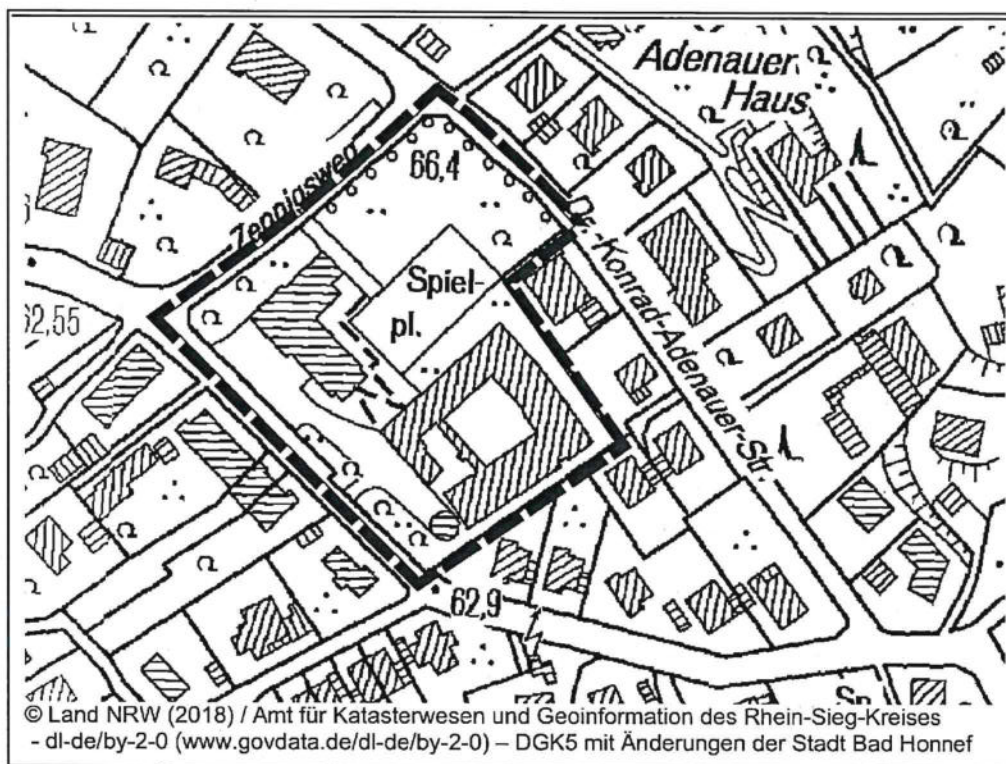
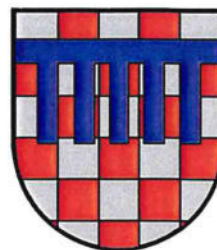


STADT BAD HONNEF



Bebauungsplan Nr. 1 - 140 „Haus Rheinfrieden - Nell-Breuning-Berufskolleg“ Begründung

Planungsstand 18.02.2020

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.....	4
2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1 Überörtliche und übergeordnete Planungen.....	5
3.1.1 Regionalplan.....	5
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	5
3.2.1 Denkmalschutz.....	5
3.2.2 Naturschutz.....	5
3.3 Flächennutzungsplan.....	6
3.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen.....	6
3.4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne.....	6
3.5 Situation im Plangebiet.....	7
3.5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes.....	7
3.5.2 Umliegende Nutzungen.....	7
3.5.3 Eigentumsverhältnisse.....	7
3.6 Informelle städtebauliche Planungsvorgaben.....	8
4. Bebauungsplanung.....	9
4.1 Städtebauliches Konzept, Erläuterung der Festsetzungen.....	9
4.2 Erschließung und Straßenplanung.....	10
4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr und motorisierter Individualverkehr.....	10
4.2.2 Ruhender Verkehr.....	11
4.2.3 Fußgänger- und Radfahrverkehr.....	11
4.2.4 Ver- und Entsorgung.....	12
5. Umweltbelange.....	12
5.1 Artenschutzrechtliche Belange.....	12
5.2 Maßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen.....	13
6. Bodenordnung und Realisierung.....	13
7. Hinweise.....	13
7.1 Artenschutz in Bereichen außerhalb des Untersuchungsraumes der ASP vom 21.11.2019.....	13
7.2 Artenschutz bei Gebäudeänderung / -sanierung / -abriss sowie Rodung von Vegetation.....	13
7.3 Bodenschutz, Altlasten.....	14
7.4 Abfallwirtschaft.....	14
7.5 Bodendenkmale.....	14
7.6 Kampfmittel.....	15
7.7 Erneuerbare Energien / Anpassung an den Klimawandel.....	15
8. Gutachten.....	15
9. Anhang / Fotodokumentation.....	16

Hinweis zu Bearbeitungen / Autorenschaft: Die Begründung wurde vom Entwurfsverfasser in Abstimmung mit der Verwaltung angefertigt. Abweichend hiervon wurden die Abschnitte 3.2, 5.1, 7.5 und 7.7 direkt von der Verwaltung verfasst.

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

1.1 Anlass

Seit 1952 werden im Haus Rheinfrieden im Bad Honnefer Stadtteil Rhöndorf junge Menschen mit körperlichen Behinderungen durch den Besuch der Berufsfachschule auf ihre anschließende berufliche Ausbildung vorbereitet. Das Nell-Breuning-Berufskolleg umfasst Bildungsgänge der Ausbildungsvorbereitung und der Berufsfachschule im Berufsfeld Wirtschaft und Verwaltung (Handelsschule und Höhere Handelsschule). Das Haus wird als Internat geführt; neben Wohnplätzen im Hauptgebäude stehen zur Zeit externe barrierefreie Räumlichkeiten in der nahe gelegenen Rhöndorfer Straße zur Verfügung. Diese Wohnplätze sind teilweise nicht mehr zeitgerecht und sollen zeitnah durch neue Wohnbebauung auf dem Schulgrundstück ersetzt werden. Entsprechende Vorentwurfsplanungen liegen vor. Darüber hinaus soll ein Teil der vorhandenen Pavillons des Berufskollegs mittelfristig durch eine Bebauung abgelöst werden, die die Anpassung der Klassen-, Funktions- und Verwaltungsräumlichkeiten an sich verändernde Anforderungen ermöglicht.

Vor diesem Hintergrund ergibt sich die Notwendigkeit einer generellen Neuordnung des Plangebietes. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen ist die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens erforderlich. Auf seiner Sitzung am 14.11.2017 beschloss der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen der Stadt Bad Honnef die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden – Nell-Breuning-Kolleg“. Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt werden.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden – Nell-Breuning-Berufskolleg“ soll bezüglich der baulichen Nutzung des Schulgeländes dauerhaft Planungssicherheit geschaffen werden:

- Mittels geeigneter planungsrechtlicher Festsetzungen soll die künftige Entwicklung des Standortes gesteuert und durch die Möglichkeit bedarfsorientierter Erweiterungsmaßnahmen langfristig gesichert werden.
- Auf den bisher nicht bebauten Flächen im Nordwesten des Geltungsbereichs soll künftig die Errichtung von Wohnungsbau zulässig sein, um dem vorhandenen Bedarf an Wohnplätzen für das Internat Rechnung zu tragen.
- Städtebauliche Konflikte, soweit vorhanden, sollen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gelöst und für die Zukunft weitestgehend vermieden werden.
- Die seitens der Stadt Bad Honnef in diesem Straßenabschnitt geplante Ausbauplanung des Frankenweges soll hinsichtlich der Flächenausdehnung ebenso Berücksichtigung finden wie der Ausbau des Eckbereiches „Konrad-Adenauer-Straße / Zennigsweg“.

Die geplante Neuordnung des Schulgeländes hat den Zweck, den derzeitigen Schulstandort langfristig zu sichern und zur Zukunftsfähigkeit des Hauses Rheinfrieden beizutragen. Dem trägt auch die o.g. Ausbauplanung des Frankenweges Rechnung, da hierbei die besonderen Ansprüche der Schule (Querung durch Rollstuhlfahrer) berücksichtigt wurden. In diesem Kontext steht auch der geplante barrierefreie Umbau des Bahnhofs Rhöndorf.

2. Plangebiet und Planverfahren

2.1 Lage des Plangebietes, räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden - Nell-Breuning-Berufskolleg“ liegt im Bad Honnefer Stadtteil Rhöndorf in der Gemarkung Honnef, Flur 10, und umfasst die privaten Flurstücke 2346 und 2347 sowie Anteile der öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich der Flurstücke 2354 tlw., 2963 tlw., 3744 tlw., 3745 tlw., 2351, 2280, 2286, 2278 tlw. und 2355 tlw..

Das Plangebiet wird im Nordosten von der Konrad-Adenauer-Straße, im Westen vom Zennigsweg und im Süden vom Frankenweg begrenzt. Im Nordosten grenzt es an die rückwärtigen Gartengrundstücke der Straßenrandbebauung / Konrad-Adenauer-Straße, südöstlich an die Hausgärten der Wohnbebauung am Frankenweg an. Das Gelände weist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle auf, die Höhendifferenz beträgt im Mittel ca. 1,0 m. Im nordwestlichen Eckbereich des Grundstücks ist das Gelände zur Konrad-Adenauer-Straße hin angebösch.

Die Gesamtfläche des Bebauungsplan-Geltungsbereichs beträgt ca. 0,93 ha, davon sind ca. 1.146,50 m² Anteile öffentlicher Straßenverkehrsflächen.

2.2 Planverfahren

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) durch die Planung beeinträchtigt werden. Die künftige Grundfläche liegt 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“). 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).

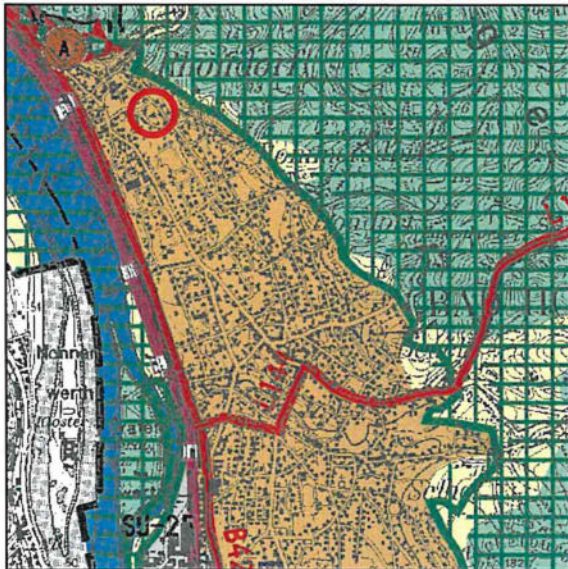


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem GEP Region Bonn / Rhein-Sieg mit Kennzeichnung des Standortes / Plangebietes

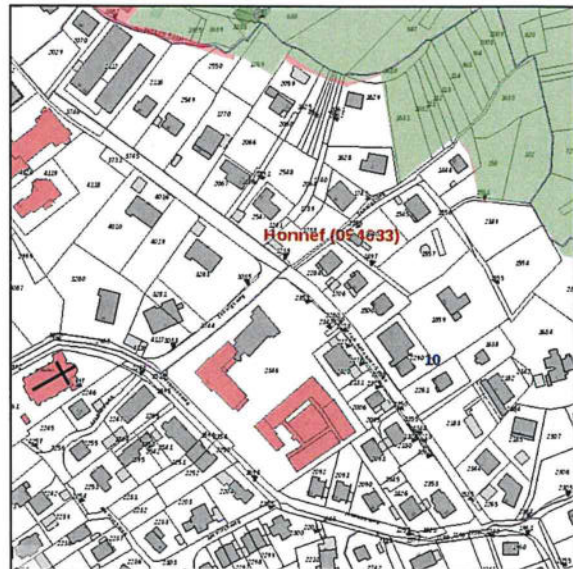


Abbildung 2: Plangebiet (Bildmitte), oben rechts die Ausläufer der Naturschutz- und FFH-Gebiete „Siebengebirge“

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. Abbildung 1).

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.2.1 Denkmalschutz

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Im näheren Umfeld befindet sich ein unter Denkmalschutz gestelltes, auf das Jahr 1608 datiertes Wegekreuz; es ist an der Straßenseite der Pfarrkirche St. Mariä Heimsuchung angebracht. Das auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Adenauer-Straße gelegene Konrad-Adenauer-Haus wurde im Jahre 1983 unter Denkmalschutz gestellt.

3.2.2 Naturschutz

In ca. 125 m Entfernung zum Plangebiet beginnt das FFH-Schutzgebiet Natura 2000 mit der Kennung DE-5309-301, Siebengebirge (s. Abbildung 2). Trotz der Nähe tangiert das Vorhaben nicht das Entwicklungsziel für das hochrangige Schutzgebiet, das darin besteht, die zahlreichen, schutzwürdigeren, seltenen Laubwaldgesellschaften zu erhalten und zu befördern. Hier ist die naturnahe Waldwirtschaft gefragt, um den Lebensraum als solchen und sein charakteristisches Arteninventar zu bewahren. Das Bebauungsplangebiet übernimmt für die Schutzausweisung näher bezeichneter Arten keine Lebensraumfunktion in Form von Fortpflanzungs- und Ruhestätten.

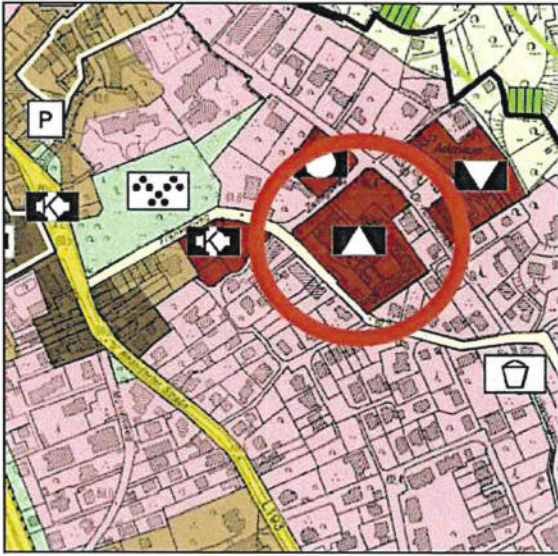


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan/Tallage, Stand 23.03.2015, mit Kennzeichnung des Schulstandortes

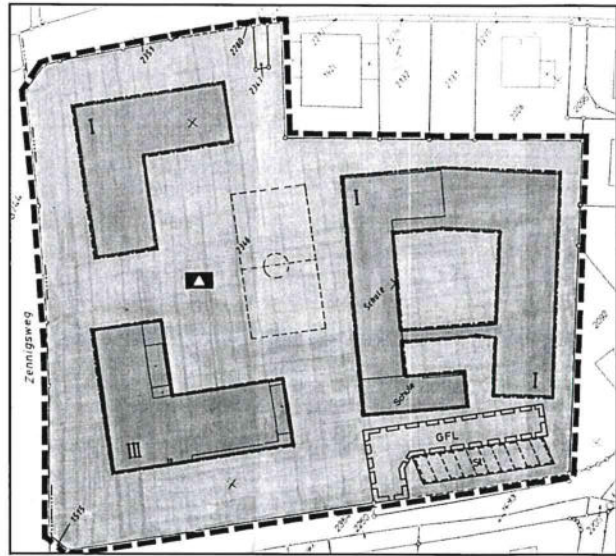


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 1 und 1a, 48. vereinfachte Änderung

3.3 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef stellt den gesamten Bereich des Bebauungsplan-Geltungsbereichs als „Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Schule“ dar (s. Abbildung 3). Trotz des geplanten WA-Gebietes in einem Teilbereich der Gemeinbedarfsfläche gilt der Bebauungsplan in hinreichendem Maße als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.4 Vorlaufende Bebauungsplanungen

3.4.1 Rechtskräftige Bebauungspläne

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1 (Art der baulichen Nutzung) und Nr. 1a (Maß der baulichen Nutzung), 48. vereinfachte Änderung (s. Abbildung 4).

Der Ursprungsplan setzte für die heutigen Flächen des Nell-Breuning-Berufskollegs ein „Reines Wohngebiet“ fest. Mit der 14. Änderung im Jahr 1991 wurde für das Gelände des Hauses Rheinfrieden eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Schule (Haus Rheinfrieden Handelsschule für Körperbehinderte)“ festgesetzt. Die bebaubaren Flächen orientierten sich eng am Bestand und ließen kaum Spielraum für Erweiterungen. Die 48. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 und 1a aus dem Jahre 2004 enthielt u.a. Erweiterungen der bebaubaren Flächen im Süden und ein zusätzliches winkelförmiges Baufenster für eingeschossige Bebauung im nördlichen Eckbereich Zennigsweg / Konrad-Adenauer-Straße.

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.

3.5 Situation im Plangebiet

3.5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-140 liegt im Norden des Bad Honnefer Stadtgebietes im Stadtteil Rhöndorf. Die Flächen sind größtenteils bebaut. Im Nordwesten befindet sich das 1909 vom katholischen Lehrerverband e.V. errichtete „Haus Rheinfrieden“ (s. Abb. 7, 8). Bevor die Josefs-Gesellschaft das Haus im Jahre 1952 pachtete, um dort eine Handelsschule mit Internat für körperbehinderte junge Menschen zu gründen, hatte das Gebäude wechselnde Nutzungen erfahren: anfänglich diente es als „Heim für erholungsbedürftige Lehrer“. Während des zweiten Weltkrieges nutzte man das Haus als Soldatenheim und Lazarett. Bevor die Immobilie 1951 wieder an den Katholischen Lehrerverband zurückgegeben wurde, diente sie vorübergehend als Krankenhaus unter Leitung der Augustinerinnen von Köln. Das Gebäude ist zweigeschossig, den oberen Abschluss bildet ein ausgebautes, mit Schiefer eingedecktes Mansarddach, dessen Hauptfirst parallel zum Frankenberg verläuft. Der ehemalige Haupteingangsbereich auf der Südseite des Gebäudes wird durch ein erkerförmiges Vorspringen der Fassade mit einem schmuckvoll ausgestalteten Giebel architektonisch hervorgehoben (s. Abb. 8).

Zu Beginn der 2000-er Jahre wurde das Gebäude umfangreich saniert, im Nordosten wurde ein eingeschossiger Anbau mit Zimmern für die Internatsschüler angefügt. Die ebenfalls eingeschossigen, im Karree angeordneten Pavillons im Südosten des Plangebietes (s. Abb. 9, 11) entstanden in den 80-er Jahren. Der ursprünglich als Atrium angelegte Innenhof wurde später mit einem Glasdach überdacht.

Etwa in Grundstücksmitte liegt ein nicht überdachter Spiel- und Sportplatz (s. Abbildung 15).

Der nordöstliche Eckbereich des Plangebietes ist unbebaut. Zur Konrad-Adenauer-Straße hin ist er angeböscht und mit Gras und Sträuchern bewachsen.

3.5.2 Umliegende Nutzungen

Das Plangebiet ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Während im Osten überwiegend ein- bis zweigeschossige Einfamilienhausbebauung anschließt (s. Abb. 12, 13), entstand in den vergangenen Jahren auf der gegenüberliegenden Seite des Zennigswegs westlich des Plangebietes kompakter Geschosswohnungsbau in zweigeschossiger Bauweise: Das dem Schulgebäude direkt gegenüberliegende, erst in jüngster Zeit fertiggestellte Wohnhaus ist mit einem ausgebauten Mansarddach gedeckt, ein Staffelgeschoss bildet den oberen Abschluss des derzeit noch im Bau befindlichen Nachbargebäudes (s. Abb. 16).

Auf der gegenüberliegenden Seite der Konrad-Adenauer-Straße befindet sich die Bundesstiftung „Bundeskanzler-Adenauer-Haus“ (s. Abb. 14). Die Gedenkstätte für den ersten Bundeskanzler der Bundesrepublik Deutschland besteht seit 1978.

In geringer Entfernung südwestlich des Plangebietes befindet sich die zu Beginn des 20. Jahrhunderts im neoromanischen Stil errichtete katholische Pfarrkirche St. Mariä Heimsuchung (s. Abb. 16).

3.5.3 Eigentumsverhältnisse

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

3.6 Informelle städtebauliche Planungsvorgaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISek) der Stadt Bad Honnef nicht unmittelbar einem bestimmten Handlungsfeld bzw. Handlungsraum zugeordnet. Die geplante Nachverdichtung auf dem Grundstück des Berufskollegs korrespondiert jedoch mit dem Leitziel 2, das die Forcierung der Innenentwicklung für Wohnungsbau oder gemischte Nutzungen zum Inhalt hat und insbesondere der Nachverdichtung im Bestand besondere Bedeutung zumisst.

Unmittelbar tangiert wird das Plangebiet von geplanten Maßnahmen zum streckenweisen Ausbau des Frankenweges. Die vorgesehene Verbreiterung der Gehwege und Planung barrierefreier Übergangsbereiche für Fußgänger und Rollstuhlfahrer entsprechen dem Leitziel 11 des ISek „Berücksichtigung der Inklusion bei allen städtebaulichen Planungen und Maßnahmen“. In der Handlungsraumkarte „Tallage“ ist der betroffene Teilabschnitt des Frankenweges im Verbund mit Streckenabschnitten der Rhöndorfer Straße und der Löwenburgstraße als „Schwerpunkträume für städtebauliche Inklusionsmaßnahmen“ gekennzeichnet (s. Abb. 5).

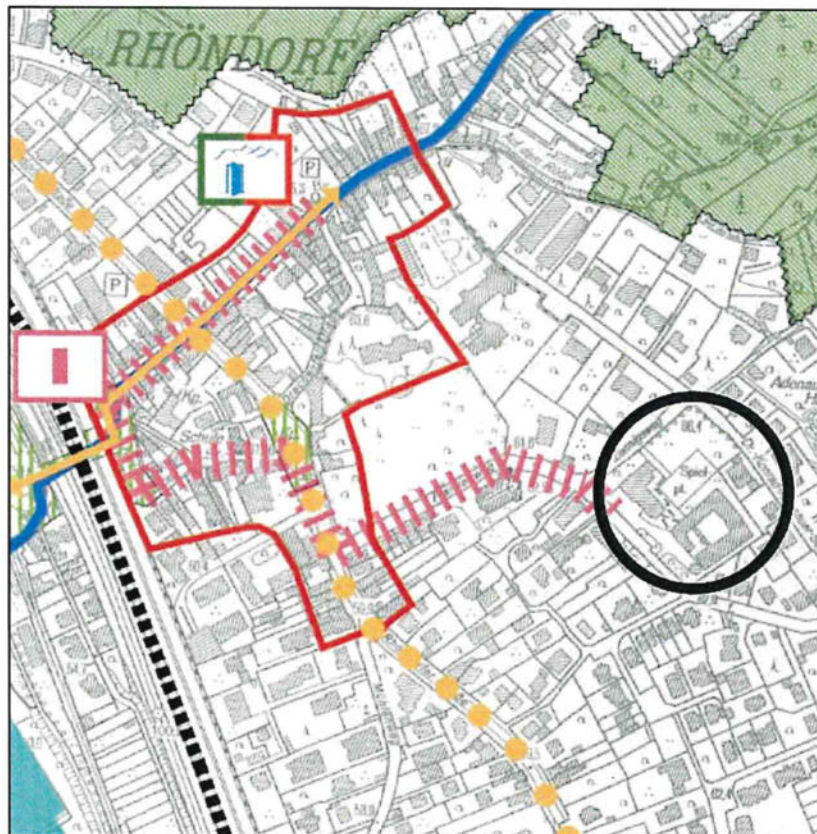


Abbildung 5: Ausschnitt aus der Handlungsraumkarte "Tallage" des ISek (Plangebiet schwarz eingekreist). Rote Linie / Querstriche: Schwerpunkträume für städtebauliche Inklusionsmaßnahmen

4. Bebauungsplanung

4.1 Städtebauliches Konzept, Erläuterung der Festsetzungen

Die Flächen des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sollen auch künftig für Schul- und Internatsnutzung zur Verfügung stehen. Daher setzt der Bebauungsplan für den überwiegenden Teil der Flächen eine Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) mit der Zweckbestimmung „Schule, Internat“ fest. Zulässig sind Anlagen für Schulbetrieb- und -verwaltung, dem Schulbetrieb zugehörige Wohnungen / Wohnheime sowie Sportanlagen. Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) entlang der Konrad-Adenauer-Straße setzt der Bebauungsplan die beidseitig angrenzenden Nutzungsstrukturen fort. Der zur Zeit als Sportplatz genutzte Bereich des Plangebietes soll auch in Zukunft von Bebauung freigehalten werden. Der Platz ist der Mittelpunkt der Anlage und bietet Raum für Sport und Kommunikation.

Die Haupteinschließung des Schulgeländes erfolgt, wie bisher, auch zukünftig von Südwesten her über den Frankenweg, für den zum Zeitpunkt der Planaufstellung eine neue Ausbauplanung vorliegt und im Bebauungsplan berücksichtigt wird. Vorgesehen sind u.a. die teilweise Verbreiterung der Gehwege sowie ein niveaugleicher Ausbau im Vorfeld der Schule zur Schaffung der dort erforderlichen Barrierefreiheit. Die Erschließung der im Nordosten des Geltungsbereichs geplanten Wohnbebauung erfolgt unmittelbar über die Konrad-Adenauer-Straße, die in diesem Straßenabschnitt einen durchgängigen, 2,50 m breiten Gehweg erhalten soll. Grundstückszu- und Ausfahrten über den Zennigsweg sind nicht zulässig, um diesen Straßenabschnitt, über die auf der gegenüber liegenden Straßenseite bereits vorhandenen Pkw-Stellplatzanlage hinaus, nicht zusätzlich zu belasten. Darum setzt der Bebauungsplan entlang der gesamten Grundstücksgrenze parallel zum Zennigsweg (mit Ausnahme eines 10,0 m breiten Teilstücks in Höhe eines vorhandenen Zufahrtbereichs) einen Bereich ohne Ein- und Ausfahrt fest.

Die künftigen Gebäudestrukturen im Plangebiet (Gebäudedimensionierung, -höhen, -ausrichtung) entwickeln sich aus den umgebenden Straßenverläufen sowie der vorhandenen Nachbarbebauung. Im Südosten schließt die Planung mit einer niedrigen, eingeschossigen Bebauung an die vorhandene kleinteilige Wohnbebauung an. Entlang der Verkehrsstraßen Frankenweg, Zennigsweg und Konrad-Adenauer-Straße dagegen setzt der Bebauungsplan eine mehrgeschossige Bebauung fest. Entsprechend der besonderen städtebaulichen Bedeutung von „Haus Rheinfrieden“, das sich neben der Kirche im Westen historisch sowohl in seiner Nutzung als auch durch seinen Baukörper als Solitär von der niedrigen, durch Wohnnutzung geprägten Umgebung absetzt und damit sowohl für den Geltungsbereich des Bebauungsplans als auch seine unmittelbare Umgebung ortsbildprägend ist, setzt der Bebauungsplan hier ein Baufenster für eine dreigeschossige Bebauung und eine maximale Gebäudehöhe von 80,5 m (Sattel-/ Walmdach) bzw. 78,0 m (Flach- / Pultdach) über NHN fest. Die nordöstlich anschließenden Gebäude müssen sich in ihrer Höhenentwicklung deutlich sichtbar unterordnen (mit 78,5 m bzw. 76,0 m maximaler Gebäudehöhe über NHN).

Die städtebauliche Planung lässt im nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs eine sowohl aus Einzelgebäuden bestehende Bebauung als auch eine zusammenhängende, u-förmige Bebauung zu. Ähnliches gilt für die Bebauung im Südosten des

Plangebietes, wo neben Einzelgebäuden ebenfalls eine zusammenhängende, winkelförmige Bebauung zulässig ist. Die sich daraus ergebende Flexibilität, durch die keine schädliche Aussenwirkung zu erwarten ist, soll die zeitgemäße bauliche Entwicklung gemäß den sich wandelnden Anforderungen im Schulbau erlauben. Die durchgehenden Gebäudelängen dürfen mehr als 50 m betragen. Entsprechend setzt der Bebauungsplan eine abweichende (a) Bauweise fest.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Nordosten des Plangebietes sieht die Planung eine Bebauung vor, die sich in Kubatur und Höhenentwicklung harmonisch in die umgebenden Gebäudestrukturen einfügen soll. Darum setzt der Bebauungsplan eine maximal zweigeschossige Bebauung und maximale Gebäudehöhen fest (78,5 m bei Sattel-/ Walmdach bzw. 76,0 m bei Flach- / Pultdach über NHN). Neben Einzelgebäuden ist auch eine zusammenhängende Bebauung zulässig.

Um dem städtebaulich sensiblen Umfeld des Plangebietes gerecht zu werden, enthält der Bebauungsplan in Ergänzung der planungsrechtlichen Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 BauGB auch gestalterische Festsetzungen auf der Grundlage des § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW:

- Zur Vermeidung von extremen Wandhöhen bei Staffelgeschossen, insbesondere entlang der Erschließungsstraßen, müssen bei obersten Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, die Außenwände nach allen Seiten hin um mindestens 1,0 m gegenüber den darunter liegenden Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sein. Außenwand zurückspringen; ausgenommen von dieser Festsetzung sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte.
- Bezug nehmend auf die verschiedenartigen Dachformen der Nachbarbebauung sind sowohl geneigte Dächer (Sattel- und Walmdächer) als auch Flachdächer bzw. flach geneigte Pultdächer zulässig.
- Aufgrund der topografischen Situation und der damit z.T. verbundenen direkten Einsehbarkeit der Dachlandschaft („5. Fassade“) sind Pult- und Flachdächer extensiv zu begrünen.
- Im WA-Gebiet sind Einfriedungen vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (= Vorgarten) nur als Holzzäune, Sockelmauern und Hecken bis zu 1,20 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

4.2 Erschließung und Straßenplanung

4.2.1 Öffentlicher Nahverkehr und motorisierter Individualverkehr

Der Haltepunkt der Stadtbahnlinie 66 nach Bonn und zum ICE-Bahnhof Bonn / Siegburg) westlich der B 42 sowie der Bahnhof Rhöndorf der Deutschen Bahn an der Eisenbahnstrecke Köln – Koblenz liegen in rd. 550 m Entfernung zum Plangebiet.

Die nächstgelegene Haltestelle für örtliche und überörtliche Linienbusse befindet sich nahe des ca. 250 m vom Plangebiet entfernten Einmündungsbereichs Frankenweg / Rhöndorfer Straße (Haltepunkt „Rhöndorf Kapelle“). Von hier ist auch die Anfahrt zur Stadtbahn- Haltestelle bzw. zum Bahnhof der DB möglich (s. Abbildung 6).

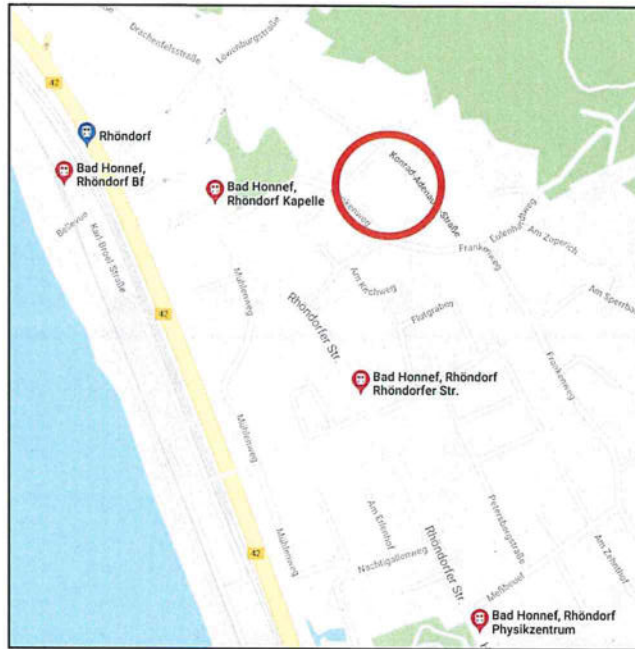


Abbildung 6: Lage des Geltungsbereichs (roter Kreis) in Bezug zu Haltestellen des ÖPNV

Die äußere Erschließung des Geltungsbereichs für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Bundesstraße B 42 (Bonn – Koblenz) mit Zu- bzw. Ausfahrt / Rhöndorf. Innerörtlich ist das Plangebiet über den Frankenweg im Südwesten, den Zennigsweg im Nordwesten und die Konrad-Adenauer-Straße im Nordosten erschlossen.

4.2.2 Ruhender Verkehr

Der Bebauungsplan setzt im Südwesten parallel zum Frankenweg sowie im Nordosten parallel zur Konrad-Adenauer-Straße in einem ausreichendem Maße Flächen für private Stellplätze fest. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Schüler aufgrund ihrer körperlichen Behinderungen i.d.R. kein eigenes Kfz-Fahrzeug haben. Darüber hinaus sind Stellplätze im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig.

Um den Erhalt der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB festgesetzten Bäume in direktem Umfeld der Stellplatzanlagen sicher zu stellen und gleichzeitig einen wirtschaftlichen Umgang mit den Freiflächen zu ermöglichen, sind innerhalb der Kronentraufbereiche der betreffenden Bäume Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig, wenn der dauerhafte Erhalt der Bäume durch Fachgutachten nachgewiesen und durch dem entsprechende, geeignete Vorkehrungen sichergestellt wird.

4.2.3 Fußgänger- und Radfahrverkehr

Für den Fußgänger- und Radfahrverkehr zwischen Rhöndorf und Bad Honnef Zentrum stehen beidseitig der Rhöndorfer Straße voneinander getrennte Geh- und Radwege zur Verfügung.

In Übereinstimmung mit den Vorschlägen des Integrierten Handlungskonzeptes (ISek) der Stadt Bad Honnef, Leitziel 11 (s. Abschnitt 3.6) ist seitens der Stadt Bad Honnef der zeitnahe Um- und Ausbau des westlichen Straßenabschnittes / Frankenweg geplant. Inhalt der Planung sind u.a. die Befestigung und Verbreiterung der

beidseitigen Gehwege sowie die Schaffung barrierefreier Übergänge. Mittelfristig ist der Ausbau des Gehweges / Konrad-Adenauer-Straße nordöstlich des Plangebietes vorgesehen; der Bebauungsplan setzt die hierfür erforderlichen Verkehrsflächen fest.

4.2.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das vorhandene städtische Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

5. Umweltbelange

5.1 Artenschutzrechtliche Belange

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde geprüft, in wieweit Belange des Artenschutzes durch Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan neu begründet wird, betroffen sind (s. Anlage A „Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) Stufe 1+2, Bebauungsplan Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden – Nell-Breuning-Berufskolleg“, Stadt Bad Honnef“). Der Untersuchungsraum der Artenschutzprüfung ist nicht identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes (s. Planzeichnung), sondern wurde auf den nordöstlichen Teilbereich des Planbereiches beschränkt. Diese Vorgehensweise wurde in Abstimmung mit dem Rhein-Sieg-Kreis (Amt für Umwelt- und Naturschutz) gewählt, um der Tatsache gerecht zu werden, dass der Schulträger derzeit nur in dem untersuchten Teilbereich konkrete bauliche Maßnahmen plant, während die übrigen Teilflächen nur einer langfristigen Sicherung von zukünftigen Erweiterungspotenzialen dienen. Dementsprechend ist dann dort, im Rahmen von zukünftigen Baugenehmigungsverfahren, sicherzustellen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten.

Für den Untersuchungsraum der vorliegenden Artenschutzprüfung (s. Anlage A) kommt diese zu dem Schluss, dass Verstöße im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BNatSchG nicht ausgelöst werden und Verstöße im Sinne von § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen verhindert werden können. Die betreffenden Vermeidungsmaßnahmen wurden entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Es handelt sich dabei um zeitliche Beschränkungen für die Baufeldräumung und -bereitstellung.

Weitergehende Informationen sind der Anlage A „Artenschutzrechtliche Prüfung“ (ASP - Stufen 1 und 2) zu entnehmen.

Das Bebauungsplan-Gebiet selbst besitzt keinen naturschutzrechtlichen Schutzstatus. Laut Gutachten wird das Entwicklungsziel des in ca. 125 m östlich des Plangebietes beginnenden Naturparks Siebengebirge, das den Erhalt und die Beförderung der zahlreichen schutzwürdigen und seltenen Laubwaldgesellschaften zum Inhalt hat, durch die Planung nicht tangiert. „Hier ist die naturnahe Waldwirtschaft gefragt, um den Lebensraum als solchen und sein charakteristisches Arteninventar zu bewahren. Das Bebauungsplangebiet übernimmt für die in der Schutzausweisung näher bezeichneten Arten keine Lebensraumfunktion in Form von Fortpflanzungs- und Ruhestätten“ (Zitat). Weitere Schutzkulissen, Biotopkataster-, Biotopverbundflächen erstrecken sich östlich des Plangebietes in ca. 200 m Entfernung (Luftlinie). Auch diese werden lt. Gutachten durch die Planung nicht berührt.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung wurde die Planung hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die im Untersuchungsraum zu erwartenden planungsrelevanten Arten untersucht. Insgesamt wurden fünf Ortstermine durchgeführt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Biotopausstattung des Untersuchungsgebietes für die laut Liste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) zu erwartenden Arten nicht geeignet ist und ein Vorkommen der dort aufgeführten Arten ausgeschlossen wird. Während der Ortstermine wurden keine Fledermäuse verifiziert. Beobachtet wurden jedoch Allerweltsarten. Verstöße im Sinne des § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG sind durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu verhindern. Als geeignete Maßnahme wird die Baufeldräumung und -bereitstellung (Abräumen der Vegetation und/oder der Gebäude) nur außerhalb der Brutsaison zwischen dem 01.10. und dem 28.02. eines Jahres genannt. Sofern dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, sollen die Untere Naturschutzbehörde des RheinSieg-Kreises unverzüglich informiert und das weitere Vorgehen mit der Behörde abgesprochen werden.

Der Bebauungsplan enthält in Teil B (Text) eine entsprechende Festsetzung.

5.2 Maßnahmen und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Um den heutigen Charakter eines durchgrünten Stadtquartiers soweit wie möglich zu erhalten, setzt der Bebauungsplan den dauerhaften Erhalt einzelner, zum Zeitpunkt der Planaufstellung vorhandener, prägender Bäume fest. Aus dem gleichen Grunde ist bei Abgang eines Baumes an gleicher Stelle ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

6. Bodenordnung und Realisierung

Bodenordnerische Maßnahmen werden lediglich durch den am Frankenweg sowie im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes geplanten Ausbau des Gehweges erforderlich. In beiden Fällen soll partiell ein Grunderwerb durch die Stadt erfolgen.

7. Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise haben keinen Normcharakter, sind jedoch bei der späteren Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

7.1 Artenschutz in Bereichen außerhalb des Untersuchungsraumes der ASP vom 21.11.2019

Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, erfordert die Realisierung von Vorhaben außerhalb des Untersuchungsraumes der Artenschutzprüfung vom 21.11.2019 im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine aktuelle, auf die konkreten Vorhaben zugeschnittene Artenschutzprüfung.

7.2 Artenschutz bei Gebäudeänderung / -sanierung / -abriss sowie Rodung von Vegetation

Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei allen baulichen Änderungen (In-

standsetzung / Sanierung / Teilabriss / Vollabriss etc. – insbesondere auch bei genehmigungsfreien Bauvorhaben) die entsprechenden artenschutzrechtlichen Anforderungen beachtet werden.

7.3 Bodenschutz, Altlasten

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 Umwelt und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.

7.4 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.

7.5 Bodendenkmale

Aufgrund einer vorliegenden archäologischen Bewertung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege wird im Vorfeld der Realisierung parallel zu den Erdarbeiten eine archäologische Untersuchung zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation von möglichen Funden erforderlich. Daher ist im Vorfeld eines jeden Bauvorhabens mit Bodeneingriff möglichst frühzeitig (mindestens 4 Wochen vor Baubeginn) mit der Außenstelle Overath des Amtes für Bodendenkmalpflege, Gut Eichtal, an der B 42, 51491 Overath (Tel.: 02206 / 90300. Fax: 02206 / 903022) der Bauablauf sowie der Beginn der Maßnahmen abzustimmen und das Recht einzuräumen, die Grundstücke zu betreten.

Im Rahmen der Erdarbeiten und der damit einhergehenden Untersuchung ist darüber hinaus Folgendes zu berücksichtigen:

- Das Abtragen des Oberbodens bzw. der Deckschicht muss durch Abziehen mittels eines Baggers mit Böschungslöffel (glatte Schneide) oder in Handschachtung so nach Vorgabe der Außenstelle Overath vorgenommen werden, dass die möglichen Befunde im darunter liegenden Bereich nicht gestört werden.
- Zur Vermeidung der Beschädigung von Befunden darf die abgezogene Fläche ohne Zustimmung der archäologischen Betreuer der Außenstelle Overath weder betreten noch befahren werden.
- Die aufgrund des Zutagetretens von archäologischen Funden und deren Untersuchung entstehenden Verzögerungen im Bauablauf muss der Vorhabenträger auf eigene Kosten einkalkulieren.
- Die Freigabe des Grundstückes für den Beginn der weiteren Bauarbeiten erfolgt durch die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bad Honnef.

7.6 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.

7.7 Erneuerbare Energien / Anpassung an den Klimawandel

Aufgrund des Klimawandels wird im Hinblick auf die Hochbauplanung empfohlen, den Einsatz von erneuerbaren Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom (Anlagen zur Nutzung von Solarthermie und Photovoltaikanlage) im Baugebiet zu prüfen. Aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel wird, um einer lokalen Aufheizung bei Hitzeperioden entgegenzuwirken, eine Neupflanzung von Gehölzen an geeigneter Stelle empfohlen.

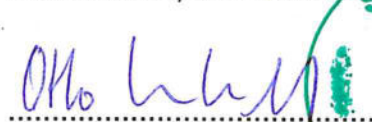
8. Gutachten

Folgende Gutachten werden Bestandteil der Begründung:

Anlage A. Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn (28.01.2020). *Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Stufe 1+2 Bebauungsplan Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden – Nell-Breuning-Berufskolleg“ Stadt Bad Honnef.*

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden - Nell-Breuning-Berufskolleg“ gemäß Satzungsbeschluss vom 07.05.2020 des Haupt- und Finanzausschusses im Wege der Delegation für den Rat der Stadt Bad Honnef.

Bad Honnef, den 16.09.2020



Otto Neuhoff
Bürgermeister



Anlagen zur Begründung:

Anlage A. Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn (28.01.2020). *Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Stufe 1+2 Bebauungsplan Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden – Nell-Breuning-Berufskolleg“ Stadt Bad Honnef.*

9. Anhang / Fotodokumentation



Abbildung 7: Einmündungsbereich Zennigsweg / Frankenweg, links Haus Rheinfrieden



Abbildung 8: Haus Rheinfrieden / Südwestseite



Abbildung 9: Frankenweg in Richtung Südosten mit Blick auf die Schulpavillons



Abbildung 10: Südwestliche Straßenrandbebauung / Frankenweg



Abbildung 11: Frankenweg Richtung Norden, vorn rechts Schulpavillons, im Hintergrund Haus Rheinfrieden



Abbildung 12: Nachbarbebauung / Frankenweg



Abbildung 13: Bebauung Frankenweg / Ecke Konrad-Adenauer-Straße



Abbildung 14: Bundeskanzler-Adenauer-Haus



Abbildung 15: Plangebiet von der Konrad-Adenauer-Straße aus



Abbildung 16: Neubebauung Frankenweg / Zennigsweg, links St. Mariä Heimsuchung

Anlage A

Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP), Stufe 1+2

Bebauungsplan Nr. 1-140 „Haus Rheinfrieden – Nell-Breuning-Berufskolleg“ Stadt Bad Honnef

Dipl.-Geogr. Ute Lomb, Bonn, 28.01.2020