



**Eigentümer-Informationsveranstaltung
zur Baulandentwicklung
„Selhof Süd“**

**Montag, 16. Juni 2025
18:00 Uhr**

**Rathaus Bad Honnef
Rathausplatz 1**



Vorstellung Podium

- Otto Neuhoff
 - Bürgermeister Stadt Bad Honnef
- Bernhard Rothe
 - Leiter Geschäftsbereich Städtebau
- Dirk Wiehe
 - Leiter Fachdienst Stadtplanung
- Herbert Klein
 - Fachdienst Stadtplanung
- Dr. Franz-Josef Lemmen
 - NRW.URBAN
- Guido Eßer
 - NRW.URBAN
- Silke Tempelhoff
 - NRW.URBAN
- Jennifer Matthäus
 - NRW.URBAN/ Moderation



Agenda

- Begrüßung und Einleitung (ca. 18:00 - 18:10 Uhr)
- Überblick zu Selhof Süd: Informationen zur Fläche, Besonderheiten, Rückblick / Ausblick (Stadt Bad Honnef/ ca. 18:10 – 18:20 Uhr)
- Vorstellung NRW.URBAN / Aufgaben: Kooperative Baulandentwicklung, Vorbereitende Untersuchungen, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, weiteres Vorgehen / Ausblick (NRW.URBAN/ ca. 18:20 Uhr - 18:35 Uhr)
- Rückfragen der Eigentümer / offener Austausch (ca. 18:35 - 19:55 Uhr)
- Schlusswort und Verabschiedung (ca. 19:55 - 20:00 Uhr)
- Ende der Veranstaltung: geplant für ca. 20:00 Uhr



Begrüßung



Begrüßung durch den Bürgermeister der Stadt Bad Honnef

Otto Neuhoff



Ziele der Veranstaltung

- Information über die „vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme“
- „Eigentümergeinschaft Selhof Süd“
- KEINE Beratung über Planungs- und Erschließungskonzepte im Detail

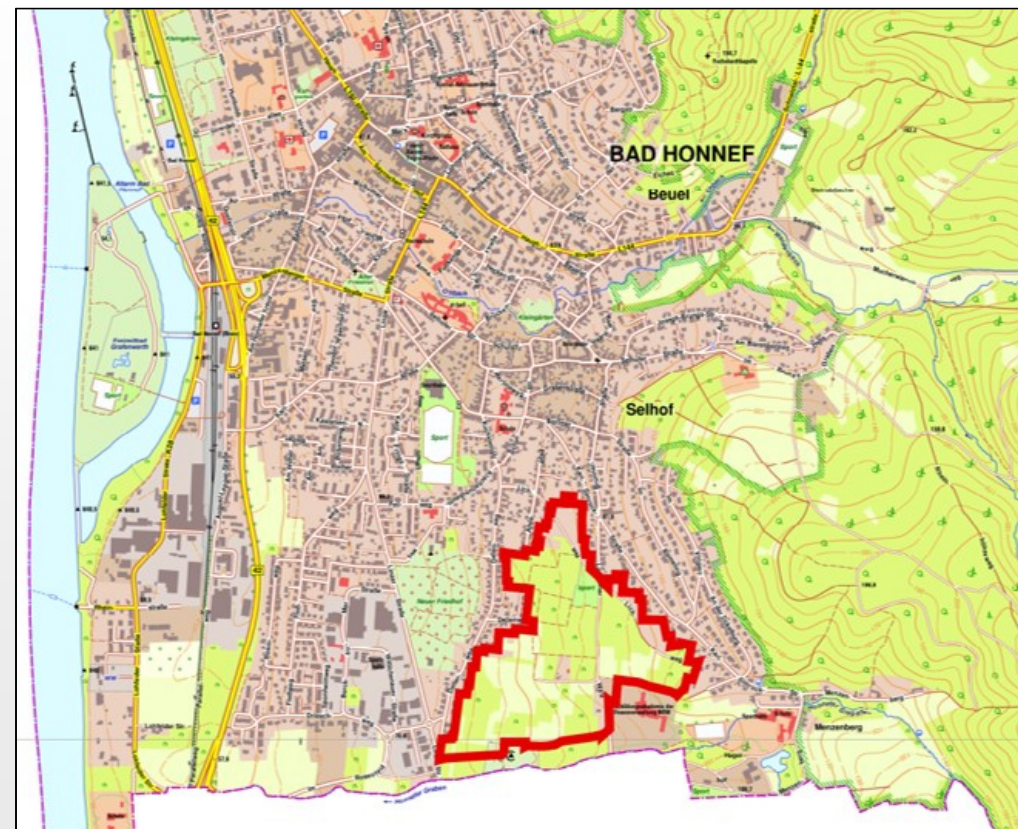
Motivation und Erfolgsaussichten für das Projekt

- Bad Honnef als anerkannte Gemeinde mit angespanntem Wohnungsmarkt in einer Region mit angespanntem Wohnungsmarkt
- Baulandentwicklung als lokale und regionale Aufgabe
- Wohnbauland bedarfsgerecht schaffen
- Stützung der Stadtgesellschaft und Infrastruktur durch Zuzug
- Kooperative und freiwillige Grundstücksbereitstellung vs. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
- Erfolgchancen dank Ressourcenbereitstellung durch das Land

Überblick „Selhof Süd“

Stadträumliche Einordnung des Gebiets:

- Südlicher Stadtrand von Bad Honnef/
südlicher Bereich des Ortsteils Selhof
- Größe ca. 28 ha/ Untersuchungsgebiet
- Integrierte Lage zu angrenzenden
Wohngebieten im Norden, Osten und
Westen sowie Institutionen im Süden
- „Unfertiger“ Siedlungsrand von Selhof
- Zustand heute: Gehölze, Wiesen, Weiden



Überblick „Selhof Süd“

Besonderheiten des Gebiets:

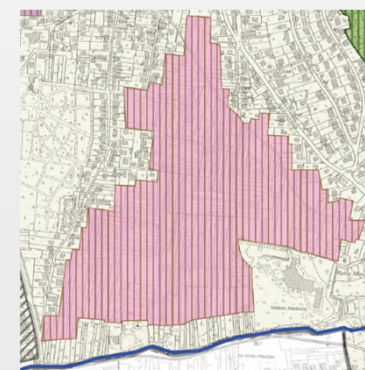
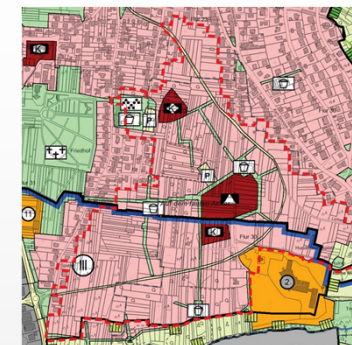
- Kleinteilige Parzellierung (ca. 500 Flurstücke)
- Große Eigentümeranzahl (ca. 400)
- Nähe zur Innenstadt und örtlicher Nahversorgung
- Äußere Erschließung in Teilen bereits vorhanden bzw. vorbereitet
- Naturräumliche Ausstattung



Überblick „Selhof Süd“

Rückblick auf das Gebiet / Historie zur Planung:

- Seit 1970: mehrere Ansätze und Prozesse zur baulichen Entwicklung der Fläche
- Flächennutzungsplan: überwiegend Wohnbaufläche
- 2016 ISek-Beschluss: „Schwerpunktraum für die Entwicklung von Wohnbauflächenreserven“
- 01.02.2024: Ratsbeschluss zur Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine SEM
- Bekanntmachung 14.12.2024 / 25.02.2025



Überblick „Selhof Süd“

Neue Parameter u. vorläufige Ziele für die Entwicklung des Gebiets:

- Regionale Wohnraummangellage: letzte große Wohnbaulandreserve in der Tallage
- Baulandpreisentwicklung: bezahlbarer Wohnraum, Bedarf an gefördertem Wohnungsbau (mind. 30 %), Bedarf an verschiedenen Wohnformen
- Nachhaltigkeit/ Klimaschutz: Dach-/ Fassadenbegrünung, „Schwammstadt“, klimaschonendes Energiekonzept, Förderung alternativer Mobilität
- Kein Bedarf für eine zusätzliche Institution am Standort
- ...



Foto NRW.URBAN

Vorstellung / Aufgaben NRW.URBAN

- Partner für Kommunen in der Stadtentwicklung
- Beteiligungsunternehmen Land NRW
- Stadt Bad Honnef ist Gesellschafterin bei NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH
- ca. 140 Mitarbeiter/-innen
- Standorte in Düsseldorf und Dortmund
- Beispiele - Projekte der kooperativen Baulandentwicklung



Foto NRW.URBAN

Kooperative Baulandentwicklung

Kooperative Baulandentwicklung:

- Landesprogramm zur kooperativen Baulandentwicklung steht allen Kommunen und Gemeinden in NRW offen, um insbesondere preiswerten Wohnraum zu schaffen; die nach Prüfung durch das MHKBD Gesellschafter der NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH werden
- Mobilisierung und Entwicklung von Wohnbaugrundstücken mit einem Mindestanteil von 30% öffentlich geförderten Wohnungsbau
- NRW.URBAN übernimmt als Treuhänderin der Stadt Flächenerwerb, Expertisen für Entwicklung, Erschließung, Vermarktung, Projektmanagement und Abrechnung

Kooperative Baulandentwicklung

Vorgehen Flächenerwerb:

- Verhandlungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern auf Basis einer Wertindikation
 - deduktive Wertermittlung wird von einem unabhängigen Gutachter erstellt
 - Erwerb aller Flächen ist notwendig
- Anraten des MHKBD zur Durchführung vorbereitender Untersuchungen aufgrund der Vielzahl an Eigentümer-/innen
- Sollten einvernehmliche Lösungen unmöglich sein, kommt die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM) bei Vorliegen der Voraussetzungen in Betracht.



Vorstellung / Aufgaben (VU) NRW.URBAN

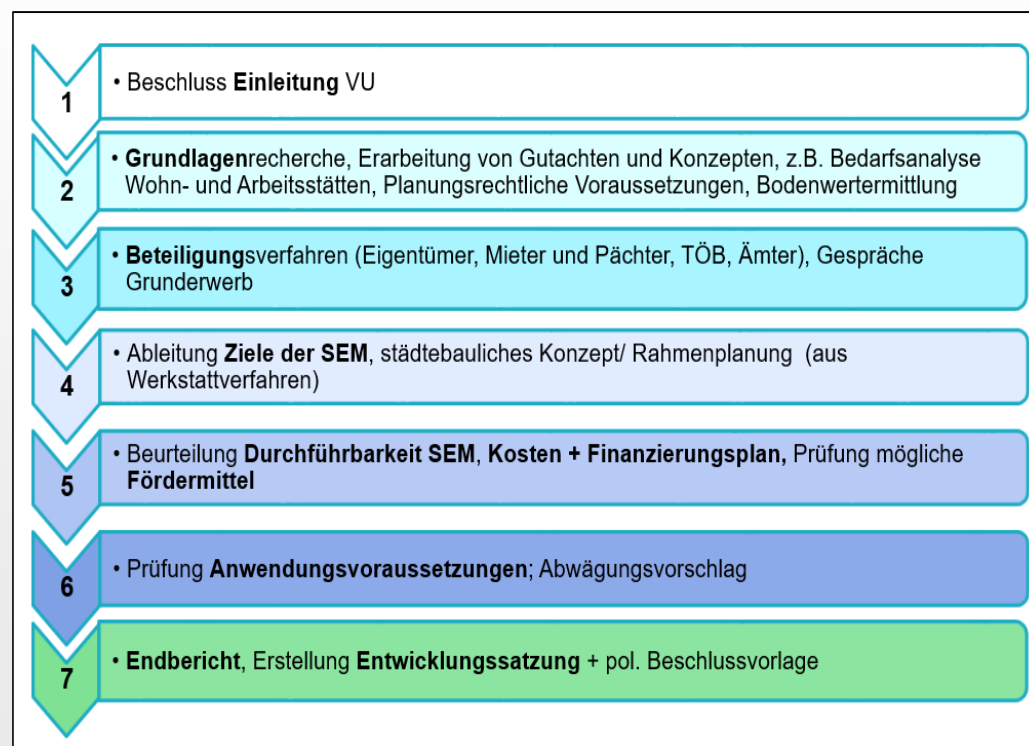
- Grundlagenrecherche
- Beteiligungsverfahren und Öffentlichkeitsarbeit
- Ableitung / Erarbeitung der Ziele und Zwecke einer möglichen städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
- Prüfen der Anwendungsvoraussetzungen
- Bericht über die vorbereitenden Untersuchungen
- Erforderliche Aufgaben des Projektmanagements

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB – Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB

Durchführung der vorbereitenden
Untersuchungen (VU):

Zentrale Aufgabe der Vorbereitenden
Untersuchungen ist die Prüfung der
Anwendungsvoraussetzungen einer
städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme
(SEM)

Nachfolgender Ratsbeschluss für SEM
notwendig!



Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme nach §§ 165 ff BauGB – Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB

Wichtige Inhalte:

- Allgemeinwohlerfordernis, z. B. erhöhter Wohnstättenbedarf bei wohnbaulichen Maßnahmen
- Klärung der Mitwirkungs- und Veräußerungsbereitschaft der Eigentümer/-innen
- Prüfung alternativer, aber milderer Mittel
- Bedeutung des Entwicklungsbereichs
- Zügigkeit und Finanzierbarkeit

Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 Abs. 4 BauGB

1. Beschluss zur Einleitung vorbereitender Untersuchungen
(falls erforderlich: Beschluss Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB)

2. Grundlagenrecherche/Gutachten

- Grundstückswertermittlung (Entwicklungsunbeeinflusste Grundstückswerte incl. bauliche Anlagen)
- Bedarfs(deckungs)prognosen (Wohnen, Arbeitsstätten)
- Planungsrechtliche Einordnung/Analyse der bestehenden Nutzungen
- Altlastengutachten (orientierende Bodenuntersuchungen)
- u.a.

3. Beteiligungsverfahren

- Gespräche mit Eigentümern und Kaufinteressenten zur Klärung der Mitwirkungsbereitschaft
- Gespräche mit Mietern und Pächtern
- Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

4. Ableitung bzw. Erarbeitung der Ziele und Zwecke der SEM
Städtebauliches Konzept/Rahmenplanung

5. Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen

- Besondere Bedeutung des Entwicklungsbereichs
- Allgemeinwohlerfordernis
- Zielerreichung durch städtebauliche Verträge
- Freihändiger Kauf zum entwicklungsunbeeinflussten Wert
- Mildere Bodenordnungsinstrumente
- Abgrenzung, Anpassungsgebiete
- Standortalternativenprüfung
- Zügige Durchführung
- Finanzierbarkeit (Kosten- und Finanzierungsübersicht), Förderung
- Abwägung

6. Bericht über vorbereitenden Untersuchungen/Beschlussvorlage Rat

Vorbereitende Untersuchungen und städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Ziel/ favorisierte Lösung:

- Kooperative Baulandentwicklung
- Basiert auf freiwilliger Einigung mit den betroffenen Grundstückseigentümern bezüglich des Grundstückserwerbs durch die Stadt

Rückfalloption:

- Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Rückfalloption: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Was bedeutet Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM):

- Würde nur im Fall erfüllter Anwendungsvoraussetzungen (VU) durchgeführt
- Verpflichtung der Stadt zum Erwerb aller Grundstücke; Ausnahmen sind möglich
- Grundstücke dürften nur zum entwicklungsunbeeinflussten Grundstückswert von der Stadt angekauft werden
- Der Gemeinde steht ein Vorkaufsrecht zu

Rückfalloption: Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme

Was bedeutet Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (SEM):

- Als „letztes Mittel“ im Falle einer Nichteinigung wäre eine rechtliche Durchsetzung des Verkaufs möglich
- Zügige Durchführung als Gesamtmaßnahme
- Mobilisierung der Fläche wäre gewährleistet

Vorbereitende Untersuchungen

Weiteres Vorgehen / Ausblick:

- Durchführung der vorbereitenden Untersuchungen, u.a.
 - Beauftragung Wohnungsbedarfsprognose
 - Beauftragung Grundstückswertermittlung
 - Beteiligung Träger öffentlicher Belange
- Beteiligung der Eigentümerinnen und Eigentümern durch die Stadt Bad Honnef und NRW.URBAN auf der Grundlage der Wertermittlungsergebnisse
- Auswertung Untersuchungsergebnisse und Erstellen des VU-Berichtes



Rückfragen / offener Austausch

Für Ihre Fragen und Anregungen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Stadt Bad Honnef – Hauptansprechpartner:

Rathausplatz 1
53604 Bad Honnef

Herbert Klein
Tel.: 02224 184-152
Herbert.Klein@bad-honnef.de

NRW.URBAN – Hauptansprechpartner:

Hansaallee 299
40549 Düsseldorf

Guido Eßer
Tel.: 0211 54238-340
guido.esser@nrw-urban.de

In Vorbereitung:

<https://meinbadhonnef.de/planen-bauen-umwelt/stadtentwicklung/>
.....





Schlusswort des Bürgermeisters

Otto Neuhoff

Vielen Dank

für Ihre Teilnahme und Ihr Mitwirken!

Stadt Bad Honnef – Hauptansprechpartner:

Rathausplatz 1
53604 Bad Honnef

Herbert Klein
Tel.: 02224 184-152
Herbert.Klein@bad-honnef.de

NRW.URBAN – Hauptansprechpartner:

Hansaallee 299
40549 Düsseldorf

Guido Eßer
Tel.: 0211 54238-340
guido.esser@nrw-urban.de

In Vorbereitung:

<https://meinbadhonnef.de/planen-bauen-umwelt/stadtentwicklung/>
.....

