müssen mindestens 18 Bäume, die durch die Baumschutzsatzung der Stadt Bad Honnef geschützt sind, gefällt werden. Das Fällen der Bäume geschieht im Einvernehmen mit weitergehenden artschutzrechtlichen Vorgaben und unter Berücksichtigung entsprechender Ausgleichspflanzungen nach Baumschutzsatzung. Ebenso wird mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Erhalt von 14 weiteren Bäumen nach Baumschutzsatzung rechtlich abgesichert.

FFH-Vorprüfung

Im Rahmen des Planverfahrens wurde durch RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten eine FFH-Vorprüfung (Stand Nov. 2018) erstellt. Diese enthält eine überschlägige Prognose zu möglichen Beeinträchtigungen des Planvorhabens auf das nahe gelegene FFH-Gebiet »Siebengebirge«. Eine erhebliche Beeinträchtigung läge dann vor, wenn die Veränderungen und Störungen in ihrem Ausmaß oder in ihrer Dauer dazu führen, dass das FFH-Gebiet seine Funktion in Bezug auf die Erhaltungsziele oder die für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile nur noch in eingeschränktem Umfang erfüllen kann.

Die im Plangebiet festgestellte Bechsteinfledermaus (Art nach Anhang II FFH-RL) wurde während eines Transferfluges festgestellt. Das Plangebiet stellt jedoch keinen maßgeblichen Lebensraum dieser streng geschützten Fledermausart dar. Eine Beeinträchtigung durch das Vorhaben wird ausgeschlossen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Umgestaltung Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder maßgeblichen Bestandteile des Schutzgebietes »Siebengebirge« nicht zu erwarten sind. Lebensräume nach Anhang I FFH-RL einschließlich ihrer charakteristischen Arten, sowie der Arten nach Anhang II FFH-RL bzw. Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Habitate sind durch die Baumaßnahme nicht betroffen.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

Unter Berücksichtigung der relevanten Fachgutachten kann festgehalten werden, dass das Planvorhaben wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt zur Folge hat. Einerseits ist dies auf die beabsichtigte Sanierung der Gebäudefassaden zurückzuführen, da diese Quartierspotenzial für Fledermäuse aufweisen. Andererseits weisen auch einige Bäume ein Quartierpotenzial auf, obgleich im Zuge der Untersuchungen keine konkreten Nachweise erbracht werden konnten. Beides hat die Anforderlichkeit zur Durchführung von CEF-Maßnahmen zur Folge, die, entsprechend der Empfehlungen des Fachgutachters, im Bebauungsplan berücksichtigt werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut werden dementsprechend ausgeglichen. Zudem erfolgt im Zuge der Planumsetzung eine Wiederherstellung der westlichen Parkanlage, sodass die hier stattfindende Aufwertung auch positiven Einfluss auf das Schutzgut mit sich bringt. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Baumerfassung -bewertung ist festzuhalten, dass für zu rodende Bäume ein entsprechender Ausgleich nach Baumschutzsatzung erfolgt. In Bezug auf die Prüfung möglicher Auswirkungen des Planvorhabens auf das angrenzende FFH-Gebiet »Siebengebirge« wurde keine Beeinträchtigung festgestellt.

Zusammenfassend kommt es in Folge der Planumsetzung zwar zu Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt; diese werden jedoch entsprechend der fachgutachterlichen Empfehlungen und gesetzlichen Vorgaben innerhalb des Plangebietes ausgeglichen, sodass negative Auswirkungen, wie etwa ein Auslösen der Verbotstatbestände nach BNatSchG, ausgeschlossen werden können.

8.3. Boden

Baugrund- und Gründungsbeurteilung

Die GBU OHG Geologie•Bau & Umwelt Consult hat im Juli 2016 eine Baugrund- und Gründungsbeurteilung für das in Rede stehende Plangebiet erstellt.

Als Grundlage dienten geotechnische Geländearbeiten, die zwischen dem 09.09.2015 und dem 13.04.2016 durchgeführt wurden. Insgesamt wurden 30 Bodenproben entnommen, mit denen unter anderem die Schichtenfolge und die bodenmechanischen Eigenschaften ermittelt wurden.

Gemäß der DIN 18300 ist der Boden im Plangebiet den Bodenklassen 1 (Mutterboden) und 3 bzw. 4 (Auffüllung, Hangschutt/Schwemmfächer) zuzuordnen. Die bodenmechanischen Laborversuche wiesen darüber hinaus einen natürlichen Wassergehalt von 10,8 % bis 18,5 % nach. Das arithmetische Mittel des natürlichen Wassergehaltes im Boden des Plangebietes beträgt 14,6 %. Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Bodenschicht Hangschutt konnte eine schwache Durchlässigkeit nachgewiesen werden. Zum Zeitpunkt der Untersuchungen wurde bis in eine Tiefe von 10,0 m u. GOK kein freies Grundwasser angetroffen. Aufgrund der topographischen Rahmenbedingungen weist der Gutachter darauf hin, dass im Plangebiet mit saisonal bedingten Schichtwasser- und Staunässebildungen gerechnet werden muss.

Hinsichtlich der Baugrund- und Gründungsbeurteilung kommt der Gutachter zu folgendem Ergebnis: Auf Grundlage der vorliegenden Bodenschichten ist generell von einer mäßigen bis guten Tragfähigkeit auszugehen. Es wird empfohlen; die Gründung der Bauwerke über eine elastisch gebettete Bodenplatte (Stahlbetonplatte) vorzunehmen. Um anfallende Lasten besser abtragen zu können, sollten unterhalb der Lasteintragspunkte Vouten angeordnet werden. Zum Ausgleich örtlich unterschiedlicher Setzungstendenzen und zur Verbesserung der Tragfähigkeit wird vorgeschlagen, die Lasten über ein Gründungspolster in einer Dicke von 0,5 m in den Untergrund abzuleiten. Die Bodenplatte ist oben und unten mit Baustahlgewebematten zu bewehren, die Bemessung erfolgt durch einen Statiker. Zwischen Sauberkeitsschicht und Stahlbetonplatte ist eine PE-Folie ($d = 0,2 \text{ mm}$) zu verlegen. Hinsichtlich des Gründungspolsters weist der Gutachter daraufhin, dass enggestufte Korngemische unzulässig sind und bei der Verwendung von RCL-Material sowohl die bodenmechanischen als auch die umweltrechtlichen Anforderungen an die Qualitätsstandards einzuhalten sind. Zudem ist in diesem Zusammenhang im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Im Hinblick auf das Schutzgut Boden kommt es durch das Planvorhaben zu einer zusätzlichen Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand. Diese ist vorhabenbedingt erforderlich, da ein wesentlicher Bestandteil des anvisierten städtebaulichen Konzeptes (Bau von vier Wohngebäuden im Osten des Plangebietes) sonst nicht realisiert werden könnte. Die Versiegelung bezieht sich im Wesentlichen auf den östlichen Plangebietsbereich, in dem der Bau von drei zweigeschossigen und einem dreigeschossigen Wohngebäude geplant ist. Zur Deckung des Stellplatzbedarfes der Gebäude ist es zudem erforderlich eine Tiefgarage mit 42 Stellplätzen sowie einen oberirdischen Stellplatz mit sechs Stellplätzen zu errichten. Insbesondere die Tiefgarage übt damit einen wesentlichen Einfluss auf das Schutzgut aus, da zur Umsetzung zunächst ein Abtrag der oberen Bodenschichten notwendig ist.

Am südwestlichen Plangebietsrand wird darüber hinaus eine oberirdische Stellplatzanlage mit 31 Stellplätzen realisiert. Die Versiegelung des Bodens, und damit der Einfluss der Stellplatzanlage auf das Schutzgut, sind jedoch zu relativieren, da sich in diesem Bereich bereits heute eine oberirdische Stellplatzanlage befindet. Dementsprechend kommt es hier allenfalls zu einer geringen zusätzlichen Versiegelung in diesem Bereich des Plangebietes.

Die Flächeninanspruchnahme wird im Rahmen der Festsetzungen zum Bebauungsplan auf das erforderliche Maß beschränkt, sodass die übrigen Teilbereiche im Wesentlichen vor einer zusätzlichen Versiegelung geschützt werden. Dies erfolgt bspw. in Form der Beschränkung der Terrassenflächen der Gebäude. Zudem wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der den empfohlenen Umgang mit dem anfallenden Bodenaushub und insbesondere dem Mutterboden darlegt.

Die durch die Umsetzung des Planvorhabens resultierende zusätzliche Versiegelung ist zu relativieren, da so die Inanspruchnahme von Boden an anderer Stelle vermieden wird. Die Umsetzung liefert einen Beitrag zur Innenentwicklung und entspricht demnach den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Bad Honnef.

8.4. Wasser

Gemäß der Hochwasserrisikomanagementplanung NRW der Bezirksregierung Köln (Stand 2015) liegt der Vorhabenstandort weder in einem Wasserschutz- noch in einem Hochwasserrisikogebiet. Auch (vorläufig gesicherte) Überschwemmungsgebiete liegen nicht im näheren Umfeld des Plangebietes.

Gemäß der fachgutachterlichen Untersuchung des Bodens weist dieser eine schwache Durchlässigkeit auf. Von einer Versickerung von Niederschlagswasser im Plangebiet wird seitens des Gutachters abgeraten. Dies hat zur Folge, dass das Plangebiet auch im derzeitigen Zustand schutzgutbezogene Funktionen, etwa im Sinne der Grundwasserneubildungsfunktion, lediglich in geringem Maße erfüllt.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Die Umsetzung der Planung hat allenfalls geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. In Folge der Umsetzung kommt es in Teilen des Plangebietes zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. Vor dem Hintergrund der fachgutachterlich identifizierten schwachen Durchlässigkeit des Bodens und der damit verbundenen geringen Erfüllung von Schutzgutfunktionen, ist diese jedoch zu relativieren.

8.5. Klima und Luft

Der Klimaschutz ist seit der BauGB-Novelle 2011 als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich fest verankert. Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Die Wiedernutzung des in Rede stehenden Plangebietes zu Wohnzwecken wird voraussichtlich keine wesentlichen Auswirkungen auf das Stadtklima haben. Auf spezielle klimaschutzbezogene Festsetzungen wird im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet. Die fachspezifischen Regelungen sind in der Regel ausreichend und können darüber hinaus im Gegensatz zum Bebauungsplan auch flexibler an technische Neuerungen angepasst werden.

Die Umsetzung des Planvorhabens trägt dem Klimaaspekt darüber hinaus insofern Rechnung, als, dass durch die Wiedernutzung einer vorwiegend ungenutzten Fläche in integrierter Lage die Inanspruchnahme von Freiraum vermieden werden kann.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft geht von dem Planvorhaben nicht aus.

8.6. Sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die ordnungsgemäße Entsorgung von Abwässern und Abfällen wird durch die kommunalen Dienste oder private Firmen sichergestellt. Im Hinblick auf die Entsorgung von anfallendem Bodenaushub wird zudem ein Hinweis zum Umgang in den Bebauungsplan aufgenommen.

Bewertung der Auswirkungen zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist sichergestellt. Das Vorhaben hat in diesem Kontext keine negativen Auswirkungen zur Folge.

8.7. Landschaft und Ortsbild

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die in Rede stehende Planung wesentlich beeinflusst. Neben der Sanierung der denkmalgeschützten Gebäude ist insbesondere eine gartendenkmalpflegerische Wiederherstellung und Öffnung der Parkanlage vorgesehen. Infolgedessen werden einige satzungsgeschützte Bäume gefällt, sodass sich das Plangebiet optisch wahrnehmbar verändert. Darüber hinaus ist im Osten des Plangebietes der Neubau von drei zweigeschossigen und einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus geplant. Hinzuweisen ist in diesem Rahmen auf die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude. Diese stellen ein optisches Einfügen der Neubauten in die bestehende Umfeldbebauung sicher.

Bewertung der Auswirkungen zum Schutzgut Landschaft und Ortsbild

Vor dem Hintergrund der erläuterten Veränderungen des Ortsbildes sind die Auswirkungen des Planvorhabens auf das Schutzgut als wesentlich zu bewerten. Positiv hervorzuheben sind in diesem Kontext die gestalterischen Festsetzungen, die ein optisches Einfügen insbesondere der neu geplanten Wohngebäude im Osten des Plangebietes sicherstellen. Zudem erfolgt eine Wiederherstellung der historischen Parkanlage unter gartendenkmalpflegerischen Aspekten.

8.8. Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich zwei in die Denkmalliste der Stadt eingetragene Denkmäler, die es im Zuge der Schutzgutbewertung als Kultur- und sonstige Sachgüter zu betrachten gilt. Dabei handelt es sich einerseits um das Gebäudeensemble der Villa Schaaffhausen inkl. der Park- und Nebenanlagen, andererseits um das sog. Pesthäusschen im Einmündungsbereich Rommersdorfer Straße / Schaaffhausenstraße.

Die Villa Schaaffhausen ist durch Eintragung eines Baudenkmals in die städtische Denkmalliste nach § 3 DSchG NRW geschützt. Die Denkmaleintragung erstreckt sich dabei bezugnehmend auf § 2 DSchG über die Gebäude der Villa, das Winzer- bzw. Fachwerkhaus im Westen, den Monopteros und die Parkanlage. Darüber hinaus umfasst die Denkmaleintragung auch die straßenseitige Einfassungsmauer. Sowohl die baulichen Anlagen als auch die Parkanlage werden zu großen Teilen in die Planungskonzeption miteingebunden, sodass deren Denkmalwert gewahrt wird und sie dauerhaft erhalten bleiben.

Das Gebäudeensemble der Villa Schaaffhausen, bestehend aus Turmgebäude, Remise und Herrenhaus, wird unter Wahrung der denkmalrechtlichen Belange saniert und neuen Nutzungen zugeführt. In dem Ensemble entstehen bis zu 10 Wohnungen und ergänzend Praxis- bzw. Büroräume.

Die beabsichtigten baulichen Ergänzungen erfolgen unter Berücksichtigung vorhandener Sichtachsen. Insbesondere die Sichtbeziehungen zur Villa Schaaffhausen und zum im Plangebiet befindlichen Monopteros sollen dauerhaft erhalten werden. Dies wurde bei der Positionierung und Höhenentwicklung der Neubauten im Plangebiet berücksichtigt, sodass negative Auswirkungen auf die vorhandenen Sichtbeziehungen vermieden werden.

Die denkmalgeschützte Parkanlage wird im Zuge der Planumsetzung entsprechend der historischen Vorgaben wiederhergestellt und in Teilen der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Um den zukünftig öffentlich zugänglichen Teil der Parkanlage vor Vandalismus zu schützen,

wird beabsichtigt, die Zugänglichkeit bspw. in den Abendstunden einzuschränken. So wird gewährleistet, dass der Denkmalwert der Anlage dauerhaft gewahrt bleibt.

Im Zuge der Planumsetzung werden zwei Gebäude (Geräteschuppen und Gewächshaus) rückgebaut. Zudem entfällt der Bereich des ehemaligen Nutzgartens zu Gunsten des hier beabsichtigten Baus der neuen Wohngebäude einschließlich eines teilweisen Abbruchs der dort befindlichen Mauern.

Das zweite Denkmal, bei dem es sich um das sog. Pesthäusschen im Bereich Rommersdorfer Straße / Schaaffhausenstraße handelt, bleibt von der Planung unberührt. Auswirkungen auf dieses Denkmal werden daher ausgeschlossen. Gegebenenfalls resultiert aus dem vorhabenbedingten Baustellenverkehr die Erforderlichkeit zur Durchführung von Sicherungsmaßnahmen. Diese sind im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens mit den betreffenden Behörden abzustimmen.

Bewertung der Auswirkungen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Hinblick auf Kultur- und sonstige Sachgüter hat das Planvorhaben wesentliche Auswirkungen zur Folge. Der Bereich des ehemaligen Nutzgartens entfällt zu Gunsten der dort beabsichtigten neuen Wohngebäude. Mit Ausnahme zweier Nebengebäude (Geräteschuppen, Gewächshaus) bleiben alle denkmalgeschützten baulichen Anlagen im Plangebiet erhalten, werden denkmalgerecht saniert und zudem einer neuen Nutzung zugeführt. Dies betrifft vor allem das Gebäudeensemble der Villa Schaaffhausen, sodass dessen dauerhafter Erhalt ermöglicht wird. Die Parkanlage wird unter Berücksichtigung der historischen Form wiederhergestellt und ist in Teilen für die Allgemeinheit zugänglich. Der Denkmalwert der Villa Schaaffhausen kann so einerseits dauerhaft gesichert werden. Andererseits ermöglicht die Öffnung des Geländes für die Allgemeinheit die Möglichkeit, den historischen Wert der Villa Schaaffhausen hervorzuheben und zu bewerben und so die Bedeutung in der Öffentlichkeit zu festigen. Zusammenfassend sind die Auswirkungen auf das Schutzgut demnach als wesentlich und vornehmlich positiv zu betrachten.

8.9. Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine außergewöhnlichen bzw. erheblichen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Belangen ersichtlich.

9. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Bebauung des Plangebietes verbundenen Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Der Stadt Bad Honnef entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten.

10. Bodenordnende Maßnahmen

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1-133 »Villa Schaaffhausen« befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Verfügung des Vorhabenträgers.

11. Durchführungsvertrag

Die Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Bad Honnef und dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch vertraglich geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Vertrag, die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Neubau-, Sanierungs- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die

Kosten der Planung und Durchführung der Vorhaben obliegen dem Vorhabenträger. Im Einzelnen werden durch den Vertrag der Bau der vier neuen Wohngebäude einschließlich der Tiefgarage und Nebenanlagen, die denkmalgerechte äußere Sanierung der Villa Schaaffhausen sowie die denkmalgerechte Sanierung respektive Neuanlage der Parkanlage einschließlich des Parkplatzes verbindlich vereinbart. Eine öffentliche Erschließungsanlage wird zwar nicht hergestellt und ist nicht zu vereinbaren; allerdings werden Regelungen in Bezug auf den Anschluss und die Verkehrssicherung in Bezug auf die bestehenden öffentlichen Erschließungsanlagen notwendig. Für die konkrete Beantragung von Bauvorhaben und Sanierungsmaßnahmen sowie deren Durchführung werden mehrjährige Fristen vereinbart, die mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes einsetzen. Die Sanierung der denkmalgeschützten Anlagen ist in zeitlichem Zusammenhang der Ausführung der Neubaumaßnahmen durchzuführen. In Bezug auf die Neubauvorhaben und insbesondere für die Abwicklung von Sanierungsmaßnahmen an der Villa und der Parkanlage werden Finanzierungsabsicherungen zu Gunsten der Stadt über Bürgschaften bzw. Grundschuldeintragungen vorgesehen. Zudem wird unter anderem der Zugang der Parkanlage für die Öffentlichkeit vertraglich abgesichert.

12. Flächenbilanz

Plangebiet (Vorhaben- und Erschließungsplan)	rd. 16.040 qm	100 %
Grünflächen, davon:	rd. 11.250 qm	rd. 70 %
<i>Parkanlage</i>	<i>rd. 6.400 qm</i>	<i>rd. 57 %</i>
<i>Private Grünfläche</i>	<i>rd. 4.850 qm</i>	<i>rd. 43 %</i>
Verkehrsflächen (inkl. Zufahrten), davon:	rd. 1.160 qm	rd. 7 %
<i>Stellplatz klein (östlich der Bestandsgebäude)</i>	<i>rd. 340 qm</i>	<i>rd. 29 %</i>
<i>Stellplatz groß (westliche Plangebietsgrenze)</i>	<i>rd. 820 qm</i>	<i>rd. 71 %</i>
Versiegelte Fläche (Flächen um Villenensemble)	rd. 1.640 qm	rd. 10 %
Gebäude, davon:	rd. 2.550 qm	rd. 16 %
<i>Bestand</i>	<i>rd. 700 qm</i>	<i>rd. 27 %</i>
<i>Planung</i>	<i>rd. 1.850 qm</i>	<i>rd. 73 %</i>

Mögliche Abweichungen sind rundungsbedingt.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1-133 »Villa Schaaffhausen« gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bad Honnef vom 04.07.2019.

Bad Honnef, den 22.08.2019

In Vertretung
Holger Heuser
Erster Beigeordneter



Anlagen zur Begründung

Accon Environmental Consultants: Stellungnahme zu den Geräuschemissionen und -immissionen der Zufahrtsbereiche und der geplanten Tiefgarage, Köln, Februar 2018.

Büro für Umweltplanung: Fledermauskundliche Untersuchungen 2015, Bonn, Dezember 2015.

Büro für Umweltplanung: Fledermauskundliche Untersuchungen 2018, Bonn, November 2018.

GBU oHG Geologie • Bau & Umweltconsult: Baugrund und Gründungsbeurteilung BV Villa Schaaffhausen, Alfter, Dezember 2016.

Lindschulte + Kloppe Ingenieurgesellschaft mbH: Verkehrsuntersuchung Wohnbebauung Schaaffhausenstraße, Januar 2017.

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I und II, Bonn, November 2018.

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten: Baumerfassung und –bewertung, Bonn, September 2015.

RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, FFH Vorprüfung (Screening), Bonn, November 2018.