

## Betr.: Kooperative Baulandentwicklung in der Stadt Bad Honnef

### 1. Antrag der Gemeinde

Die Stadt Bad Honnef beabsichtigt den Beitritt in die landeseigene Gesellschaft NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH und die Aufnahme der Baugebietsentwicklung „Selhof-Süd“ in das Programm der Kooperativen Baulandentwicklung.

### 2. Plangebiet

Bad Honnef hat rd. 26.061 Einwohner [Stand: 31.12.2022; Stadt Bad Honnef] und ist eine kleine Mittelstadt im Rhein-Sieg-Kreis am Südrand des Landes Nordrhein-Westfalen. Sie grenzt unmittelbar an den Stadtbezirk Bad Godesberg in Bonn und an das Land Rheinland-Pfalz. Gemäß öffentliche Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen für die Jahre 2023 bis 2027 – Förderjahr 2023 – ist das Bedarfsniveau für Mietwohnraum sowie für Eigentum in Bad Honnef mit 4 – hoch – gekennzeichnet. Vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarkt kann nach Auskunft der Stadt der Wohnbedarf aktuell nicht gedeckt werden.

Das Plangebiet „Selhof-Süd“ liegt im Stadtteil Selhof rund zwei Kilometer von der Stadtmitte entfernt und hat insgesamt eine Größe von rd. 28,16 ha.

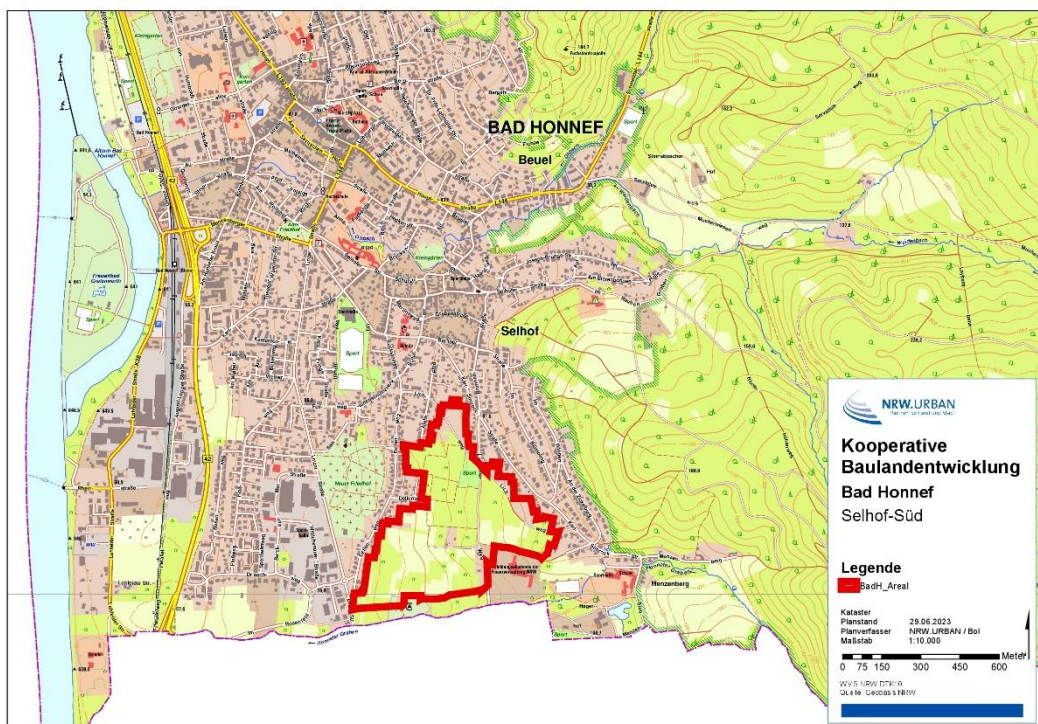


Abbildung 1: Plangebiet „Selhof-Süd“ \_ Übersichtsplan

Die Entwicklung der Fläche „Selhof-Süd“ folgt dem Leitziel Nr. 1 „Bereitstellung eines bedarfsgerechten und differenzierten Wohnbaulandangebotes“ des integrierten Stadtentwicklungskonzept Bad Honnef – Rahmenkonzept Gesamtstadt

aus dem Jahr 2016. Darüber hinaus wurde die Fläche im Leitziel Nr. 3 „Entwicklung bestehender Wohnbauflächenreserven (Außenentwicklung) als Schwerpunktum für die Entwicklung von Wohnbauflächenreserven deklariert.

Bei der Fläche handelt es sich aktuell um Wald- und Freifläche.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet durch die Straße „Lichtweg“ und im Westen durch die Wohnbebauung an der Straße „Dellenweg“ begrenzt. Südlich grenzt die Landesgrenze zu Rheinland-Pfalz unmittelbar an.

Das Plangebiet ist gut an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Im direkten Randbereich des Plangebietes befinden sich fünf Bushaltestellen, welche von den Bus-Linien 565 und 566 angefahren werden. Der Bahnhof „Bad Honnef (Rhein)“ befindet sich in rd. 2 km Entfernung. Hier verkehren verschiedenen ÖPNV-Anbieter u.a. die Regionalzüge RB27 und RE8. Dort findet auch die Verknüpfung zwischen ÖPNV und SPNV statt.

Wichtige Infrastrukturen, wie Schulen, Ärzte und Einzelhandelseinrichtungen, sind in der Umgebung vorhanden und gut erreichbar.

Das Plangebiet befindet sich zum Großteil im Eigentum Privater. Lediglich 5,7% der Gesamtfläche – rd. 16.043 m<sup>2</sup> – sind bereits im Eigentum der Stadt. Eine Verkaufsbereitschaft der Eigentümer wurde noch nicht abgefragt. Voraussichtliche bzw. gewünschte Ankaufspreise liegen nicht vor.

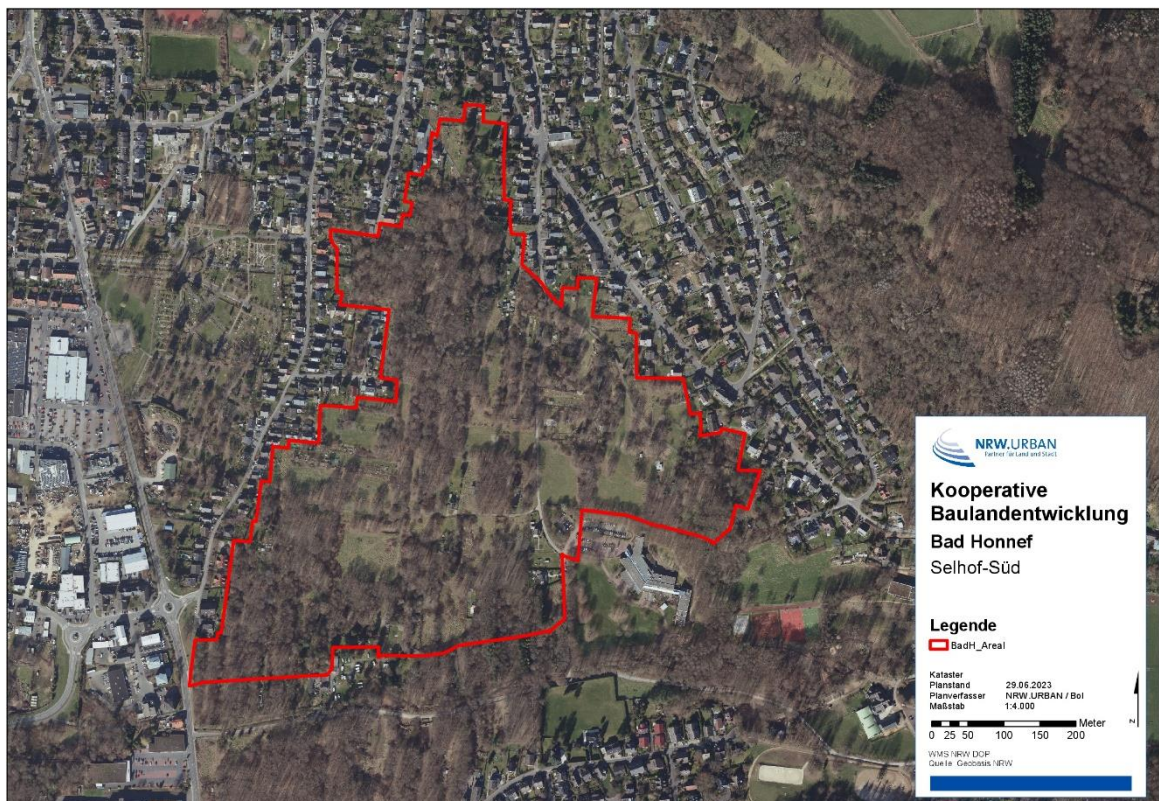


Abbildung 2: Standort „Selhof-Süd“

Die Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland für den mehrgeschossigen Wohnungsbau liegen aktuell bei rd. 550 €/m<sup>2</sup>.

Das Plangebiet ist im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt. Verschiedene Bebauungspläne bestehen bereits im erweiterten Planungsbereich. Zur Entwicklung der Fläche „Selhof-Süd“ wird eine Neufestsetzung des Bauplanungsrechts (FNP und BP) notwendig.

Die Stadt hat folgende Informationen zur Baugebietsentwicklung gegeben:

- Kampfmittel – keine Angaben
- Altlasten – es liegen verschiedene Altlasten aus der Luftbildauswertung bzw. als Altlastenhinweisfläche vor
- Geologische Restriktionen – keine Angaben
- Bodendenkmäler – Bodendenkmäler sind gemäß dem aktuell bekannten Stand nicht vorhanden
- Lärmemissionen – nicht bekannt
- Gewerbliche oder sonstige Vornutzung der Fläche – nicht bekannt
- Abzubrechende Gebäude – einzelne Wohnhäuser und Gartenhütten
- Weitere Informationen – im südlichen Teilbereich befindet sich ein Wasserschutzgebiet Zone 3 und entlang des Honnefer Grabens ist das Gebiet als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen
- Entwässerung
  - nördlicher Teil: Anschluss an Mischsystem der vorhandenen Entwässerung
  - südlicher Teil: Trennsystem mit Regenklärbecken und Retentionsbodenfilter vor der Einleitung von Regenwasser in den Honnefer Grenzgraben – erheblicher finanzieller Aufwand und aufwendiges Genehmigungsverfahren mit entsprechend langem einzukalkulierendem zeitlichen Vorlauf

### 3. Nutzungskonzept

Ein städtebauliches Nutzungskonzept liegt derzeit noch nicht vor.

Generell wird im Plangebiet eine Mischung verschiedener Bauformen und -dichten sowie Wohnungstypen für möglichst viele Bevölkerungsgruppen und die Bereitstellung öffentlicher Grünflächen angestrebt. Der öffentliche Raum soll als lebendiger Begegnungs- und Kommunikationsort mit hoher Aufenthaltsqualität gestaltet werden. Mindestens 30 % sollen im öffentlich geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Eine Kindertagesstätte ist im Nutzungskonzept zu berücksichtigen.





Der Businessplan ergibt, dass sich die Baulandentwicklung selber trägt und mit den genannten Annahmen einen Überschuss erwirtschaftet.

Der Darlehensbedarf besichert durch die Landesbürgschaft beträgt maximal 77 Mio. €. Insgesamt ist mit einem Überschuss von rd. 600.000 € zu rechnen.

#### **5. Vorschlag NRW.URBAN**

NRW.URBAN schlägt vor, die Baugebietsentwicklung als Projekt der Kooperativen Baulandentwicklung umzusetzen.

Gründe: Die zwischen dem Ministerium und NRW.URBAN abgestimmten Kriterien der Kooperativen Baulandentwicklung sind grundsätzlich erfüllt. Nach Angaben der Stadt kann der Bedarf an Wohnbauflächen zurzeit nicht gedeckt werden. Darüber hinaus ist das Bedarfsniveau am Mietwohnungsmarkt in Bad Honnef gemäß des Kosten- und Bedarfsniveaus Mietwohnraumförderung und selbst genutztes Wohneigentum mit „4 von 4“ gekennzeichnet. Die Stadt Bad Honnef möchte in nennenswertem Umfang öffentlich geförderten Wohnungsbau realisieren.

30.06.2023