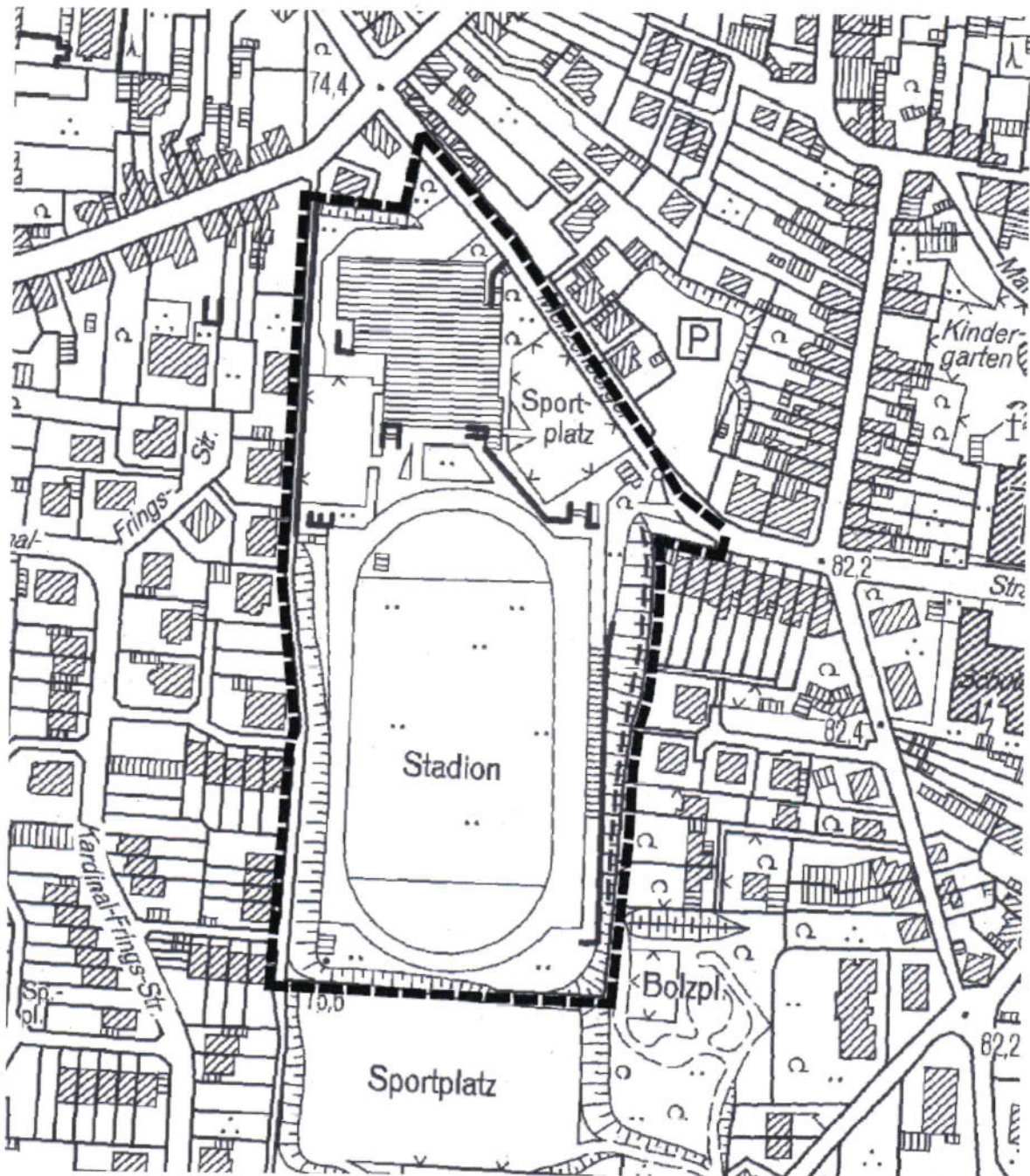
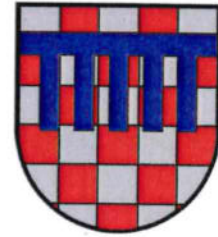


STADT BAD HONNEF



Bebauungsplan Nr. 1-145

»Sport- und Quartierszentrum
Menzenberger Straße« - Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.1	Anlass	3
1.2	Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
2.	Plangebiet.....	3
3.	Planverfahren: Anwendbarkeit von § 13a BauGB.....	4
4.	Planungsrechtliche Situation.....	5
4.1	Landesplanung	5
4.2	Regionalplanung.....	5
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	5
4.4	Flächennutzungsplan.....	5
4.5	Informelle Planungen – u. a. Integriertes Stadtentwicklungskonzept.....	5
4.6	Bestehende Bebauungsplanung.....	6
5.	Beschreibung der Bestandssituation	6
5.1	Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes.....	6
5.2	Umgebende Nutzung	7
5.3	Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	7
6.	Bebauungsplanung.....	7
6.1	Städtebauliche Grundgedanken	7
6.2	Bauvorhaben, Art und Maß der Nutzung im Sondergebiet	8
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen	11
6.4	Erschließung und Straßenplanung	12
6.5	Öffentlicher Personennahverkehr	13
6.6	Ruhender Verkehr	13
6.7	Umweltbelange	14
6.8	Lärmschutz	19
6.9	Bodenordnung und Realisierung	20
6.10	Hinweise.....	20
7.	Gutachten	23

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

1.1 Anlass

Im Bereich des Sportzentrums an der Menzenberger Straße wurde städtebaulicher Entwicklungsbedarf festgestellt: Das Sportzentrum ist sanierungsbedürftig und bedarf einer Anpassung an neuere Erfordernisse des Sports. Zudem soll das Gelände samt seiner Bebauung zukünftig auch die Funktionen eines Quartierszentrums im Stadtteil Selhof übernehmen. Zu diesem Zweck ist im nördlichen Teil des Sportgeländes eine städtebauliche Neuordnung vorgesehen, was eine Weiterentwicklung der baurechtlichen Voraussetzungen erfordert.

1.2 Ziel und Zweck des Bebauungsplans

Das städtebauliche Ziel für das Plangebiet liegt in der Entwicklung eines kombinierten Sport- und Quartierszentrums einschließlich der Herrichtung eines Quartiersplatzes voraussichtlich auf dem Dach einer geplanten Tiefgarage. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1-145 wird die Vorbereitung folgender Vorhaben beabsichtigt:

- Neubau der Nebenanlagen für die Sporthalle - inklusive Küchentrakt,
- Bau eines neuen Foyers für die Sportanlage und eines öffentlichen Veranstaltungssaals, der wie das Foyer für Zwecke der „Offenen Ganztagschule“ genutzt werden soll (insbesondere als Mensa),
- Neuordnung und -gestaltung der Außenanlagen und Planung eines Quartiersplatzes an der Menzenberger Straße,
- Errichtung eines Parkdecks im Souterrain/ Untergeschoss und
- Deponiesanierung, soweit sie für die voranstehenden Maßnahmen erforderlich ist.

Das Stadion steht in einem funktionalen Zusammenhang mit den geplanten Einrichtungen. Daher soll es planungsrechtlich in dem aufzustellenden Bebauungsplan langfristig weiter gesichert werden.

2. Plangebiet

Das Planungsgebiet liegt zentral im Stadtteil Selhof in der Gemarkung „Honner“, Flur 22, und umfasst die Flurstücke 2381, 2377, 824, 425, 2375, 2373, 2371 und 2369 sowie die anteiligen öffentlichen Verkehrsflächen – nämlich zusätzlich die Flurstücke 1986, 1984, 1982, 1980, 1867, 1866 und 2206 (teilweise). Es wird im Norden von den Grundstücken der Häuser Karlstraße 31 und 33 (Flurstücke 2126 und 2353), im Osten von der Menzenberger Straße und im Süden vom bisherigen Hockeyplatz begrenzt. Die westliche Begrenzung wird durch den Ulmenweg und seine Bebauung definiert.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von etwa 3,2 Hektar, wovon ungefähr 2/3 auf Sport- bzw. Außenanlagen (Stadion, Kleinspielfelder, Weitsprungbahn, Stellplätze und Zufahrtsflächen, Wege, Flächen mit Bewuchs etc.) entfallen. Die Abgrenzung des Plangebietes berücksichtigt die unter Ziffer 1.2 angegebenen Ziele und Vorhaben.

Aufgrund seiner bisherigen Nutzung ist das Plangebiet zum Zeitpunkt der Planaufstellung zum großen Teil genutzt durch Sportanlagen, eine Sporthalle mit Nebenräumen und einer Hausmeisterwohnung sowie durch Stellplätze mit Zufahrten und eine Feuerwehrezufahrt bzw. Rettungsgasse. Die nicht versiegelten Flächen sind bewachsen mit Bäumen, Rasen, Hecken und Büschen/Sträuchern.

3. Planverfahren: Anwendbarkeit von § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und kleinräumigen Neuordnung innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Das Sportzentrum soll an die neueren Erfordernisse des Sports angepasst und hinsichtlich seiner Funktionalität erweitert werden zu einem Sport- und Quartierszentrum. Räumlichkeiten des geplanten Zentrums sollen nicht nur für Zwecke des Sports, sondern auch als Schulmensa, für öffentliche, z. B. städtische, Veranstaltungen nutzbar sein. Insofern handelt es sich um Maßnahmen der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB.

Im festgesetzten Sondergebiet und auf dem festgesetzten Sportplatz werden überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Das Sondergebiet umfasst ungefähr ein Drittel des gut drei Hektar großen Plangebietes. Hinzu kommen 840 Quadratmeter überbaubare Grundstücksfläche für eine Tribüne im Bereich des festgesetzten Sportplatzplatzes: planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Tribüne an der Ostseite vom Stadion. Die überbaubare Grundstücksfläche liegt damit insgesamt deutlich unter 20.000 Quadratmeter (§ 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

Durch die Planung werden keine Vorhaben, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) genannten Schutzgüter – nämlich die Erhaltungsziele und der Schutzzweck von „Natura 2000-Gebieten“ im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) - und für Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 BImSchG bestehen nicht.

Auf Grund dieser Voraussetzungen wird der Bauleitplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt (sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“). Es gelten somit die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB:

Das heißt,

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (Hinweis: Dafür wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern),
- es wird keine Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt,
- es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, und es werden keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- zusammenfassende Erklärungen nach § 10a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan und nach § 6a Abs. 1 BauGB für die Berichtigung des Flächennutzungsplans werden nicht erstellt,
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4c 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 6.7). Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde daher durchgeführt (Anlage A). Auf die Berücksichtigung der Ergebnisse wird unter Ziffer 6.7.2 dieser Begründung eingegangen.

4. Planungsrechtliche Situation

4.1 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 2017 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 16. Januar 2019 bestehen dem Planvorhaben gegenüber keine landesplanerischen Bedenken.

4.2 Regionalplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn / Rhein-Sieg (GEP Region Bonn / Rhein-Sieg), stellt das Plangebiet bereits als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) dar. Die landesplanerische Stellungnahme (s.o.: 4.1) der Bezirksregierung greift auch hierfür.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Weder befindet sich das Plangebiet in einem Schutzgebiet, noch befinden sich Schutzobjekte im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

4.4 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef stellt einen Großteil des Geltungsbereichs vom Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz dar, bezogen auf das Stadion und angrenzende Teilflächen. Kleinere Teile werden als „Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf“ dargestellt – an einer Stelle mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Die Feuerwache „Löschzug Bad Honnef“ befindet sich seit vielen Jahren an einem anderen Standort, der aufrechterhalten und erweitert werden soll, nämlich an der Selhofer Straße 2. Ein Bedarf für einen Feuerwehrstandort an der Menzenberger Straße 72 besteht weder derzeit noch in absehbarer Zukunft.

Die geplante Festsetzung des Sondergebietes „Sport- und Quartierszentrum Menzenberger Straße“ stellt eine sinnvolle Weiterentwicklung der Sportstätte zu einem Sport- und Quartierszentrum dar für eine Nutzung durch weitere Personengruppen, z. B. durch Schülerinnen und Schüler in einer geplanten Mensa. Eine Nutzung durch die Allgemeinheit soll etwa für öffentliche Veranstaltungen im Mehrzwecksaal und des geplanten Quartiersplatzes als Treffpunkt möglich sein. Ein Teil der dargestellten Grünflächen werden in das neue Sondergebiet einbezogen, sodass in jedem Fall eine Berichtigung des Flächennutzungsplans gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB erforderlich wird.

4.5 Informelle Planungen – u. a. Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISek) – Rahmenkonzept Gesamtstadt – trifft für das Plangebiet folgende Zielaussage: Das Leitziel Nr. 10 beinhaltet das Stadion und die Sporthalle

als Schwerpunkträume für die Standortentwicklung und Sanierung von Sportstätten. Beabsichtigt werden dort der Erhalt und angebotsorientierter Ausbau der sozialen und kulturellen Infrastruktur.

In der Handlungsraumkarte für die Tallage der Stadt Bad Honnef wird die Fläche der Sporthalle als Schwerpunktraum für die Standortentwicklung und Sanierung öffentlicher städtischer Gebäude und Einrichtungen klassifiziert. In dieser Karte wird zudem der Stadionbereich als Schwerpunktraum für die Standortentwicklung von Sportstätten bewertet.

Im Maßnahmensteckbrief 23 – „Standortentwicklung Stadion Menzenberg - >> Sport und Wohnen im Quartier <<“ wird als Maßnahme die Bauleitplanung für ein „Sport- und Quartierszentrum“ empfohlen (Maßnahme 23.2 des InHK, Seite 99). Auf eine angestrebte Förderung für ein entsprechendes Projekt wird im Integrierten Handlungskonzept (InHK) unter Ziffer 7. (Nr. 23.3 der Tabelle auf o. g. Seite 99) hingewiesen.

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde im Jahr 2017 für den nördlichen Teil des Plangebiets eine architektonische Vorentwurfsplanung im Auftrag der Stadt Bad Honnef entwickelt. Diese stellt lediglich eine vorläufige, noch anzupassende Planung für die bislang beabsichtigten Nutzungen innerhalb des vorgesehenen Sondergebietes „Sport- und Quartierszentrum Menzenberger Straße“ dar.

4.6 Bestehende Bebauungsplanung

Für das Plangebiet liegt der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 21 – 1. Änderung - vor. Dieser setzt im Großteil des Plangebietes eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Planeinschrieb: Stadion) und stellenweise Verkehrsflächen fest. Als Verkehrsflächen werden durch den Bebauungsplan Nr. 21 – 1. Änderung - bislang im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-145 eine Parkplatzfläche nördlich der Turnhalle, Teilbereiche der Menzenberger Straße im Osten und Teile des Ulmenweges westlich des Stadions festgesetzt. Im Bereich der Sporthalle und des Umkleidetrakts wurde eine überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen innerhalb der Grünfläche festgesetzt.

Die festgesetzten Arten der zulässigen Nutzung und die überbaubare Grundstücksfläche entsprechen nicht mehr den benötigten Anforderungen gemäß der städtebaulichen Zielsetzung (siehe Ziffern 1.1 und 1.2).

5. Beschreibung der Bestandssituation

5.1 Derzeitiger Zustand und Nutzung des Plangebietes

Das Plangebiet ist sowohl durch Außensportanlagen als auch - eher großmaßstäbliche - Gebäude mit Flachdächern für den Sport geprägt. An den Rändern verläuft ein Vegetationsstreifen mit Büschen/Sträuchern und klein- bis großkronigen Bäumen. Der Vegetationsstreifen ist an der Menzenberger Straße auf einem längeren Abschnitt unterbrochen.

Das zu überplanende Grundstück gliedert sich in mehrere Teilbereiche. Der nördliche Teil wird durch die Sporthalle mit Anbauten und einer begrünten Stellplatzanlage bestimmt. Die Mitte und der Süden des Plangebietes werden von Außensportanlagen - insbesondere vom Stadion - geprägt. Im Osten fällt eine kleine Grünfläche mit dem Kriegsgefallenendenkmal ins Blickfeld.

Die südliche Hälfte des Areals wird eingerahmt durch einen Grünstreifen, v. a. mit großkronigen Laubbäumen. Durch diesen Grüngürtel verläuft im Südosten des Plangebietes ein überwiegend unbefestigter Fußweg.

Im Westen des Plangebietes befindet sich die gemäß der ersten Änderung vom Bebauungsplan Nr. 21 ausgebaute Nord-Süd-Achse vom Ulmenweg, dessen Abzweige in Richtung Westen nicht zum Plangebiet gehören.

5.2 Umgebende Nutzung

Die Stadt Bad Honnef als Mittelzentrum, südöstlich von Bonn gelegen, ist im Zentrum vom innenstadtnahen Stadtteil Selhof überwiegend durch eine kleinteilige, 2-3 geschossige Bebauung gekennzeichnet.

Das Umfeld des Plangebietes ist geprägt durch eine Wohnbebauung, die vorwiegend aus Einzel- und Reihenhäusern mit Satteldächern an der Menzenberger Straße und dem Ulmenweg besteht. Im weiteren Umfeld befinden sich insbesondere entlang der Kucksteinstraße, des Krachsnußbaumweges, des Feilweges und der Kardinal-Frings-Straße als weitere Bauform zusätzlich Doppelhäuser eingestreut. Insofern gestaltet sich das städtebauliche Umfeld des Plangebietes relativ heterogen.

Südlich ans Plangebiet schließen sich der bisherige Hockeyplatz und südöstlich ein Bolz- sowie ein Spielplatz an. Diese sind durch den oben erwähnten Gehölzstreifen, der einen großen Teil des Stadions umgibt, stadtgestalterisch vom Plangebiet abgetrennt. Es wird erwogen, die Nutzung des Bolzplatzes ins Plangebiet respektive Stadion zu verlegen.

5.3 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Bad Honnef.

6. Bebauungsplanung

6.1 Städtebauliche Grundgedanken

Die folgenden drei unterschiedlichen, überplanten Teilbereiche sollen zukünftig gemeinsam baurechtlich gesichert werden: Zwischen dem geplanten Sondergebiet „Sport- und Quartierszentrum Menzenberger Straße“ und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Stadion) besteht ein enger funktionaler Zusammenhang. Zwischen der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ (mit dem Kriegsgefallenendenkmal) und dem Stadion besteht ein räumlicher Zusammenhang. Durch die geplante Aufweitung des Verkehrsraumes von der Menzenberger Straße für eine einseitige Gehwegverbreiterung werden alle drei Nutzungen berührt und besser für Fußgänger angebunden.

Während das Stadionareal und die Fläche des Kriegsgefallenendenkmals im Übrigen von der Planung grundsätzlich unverändert bleiben sollen, besteht die Absicht, das bisherige Sportzentrum nördlich vom Stadion zu einem multifunktionalen Sport- und Quartierszentrum weiter zu entwickeln, was sich in einem höheren Nutzungsmaß in der Höhe und der Fläche widerspiegelt. Ziel ist es, an die vorhandene Sporthalle, die erhalten bleiben soll, Anbauten für sportliche und kulturelle Zwecke vorzunehmen. Die vorhandenen sanierungsbedürftigen Anbauten werden dann voraussichtlich - zumindest anteilig - abgerissen.

Die vorhandene Stellplatzanlage im Norden des Plangebietes neben der Sporthalle soll durch ein - im Wesentlichen unterirdisches - Parkdeck ergänzt werden. Ein Quartiersplatz mit Auf-

enthaltfunktion ist unmittelbar angrenzend an den straßenbegleitenden Gehweg (möglicherweise auf einem weitgehend unterirdischen Abschnitt von dem angedachten Garagengeschoss) geplant.

6.2 Bauvorhaben, Art und Maß der Nutzung im Sondergebiet

6.2.1 Art der Nutzung

Das beabsichtigte Bauvorhaben im geplanten Sondergebiet „Sport- und Quartierszentrum Menzenberger Straße“ sieht die Realisierung von Nutzungen für den Sport und für weitere Freizeit- und Schulaktivitäten vor. Ein Gebäudekomplex soll baurechtlich ermöglicht werden, der aus der vorhandenen Sporthalle, Nebenräumen (Umkleide- und Duschräume etc.), Toilettenräumen, Vereinsräumen, einem Veranstaltungssaal, einer Küche, einem Eingangsfoyer und weiteren Räumen besteht.

Die Errichtung eines Saales (Mehrzweckhalle) soll zulässig werden für dauerhafte Nutzungen und Einzelveranstaltungen sehr unterschiedlicher Art. Für die fußläufig erreichbare Grundschule soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Saal mit einer vorgesehenen Küche im Rahmen der „Offenen Ganztagsschule“ beispielsweise als Mensa zu nutzen. Der Saal soll zudem als Veranstaltungsort zugunsten der Allgemeinheit fungieren, z. B. für Tanz-, Theater-, Musik-, Kleinkunst-, Kabarett- und Karnevalsveranstaltungen. Ebenfalls soll die Baumöglichkeit für ein Parkdeck/Garagengeschoss geschaffen werden, das ggf. auch weitgehend unterhalb der Erdoberfläche angeordnet werden kann. Es soll - zusammen mit der vorhandenen Stellplatzanlage nördlich der Sporthalle - der Bewältigung des ruhenden Verkehrs dienen, der in erhöhtem Maße bei sportlichen, kulturellen und weiteren Nutzungen zur Freizeitgestaltung auftreten kann. Ebenfalls soll, z. B. auf dem Dach eines solchen Parkdecks, die Schaffung eines Quartiersplatzes ermöglicht werden.

Die bauplanungsrechtlichen Möglichkeiten sollen letztlich dafür geschaffen werden, die bisherigen Nutzungen durch neue Nutzungen zu ergänzen. Zu neuen Nutzungen können auch eigenständige Gastronomieangebote gehören. Insofern ist etwa eine Sportbar oder ein Bistro denkbar. Eine Hausmeisterwohnung soll ebenso zulässig sein. Aufgrund der sehr unterschiedlichen - ggf. teils öffentlich und teils privat betriebenen - Nutzungen für Zwecke des Sports, der Kultur (inkl. Bildung/Schule) und der sonstigen Freizeitgestaltung, z. B. durch die Schaffung einzelner Gastronomieangebote, ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich. Denn die zulässigen Nutzungen gehen über eine Gemeinbedarfseinrichtung bewusst hinaus. Das Sondergebiet soll bis etwa an den Rand des Stadions reichen, um den unterschiedlichen Nutzungen ausreichend Raum bieten zu können.

Daher sind generell im Sondergebiet folgende Nutzungen zulässig (textliche Festsetzungen unter Ziffer I. 1.1):

- 1.1.1 „Gebäude und Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- 1.1.2 Schank- und Speisewirtschaften, Mensen sowie
- 1.1.3 Wohnungen, die in Grundfläche und Baumasse den Nutzungen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke untergeordnet sind, für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen.“

Ausnahmsweise sollen auch flächen- und sortimentsbeschränkte Verkaufsläden zugelassen werden können, deren Sortimente vorrangig in einem gewissen thematischen Zusammenhang zu anderen vorgesehenen Nutzungen des Sport- und Quartierszentrums stehen, insbesondere zu den Themen Sport und Freizeitgestaltung:

Ausnahmsweise können zugelassen werden Läden nachfolgender Typen mit einer Verkaufsfläche von jeweils maximal 100 m²:

- 1.2.1 „Fanshops lediglich mit Verkaufsartikeln von Sportvereinen - d. h. nur Artikel mit Emblemen, Schriftzügen oder zumindest in den Farben von Sportvereinen -, nämlich mit:
Textilien (Sportbekleidung - aus 47.64.2 -, Handtüchern - aus 47.51.0 - und Bettwäsche - aus 47.51.0), Trinkgefäßen (Tassen und Gläser aus 47.59.2; Kunststoffbecher aus 47.59.9), Bällen für den Sport (aus 47.64.2) und sonstigen Fanartikeln sowie Vereinszeitschriften über Sport (47.62.1),
- 1.2.2 Kiosks ausschließlich mit Nahrungs- und Genussmitteln (aus 47.2), Getränken (47.25.0), Schreib- und Papierwaren (aus 47.62.2), Zeitungen und Zeitschriften (47.62.1), Büchern (47.61.0), Tabakwaren (47.26.0),
- 1.2.3 Ticketverkaufsstellen allein zum Verkauf von Eintrittskarten für Sport-, Kultur-, Vergnügungs- und Unterhaltungsveranstaltungen (aus 79.90.0).

Hinweis: Die Nummern in Klammern verweisen auf die „Klassifikation der Wirtschaftszweige“ des Statistischen Bundesamtes von 2008.“

Aufgrund der Beschränkung auf eine Verkaufsfläche von maximal 100 Quadratmetern und auf die oben genannten Sortimente wird sichergestellt, dass kein Konkurrenzstandort im Gegensatz zum Einzelhandelskonzept der Stadt Bad Honnef etwa gegenüber der Fußgängerzone entstehen kann.

Außerdem sollen südlich angrenzend die vorhandenen Nutzungen „Grünfläche – Zweckbestimmung Sportplatz“ (Stadion) und die Parkanlage mit dem Kriegsgefallenendenkmal planungsrechtlich gesichert werden unter Berücksichtigung des folgenden Gesichtspunktes. Damit auch Schulklassen sicher gegenüber dem motorisierten Verkehr zu Fuß zum Sport- und Quartierszentrum gelangen können aus der Richtung ihrer Grundschule (aus östlicher Richtung) und wieder dorthin zurück, wird die festgesetzte Verkehrsfläche der Menzenberger Straße verbreitert. Somit soll die Möglichkeit für eine Gehwegverbreiterung geschaffen werden - sinnvoller Weise an der Südwestseite der Straße, also der Seite des Sport- und Quartierszentrums. Dadurch entfällt ein straßenseitiger Flächenstreifen wechselnder Breite von der Grünfläche mit dem Kriegsgefallenendenkmal und wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

6.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt im Sondergebiet durch verschiedene Parameter.

Die Grundflächenzahl wird, um sparsam mit Grund und Boden umzugehen und die von anderen Nutzungen eingegrenzte Grundstücksfläche optimal ausnutzen zu können, auf 0,8 festgesetzt und mit bedingten Überschreitungsmöglichkeiten in den textlichen Festsetzungen versehen: Die festgesetzte Grundflächenzahl darf um bis zu 0,1 überschritten werden durch Anlagen, die einen zumindest teilweise wasserdurchlässigen Belag und Unterbau aufweisen (z. B. wassergebundene Decke oder Rasengittersteine, jeweils ohne geschlossene Beton- bzw. Zementfundamentierung). Eine weitere Überschreitung der GRZ um bis zu 0,05 ist zulässig, wenn diese Überschreitung durch - nicht überdachte - Sportanlagen mit einem Naturrasenbelag erfolgt.

Die Überschreitungsmöglichkeiten sollen es erlauben, die überbaubaren Grundstücksflächen - in jeder der drei Zonen mit einem (im Übrigen) unterschiedlichen Maß der zulässigen baulichen Nutzung - vollständig oder sehr weitgehend ausnutzen zu können. Zusätzlich soll es ermöglicht werden, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen anteilig Außensportanlagen samt einer Lärmschutzwand an deren Westseite anzuordnen. Nachteilige stadtklimatische

Auswirkungen, die durch die zusätzliche Flächenversiegelung entstehen könnten, sollen durch die Erfüllung der Bedingungen für die Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeiten wieder ausgeglichen werden. Zudem werden – ebenfalls stadtklimatisch sehr relevant – die meisten der zahlreichen vorhandenen Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Erhalt einzeln festgesetzt. Außerdem wird die Anpflanzung von vier Bäumen mit einem mittelgroßen Kronendurchmesser im Westen des Sondergebietes festgesetzt, was ebenfalls nachteiligen Auswirkungen der Überschreitungsmöglichkeit der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Grundflächenzahl entgegenwirkt. (Siehe auch die Hinweise und Empfehlungen unter Ziffer 6.10 zum Thema „Stadtklima und thermische Ausgleichsfunktion“.)

Weitere Festsetzungen sollen die bauliche Höhe in einem unterschiedlichen Maße begrenzen. Daher werden hier teilweise gestaffelte Festsetzungen getroffen - von Norden nach Süden und von der Hauptbaufläche in der Mitte des Sondergebietes zur Menzenberger Straße hin. Denn zu der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (Stadion) südlich vom Sondergebiet und zur Menzenberger Straße soll aus stadtgestalterischen Gründen ein höhenmäßiger Übergang erzeugt werden, zumal die Baugrenzen bis unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche und bis dicht an das Stadion reichen. Zu diesem Zweck werden drei Zonen mit einem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung im Hinblick auf die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. Die Zone in der Mitte des Sondergebietes, in der sich bereits die Sporthalle befindet, soll baulich am stärksten ausnutzbar sein durch die Festsetzung der höchsten zulässigen Zahl der Vollgeschosse auf drei und mit einer resultierenden Geschossflächenzahl von 2,4 (entspricht der GRZ von 0,8 multipliziert mit der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen).

Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl an Vollgeschossen alleine wäre jedoch keine effektive Höhenbegrenzung. Denn die Vollgeschosse sind nicht in ihrer Höhe begrenzt. Und aufgrund zulässiger zusätzlicher Staffelgeschosse unter Zugrundelegung der bei der Planaufstellung gültigen Vollgeschossdefinition in der Landesbauordnung wäre ein weiterer beträchtlicher Höhenzuwachs möglich. Daher wird ergänzend eine maximale absolute Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen in Metern über Normalhöhennull (NHN-Höhe) festgesetzt. Damit soll es zulässig sein, über dem vorhandenen, geneigten Gelände (etwa bei 76 m bis 78,5 m über NHN in der überbaubaren Grundstücksfläche dieser Zone in der Mitte des Sondergebietes) ein etwa 9,5 m bis etwa 12 m hohes Bauwerk zu errichten. Das entspricht im Mittel etwa einem Gebäude mit drei Vollgeschossen (ohne zusätzliche Staffelgeschosse) und mit einem Dachaufbau. In Richtung Westen wird mit dieser maximal zulässigen Bauhöhe ein Abstand von zehn Metern zur Grundstücksgrenze bzw. Straßenbegrenzungslinie des Ulmenweges eingehalten. In Richtung Norden wird sogar ein Abstand von über 15 Metern der höchstzulässigen Bauhöhe (88 m über NHN) an der engsten Stelle zum Nachbargrundstück eingehalten.

In Richtung Osten wird diese maximale Höhe ab einer Entfernung von 2,5 Metern von der öffentlichen Verkehrsfläche herabgestuft auf eine maximal zulässige Höhe von 3,0 Metern über der Straße. Aus stadtgestalterischen Gründen soll kein zu hoch wirkender Baukörper bis unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche (letztlich an den Fußweg) heranreichen. Denn der öffentliche Verkehrsraum soll nicht zu stark optisch durch das Gebäude des Sport- und Quartierszentrums dominiert werden, damit keine gestalterisch erdrückende Wirkung entsteht. Teile des Hauptbaukörpers sollen jedoch unterirdisch und bis in die Höhe eines Vollgeschosses bis an die Straßenverkehrsfläche heranreichen können, z. B. ein vorstehendes Garagengeschoss. Da die Menzenberger Straße ein deutliches Gefälle aufweist, würde hier eine absolute Höhe als unterer Bezugspunkt der Topographie nicht gerecht werden. Daher wird hier die Oberkante der Fahrbahnmitte der Menzenberger Straße als unterer Bezugspunkt gewählt, und zwar senkrecht vor der talseitigen Gebäudeecke, die der Straße am nächsten ist.

Die dritte Zone für das Maß der baulichen Nutzung im Süden des Sondergebietes bildet stadtgestalterisch den Übergang zum Stadion - festgesetzt als Sportplatz - und wurde daher höhenmäßig stärker begrenzt als die Zone in der Mitte des Sondergebietes (max. 88 m über NHN), nämlich auf 80 m über NHN. Der Stadionsportplatz weist eine Höhe von etwa 75,7 m bis etwa 76,2 m über NHN auf. Somit soll in unmittelbarer Nähe zum Sportplatz maximal ein

Gebäude(-teil) mit einem Vollgeschoss (zzgl. Dachaufbau) gebaut werden dürfen. Eine höhenmäßig allzu dominante Wirkung gegenüber der Außensportanlage soll auf diese Weise vermieden werden.

Durch die Staffelung der maximal zulässigen Gebäudehöhe wird die Stadtgestaltung positiv beeinflusst und die städtebauliche Ordnung bei der Höhenentwicklung sichergestellt. Bestimmte höhere Bau- bzw. Gebäudeteile werden von dieser Höhenbegrenzung ausgenommen und für unvorhergesehene ähnliche Fälle wird eine Ausnahmeregelung festgesetzt:

Die festgesetzten Höhen - „Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull“ und „Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über der Straße“ - dürfen überschritten werden durch Solaranlagen um bis zu 1,0 Meter und Bepflanzungen ohne weitere Maßgaben dieses Bebauungsplans sowie durch einzelne Bauelemente und Anlagenteile nach den folgenden Maßgaben:

- a) Die festgesetzte maximale „Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über der Straße“ (HüS) darf überschritten werden durch bauliche Umschließungen („Einhausungen“) von Garagenein- und -ausfahrten einschließlich ihrer Überdachungen, Stützmauern, Brandwände, Geländer um bis zu 1,0 Meter und durch Beschilderung, Fahnenmasten, Laternen und sonstige Lampen um bis zu 2,5 Meter.
- b) Die festgesetzte maximale „Oberkanten-Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhennull“ (HNHN) darf überschritten werden durch Antennen, Fahnenmasten, Schornsteine und Brandwände um bis zu 3,0 Meter.
- c) Weitere Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können für einzelne Bauelemente und Anlagen oder Anlagenteile zugelassen werden.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen werden im Sondergebiet und in der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Der Bebauungsplan setzt zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen nur Baugrenzen fest, da für Baulinien kein Erfordernis besteht. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt großzügig, um für die endgültige architektonische Planung und für die Planung der Außenanlagen möglichst viel Flexibilität zu ermöglichen. Zudem wäre es denkbar, die Entwicklung des Sport- und Quartierszentrums in mehreren Erweiterungsphasen (Bauabschnitten) innerhalb einiger Jahre umzusetzen. Dieser Spielraum wurde bei der Festsetzung überbaubarer Grundstücksflächen berücksichtigt.

Rücksicht genommen wurde bei der Festlegung der Baugrenzen im Übrigen, dass von den Grundstücken der nördlichen Nachbarn ein Abstand von über 15 Metern eingehalten wird an der engsten Stelle, um das dort bis zu drei Vollgeschosse (zzgl. Dachaufbau) hohe Gebäude des Sport- und Quartierszentrums nicht zu erdrückend wirken zu lassen und die bisherigen Stellplatzflächen nicht nennenswert einzuschränken. Daher wurde zur bisherigen Gebäudekante im Norden lediglich ein Erweiterungsspielraum um einen Meter durch die Festsetzung der nördlichen Baugrenze eingeräumt. In Richtung Westen wurde ein Abstand der Baugrenze gegenüber der festgesetzten Verkehrsfläche des Ulmenweges von zehn Metern eingehalten – somit etwa entlang der westlichen Gebäudekante von der vorhandenen Sporthalle –, um das Umfahren des geplanten Sport- und Quartierszentrums durch größere Löschfahrzeuge zu ermöglichen. Als weitere Ziele werden der möglichst weitgehende Erhalt des westlichen Grünstreifens zwischen den Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Zufahrten“ und dem Ulmenweg (auch wenn dort im Wesentlichen eine Strauch- und Krautvegetation anzutreffen ist) und die Vermeidung der stadtgestalterischen erdrückenden Wirkung vom geplanten Sport- und Quartierszentrum gegenüber der westlichen, tiefer liegenden Bebauung am Ulmenweg verfolgt.

Teilweise in und anteilig außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sollen im Sondergebiet Außensportanlagen zulässig sein, da insbesondere nördlich des Sportplatzes (Stadions) voraussichtlich noch kleinere Sportflächen / Kleinspielfelder benötigt werden. Daher wird folgende Festsetzung zur Klarstellung getroffen unter Ziffer I. 1.3:

1.3.4 „Nicht überdachte Sportanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.“

Die festgesetzten Baugrenzen am östlichen Rand des Sportplatzes (Stadions) für die vorhandene Tribüne - und bei einem späteren Ersatzbau für eine bei Bedarf etwas längere und ggf. in Richtung Stadion tiefere Tribüne – sollen sicherstellen im Zusammenwirken mit der textlichen Festsetzung I. 2., dass die Tribüne mit ihrer Sportlärm abschirmenden Wirkung zum Schutz der östlich angrenzenden Wohnnutzungen nicht später einmal an einer anderen Stelle errichtet wird.

Die textliche Festsetzung lautet daher unter Ziffer I. 2. „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)“: „Tribünen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO) zulässig.“

Die zeichnerische Festsetzung der Bäume zum Erhalt – auch im Umfeld der Tribüne – soll sicherstellen, dass sich eine neue Tribüne insbesondere hinsichtlich ihrer Höhe und Gründung am Erhalt des Baumbestandes zu orientieren hat. Die östliche Baugrenze orientiert sich deshalb an der vorhandenen östlichen Tribünenkante.

Untergeordnete Anlagen, die der Sportanlage dienen, sollen in der gesamten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz zulässig sein. Deshalb wird ergänzend unter Ziffer I. 2. textlich festgesetzt:

„Sonstige Nebenanlagen des Sportplatzes (z. B. Lichtmasten, Geräteschuppen, Ballfangzäune), sind generell innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).“

Zusätzlich zu den im Festsetzungstext aufgezählten Beispielen gehören auch Umkleideräume (unter der Tribüne oder separat), Sanitäranlagen (z. B. WCs und Duschen) und weitere Nebenanlagen.

6.4 Erschließung und Straßenplanung

6.4.1 Kraftfahrzeug-, Fußgänger und Radverkehr

Die öffentliche Erschließung ist durch die Menzenberger Straße vorhanden. Sie ist für den Kraftfahrzeugverkehr auch in ausreichender Breite von etwa sechs Metern ausgebaut, sodass vor dem bisherigen Eingang zur Sporthalle die Fahrbahn im Sinne der Verkehrsberuhigung – es gilt max. Tempo 30 km/h – sogar gezielt verengt wurde. Müllfahrzeuge und Busse können bislang und sollen auch weiterhin die Menzenberger Straße aufgrund ihrer Breite befahren können. Der straßenbegleitende Gehweg ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer bisherigen Breite von fast durchgängig weniger als 1,50 Metern unter Berücksichtigung des geplanten Sport- und Quartierszentrums zu schmal gegenüber der RAST 06 (korrigierte Fassung von 2012), in der 2,50 m Gehwegbreite empfohlen werden.

Aufgrund des erwarteten Ziel- und Quellverkehrs verfolgt der Bebauungsplan das Ziel, die öffentliche Verkehrsfläche zu erweitern. Dabei ist u. a. zu berücksichtigen, dass zwischen dem geplanten Sport- und Quartierszentrum und der etwa 250 Meter entfernten St.-Martinus-Grundschule an der Menzenberger Straße teilweise ganze Schulklassen zu Fuß unterwegs sein werden. Die Festsetzung der nach Südwesten verbreiterten Verkehrsfläche kann und soll

der-
vi-
dergestalt genutzt werden, dass der öffentliche Gehweg an der Menzenberger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans auf das empfohlene Maß von 2,50 m verbreitert wird. Die öffentliche Verkehrsfläche wird unter dieser Prämisse festgesetzt und reicht somit anteilig bis auf das bisherige Stadion- und Sporthallengrundstück mit der Grünfläche des Kriegsgefallendenkmals. Eine stärkere Verbreiterung – etwa um einen Radfahrstreifen anzulegen – lassen die örtlichen Platzverhältnisse nicht sinnvoll zu. Aufgrund der Verkehrsberuhigung auf Tempo 30 besteht hierfür auch keine Notwendigkeit.

Im Westen des Plangebietes wird der Ulmenweg zur planungsrechtlichen Sicherung seines Bestandes in seinem nördlichen Abschnitt als Fußweg und in seinem südlichen Abschnitt als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt gemäß dem derzeitigen Ausbau- und Beschilderungszustand.

6.4.2 Leitungsgebundene Erschließung

In der Menzenberger Straße befindet sich ein Mischwasserkanal mit dem Durchmesser DN 800 (entspricht 80 cm), in den das Plangebiet entwässert werden kann. Die für das Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen befinden sich ebenfalls in der Menzenberger Straße.

6.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung des Plangebietes an den öffentlichen Nahverkehr (ÖPNV) ist zum einen durch die vorhandenen Buslinien 560, 562 und 565 mit Haltestelle „Bahnhofstr./Menzenbergerstr“ westlich des Plangebietes gegeben (ca. 15-20 Geh-Minuten/ ca. 1.100 m Weglänge), zum anderen durch

- die Haltestelle Karlstraße – sie wird angefahren durch die Buslinie 565 (liegt etwa 5-8 Gehminuten/ca. 280 m entfernt),
- die Haltestelle Selhof Kirche – sie wird angefahren durch die Buslinie 566 (liegt etwa drei Geh-Minuten/ca. 150 m entfernt) und
- den Bahnhof der Deutschen Bahn AG, verbunden durch die Eisenbahnstrecke Köln – Koblenz (ca. 15-20 Geh-Minuten mit Ampeln auf dem Weg/ca. 1.100 m Weglänge).

6.6 Ruhender Verkehr

Die vorhandene Stellplatzanlage, die nördlich an die Sporthalle angrenzt, weist bislang etwa Platz für 20 Pkw-Stellplätze (inkl. drei Behindertenstellplätzen) auf. Um den angrenzend parkartig gestalteten Freiraum nicht zu stark zu beeinträchtigen, wurde die für diese Nebenanlage einschließlich Zufahrt/Fahrgasse festgesetzte Fläche lediglich im Nordwesten für die Schaffung von 2-3 weiteren Stellplätzen auf einer vorhandenen Rasenfläche aufgeweitet, soweit diese Aufweitung nicht für Lösch- und Rettungsfahrzeuge als Schleppkurve oder Aufstellfläche benötigt wird.

Außerdem wurde eine Teilfläche von 60 Quadratmetern an zentraler Stelle für das Abstellen von Fahrrädern gesichert. Diese Größe erlaubt es, etwa 30 Fahrrädern (in zwei Reihen) Platz zu bieten nach Abzug von Bewegungsflächen. Weitere Fahrradstellplätze sind gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans auch außerhalb dieser Fläche zulässig in den allgemeinen Flächen für Stellplätze. Der Standort wurde so gewählt, dass er gut vom öffentlichen Raum einsehbar ist, um das Risiko von Fahrraddiebstählen zu verringern.

Damit die Fahrräder vor Regen geschützt werden können, sind eine Überdachung und Seitenwände zulässig.

Für Besucherinnen und Besucher steht zudem noch eine öffentliche Parkplatzanlage östlich vom Plangebiet an der Menzenberger Straße mit einer Kapazität von etwa 50 Pkw-Parkplätzen und einem Busparkplatz zur Verfügung. Außerdem bestehen Parkmöglichkeiten in der Menzenberger Straße auf der gegenüberliegenden (nordöstlichen) Straßenseite, wo etwa zehn Personenkraftwagen Platz finden entlang der Grundstücksfrontlänge des städtischen Grundstücks mit der Sporthalle und dem Stadion.

Weitere Parkmöglichkeiten können im geplanten Sondergebiet, z. B. in Form eines unterirdischen Parkdecks bzw. Garagengeschosses, errichtet werden innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, was bei der Festlegung der Baugrenzen und der vorgenommenen Lärmbegutachtung sowie den daraus resultierenden Festsetzungen zum Lärmschutz mit berücksichtigt wurde. Der überwiegende Teil der vorhandenen Grünflächen im Sondergebiet soll nicht durch zusätzliche Stellplätze oder Garagen in Anspruch genommen werden. Denn das wäre aus stadtgestalterischen und -klimatischen Gründen im Norden des Plangebietes nicht anzustreben.

Daher wurden die Festsetzungen zum ruhenden Verkehr folgendermaßen getroffen unter Ziffer I. 1.3:

- „1.3.1 Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind ausschließlich innerhalb der für sie zeichnerisch festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.3.3 Fahrradstellplätze sind innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Fläche, auf den Flächen für Kraftfahrzeugstellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig; sie dürfen überdacht und am Rand der Fahrradabstellanlage seitlich sowie an der Rückseite mit einer Wand versehen werden.“

6.7 Umweltbelange

6.7.1 Allgemeines

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

Der Bebauungsplan 1-145 „Sport- und Quartierszentrum Menzenberger Straße“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt (siehe Kapitel 3). Daher sind insbesondere keine Umweltprüfung und kein Umweltbericht erforderlich, und es gilt im Detail:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (Hinweis: Dafür wurde gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern),
- es wird keine Umweltprüfung im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt,

- es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt, und es werden keine Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind,
- zusammenfassende Erklärungen nach § 10a Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan und nach § 6a Abs. 1 BauGB für die Berichtigung des Flächennutzungsplans werden nicht erstellt,
- es erfolgt keine Überwachung nach § 4c 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 6.7.2). Eine Artenschutzprüfung der Stufe 1 wurde daher durchgeführt (Anlage A). Auf die Berücksichtigung der Ergebnisse wird unter Ziffer 6.7.2 dieser Begründung eingegangen.

Der Bebauungsplan dient der Weiterentwicklung der vorhandenen Grundstücksnutzungen zu einem Sport- und Quartierszentrum, womit eine stärkere bauliche Nutzung einhergehen wird. Das betrifft sowohl den Hochbau als auch eine Aufweitung der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche für eine Gehwegverbreiterung. Unter Abwägung aller Belange werden also mehr Grundstücksflächen im Plangebiet versiegelt, aber es müssen keine Verlagerungen von Nutzungen in den baulichen Außenbereich vorgenommen werden. Der Standort wird vielmehr innerhalb des Siedlungszusammenhangs gesichert und maßvoll weiterentwickelt. Durch die integrierte Lage im Stadtgebiet wird ein unnötiges Verkehrsaufkommen, wie es bei einer Verlagerung an den Siedlungsrand zu erwarten gewesen wäre, vermieden.

Im nördlichen Abschnitt des Plangebietes – im festgesetzten Sondergebiet - werden insofern städtebauliche Veränderungen angestrebt, die eine intensivere Nutzung der Grundstücke und eine multifunktionale Gestaltung der Gebäude und Außenanlagen zulassen. Vor diesem Hintergrund wird der Entfall von bis zu drei Bäumen – in der Planzeichnung mit den Buchstaben A (Eiche), B (Ahorn) und C (Hainbuche) kenntlich gemacht - durch die Lage der überbaubaren Grundstücksflächen als hinnehmbar eingestuft und durch die Anpflanzung von vier neuen Bäumen – Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB - nahe dem westlichen Rand des Plangebietes auf mittlere Sicht ausgeglichen. Das Stadion selbst, der südliche Abschnitt des Plangebietes, wird erhalten bzw. saniert.

6.7.2 Belange von Boden, Natur, Landschaft und insbesondere Artenschutz

Für das Plangebiet wurde 2018 eine Artenschutzprüfung (ASP) der Stufe I durchgeführt und der zugehörige Bericht 2020 abschließend erstellt (s. Anlage A / Artenschutzrechtliche Prüfung ASP – Stufe I). Darin werden die möglichen artenschutzrechtlichen Konflikte betrachtet, die mit der Ausdehnung baulicher Nutzungen im festgesetzten Sondergebiet einhergehen oder einhergehen können.

Das Gutachten (Büro Lomb, Bonn, 03.02.2020) kam auf dessen Seite 22 im Fazit zu folgendem Ergebnis:

„Der Bebauungsplan Nr. 1-145 „Sport- und Quartierszentrum Menzenberger Straße“ der Stadt Bad Honnef ist gemäß den gesetzlichen Bestimmungen auf seine Auswirkungen auf planungsrelevante Arten, die im Gebiet zu erwarten sind, untersucht worden. Im Untersuchungsgebiet der ASP wird unterschieden zwischen einem Änderungsbereich und einem Bereich für eine Sanierung und den Erhalt.

Die Liste der planungsrelevanten Arten des LANUV NRW für den 3. Quadranten des Mess-tischblatts Nr. 5309 „Königswinter“, die Rote Liste der Brutvogelarten in Nordrhein-Westfalen

für die Niederrheinische Bucht und das Informationssystem LINFOS 2017 wurden für das Untersuchungsgebiet überprüft. Es wurde ein Ortstermin am 11.12.2018 ausgeführt, der aufgrund der Jahreszeit nur einen Blick auf die Standvögel erlaubt. Zugvögel und Fledermäuse können im Winter nicht hinreichend betrachtet werden.

Die artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 kommt zu dem Ergebnis, dass die Biotopausstattung des Untersuchungsgebietes potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten für planungsrelevante Arten bereithält. Ein Vorkommen der Allerweltsarten, der Arten der LANUV-Liste Großes Mausohr, Zwergfledermaus, Mehl-, Rauchschwalbe, Feldsperling, Gartenrotschwanz und Turteltaube sowie der Rote-Liste Arten Türkentaube, Mauersegler, Klappergrasmücke und Haussperling kann nicht ausgeschlossen werden. Die Betroffenheit der identifizierten Arten ist durch eine vertiefende Prüfung mit der Stufe 2 der ASP (Art-für-Art Analyse) zu klären. Dem Vollzug des Bebauungsplans stehen keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1-145 werden es erlauben Gehölze, maximal drei Bäume, zu entfernen. Damit ist ein Verlust potenzieller Nistplätze für die Freibrüter verbunden. Betroffen sind die Freibrüter unter den Allerweltsarten sowie Turtel-, Türkentaube, Klappergrasmücke und Gartenrotschwanz als Freibrüter aus der LANUV-Liste bzw. der Roten Liste. Um eine Beeinträchtigung der planungsrelevanten Arten und der europäischen Vogelarten zu verhindern, sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

- Um einen Verstoß gegen § 44 Abs.1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen die Bäume nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres entfernt werden.

Aus stadtgestalterischen Gründen werden vier Neuanpflanzungen im Westen des Änderungsbereiches ausgeführt. Mit der Anpflanzung werden als Nebeneffekt potenzielle Nistplätze geschaffen.

Die verbleibenden Arten der LANUV-Liste und der Roten Liste, Großes Mausohr, Zwergfledermaus, Mehl-, Rauchschwalbe, Feld-, Haussperling und Mauersegler, zählen zu den Höhlen- sowie Halbhöhlenbrütern. Sie können durch zukünftige bauliche Änderungen und/oder den Abbruch der Gebäude berührt werden, weil potenzielle Ruhe- und Fortpflanzungsstätten zerstört werden.

Da es sich um eine Angebotsplanung für einen einzelnen Vorhabenträger handelt und weder Art und Umfang noch zeitliche Ausführungen der Bauvorhaben absehbar sind, wird die komplette ASP 2 auf das/die nachfolgende/n Baugenehmigungsverfahren verlagert und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Untersuchungsumfang ist vorab und rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abzustimmen.“

Der **Bebauungsplan** enthält daher zusätzlich zu den oben genannten - zeichnerisch aus stadtgestalterischen Gründen festgesetzten - vier Baumpflanzungen mit einem positiven Nebeneffekt u. a. für den Artenschutz folgende **textliche Festsetzungen** und Hinweise (letzte unter Ziffer 6.10 weiter unten):

„III. Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

1. Die Bäume und Sträucher, die zeichnerisch für ihre Erhaltung festgesetzt sind (Bindungen für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB), sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch Gehölze der Pflanzliste unten (Nr. 3.) zu ersetzen - spätestens in der auf den Zeitpunkt des Abganges folgenden Vegetationsperiode. Ein Abgang liegt vor, wenn ein Baum bzw. Strauch abgestorben ist oder beseitigt wurde.
2. Die Bäume, die zeichnerisch für eine Anpflanzung festgesetzt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB), sind spätestens innerhalb der Vegetationsperiode nach der Fer-

tigstellung der baulichen Anlagen anzupflanzen. Dabei ist folgende Pflanzqualität einzuhalten: drei- bis viermal verpflanzt, Mindeststammumfang von 20 cm, Hochstamm oder Solitär. Es sind lediglich Baumarten der unten angegebenen Pflanzliste zulässig. Der Standort der Anpflanzung darf vorbehaltlich anderer Vorschriften um bis zu zwei Meter gegenüber dem Standort der zeichnerischen Festsetzung in der Örtlichkeit abweichen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch Bäume der Pflanzliste unten zu ersetzen - spätestens in der auf den Zeitpunkt des Abganges folgenden Vegetationsperiode. Zusätzliche Bepflanzungen sind vorbehaltlich anderer Vorschriften zulässig, sofern dadurch der Wuchs der festgesetzten Bepflanzungen nicht behindert wird.

3. Pflanzliste heimischer Bäume mit einem mittelgroßen Kronendurchmesser:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Malus sylvestris (Holzapfel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Pyrus pyraeaster (Wildbirne)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus domestica (Speierling)
Sorbus intermedia (Mehlbeere)
Ulmus carpinifolia (Flatterulme)

Sonderformen (Trauerstämme, Kugel- und Korkenzieherformen oder buntlaubige Zuchtformen) sind nicht zulässig.“

Die oben genannten, gemäß zeichnerischen Festsetzungen anzupflanzenden vier Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB) erfüllen eine stadtgestalterische und –klimatische Funktion: Sie sollen die Ansicht des Gebäudekomplexes vom Sport- und Quartierszentrum aus westlicher Richtung beleben, ohne das Gebäude vollständig zu verdecken. Die Bäume spenden Schatten und tragen damit im Sommer zu einem etwas kühleren Mikroklima bei. Da der Flächenstreifen, auf dem die Bäume gepflanzt werden sollen, nur wenige Meter breit und nach Westen hin topographisch abfallend ist, wurde die Pflanzliste auf heimische Bäume mit einem mittelgroßen Kronendurchmesser beschränkt.

6.7.3 Boden und Altlasten

Das Plangebiet liegt im Bereich von Auffüllungen einer früheren Abgrabung. Die Auffüllungen bestehen insbesondere aus einstigen Abfällen unterschiedlicher Art, sodass die Fläche des Plangebietes als Altlasten-/Altablagerungsfläche gilt. Sie wurde daher mehrfach geochemisch untersucht. Aufgrund leicht erhöhter Gehalte an Kohlendioxid in der Bodenluft gibt der Bebauungsplan folgende, vom Bodengutachter Ingenieurbüro Dr. Tillmanns & Partner GmbH („Boden- und Bodenluftuntersuchungen sowie Baugrundvorerkundung für den Bereich der Altablagerungsfläche 53090039 an der Menzenberger Straße in Bad Honnef“ vom 26.09.2016 auf den Seiten 13 und 29) bzw. dem Amt für Umwelt und Naturschutz beim Rhein-Sieg-Kreis empfohlene bzw. verlangte **Hinweise**:

„Dringende Empfehlungen für die Bauausführung bezüglich möglicher Ausgasungen des Bodens: Bei Arbeiten in Schächten, Gräben oder Kanälen sind die Kohlendioxidgehalte der Bodenluftatmosphäre im Hinblick auf den vorbeugenden Arbeitsschutz zu beachten (keine Alleinarbeit, Freimessung vor dem Betreten, Einstieg nur mit Sicherheitsgeschirr und Dreibein). Die bei einer Bebauung des Grundstücks ohnehin einzubauende kapillarbrechende Schicht ist nach Angabe des Amtes für Umwelt und Naturschutz (Rhein-Sieg-Kreis) als passive Gasdrainage zu nutzen. Der Überstand der kapillarbrechenden Schicht ist dabei an die mit körnigem Material zu verfüllenden Randstreifen bzw. Arbeitsraumverfüllungen anzuschließen, so dass eine freie Entgasung über eine unversiegelte Fläche in die Atmosphäre möglich ist.

Beschilderung an Schächten: Es wird vom Amt für Umwelt- und Naturschutz für erforderlich gehalten, auf oder in bereits bestehenden und zukünftigen Schachtabdeckungen / Schächten einen Warnhinweis „Vorsicht Deponiegas / Lebensgefahr – Betreten nur nach Freimessung und mit Sicherheitsausrüstung“ anzubringen.

Bodenschutz, Altlasten und Entsorgung belasteten Aushubs: Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist grundsätzlich 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 (bzw. Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

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 abzustimmen. Das ist besonders relevant vor dem Hintergrund, dass in der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ein Auffüllungsbereich besteht mit Bodenaushub, Bauschutt, Aschen, Schlacken, Hausmüll, Hausbrandaschen, Koksresten (verfüllte Abgrabung). Bei einer Entsorgung von Aushubmaterial ist hier mit deutlichen Mehrkosten zu rechnen. Denn es ist davon auszugehen, dass das Material auf Deponien der Deponieklassen I bis III zu entsorgen ist.

Außerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen befinden sich die Böden (Bodenaushub mit geringen Anteilen an Bauschutt), die im Rahmen einer Geländemodellierung aufgebracht wurden. Bei einer Entsorgung von Bodenmaterial ist hier davon auszugehen, dass das Material zum Teil verwertet werden kann (nach LAGA Z2) bzw. auf einer Deponie der Klasse 0 zu entsorgen ist.

Eine objektbezogene Bodenbegutachtung wird im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen für erforderlich erachtet seitens des Rhein-Sieg-Kreises – Amt für Umwelt- und Naturschutz -.

6.7.4 Grundwasser

Grundwasser wurde trotz mehrfacher Beprobungsversuche nicht in den drei - gemäß Vorschlag des Rhein-Sieg-Kreises positionierten - Messstellen vorgefunden in einer analysierbaren Menge. Die Messstellen reichten 7,80 m bis 14 m tief unter die Geländeoberfläche.

6.8 Lärmschutz

Der Schutz an das Plangebiet angrenzender Wohnnutzungen erfordert Festsetzungen über Maßnahmen zum Lärmschutz, wie die als Anlage B beigefügte „Lärmtechnische Machbarkeitsstudie“ und die lärmtechnische Stellungnahme (ebenfalls in Anlage B) belegen. Daher wurden textliche Festsetzungen als Ergebnis der Studie und der Stellungnahme getroffen unter Ziffer IV Lärmschutz „Schutzvorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB“:

1. Die Baukonstruktion von Gebäuden muss jeweils insgesamt ein Bau-Schalldämm-Maß von $R'_{w, res} \geq 45$ dB aufweisen. Dies gilt für Fassaden, einschließlich Türen und Fenstern (Schallschutzklasse 5 gemäß VDI 2719 - Schalldämmung von Fenstern), Brüstungen, Dächer und sonstige Bestandteile der Gebäudeaußenhaut.
2. Bei Errichtung einer Veranstaltungshalle ist eine Anlage zur elektrisch-mechanischen Be- und Entlüftung zu installieren mit einem Schalldämpfer (Mindestschalldämmmaß von $R'_{w} \geq 45$ dB) für die Be- und Entlüftungsöffnungen.
Hinweis: Im Baugenehmigungsverfahren ist der Nachweis zu erbringen über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.
3. Planung von Zu- und Ausfahrten für mindestens 50 Fahrzeuge
Bei Errichtung einer Tiefgarage oder einer sonstigen Garage - jeweils mit einer Kapazität ab 50 Autos und Motorrädern - muss die Zu- bzw. Ausfahrt die folgenden Maßgaben erfüllen: Es sind geschlossene seitliche Außenwände und eine geschlossene Decke vorzusehen (nachfolgend auch Einhausung genannt). Auf den letzten 15 Metern der Einhausung sind von innen stark Schall absorbierende Verkleidungen mit dem Absorptionsmaß $\alpha_s > 0,9$ bei $f \geq 250$ Hz anzubringen.
4. Bei Errichtung einer - nicht betrieblich mit der Sportanlage verbundenen - Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen im Sinne der textlichen Festsetzung I. Nr. 1.1.3 sind in Aufenthaltsräumen - von der Sportanlage verursachte - Geräuschimmissionen mit einem Beurteilungspegel von mehr als 35 dB(A) tags und 25 dB(A) nachts einzuhalten.
Hinweis: Nach Klärung der genauen Lage der Wohnung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis über die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm.
5. Bei der Errichtung von Außensportanlagen im Sondergebiet ist zwischen diesen und der westlichen Plangebietsgrenze entweder eine Lärmschutzwand von mindestens 3,0 Metern Höhe über der im Bauantrag geplanten Geländeoberfläche oder ein Gebäude (-teil) mit mindestens der gleichen Höhe zu errichten.“

Zur Festsetzung Ziffer IV 4. Ist anzumerken, dass in der Begründung zur 18. Bundesimmissionschutzverordnung auf Seite 9 (Bundesrats-Drucksache 17/91) und im Beschluss des Bundesrats (Bundesrats-Drucksache 17/91-Beschluss) folgende Hinweise gegeben werden: „Die Immissionsrichtwerte gelten nicht für Dienstwohnungen von Hausmeistern und anderen an der Sportanlage Beschäftigten. Bei Ihnen wäre eine solche Anforderung unverhältnismäßig.“ Daher gilt die Festsetzung Ziffer IV 4. als verbindliche Vorgabe nur für eine Wohnung, die nicht

betrieblich an die Sportstätte gebunden ist. In der gemeinsamen lärmtechnischen Machbarkeitsstudie zu den Bebauungsplänen 1-136 und 1-145 wird das unter der dortigen Ziffer 10.4 berücksichtigt.

Im Lärmgutachten wird von der Einstufung der schutzbedürftigen Wohnbebauung außerhalb des Plangebietes als allgemeine Wohngebiete ausgegangen. Die festgesetzten Schutzmaßnahmen wurden vorsorglich so festgelegt, dass sie auch für reine Wohngebiete ausreichen würden – unabhängig davon, ob es sich nun um allgemeine oder reine Baugebiete handelt.

6.9 Bodenordnung und Realisierung

Die Realisierung des Vorhabens erfolgt durch die Stadt Bad Honnef vollständig auf ihren eigenen Grundstücksflächen. Eine Grundstücksumlegung ist daher nicht erforderlich. Für die Realisierung wird die Inanspruchnahme von Fördermitteln von Land und/oder Bund angestrebt.

6.10 Hinweise

Erweiterte Einsichtnahmemöglichkeit: Das technische Regelwerk VDI 2719, die Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV), die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) sowie der Gemeinsame Runderlass des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr mit dem Titel „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ vom 11.12.2014 können während der allgemeinen Öffnungszeiten bei der Stadtverwaltung Bad Honnef, Fachdienst 3-61 – Stadtplanung – Rathausplatz 1, 53604 Bad Honnef eingesehen werden.

Rodungen und Artenschutz: Um einen Verstoß gegen § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, dürfen die Bäume nur im Zeitraum 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres entfernt werden.

Eine **Artenschutzprüfung (ASP)** der Stufe 1 wurde zum Bebauungsplan durchgeführt. Eine Artenschutzprüfung der Stufe 2 muss nach dem Bauleitplanverfahren für das bzw. die konkreten Vorhaben durchgeführt werden, da zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens weder die architektonischen Planungen noch der Zeitpunkt des Baubeginns bekannt sind.

Gemäß der für den Bebauungsplan durchgeführten Artenschutzprüfung – Stufe 1 – werden durch den Bebauungsplan voraussichtlich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst, die dem Vollzug des Bebauungsplans grundsätzlich entgegenstehen. Der Bebauungsplan trifft jedoch keine abschließende Aussage darüber, ob und in welchem Umfang verschiedene planungsrelevante Arten durch das konkrete Bauvorhaben betroffen sind und welche konkreten Maßnahmen zur Lösung artenschutzrechtlicher Konflikte ggf. erforderlich sind. Daher ist auf der Vorhabenebene - ggf. auch im Vorfeld erforderlicher Abrissarbeiten – eine ergänzende Artenschutzprüfung – Stufe 2 – durchzuführen.

Artenschutz bei Gebäudeänderungen/-sanierung/-abriss: Bei baulichen Änderungen an den Bestandsgebäuden, deren vollständigem und/oder anteiligem Abriss sind die artenschutzrechtlichen Anforderungen zu beachten. Entsprechend dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung kann es erforderlich sein, erneut Vermeidungsmaßnahmen oder ein Risikomanagement zu bestimmen, um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Dringende Empfehlungen für die Bauausführung bezüglich möglicher Ausgasungen des Bodens: Bei Arbeiten in Schächten, Gräben oder Kanälen sind die Kohlendioxidgehalte der Bodenluftatmosphäre im Hinblick auf den vorbeugenden Arbeitsschutz zu beachten (keine Alleinarbeit, Freimessung vor dem Betreten, Einstieg nur mit Sicherheitsgeschirr und Dreibein). Die bei einer Bebauung des Grundstücks ohnehin einzubauende kapillarbrechende Schicht ist nach Angabe des Amtes für Umwelt und Naturschutz (Rhein-Sieg-Kreis) als passive Gasdrainage zu nutzen. Der Überstand der kapillarbrechenden Schicht ist dabei an die mit körnigem Material zu verfüllenden Randstreifen bzw. Arbeitsraumverfüllungen anzuschließen, so dass eine freie Entgasung über eine unversiegelte Fläche in die Atmosphäre möglich ist.

Beschilderung an Schächten: Es wird vom Amt für Umwelt- und Naturschutz für erforderlich gehalten, auf oder in bereits bestehenden und zukünftigen Schachtabdeckungen / Schächten einen Warnhinweis „Vorsicht Deponiegas / Lebensgefahr – Betreten nur nach Freimessung und mit Sicherheitsausrüstung“ anzubringen.

Bodenschutz, Altlasten und Entsorgung belasteten Aushubs: Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist grundsätzlich 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 (bzw. Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

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 abzustimmen. Das ist besonders relevant vor dem Hintergrund, dass in der zeichnerisch gekennzeichneten Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, ein Auffüllungsbereich besteht mit Bodenaushub, Bauschutt, Aschen, Schlacken, Hausmüll, Hausbrandaschen, Koksresten (verfüllte Abgrabung). Bei einer Entsorgung von Aushubmaterial ist hier mit deutlichen Mehrkosten zu rechnen. Denn es ist davon auszugehen, dass das Material auf Deponien der Deponieklassen I bis III zu entsorgen ist.

Außerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Flächen befinden sich die Böden (Bodenaushub mit geringen Anteilen an Bauschutt), die im Rahmen einer Geländemodellierung aufgebracht wurden. Bei einer Entsorgung von Bodenmaterial ist hier davon auszugehen, dass das Material zum Teil verwertet werden kann (nach LAGA Z2) bzw. auf einer Deponie der Klasse 0 zu entsorgen ist.

Eine objektbezogene Bodenbegutachtung wird im Vorfeld von geplanten Baumaßnahmen für erforderlich erachtet seitens des Rhein-Sieg-Kreises – Amt für Umwelt- und Naturschutz -.

Mögliche Bodendenkmalfunde: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde bei der Stadt Bad Honnef oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland -, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Ein mögliches Bodendenkmal und die Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland – ist vor einem Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Kampfmittelfunde/-untersuchungen: 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 bei Beantragung einer Kampfmitteluntersuchung vor Ort Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Plänen über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt; sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, setzt eine Kampfmitteluntersuchung in der Regel deren vorsichtige Abtragung voraus.

Immissionsschutz gegen Lärm: Für die Planung und Nutzung des Sport- und Quartierszentrums sowie von Außensportanlagen sind die Anforderungen der 18. BImSchV – Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung) zu berücksichtigen und einzuhalten. Für die Planung und Nutzung des Sport- und Quartierszentrums und Stellplatzanlagen sowie Garagen sind die Anforderungen der TA Lärm zu beachten. Ein entsprechender ergänzender Nachweis hierzu ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ggf. mittels eines ergänzenden Immissionsschutzgutachtens zu führen.

Lichtimmissionen: Die Anforderungen der Lichtimmissionsrichtlinie NRW sind bei der Planung und Errichtung von Flutlichtmasten zu beachten. Das Gleiche gilt bei einer Bestückung vorhandener Flutlichtmasten mit stärkeren Leuchten oder einer Veränderung des Ausleucht winkels.

Stadtklima und thermische Ausgleichsfunktion: Auf die besondere Bedeutung der thermischen Ausgleichsfunktion des Plangebietes während Hitzeperioden für umgebende Siedlungsbereiche wird hingewiesen. Die umgebenden Siedlungsbereiche befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans in einer „weniger günstigen“ bis „ungünstigen“ Situation mit Prognose über eine Verschlechterung teilweise in eine „sehr ungünstige Situation“. Zudem liegt das Plangebiet in einer regionalen Kaltluftleitbahn. Tagsüber besteht im Sommer eine besonders hohe thermische Belastung für die Grünfläche innerhalb des Plangebietes gemäß Klimaanalysekarte (KliVO Deutsches Klimavorsorgeportal mit Unterstützung des LANUV NRW: www.klimaanpassung-karte.nrw.de). Eine Begrünung (Bepflanzung) eines möglichst großen Anteils der Dachflächen und ggf. von Fassadenflächen wird daher dringend empfohlen.

Solarenergetisches Flächenpotenzial / Solarenergienutzung: Auf ein solarenergetisches Flächenpotenzial von 1.006 – 1.021 kWh/m²/Jahr gemäß Auskunft des Solardachkatasters des Rhein-Sieg-Kreises wird hingewiesen. Eine Nutzung der Solarenergie zur dezentralen Erzeugung von Strom und Wärme wird daher empfohlen.

Sturzflutgefährdung: Extreme Starkregenereignisse können unabhängig von Fließgewässern zu lokalen Überflutungen führen. Die Modellierung der Geländeoberfläche bzw. Anlage der Verkehrsflächen sollte daher eine möglichst schadlose Fortleitung von Oberflächenabfluss ermöglichen (Notwasserwege). Baukörperöffnungen - insbesondere auch die Zufahrten zu Tiefgaragen und Kellerzugänge -, die unterhalb des umgebenden Geländeniveaus liegen, sollten gegen Zutritt von Oberflächenwasser geschützt werden. Eine Dachbegrünung trägt zur Minderung des Spitzenabflusses (z. B. durch Überlaufen von Dachrinnen) bei Starkregenereignissen bei.

7. Gutachten

Folgende Gutachten werden Bestandteil der Begründung:

Anlage A: Artenschutzrechtliche Prüfung - Stufe 1 - (ASP I) vom Büro Ute Lomb vom 03.02.2020

Anlage B: Schalltechnische Machbarkeitsstudie zu den Bebauungsplänen 1-136 und 1-145 vom 29.01.2020 mit Anlagen und Schalltechnische Stellungnahme vom 14.03.2019, beide von der Graner + Partner Ingenieure GmbH

Anlage C: Bodengutachten und Stellungnahme zum Grundwasser folgender Auflistung:

- Stellungnahme zu Grundwassermessstellen vom 07.03.2019 samt Anlagen von der Dr. Tillmanns & Partner GmbH
- Boden- und Bodenluftuntersuchungen sowie Baugrundvorerkundung vom 26.09.2016 samt Anlagen von der Dr. Tillmanns & Partner GmbH
- Analytik-Prüfbericht Sportanlage (Oberboden) vom 31.03.2017 von der Eurofins Umwelt West GmbH

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1-145 „Sport- und Quartierszentrum Menzenberger Straße“ gemäß Satzungsbeschluss des Haupt- und Finanzausschusses der Stadt Bad Honnef gemäß § 60 Abs. 1 Satz 2 Gemeindeordnung im Wege der Delegation für den Rat der Stadt Bad Honnef vom 07.05.2020.

Bad Honnef, den 27.07.2020


Otto Neuhoff
Bürgermeister



Anlagen zur Begründung

Anlage A: Artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe 1 - (ASP I) vom Büro Ute Lomb vom 03.02.2020

Anlage B: Schalltechnische Machbarkeitsstudie zu den Bebauungsplänen 1-136 und 1-145 vom 29.01.2020 mit Anlagen und Schalltechnische Stellungnahme vom 14.03.2019, beide von der Graner + Partner Ingenieure GmbH

Anlage C: Bodengutachten und Stellungnahme zum Grundwasser folgender Auflistung:

- Stellungnahme zu Grundwassermessstellen vom 07.03.2019 samt Anlagen von der Dr. Tillmanns & Partner GmbH
- Boden- und Bodenluftuntersuchungen sowie Baugrundvorerkundung vom 26.09.2016 samt Anlagen von der Dr. Tillmanns & Partner GmbH
- Analytik-Prüfbericht Sportanlage (Oberboden) vom 31.03.2017 von der Eurofins Umwelt West GmbH.