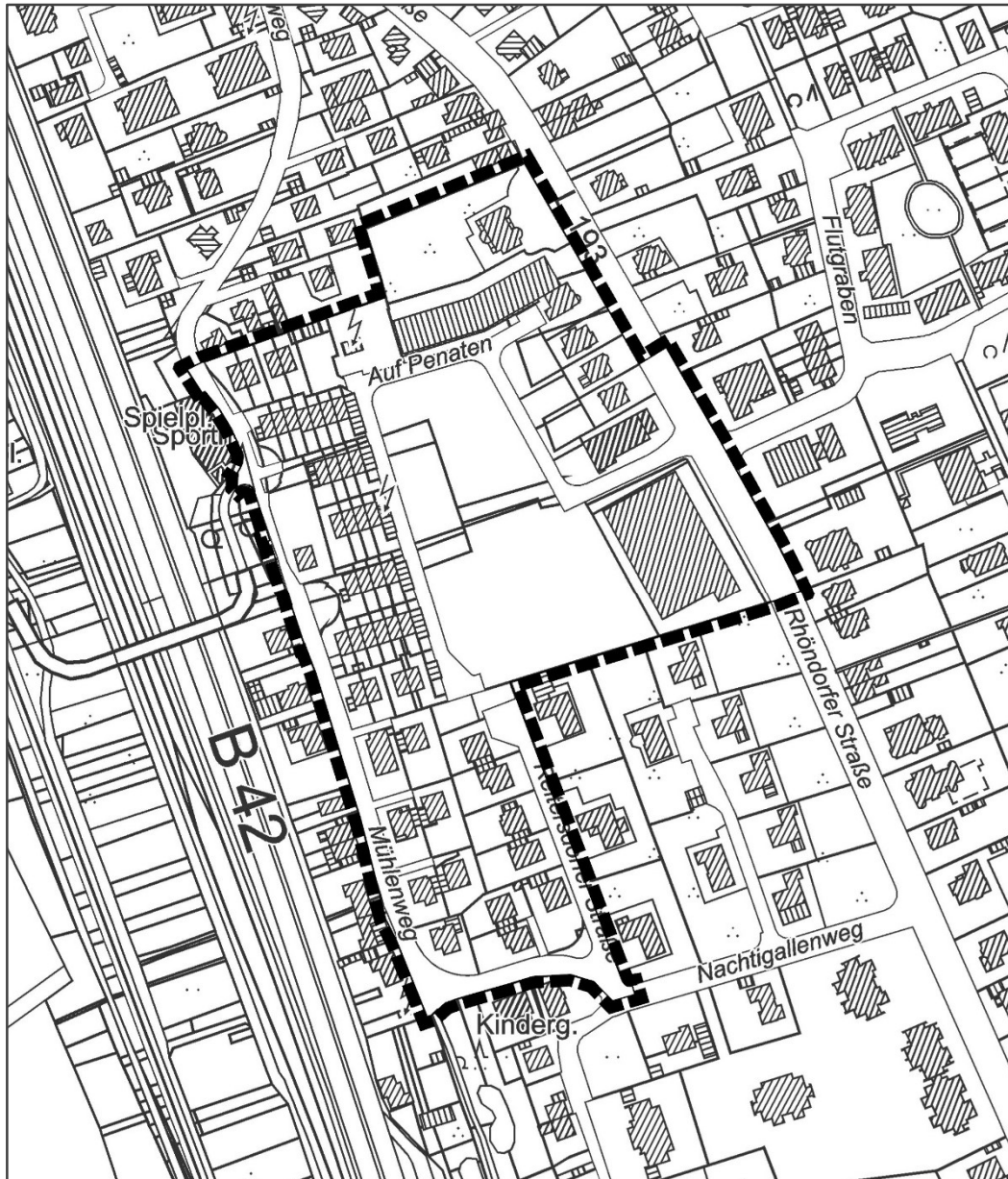
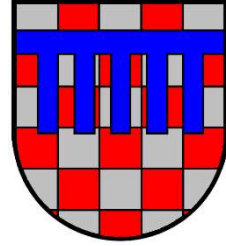


# STADT BAD HONNEF



Stadt Bad Honnef, ABK NRW © Geobasis NRW 2025, dl-de/by-2-0 ([www.govdata.de/dl-de/zero-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0))

## Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“

### Begründung

Verfasser:

Stadt Bad Honnef

---

## Inhalt

|       |                                                                                                                                                                                                |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans.....                                                                                                                                 | 4  |
| 1.1   | Anlass .....                                                                                                                                                                                   | 4  |
| 1.2   | Ziel und Zweck.....                                                                                                                                                                            | 4  |
| 2     | Plangebiet und Planverfahren.....                                                                                                                                                              | 6  |
| 2.1   | Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich .....                                                                                                                                                | 6  |
| 2.2   | Planverfahren.....                                                                                                                                                                             | 7  |
| 3     | Planerische Rahmenbedingungen.....                                                                                                                                                             | 10 |
| 3.1   | Landesentwicklungsplan 2017 und Regionalplan .....                                                                                                                                             | 10 |
| 3.2   | Flächennutzungsplan .....                                                                                                                                                                      | 12 |
| 3.3   | Bebauungsplan .....                                                                                                                                                                            | 13 |
| 3.4   | Schutzgebiete und Schutzobjekte .....                                                                                                                                                          | 14 |
| 3.5   | Informelle gemeindliche Planungen .....                                                                                                                                                        | 14 |
| 3.6   | Umgebende Nutzungen .....                                                                                                                                                                      | 14 |
| 4     | Städtebauliches Konzept .....                                                                                                                                                                  | 15 |
| 5     | Erschließung.....                                                                                                                                                                              | 16 |
| 5.1   | Äußere Erschließung .....                                                                                                                                                                      | 16 |
| 5.2   | Innere Erschließung .....                                                                                                                                                                      | 20 |
| 5.3   | Ruhender Verkehr.....                                                                                                                                                                          | 20 |
| 5.4   | ÖPNV.....                                                                                                                                                                                      | 21 |
| 5.5   | Fuß- und Raderschließung .....                                                                                                                                                                 | 21 |
| 5.6   | Ver- und Entsorgung .....                                                                                                                                                                      | 21 |
| 6     | Festsetzungen .....                                                                                                                                                                            | 22 |
| 6.1   | Planungsrechtliche Festsetzungen .....                                                                                                                                                         | 22 |
| 6.1.1 | Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB.....                                                                                                                                        | 22 |
| 6.1.2 | Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB .....                                                                                                                                       | 24 |
| 6.1.3 | Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB .....                                                                                                                        | 25 |
| 6.1.4 | Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB .....                                                                                                                   | 27 |
| 6.1.5 | Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB .....                                                                           | 28 |
| 6.1.6 | Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB ..... | 28 |
| 6.1.7 | Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB .....                                                                                                        | 29 |
| 6.1.8 | Anpflanzen, Bindungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB .....                                                            | 31 |
| 6.2   | Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW .....                                                                                                            | 34 |
| 6.2.1 | Dachaufbauten und Dacheinschnitte eines geneigten Daches .....                                                                                                                                 | 34 |
| 6.2.2 | Dacheindeckung eines geneigten Daches.....                                                                                                                                                     | 34 |
| 6.2.3 | Nicht-Vollgeschoss .....                                                                                                                                                                       | 34 |
| 6.2.4 | Einfriedungen.....                                                                                                                                                                             | 34 |
| 6.2.5 | Abstellflächen für Abfallbehälter .....                                                                                                                                                        | 34 |

|       |                                                                              |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 7     | Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des bestehenden Planungsrechts ..... | 35 |
| 7.1   | Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen.....                            | 35 |
| 7.2   | Umweltauswirkungen .....                                                     | 37 |
| 7.2.1 | Mensch und seine Gesundheit .....                                            | 37 |
| 7.2.2 | Fläche, Boden und Wasser .....                                               | 39 |
| 7.2.3 | Tiere und Pflanzen.....                                                      | 41 |
| 7.2.4 | Luft und Klima.....                                                          | 43 |
| 7.2.5 | Kultur- und Sachgüter.....                                                   | 43 |
| 7.2.6 | Landschaftsbild und Erholung .....                                           | 43 |
| 7.2.7 | Wechselwirkungen.....                                                        | 44 |
| 7.3   | Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge .....                                | 44 |
| 8     | Planalternativen .....                                                       | 50 |
| 9     | Bodenordnung und Realisierung .....                                          | 51 |
| 10    | Zusammenfassung .....                                                        | 52 |
|       | Hinweise .....                                                               | 53 |
|       | Gutachten .....                                                              | 55 |

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans**

### **1.1 Anlass**

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ im September 2022 lag sein rund 1,1 ha großer Zentralbereich brach. Gegenwärtig wird der Nordteil der Brache bebaut. Eine rund 0,6 ha große Teilfläche liegt jedoch weiterhin seit mehr als 20 Jahren seit Einstellung der Produktion der Firma Penaten brach. Mehrere Versuche der Wiedernutzbarmachung durch verschiedene Investoren, für die unter anderem zwei Änderungen des (Ursprungs-) Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ aufgestellt wurden, blieben erfolglos.

Das der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung (Rechtskraft 2004) zugrundeliegende Konzept der Etablierung eines Bürostandortes auf dem Kernteil des ehemaligen Werksgeländes der Firma Penaten wurde bis jetzt nicht realisiert und wird sowohl seitens der Stadt Bad Honnef als auch seitens des jetzigen Grundstückseigentümers nicht mehr in dieser Form weiterverfolgt.

Die im Jahr 2005 erstellte Einzelhandelsstudie kam zum Ergebnis, dass für den Ortsteil Rhöndorf eine Unterversorgung von Einzelhandels Sortimenten besteht. Es wurde empfohlen, diese Unterversorgung auf dem noch nicht bebauten Areal des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ zu kompensieren. Da jedoch der Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ ein Mischgebiet (MI) und ein allgemeines Wohngebiet (WA) unter Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben im Mischgebiet sowie Ausschluss der Versorgung des Gebiets dienender Läden, Schank- und Speisewirtschaften im allgemeinen Wohngebiet festsetzt, war es erforderlich, den Bebauungsplan zu ändern. Um dem Planerfordernis zu begegnen wurde der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung aufgestellt. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 hat jedoch das Verwaltungsgericht Köln in einem mittlerweile rechtskräftigen Urteil vom 12.02.2020, AZ 8 K 336/19 inzident für unwirksam befunden.

Das Planungsrecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung wurde unter anderen Voraussetzungen sowie Zielsetzungen geschaffen. Diese sind weder mit den gegenwärtigen städtebaulichen Zielsetzungen für das Plangrundstück noch mit der bauordnungsrechtlichen Genehmigungslage komplett vereinbar.

Im Interesse der baulichen Weiterentwicklung, der Sicherstellung der strukturellen Versorgung im Ortsteil Rhöndorf, der Absicherung und Klärung des Bauplanungsrechts im Bereich des ehemaligen Werksgeländes der Firma Penaten sowie des benachbarten Mühlenwegs besteht daher ein Planerfordernis. Diesem Planerfordernis soll mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“, der klarstellenden, mittlerweile rechtskräftigen Aufhebung der unwirksamen 2. Änderung und der Aufhebung des ursprünglichen, mittlerweile größtenteils funktionslos gewordenen Bebauungsplans Nr. 27 aus dem Jahr 1977 begegnet werden, so dass sich das Planungsrecht für das ehemalige Penaten-Gelände aus der 1. Änderung zusammen mit der 3. Änderung und Ergänzung ergibt.

### **1.2 Ziel und Zweck**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ wird das Ziel verfolgt, die seit mehr als 20 Jahre brachliegende Teilfläche des ehemaligen Werksgeländes der Firma Penaten einer baulichen Entwicklung zuzuführen sowie mit Blick auf bestehende Baurechte Planungssicherheit zu schaffen.

Zudem ist es angestrebt, die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment baurechtlich zu sichern und damit der Unterversorgung des Ortsteils Rhöndorf zu begegnen.

Auch die Erschließung im und am ehemaligen Werksgelände - der Anschluss des Plangebiets im Knotenpunkt Rhöndorfer Straße / Straße „Auf Penaten“ / Flutgraben an das städtische Verkehrsnetz sowie der Ausbau des Mühlenwegs - soll bauplanungsrechtlich geklärt werden. Im Zuge der ursprünglichen Planung des Honnefer Business-Parks wurde seine verkehrstechnische Anbindung an die Rhöndorfer Straße (L 193) erörtert. Der im Mai 2014 zum Ausbau beschlossene Minikreisverkehr wurde nicht umgesetzt. Mit der Abkehr von der Idee des Business-Parks und der jetzt geplanten Etablierung eines gemischten Quartiers mit Schwerpunkt Wohnen wird auch die Anbindung des Plangebiets an die Rhöndorfer Straße revidiert und nun als lichtsignalgesteuerte Kreuzung geplant.

Die Ausbauplanung für den Mühlenweg, welche Gegenstand sowohl des Bebauungsplanes Nr. 27 als auch der 1. Änderung war, soll widerspruchsfrei neu geregelt werden. Im Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ wurde der Mühlenweg mit zwei Wendeanlagen festgesetzt. Diese Festsetzung (als „Option“) erfolgte allerdings im Widerspruch zum ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 27, der eine durchgängig und einheitlich trassierte Ausbauplanung für den Mühlenweg vorsah. Die aktuelle Ausbauplanung der Stadt sieht für den Mühlenweg weiterhin die Variante eines durchgehenden Straßenverlaufs ohne Wendeanlagen vor. Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ sollen daher die Festsetzung der Wendeanlagen überplant und der geplante Straßenausbau bauplanungsrechtlich neu gesichert werden.

Für das außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegende Grundstück „Mühlenweg 35“ soll das Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung neu gefasst und gesichert werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ ist weiterhin notwendig, um Unklarheiten bzw. erkannte Mängel der anderweitigen eng definierten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung zu korrigieren.

Für das durch den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ festgesetzte und bereits umgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) sollen die textlichen Festsetzungen zur Vermeidung von möglichen Rechtsmängeln geändert bzw. ergänzt werden.

Der städtebauliche Rahmen, der dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung zu Grunde liegt, bleibt unter Berücksichtigung der vorgenannten Planungsanforderungen und auch im Hinblick auf rechtskräftige positive Bauvorbescheide im Wesentlichen bestehen.

## 2 Plangebiet und Planverfahren

### 2.1 Plangebiet und räumlicher Geltungsbereich

Das rund 5 ha große Plangebiet liegt zentral im Stadtteil Rhöndorf und verfügt durch die östlich verlaufende Rhöndorfer Straße über eine gute Anbindung an die Bad Honnefer Innenstadt sowie an das Ortsteilzentrum von Rhöndorf. Das Plangebiet ist in allen Richtungen durch die mit Einzelhausbebauung bebauten Wohngrundstücke begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ erstreckt sich über das ehemalige Werksgelände der Firma Penaten, der durch die Reitersdorfer Straße, die Teilflächen entlang der Rhöndorfer Straße und des Mühlen- sowie des Nachtigallenweges abgerundet wird. Der Geltungsbereich umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“.



**Abb.1 Plangebiet und Umgebung**

(Quelle: © Land NRW (Jahr der Dokumentenbereitstellung) / Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises)

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke-Nummer:

1059, 1787 teilw., 1788, 1789, 1797, 2076 teilw., 2138 teilw., 2139 teilw., 2141 teilw., 2192, 2194, 2195 teilw. (ehem. 2019), 2196, 2198, 2326 2422, 2448, 2450, 2453, 2455, 2457, 2458, 2464, 2465, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2507, 2510, 2511, 2512, 2513, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2535, 2536, 2537, 2543 teilw., 2544, 2556, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566 der Flur 10 sowie

2018, 2193 teilw., 2020 teilw., 2107, 2111 teilw., 2260 teilw., 2261 teilw., 2299 teilw., 2300 teilw., 2305 teilw., 2315 teilw., 2424, 2425 teilw., 2844, 2847 teilw., 2665, 2667, 2669, 2677, 2679, 2843, 3038, 3040, 3042, 3043, 3044, 3045, 3076, 3077, 3079, 3080, 3081, 3082, 3084, 3085, 3088, 3089, 3091, 3093, 3094, 3096, 3098, 3099, 3100, 3101, 3104, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3113,

3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131, 3132, 3133, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3145, 3146 der Flur 11 in der Gemarkung Honnef (Stand: 11.02.2025).

Die Grundstücke Rhöndorfer Straße 66, 70 - 78 sind mit den alten Bestandsgebäuden aus den ersten drei Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts bebaut. Hier sind neben Wohnen andere das Wohnen nicht störende Nutzungen wie Verwaltung und Handwerk vertreten. Die, Ende der 60-er Jahre auf dem Grundstück Rhöndorfer Straße 68 errichtete, Lagerwerkshalle wurde in den Jahren 2002 - 2004 zu einem Bürogebäude umgebaut. Das Ende der 50-er auf dem Grundstück Rhöndorfer Straße 78 errichtete Büro- und Versandhaus des Penaten Werkes steht zurzeit leer. Das auf dem Grundstück Rhöndorfer Straße 80 – 80c stehende ehemalige Penaten-Verwaltungsgebäude wurde in den Jahren 2012 - 2015 zum Pflege- und Seniorenheim „Haus am Drachenfels“ mit gesundheitsbezogenem Einzelhandel umgebaut. Zwischen der Straße „Auf Penaten“ und dem Mühlenweg wurde in den Jahren 2013 - 2014 die Reihenhausbauung realisiert. Auf dem Areal zwischen der Reitersdorfer Straße, dem Mühlen- und Nachtigallenweg wurde in den Jahren 2014 – 2020 die Einzelhausbauung verwirklicht. Für die nördliche rund 0,5 ha große Teilfläche der Brache wurden mittlerweile auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung mit Datum vom 19.02.2024 Baugenehmigungen zur Errichtung von drei Mehrfamilienhäusern sowie einer Tiefgarage erteilt. In einem der Mehrfamilienhäuser werden Flächen für Arztpraxen, eine Apotheke und ein Café integriert. Die ersten Bauarbeiten starteten im April 2024.

Demnach ist das ehemalige Werksgelände der Firma Penaten schon überwiegend bebaut. Lediglich die 0,6 ha große südliche Teilfläche der Brache stellt eine Baulücke in der zentralen Lage von Rhöndorf dar. Die Brache bildet eine Zäsur innerhalb der sonst bebauten Ortslage. Diese soll mit einer für die direkte Nachbarschaft verträglichen und die Versorgungsstruktur des Ortsteils ergänzenden Nutzung auf Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans entwickelt werden.

## 2.2 Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB und ohne Erstellung des Umweltberichts gem. § 2a BauGB durchgeführt. Das Verfahren ist zulässig, da mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ das Ziel einer Wiedernutzbarmachung von innerstädtisch brachliegenden Flächen verfolgt wird. Die zulässige Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> wird nicht überschritten. Der Bebauungsplan setzt nur in den Bereichen, in denen er zeichnerische Festsetzungen trifft, eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO fest. Im übrigen Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans werden lediglich die textlichen Festsetzungen gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ angepasst, ohne dass hierdurch die Festsetzung zur Grundflächenzahl geändert wird. Die zulässige Grundfläche in dem Bereich der zeichnerischen Festsetzungen beträgt 7.861 m<sup>2</sup> und damit weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte, dass bei der Änderung und Ergänzung der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Am 29.09.2022 fasste der Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung der Stadt Bad Honnef gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch den

Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 04.11.2023 im Amtsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Bad Honnef. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch. Die Öffentlichkeit hatte bis einschließlich 17.11.2023 die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten, sowie sich dazu zu äußern. Während dieser Frist sind keine Äußerungen eingegangen.

Eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde mit dem Schreiben vom 15.03.2024 unter Fristsetzung bis einschließlich 10.04.2024 durchgeführt. In dieser Beteiligung, mit dem konkreten Ziel der Klärung der Planung und des Umbaus des Knotenpunktes Rhöndorfer Straße (L 193) / Straße „Auf Penaten“ / Flutgraben, wurde ausschließlich das Landesbetrieb Straßenbau Straßen.NRW als der Straßenbaulastträger einer Landesstraße beteiligt. Der Stellungnahme nach befürwortet der Landesbetrieb Straßenbau Straßen.NRW den Ausbau des Knotenpunktes ausschließlich als eine mit einer Lichtsignalanlage (LSA) und einem Linksabbieger in das ehemalige Werksgelände der Firma Penaten vom Bad Honnef kommend gesteuerte Kreuzung.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef stellt innerhalb des Plangebiets Misch- und Wohnbaufläche sowie eine Sonderbaufläche mit der Kennziffer 10 und mit der in der Legende konkretisierten Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter max. 1.500 m<sup>2</sup> VKF (Verkaufsfläche) sowie Getränkemarkt (UG) max. 400 m<sup>2</sup> VKF“ dar. Die 95. Änderung der Darstellung als Sonderbaufläche erfolgte im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 hat jedoch das Verwaltungsgericht Köln in einem mittlerweile rechtskräftigen Urteil vom 12.02.2020, AZ 8 K 336/19, inzident für unwirksam befunden. Seitens der Stadt und des jetzigen Projektentwicklers wird von der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs innerhalb des Plangebiets Abstand genommen. Da der Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ gem. § 13a BauGB aufgestellt wird, kann die Änderung der Darstellung von Sonderbaufläche (S) in Mischbaufläche (M) im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ohne eigenes Verfahren durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ aus den Darstellungen des FNP entwickelt bleibt.

Der Aufstellungsbeschluss der 102. Änderung vom 20.09.2019 wurde mit dem Ziel der Ergänzung und Präzisierung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche in Bezug auf die Zulässigkeit der Wohnnutzung in Kombination mit dem Einzelhandel im Verfahren gem. § 214 BauGB zur Heilung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung gefasst. Die Ansiedlung des großflächigen Einzelhandels wird jedoch nicht mehr verfolgt. Die Darstellung wird von Sonderbaufläche (S) in Mischbaufläche (M) geändert. Die Ergänzung und Präzisierung der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche im FNP ist somit obsolet geworden. Deswegen wurde der Beschluss der 102. Änderung des Flächennutzungsplans vom Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung in seiner Sitzung am 13.06.2023 aufgehoben und dieses Bauleitplanverfahren eingestellt. Die Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses erfolgte am 16.09.2023 im Amtsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Bad Honnef.

Auf Grund der Lage und des Charakters der zur Bebauung stehenden Teilbereiche werden durch den Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung Bauvorhaben bzw. Eingriffe zulässig, die sowohl der Durchführung einer Artenschutzprüfung (ASP), Stufe I als auch einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung bedürfen.

Die Notwendigkeit der Durchführung einer Artenschutzprüfung ist in der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) begründet. Demnach bedürfen die gemäß §§ 30, 33, 34, 35 BauGB zulässigen Vorhaben der Durchführung einer Artenschutzprüfung. Für einen Bebauungsplan, der im 300 m Korridor zu einem „Natura 2000“ Gebiet liegt und einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes "Natura 2000" (FFH-Gebiete und EU-Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen kann, schreibt Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes die Prüfung der Verträglichkeit dieses Projektes oder Planes mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor.

Die vorgenannten Gutachten wurden im Sommer 2023 durchgeführt. Auf die Ergebnisse der Gutachten wird näher im Kapitel 7.2.3 Tiere und Pflanzen eingegangen.

Mit dem Schreiben vom 10.10.2024 wurde an die Bezirksregierung Köln eine Anfrage gem. § 34 LPlIG gestellt. Der landesplanerischen Stellungnahme der Bezirksregierung nach bestehen keine raumordnerischen Bedenken gegenüber der vorliegenden Planung. Die vorgebrachten Hinweise auf eine Lage in einem Hochwasserrisikogebiet des Rheins und eine mögliche Betroffenheit durch Starkregenereignisse wurden geprüft und in die Abwägung der Planung eingestellt.

Der Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung der Stadt Bad Honnef hat in seiner Sitzung am 08.04.2025 den Beschluss zur Veröffentlichung im Internet und Durchführung der öffentlichen Auslegung sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung gefasst. Die Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte am 03.05.2025 im Amtsblatt sowie auf der Homepage der Stadt Bad Honnef. Die Beteiligung fand im Zeitraum vom 05.05.2025 bis einschließlich 06.06.2025 statt. Im gleichen Zeitraum fand mit dem Schreiben vom 05.05.2025 die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Die Bekanntmachung über die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplans sowie die Beteiligungsunterlagen wurden über das zentrale Beteiligungsportal des Landes NRW zugänglich gemacht.

Während der Beteiligungsfrist sind 20 Stellungnahmen von privaten Einsendern eingegangen. Im Rahmen des TÖB - Beteiligungsverfahrens haben 15 Stellen ihre Stellungnahmen abgegeben. Nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ergibt sich aufgrund der vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweisen keine inhaltliche Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes.

### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Landesentwicklungsplan 2017 und Regionalplan

Dem einleitenden Satz zum *Ziel 6.1-1 Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung* im Kapitel 6 Siedlungsraum des Landesentwicklungsplanes Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) zufolge ist die *„Siedlungsentwicklung [...] flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotenzialen auszurichten“*.<sup>1</sup>

Dem Grundsatz 6.1-6 *Vorrang der Innenentwicklung* des LEP NRW folgend haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Laut dem Grundsatz 6.1-7 *Energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung* sollen *„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen“*. Gemäß dem Grundsatz 6.1-8 *Wiedernutzung von Brachflächen* sollen Brachflächen durch neue, der Nachbarschaft gegenüber verträglich angepasste Nutzungen „recycelt“ werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ wird das Ziel der Wiedernutzbarmachung der innerstädtisch seit rund 20 Jahren brach liegenden Teilfläche des ehemaligen Werksgeländes der Firma Penaten verfolgt. Den Grundsätzen 6.1-6 und 6.1-8 wird somit entsprochen. Mit der 3. Änderung und Ergänzung wird auch dem Grundsatz zur klimagerechten Siedlungsentwicklung bzw. Sanierung von Siedlungsgebieten entsprochen. Das städtebauliche Konzept und die zu errichtende Bebauung sowie die zukünftig erforderlichen Sanierungsmaßnahmen werden höheren Anforderungen an die Nachhaltigkeit und den Umweltschutz als bislang erforderlich unterliegen.

Die Landesvorgaben für die einzelnen Regionen werden in der Regionalplanung konkretisiert. Das Plangebiet liegt sowohl laut dem aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg als auch dem Entwurf des in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplans innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

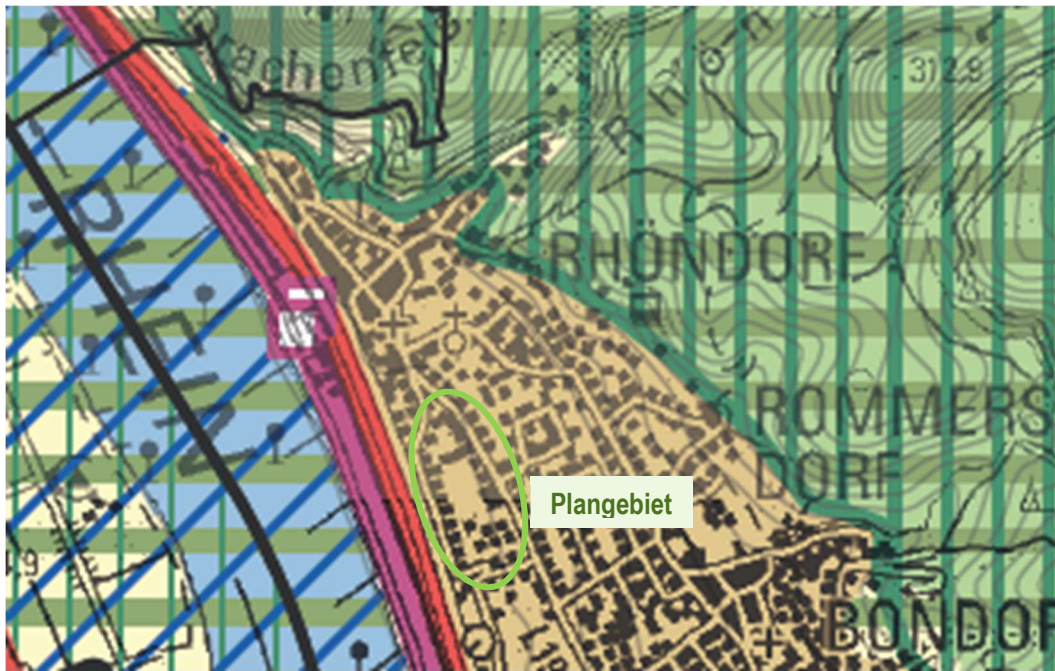
Allgemeine Siedlungsbereiche dienen der Wohnbaulandversorgung und Verbesserung der Wohnstandorte im Rahmen einer raumverträglichen und standortgerechten Flächenvorsorge im Regierungsbezirk Köln.

In den ASB sollen *Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind*.<sup>2</sup>

Die bauplanungsrechtliche Sicherung des Plangebiets als ein allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI und MI<sup>1</sup>) und seine Etablierung als Wohnstandort mit Folgeeinrichtungen und als Standort überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe erfolgt sowohl durch den weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ als auch durch seine 3. Änderung und Ergänzung.

<sup>1</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Stand: Stand 2017, 1. Änderung 2019

<sup>2</sup> Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Textliche Darstellung, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, 2. Auflage, Stand: 2009



**Abb. 2 Regionalplan Köln, Blatt 12 Rhein-Sieg-Kreis und Bonn, Entwurf, September 2024 (Ausschnitt)**

Quelle: <https://www.bezreg-koeln.nrw.de/themen/kommunales-planung-bauen-und-verkehr/regionalplanung/neuaufstellung-regionalplan-koeln-0>

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ erfolgt zudem die Erweiterung des Katalogs der zulässigen Nutzungen innerhalb des mit MI<sup>1</sup> gekennzeichneten Mischgebiets um den nicht großflächigen Einzelhandel mit einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup>. Der Standort wird dadurch als Nahversorgungsstandort für den Ortsteil Rhöndorf definiert. Die auf der Bauleitplanungsebene gesicherten Ziele der Stadt- und Quartiersentwicklung entsprechen somit den im Regionalplan formulierten Zielsetzungen für die regionale Raumentwicklung. Die geplante Nutzung entspricht der Funktion eines ASB.

### 3.2 Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef stellt innerhalb des Plangebiets eine Misch- und Wohnbaufläche sowie eine Sonderbaufläche mit der Kennziffer 10 und der in der Legende konkretisierten Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter max. 1.500 m<sup>2</sup> VKF (Verkaufsfläche) sowie Getränkemarkt (UG) max. 400 m<sup>2</sup> VKF“ dar.

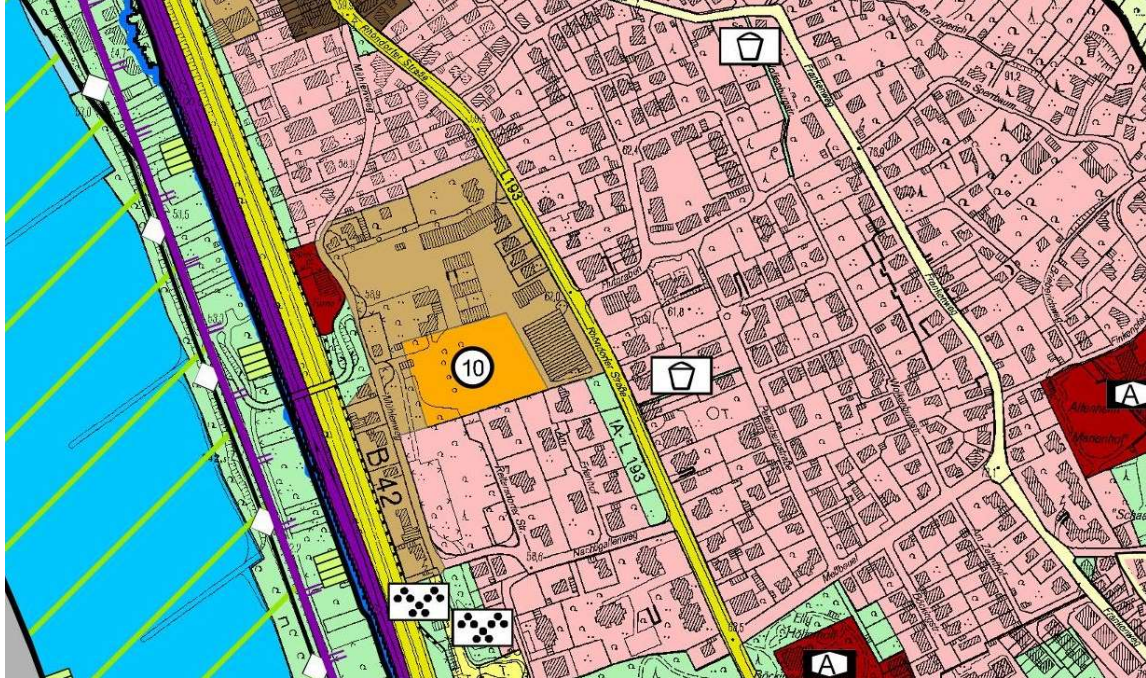


Abb. 3 FNP der Stadt Bad Honnef, Ausschnitt Quelle: Stadt Bad Honnef

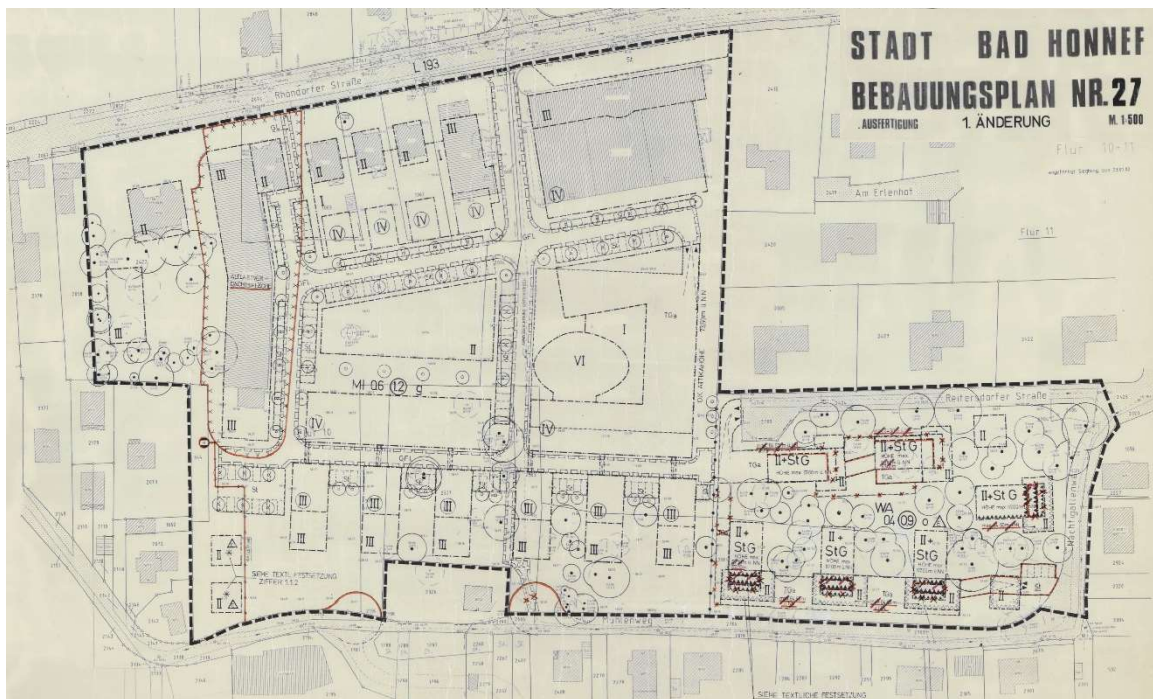
Im Jahr 2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung, welcher das Ziel der Etablierung eines Einzelhandelsstandortes (Lebensmittelvollsortimenter max. 1.500 m<sup>2</sup> VKF und Getränkemarkt (UG) max. 400 m<sup>2</sup> VKF) zur Sicherung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs der Bewohner im Stadtteil Rhöndorf verfolgte, aufgestellt. Gemäß dem Gebot des § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus der Darstellung im Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dementsprechend wurde die ursprüngliche Darstellung als Mischbaufläche (M) durch Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Vollsortimenter max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Getränkemarkt (UG) max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ in der parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung durchgeführten 95. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bad Honnef geändert. Die mit dem Aufstellungsbeschluss vom 20.09.2019 eingeleitete 102. Änderung des Flächennutzungsplanes hatte zum Ziel, die Heilung bzw. Überarbeitung der 2. Änderung des Bebauungsplanes auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung soweit nötig abzusichern.

Die Stadt hat mittlerweile vom Ziel der Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters auf der Brache Abstand genommen. Die Ausweisung eines Sondergebiets ist somit obsolet und kann durch die Darstellungsänderung als Mischbaufläche (M) angepasst werden. Da der Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, kann die Änderung der Darstellung vom Sonderbaufläche (S) in Mischbaufläche (M) im Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung ohne eigenes Verfahren durchgeführt werden. Damit wird sichergestellt, dass der Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ aus den Darstellungen des FNP entwickelt bleibt.

### 3.3 Bebauungsplan

Das Bauplanungsrecht innerhalb des ehemaligen Werksgeländes der Firma Penaten wird zurzeit ausschließlich durch den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ geregelt.

Der seit 06.02.2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ wurde nach einem Eigentümerwechsel mit dem Zweck einer Nutzungsänderung als Bürostandort mit ergänzenden Wohnnutzungen aufgestellt („Business-Park“). Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung erstreckt sich über den ganzen Bereich des ehemaligen Werksgeländes der Firma Penaten zwischen der Rhöndorfer Straße und dem Mühlenweg. Der Geltungsbereich wird durch die Reitersdorfer Straße und den Nachtigallenweg abgerundet.



**Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“**

Quelle: Stadt Bad Honnef

Der Bebauungsplan setzt neben dem Mischgebiet (MI) ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Innerhalb des Mischgebiets wurden gemäß § 1 (5) BauNVO die gemäß § 6 (1) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets erfolgte der Ausschluss von den nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Nr. 3 – Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke. Die überbaubaren Flächen sind eng definiert, sodass ein klares städtebauliches Konzept zu erkennen ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planurkunde festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, bzw. 0,6 und Geschossflächenzahl von 0,8 bzw. 1,2 bestimmt. Die Zahl der Vollgeschosse ist mit II innerhalb des allgemeinen Wohngebiets und II bis IV innerhalb des Mischgebiets bestimmt. Der Charakter eines Business-Parks sollte durch den sechsgeschossigen elliptischen Turm städtebaulich und architektonisch zum Ausdruck gebracht werden. Die Erschließung innerhalb des Penaten-Geländes erfolgt durch eine private Straße, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bauplanungsrechtlich gesichert wurde. Die Erschließung der Einzelhausbebauung erfolgt über die als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzten Mühlen- und Nachtigallenweg sowie die Reitersdorfer Straße.

### 3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ liegt im Korridor von 300 m zum FFH-Gebiet Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef (Kennung: DE-4405-301). Das FFH-Gebiet ist deckungsgleich auch als ein Fischschongebiet (Naturschutz, Kennung: V17-4405-301) festgesetzt.

Das FFH-Gebiet Siebengebirge (Kennung: DE-5309-301) und das fast flächendeckungsgleiche NSG Siebengebirge (Kennung: SU-001K2) liegen in einer Entfernung von rund 450 m östlich des Plangebiets.

Westlich des Plangebiets sind drei geschützte Biotope (Kennung: BT-SU-02813, BT-SU-02814, BT-SU-02819) ausgewiesen. Die Unterschutzstellung erfolgt gemäß § 30 BNatSchG bzw. § 42 LNatSchG.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor. Demnach gelten für Bad Honnef die Verordnungen der Bezirksregierung Köln. Das Plangebiet liegt jedoch außerhalb des Geltungsbereiches des mit der Ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete in den Städten Königswinter und Bad Honnef im Rhein-Sieg-Kreis vom 31.08.2006 ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes.

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins<sup>3</sup>. Überschwemmungsgebiete sind hierbei diejenigen Bereiche, die bei einem mindestens 100-jährlichen Hochwasserereignis, dem HQ100 überflutet werden.

Eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgebiete ist aufgrund der Änderung und Ergänzung des bestehenden Planungsrecht nicht erkennbar.

### 3.5 Informelle gemeindliche Planungen

Dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept Bad Honnef, Handlungsraumkarte „Tallage“ (ISEK) nach ist für die das Plangebiet erschließende Rhöndorfer Straße unter Leitziel 12: Weiterentwicklung und Qualifizierung der Verkehrsangebote im Umweltverbund Fußgänger / Radfahrer / ÖPNV ein Schwerpunkttraum für *Radverkehrsmaßnahmen* definiert worden.

Dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Honnef<sup>4</sup> nach sollte innerhalb des ehemaligen Penaten-Werksgeländes die Integration der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden, um die Nahversorgung im Stadtteil Rhöndorf zu stärken. Dies ist aufgrund der zentralen Lage des Penaten-Areals im Ortsteil und günstiger Anbindung an die Rhöndorfer Straße als sinnvoll zu beurteilen.

### 3.6 Umgebende Nutzungen

Die direkte Nachbarschaft des Plangebiets ist durch Wohnen in Eigenheimen geprägt. Lediglich in dem Gebäude Rhöndorfer Straße 68 sind überwiegend Büronutzungen angesiedelt.

<sup>3</sup> Karte des Überschwemmungsgebiets des Rhein im Regierungsbezirk Köln (Stand: Oktober. 2012, Kartenblatt Nr.: 26 / 27  
[https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/rheingraben/rhein/index.html](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/rheingraben/rhein/index.html)

<sup>4</sup> INHK, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, im Juni 2010

#### 4 Städtebauliches Konzept

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 sollte auf dem ehemaligen Penaten-Gelände ein Business-Park mit einer ergänzenden Wohnnutzung etabliert werden. Das Nutzungskonzept eines Business-Parks sollte einen erkennbaren Ausdruck in der baulichen Struktur, vor allem auf der noch jetzt (teilweise) brachliegenden Plangrundstücksteilfläche, finden. Hier sollten in einer geschlossenen Bauweise und einer größeren Kubatur mit zwei bis vier Vollgeschossen Bürogebäude straßenbegleitend realisiert werden. Der umschlossene Innenraum sollte als grüne Freifläche entwickelt werden. Der Charakter des Business-Parks sollte durch den sechsgeschossigen Turm akzentuiert werden. Es war geplant, den Business-Park über die Straße „Auf Penaten“ hinaus bis zum „Mühlenweg“ fortzuführen. Der Business-Park sollte mit einer zwischen der Reitersdorfer Straße und dem Mühlenweg realisierten Wohnbebauung arrondiert werden. Die Bebauung wurde hier in einer offenen Bauweise als Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß und einem Nicht-Vollgeschoss geplant. Um den modernen Charakter des ganzen Viertels zu betonen und eine Dachbegrünung zu ermöglichen, wurde ein Flachdach für die Neubebauung geplant.

Zwischen der Reitersdorfer Straße und dem Mühlenweg wurde die geplante Einzelhausbebauung zwischenzeitlich realisiert. Entgegen der ursprünglichen Planung wurde die Bebauung zwischen der Straße „Auf Penaten“ und dem Mühlenweg als eine Wohnbebauung in Form von Reihenhäusern verwirklicht. Die Bebauung im Inneren des Werksgeländes der Firma Penaten konnte noch nicht abschließend umgesetzt werden. Seit April 2024 wird auf dem Nordteil der Brache auf Grundlage der 1. Änderung ein Vorhaben verwirklicht.

Mit der 3. Änderung und Ergänzung ist eine Abkehr von der ursprünglichen Idee des Businessparks angedacht. Der Standort soll nun als gemischtes Quartier mit Schwerpunkt Wohnen und ergänzenden, das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen entwickelt werden. Es ist unter anderem geplant, die Ansiedlung von nichtgroßflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment zu ermöglichen. Die Änderung des Nutzungskonzepts passt sich damit an die umgebende Nachbarschaft an, die durch das Wohnen geprägt ist.

Obwohl das Nutzungskonzept umgestellt wird, soll das städtebauliche Konzept der 1. Änderung weiterhin, soweit sinnvoll, bestehen bleiben. Auf der bislang brachliegenden Fläche soll eine drei- bis vier geschossige Bebauung realisiert werden. Lediglich das angedachte „Wahrzeichen“ des Business-Parks, der sechsgeschossige Turm, wird nicht mehr verwirklicht. Die festgesetzten überbaubaren Flächen behalten ihre ursprüngliche Ausdehnung, sodass die ursprünglich angedachte Stellung der Neubebauung weiterhin verwirklicht werden kann. Die ursprünglich auf den den Verkehrsflächen abgewandeten Grundstücksteilflächen geplanten, zusammenhängenden Freiräume, können somit weiterhin verwirklicht werden. Der abgeschirmte Freiraum soll begrünt und qualitativ gestaltet werden, um eine gute Aufenthaltsqualität für seine Nutzer anzubieten. Auch die Realisierung des Flachdaches wird weiterhin verfolgt. Diese ermöglicht die Verwirklichung der Dachbegrünung sowie der mittlerweile verpflichtenden Realisierung von Solaranlagen.

## 5 Erschließung

### 5.1 Äußere Erschließung

#### Knotenpunkt Rhöndorfer Straße / Straße „Auf Penaten“ / Flutgraben

Das Plangebiet ist über die Rhöndorfer Straße (L 193) an das städtische Verkehrsnetz und in die Region angebunden. Die Anbindung findet am Knotenpunkt Rhöndorfer Straße / Straße „Auf Penaten“ / Flutgraben statt. Der Knotenpunkt ist heute unsignalisiert. Die Rhöndorfer Straße (L 193) ist die vorfahrtsberechtigende Straße.

Im Zuge der Planung des Honnefer Business-Parks und seiner verkehrstechnischen Anbindung an die Rhöndorfer Straße (L 193) wurden diverse Varianten untersucht. Das in den Untersuchungen berücksichtigte Verkehrsaufkommen resultierte überwiegend aus dem ehemals nachträglich geplanten Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel in Form eines Vollsortimenters.

In einem damaligen Verkehrsgutachten wurden vier Varianten betrachtet. So wurde die Anbindung entsprechend der heutigen Situation und die zusätzliche Ausbildung von Abbiegespuren untersucht. Alle Varianten hatten als Ergebnis bestenfalls eine ausreichende Qualitätsstufe D. Der Verkehrszustand war im gesamten noch stabil, aber besonders für die Linksabbieger (von Bad Honnef kommend in das Penaten-Gelände) war der Verkehrsfluss nicht zufriedenstellend.

Daher wurde 2012 ein weiteres Gutachten für eine mögliche Lichtsignalanlage aufgestellt und die Genehmigungsfähigkeit solch einer Anlage mit dem Landesbetrieb Straßenbau Straßen.NRW, als zuständigem Straßenbaulastträger, mit dem Ergebnis geprüft, dass einer Lichtsignalanlage zugestimmt würde.

In 2013 wurde in der Rhöndorfer Straße eine Baustellenampel mit einspuriger Verkehrsführung eingerichtet. Es gab erhebliche Beeinträchtigungen des fließenden Verkehrs in der Rhöndorfer Straße, so dass die Installation einer Lichtsignalanlage an diesem Knotenpunkt stark diskutiert wurde. Trotz der Feststellung, dass eine Baustellenampel nicht vergleichbar mit einer verkehrsabhängig gesteuerten Lichtsignalanlage ist, kam die Forderung zum Bau eines Minikreisverkehrs auf.

Um diesen Forderungen zu entsprechen wurde im Jahr 2013 eine Machbarkeitsstudie<sup>5</sup> für einen Minikreisverkehr ausgearbeitet. Es wurden drei Kreis - Geometrievarianten untersucht und untereinander bewertet:

- Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 18,0 m und überfahrbarer Kreisinsel,
- Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 22,0 m und überfahrbarer Kreisinsel und
- Kreisverkehrsplatz mit ovaler Geometrieform, einem Außenradius von 9,0 m an den Zufahrten der L 193 und überfahrbarer Kreisinsel.

Die Leistungsfähigkeit der Kreisverkehrsplätze mit den Außendurchmessern von 18,0 m und 22,0 m und überfahrbarer Kreisinsel wurde jeweils eine Qualitätsstufe A beschieden. Für einen Kreisverkehrsplatz mit ovaler Geometrieform war keine Berechnungsmethode in damals gültiger Fassung des HBS enthalten. Das Gutachten zieht daher die Parallelen zu den runden Kreisverkehrsplätzen und kommt zum Ergebnis, dass auch diese Form leistungsfähig ist.

Der Landesbetrieb Straßenbau Straßen.NRW lehnte jedoch an dieser Stelle einen Kreisverkehr mit einem Durchmesser unter 30 m aus Gründen der baulichen Unterhaltung und der Belastung ab.

<sup>5</sup> Stadt Bad Honnef, Objekt: Honnefer Business-Park, Rhöndorfer Straße 80, 53604 Bad Honnef, Anbindung des Honnefer Business-Park an die L 193 als Kreisverkehrsgeometrie mit überfahrbarer Kreisinsel, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, März 2014

Solch ein Kreisverkehr kann in der Örtlichkeit aber nicht ohne erhebliche Eingriffe in die angrenzende bestehende Bebauung und Grundstücke Dritter umgesetzt werden.

Im Mai 2014 wurde der Ausbau des Knotens als Minikreisverkehr beschlossen. Im Jahr 2019 wurde eine Verwaltungsvereinbarung für die Errichtung eines Minikreisverkehrs zwischen dem Land und der Stadt abgeschlossen.

Der Knotenumbau sollte vom damaligen Projektentwickler des Penaten-Geländes (unter Berücksichtigung der abgestimmten städtebaulichen Planung, hier u. a. der Ansiedlung von einem Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup> sowie Büroflächen für 450 Mitarbeiter) auf eigene Kosten realisiert werden. Da das Quartier nur teilweise verwirklicht wurde, wurde auch der Umbau des Knotens nicht verwirklicht.

Mit dem Eigentümerwechsel und der Abkehr von der Idee des Business-Parks sowie der jetzt geplanten Etablierung eines gemischten Quartiers mit Schwerpunkt Wohnen und Ansiedlung eines Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> wurde die Anbindung des Plangebiets an die Rhöndorfer Straße als Minikreisverkehr einer Revision unterzogen.

Die nochmalige Auseinandersetzung mit der Anbindung des Plangebiets an die Rhöndorfer Straße ist begründet, weil bei der Beurteilung des Minikreisverkehrs ausschließlich die Verkehrsstärken der Zufahrten sowie der Einfluss der querenden, bevorrechtigten Fußgänger in den Zufahrtbereichen berücksichtigt wurden. Anderweitige Kriterien wie die Qualität des Verkehrsflusses in der Rhöndorfer Straße (L193), Rückstau in den Zufahrten, Befahrbarkeit des Knotens aus den untergeordneten Ästen, Verkehrssicherheit MIV, Verkehrssicherheit Fußgänger / Radfahrer und Topographie sind in die Beurteilung nicht eingeflossen. Zudem sind die Erhebungsdaten, die der Beurteilung des Minikreisverkehrs zugrunde liegen, veraltet.

Daraufhin wurde im Juli 2022 ein Gutachten<sup>6</sup> zur leistungstechnischen Bewertung Knotenpunktes in der derzeit bestehenden Geometrie durchgeführt. Als Grundlage für die Ermittlung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wurden zum einen die Verkehrsbelastungsdaten einer Verkehrserhebung in der Rhöndorfer Straße, die mit einer Trendprognose auf einen Prognosehorizont 2030 hochgerechnet wurden, herangezogen. Zum anderen wurde das prognostizierte Verkehrsaufkommen der noch unbebauten Teilfläche des Werksgeländes der Firma Penaten berücksichtigt. Die Bewertung berücksichtigt neben den Verkehrsstärken auch Anzahl und Länge der Abbiegestreifen. Auch der Einfluss bevorrechtigter Fußgänger / Radfahrer auf den Nebenanlagen ging in die Berechnung ein. Als Ergebnis wurde dem unsignalisierten Knotenpunkt eine gute Leistungsfähigkeit der Qualitätsstufe B (QSV von A bis F) beschieden.

Aufgrund der Geometrie des Knotens (versetzte Lage der vorfahrtuntergeordneten Äste), seiner abschüssigen topographischen Lage sowie der Vorfahrtberechtigung in der Rhöndorfer Straße (L 193) ist anzunehmen, dass die Abwicklung des Verkehrs im Ast „Auf Penaten“ sowie für die Linksabbieger (von Bad Honnef kommend in das Penaten-Gelände) unter erheblichen Beeinträchtigungen erfolgen wird und auch die Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer im Knoten nicht ausreichend gewährleistet werden kann.

Im März 2024 wurde eine „Leistungstechnische Bewertung der Plangebietsanbindung an die Rhöndorfer Straße (L 193) und bewertende Gegenüberstellung der Knotengeometrien“<sup>7</sup> erarbeitet.

<sup>6</sup> Stadt Bad Honnef, Standortentwicklung „Auf Penaten“ Leistungstechnische Bewertung der Plangebietsanbindung an die Rhöndorfer Straße (L 193), IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Juli 2022

<sup>7</sup> Stadt Bad Honnef, Standortentwicklung „Auf Penaten“, „Leistungstechnische Bewertung der Plangebietsanbindung an die Rhöndorfer Straße (L 193) und bewertende Gegenüberstellung der Knotengeometrien“, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, 07.03.2024

In der Bewertung wurden anhand der aktualisierten Verkehrsbelastungsdaten und einheitlichen Bewertungskriterien drei Knotengeometrien untersucht und sich bewertend gegenübergestellt:

Variante 1 - Minikreisverkehr gemäß Gremien-Beschluss aus dem Jahr 2014,

Variante 2 - Lichtsignalanlage ohne Linksabbiegerspur in der L 193 und

Variante 3 - Lichtsignalanlage mit Linksabbiegerspur in der L 193.

Stadt Bad Honnef - B-Plan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung "Auf Penaten/Mühlenweg  
Bewertende Gegenüberstellung von Knotengeometrien

| Bewertungskriterium             | Wichtung | Minikreisverkehr |                      | LSA ohne LA-Fahrstreifen |                      | LSA mit LA-Fahrstreifen |                      |
|---------------------------------|----------|------------------|----------------------|--------------------------|----------------------|-------------------------|----------------------|
|                                 |          | Bewertung        | gewichtete Bewertung | Bewertung                | gewichtete Bewertung | Bewertung               | gewichtete Bewertung |
| Qualität Verkehrsfluß L193      | 0,9      | 4                | 3,6                  | 6                        | 5,4                  | 8                       | 7,2                  |
| Gesamtleistungsfähigkeit Knoten | 1,0      | 10               | 10,0                 | 7                        | 7,0                  | 8                       | 8,0                  |
| Rückstau in den Zufahrten       | 0,7      | 9                | 6,3                  | 4                        | 2,8                  | 5                       | 3,5                  |
| Befahrbarkeit des Knoten        | 0,8      | 5                | 4,0                  | 10                       | 8,0                  | 10                      | 8,0                  |
| Verkehrssicherheit MIV          | 1,0      | 6                | 6,0                  | 10                       | 10,0                 | 10                      | 10,0                 |
| Verkehrssicherheit Fg./Rd.      | 1,0      | 5                | 5,0                  | 9                        | 9,0                  | 9                       | 9,0                  |
| Topographie/Lage                | 0,7      | 3                | 2,1                  | 8                        | 5,6                  | 8                       | 5,6                  |
| <b>Gesamtpunktzahl</b>          |          |                  | <b>37,0</b>          |                          | <b>47,8</b>          |                         | <b>51,3</b>          |
| <b>Ranking</b>                  |          | <b>3</b>         |                      | <b>2</b>                 |                      | <b>1</b>                |                      |

Bewertung: 1 = sehr schlecht..... 10 = sehr gut

Die Bewertung kommt zum Ergebnis, dass die Varianten mit Lichtsignalanlage günstiger einzustufen sind als der Minikreisverkehr. Aus gutachterlicher Sicht wurde zur Umsetzung die Lichtsignalanlage mit der Linksabbiegerspur in der L 193 (von Bad Honnef kommend) empfohlen.

Im Zeitraum vom 15.03. bis einschließlich 30.04.2024 fand eine eingeschränkte frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlichen Belange gem. § 4 (1) BauGB statt. Mit dem Schreiben vom 15.03.2024 wurde der Landesbetrieb Straßenbau Straßen.NRW zur Ausbauplanung des Knoten Rhöndorfer Straße / Straße „Auf Penaten“ / Flutgraben beteiligt. Zur Abwägung wurden auf Grundlage von aktualisierten und einheitlichen Daten drei Planungsvarianten vorgestellt:

Variante 1 Minikreisverkehr gemäß Gremien-Beschluss aus dem Jahr 2014,

Variante 2 Lichtsignalanlage ohne Linksabbieger in das Penaten-Gelände und

Variante 3 Lichtsignalanlage mit Linksabbieger in das Penaten-Gelände.

Der Stellungnahme des Landesbetriebs nach ist die

„..., Variante 3 – LSA geregelter Knotenpunkt samt Linksabbiegespur – zu realisieren, durch Straßen.NRW befürwortet“.<sup>8</sup>

In seiner Stellungnahme vom 23.10.2024 hat der Landesbetrieb Straßenbau Straßen.NRW erneut die Planung und den Ausbau des Knotenpunktes ohne eine Lichtsignalanlage abgelehnt. In der Begründung wurde folgendes ausgeführt:

„Das Regelwerk sieht bei einer Straße mit einer zu erwartenden Verkehrsbelastung von 7.898 Kfz / Tag und den hier erwarteten ca. 1.500 Kfz / Spitzenstunde die Einrichtung eines LSA-geregelten Knotens samt Linksabbiegestreifen vor (RASt06, Tabelle 44).“<sup>9</sup>

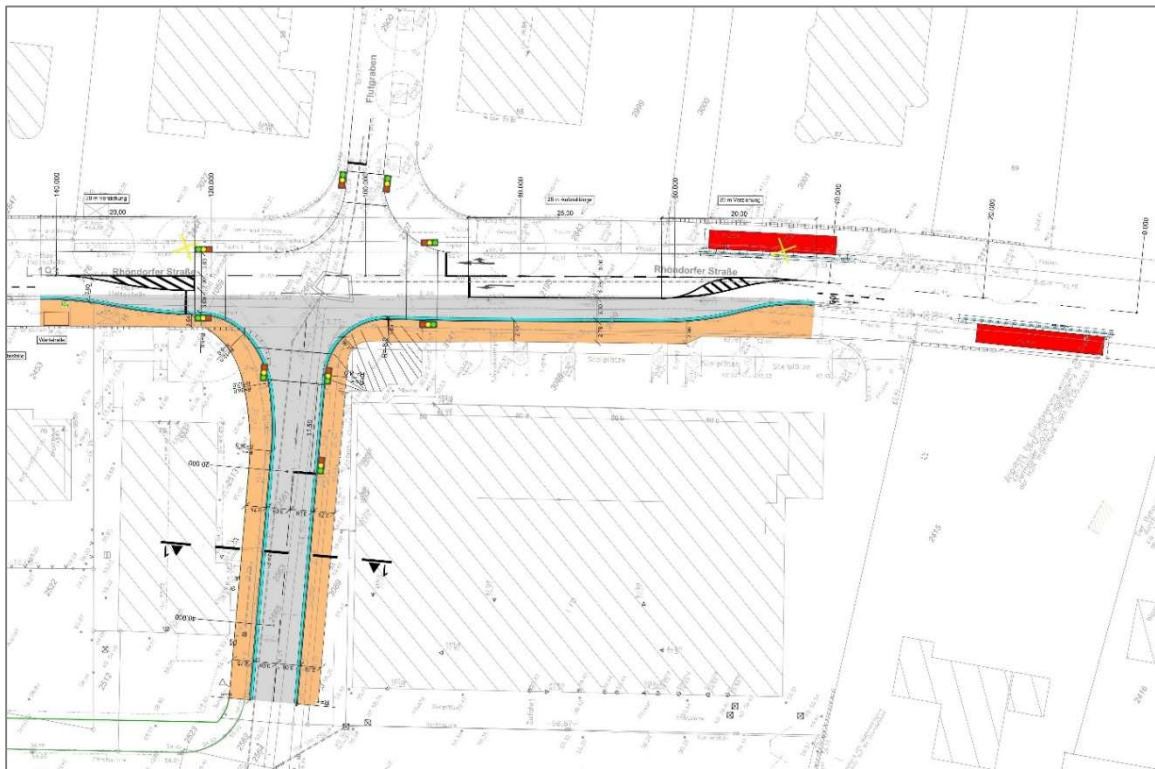
<sup>8</sup> Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Straßen.NRW, 17.05.2024

<sup>9</sup> Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Straßen.NRW, 23.10.2024

Die Vorplanung des Knotenpunktes als Lichtsignalanlage mit Linksabbiegespur und die Stellungnahme des Landesbetriebs Straßenbau Straßen.NRW wurden erneut dem Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung in seiner Sitzung am 26.11.2024 vorgestellt. Der Ausschuss hat daraufhin den folgenden Beschluss gefasst:

*„Die Verwaltung wird beauftragt alle Voraussetzungen für die Umsetzung einer Anbindung der Straße „Auf Penaten“ an die Rhöndorfer Straße L 193 mit einer Lichtsignalanlage mit Linksabbiegespur zu erarbeiten, mit dem Landesbetrieb Straßenbau.NRW eine Verwaltungsvereinbarung und mit dem Investor einen entsprechenden städtebaulichen Vertrag abzuschließen.“*

Demnach ist der Knotenpunkt als Lichtsignalanlage mit einer vor dem Pflege- und Seniorenheim errichteten Linksabbiegerspur in das Plangebiet (Abb. 5) herzustellen. Der Querschnitt der Rhöndorfer Straße in diesem Bereich wird auf 14,50 m bzw. 14,75 m verbreitert. Die Fahrbahn soll mit einem Querschnitt von 8,75 m ausgebaut werden. Dabei ist die Linksabbieger mit einer Breite von 2,75 m und einer Länge von 25,00 m als ausreichend für eine gute Verkehrsabwicklung im Knotenpunkt vom Landesbetrieb anerkannt.



**Abb. 5 Knotenpunkt Rhöndorfer Straße / Straße „Auf Penaten“ / Flutgraben, Entwurfsplanung**

Quelle: H2R Ingenieure, Februar 2025

Der Gehweg vor dem Senioren- und Pflegeheim wird von 2,60 m auf 2,78 m bzw. 3,00 m verbreitert. Im Zuge dessen Ausbaus müssen private Flächen in Anspruch genommen und als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Der gegenüberliegende Gehweg wird von der Planung insoweit betroffen, dass die Bushaltestelle Richtung Bahnhof Rhöndorf vor das Gebäude Rhöndorfer Straße 87 verlegt wird. Auch die Bushaltestelle Richtung Bad Honnef wird, um die Abwicklung des Verkehrs im Knotenpunkt nicht zu beeinträchtigen, südlich des Senioren- und Pflegeheims verlegt.

### Mühlen- und Nachtigallenweg

Der Nachtigallenweg und Mühlenweg sind in Teilabschnitten noch nicht erstmalig ausgebaut. Für die Abschnitte innerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Ergänzung liegt eine Vorplanung eines möglichen Ausbaus vor. Es ist geplant, die Straßen als durchgehende Erschließungsstraßen im Mischprinzip auszubauen. Aufgrund der begrenzten Verfügbarkeit über die Grundstücksflächen ist es geplant, den Mühlenweg mit einem Querschnitt von 5,50 m bis maximal 8,35 m auszubauen. Eine Sammelfunktion für den Verkehr bzw. eine Durchfahrtsfunktion als Alternative zur Rhöndorfer Straße werden aus städtebaulichen Gründen durch die Erschließungsplanung nicht unterstützt. Entlang des Mühlenweges und Nachtigallenwegs soll die bestehende Wohnqualität weiterhin erhalten bleiben. Demnach sollen die Straßen hauptsächlich dem Zu- und Abfahren von den angrenzenden Grundstücken dienen. Die in die Fahrbahn integrierten Stellplätze werden der Durchfahrtsfunktion der Straßen entgegenwirken. Die Funktion als Wohnstraße wird weiterhin erhalten.

Die Einzelhausbebauung des südlichen Plangebietsteils ist direkt über die Reitersdorfer Straße sowie den Mühlen- und Nachtigallenweg erschlossen und an das städtische Straßennetz angebunden. Die Reitersdorfer Straße ist als eine reine Wohnstraße wahrzunehmen. Sie dient der Erschließung der Wohngrundstücke. Sie ist mit einem Querschnitt von 6,5 m, einer Fahrbahn von 4,70 m und einem einseitigen Gehweg von 1,80 m ausgebaut. Die Straße mündet in einer Wendeanlage. Änderungen im jetzigen Ausbau sind nicht geplant.

## **5.2 Innere Erschließung**

Das Innere des Plangebiets wird über die U-förmig geführte Straße „Auf Penaten“, die in einer Wendeanlage mündet, erschlossen. Der zentrale Teilbereich, auf dem eine intensivere bauliche und funktionale Nutzung stattfinden soll, erfährt dadurch weiterhin einer räumlichen Trennung zu der umgebenden feinkörnigen Wohnbebauung. Die Neubebauung wird von Süden ausschließlich für die Noteinsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsdienste bzw. andere Dienste anfahrbar sein. Ein Durchgangsverkehr für die Allgemeinheit wird hier ausgeschlossen. Dadurch wird das Erschließungskonzept der 1. Änderung weiterhin fortbestehen.

Eine Anbindung der Straße „Auf Penaten“ an die Reitersdorfer Straße ist aus städtebaulichen Gründen weiterhin nicht geplant. Einerseits soll vermieden werden, dass durch den beruhigten Wohnbereich ein Durchgangsverkehr ermöglicht wird und somit eine Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse stattfindet. Zusätzlich sieht die Straßenplanung der Stadt Bad Honnef vor, dass der Durchgangsverkehr in Rhöndorf bzw. die Anbindung Rhöndorfs an das Stadtzentrum prioritär über die Rhöndorfer Straße geführt werden soll.

## **5.3 Ruhender Verkehr**

Der ruhende Verkehr soll überwiegend auf den privaten Grundstücksteilen untergebracht werden. Der Stellplatznachweis der Einzelhausbebauung soll oberirdisch in Form von Garagen, Carports und nicht überdachten Stellplätzen erfolgen. Der ruhende Verkehr der Mehrfamilienhäuser und anderer Nutzungen soll in zwei Tiefgaragen untergebracht werden. Oberirdisch sollen nur wenige Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen sowie für Kurzzeitparker realisiert werden. Diese Lösung führt dazu, dass in dem Viertel in erster Linie die Bebauung sowie der Freiraum etabliert werden. Dies wird sich positiv auf die Wohn-, Aufenthalts- und Nutzungsqualität sowie die optische Wahrnehmung des Viertels auswirken.

## 5.4 ÖPNV

In der Rhöndorfer Straße verkehrt die Bus-Linie 565, welche die Anbindung zwischen Bahnhof Rhöndorf und Linzer Schulzentrum durch das Stadtzentrum sichert. Innerhalb von Bad Honnef bzw. in der Rhöndorfer Straße verkehrt der Bus in 20-minütigem Takt. Die Bushaltestellen „Rhöndorfer Straße“ befinden sich derzeit auf der Höhe der Adresse „Rhöndorfer Straße 76 - 78“ und „Rhöndorfer Straße 81“, direkt neben der Ein-/ Ausfahrt in das Penaten-Gelände. Das Bad Honnefer Zentrum ist in 4 Minuten Busfahrt erreichbar. Wie im Kapitel 5.1 beschrieben, erfolgt aufgrund der Umplanung des Knotenpunktes Verlegung der Bushaltestellenstandorte. Diese dürfte jedoch kaum Auswirkungen auf die Dauer der Fahrtzeiten haben.

Nördlich vom Plangebiet, in einer Entfernung von rund 600 m befindet sich der Bahnhof Rhöndorf der rechtsrheinischen Bahnstrecke zwischen Köln und Wiesbaden. Mit dem Regionalexpress RE 8 und der Regionalbahn RB 27 ist das Plangebiet bzw. Bad Honnef an die Region und darüber hinaus nach Koblenz und Mönchengladbach direkt angebunden. Der Bahnhof ist vom Plangebiet aus in 3 Minuten Busfahrt erreichbar.

## 5.5 Fuß- und Raderschließung

Die Rhöndorfer Straße ist im Bereich des Plangebiets in Trennungsprinzip ausgebaut. Beidseitig verfügt sie über 2,60 m bzw. 3,00 m breiten Gehwege. Richtung Bad Honnefer Zentrum ist innerhalb der Fahrbahn ein 1,5 m breiter, mit einer gestrichelten Linie markierter, Radfahrstreifen gekennzeichnet. Vom Zentrum an aufwärts ist der Fahrradweg in den Bürgersteig integriert. Es ist geplant den Gehweg vor dem Senioren- und Pflegeheim auf 2,78 m bzw. 3,00 m zu verbreitern.

Es ist geplant, den öffentlichen Teilbereich der Straße „Auf Penaten“ im Trennungsprinzip mit beidseitigen Gehwegen auszubauen. Somit wird die fußläufige Anbindung des Plangebiets an die Rhöndorfer Straße lückenlos gesichert.

## 5.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an das städtische Strom- und Wasserversorgungsnetz angeschlossen, d.h. die Neubebauung kann an das Versorgungsnetz angeschlossen werden.

In der Straße „Auf Penaten“ sowie mittig in der Brachfläche verläuft der städtische Mischkanal. Die Kapazität des Kanals ist so dimensioniert, dass die noch zu verwirklichende Bebauung an ihn angeschlossen werden kann.

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen, Zuwegungen und Zufahrten soll, gemäß den Regelungen der kommunalen Entwässerungssatzung der Stadt Bad Honnef, der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden. Die Ver- und Entsorgung der Flächen im Plangebiet ist somit planungsrechtlich gesichert.

Das gesamte Plangebiet bzw. der Innenbereich des Penaten-Geländes sind mit den Fahrzeugen der Müllabfuhr erreichbar. Die geplante, zurzeit in Form einer Baustraße vorhandene Straße „Auf Penaten“ ist so konzipiert, dass eine Haushaltsmüllentsorgung an der Bordsteinkante möglich ist. Die Straße „Auf Penaten“ mündet in einer Wendeanlage, welche das Wenden von 3-achsigen Müllfahrzeugen ermöglicht.

## 6 Festsetzungen

Wie im Kapitel 2.1 erläutert, umfasst der Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung vollständig den Geltungsbereich des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“. Zudem werden durch die 3. Änderung und Ergänzung das Grundstück „Mühlenweg 35“ sowie Teilflächen der Rhöndorfer Straße, des Mühlen- und Nachtigallenweges erstmalig durch einen qualifizierten Bebauungsplan beplant.

Demnach gilt in Teilbereichen des Geltungsbereiches der 3. Änderung und Ergänzung Planungsrecht durch unterschiedliche Rechtsgrundlagen. Um das Rechtsverhältnis zu einander und die Lesbarkeit der 1. Änderung und der 3. Änderung und Ergänzung nachvollziehen zu können, wurde eine Hilfestellung durch die handwerkliche Ausarbeitung der Planurkunde der letztgenannten erbracht. Demnach betreffen die zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung ausschließlich den in der Sprache der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) redigierten Teilbereich.

Eine Ausnahme bildet die Festsetzung der maßgeblichen Außenlärmpegel, die der gängigen Praxis nach mit Hilfe von Umgrenzungen (s. Linien) für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umweltauswirkungen für den kompletten Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung durchgehend ergänzt wurden. Die in der 1. Änderung für die Bebauung zwischen Reitersdorfer Straße und dem Mühlenweg gebäudebezogen festgesetzten Lärmpegelbereiche werden somit überplant.

Die in der Planurkunde der 1. Änderung mit MI\* und durch eine textliche Festsetzung zulässige Nutzung wird hiermit überplant.

In der 3. Änderung und Ergänzung wird die Altlastenverdachtsfläche mit der Registrier-Nr.: 5309/1154-0 nachrichtlich neu gekennzeichnet. Die Anpassung der ehemaligen Kennzeichnung ist notwendig, weil Aufgrund des aktuellen Informationsstandes die Altlastenverdachtsfläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit einer geänderten räumlichen Kennzeichnung registriert ist. Somit ist die Kennzeichnung der Altlastenverdachtsfläche aus der 1. Änderung obsolet.

Die textlichen Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung ersetzen komplett die textlichen Festsetzungen der 1. Änderung und gelten sodann abschließend. Diese Vorgehensweise ist sinnvoll, da zwischendurch die Rechtsgrundlagen bzw. Bauvorschriften inhaltlich und redaktionell geändert bzw. ergänzt wurden.

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 6.1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Die Art der baulichen Nutzung bleibt unverändert, d.h. sie wird weiterhin als Mischgebiet (MI und MI<sup>1</sup>) für den Bereich zwischen Rhöndorfer Straße und Mühlenweg sowie als allgemeines Wohngebiet (WA) für die Einzelhausbebauung zwischen Reitersdorfer Straße, Nachtigallen- und Mühlenweg bestimmt. Für das Hausgrundstück „Mühlenweg 35“, das außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung liegt, wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Das Festhalten an den durch die 1. Änderung festgesetzten Gebietskategorien dient der Absicherung der mittlerweile entstandenen städtebaulichen Strukturen. Der Standort soll weiterhin als ein gemischtes Quartier, jedoch mit dem Schwerpunkt Wohnen und das Wohnen nicht störenden Nutzungen abschließend entwickelt werden.

Das im Jahr 2010 erstellte Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Honnef kam zum Ergebnis, dass für den Ortsteil Rhöndorf eine *„ausgeprägte Unterversorgung im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung“* besteht. Es wurde empfohlen, dass diese Unterversorgung auf dem noch nicht bebauten Areal des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ kompensiert wird. In der 3. Änderung und Ergänzung wird dieser Empfehlung nachgegangen, indem der Katalog der zulässigen Nutzungen erweitert wird.

Um jedoch negative Effekte wie Kaufkraftverlust und Leerstandserhöhung für die als zentraler Versorgungsbereich definierte Bad Honnefer Innenstadt zu vermeiden, wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich innerhalb des mit MI<sup>1</sup> gekennzeichneten Mischgebiets zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe wird zudem auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Flächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente soll an der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs mindestens 80 % betragen. Somit können andere als nahversorgungsrelevante Sortimente (Büro und Schreibwaren, Bekleidung, Sportartikel, Gartenbedarf usw. als Aktionsware) ausschließlich als Randsortiment auf maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden. Mit dieser Regelung werden einerseits negative Auswirkungen – Abwanderung der Anbieter von zentrenrelevanten Sortimenten aus der Innenstadt – vermieden. Andererseits wird eine Flexibilität in der Zusammensetzung des Sortiments des Einzelhandelsbetriebs gewährleistet und damit die Attraktivität des Standortes gesichert.

Die gem. § 6 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss wird das Ziel verfolgt, an diesem gut integrierten Standort Wohnraum vorrangig für die Einwohner zu schaffen.

Die sonst gem. § 6 (2) Nrn. 4, 5 – Anlagen für kirchliche Zwecke, 6 bis 8 allgemein und gem. § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen. Der Ausschluss dient der Entwicklung bzw. der Erhaltung eines Mischquartiers, in welchem vorrangig die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erfüllt werden.

Innerhalb des als allgemeines Wohngebiet festgesetzten Bereiches soll - abweichend von der 1. Änderung - die Ansiedlung von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben möglich sein. Mit der Erweiterung des Katalogs der zulässigen Nutzungen wird eine mögliche Verfehlung der Gebietskategorie beseitigt. Mit der eingeräumten Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden wird auch der Empfehlung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts für übrige Wohngebiete Folge geleistet. In diesem heißt es: *„In den übrigen Wohngebieten sollten nur noch Läden für die Gebietsversorgung wie Nachbarschaftsläden, Lebensmittel SB-Geschäfte, Ladenhandwerksbetriebe und Kioske zugelassen werden“*. Um jedoch eine Zersiedelung der Versorgungsstruktur und eine Konkurrenz zum zulässigen Einzelhandel im direkt benachbarten Mischgebiet (MI<sup>1</sup>) zu vermeiden, werden die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden ausschließlich als Kioske sowie Handwerksbetriebsläden zulässig sein. Es werden somit ausschließlich kleine, einem sehr begrenzten Nutzerkreis dienende Verkaufsstätten entstehen können, die nicht in einer relevanten Konkurrenz zum Hauptzentrum und den Nahversorgungszentren stehen und somit keine negativen Auswirkungen auf deren Existenz haben, und trotzdem zur Grundversorgung der Bevölkerung beitragen.

Um den „Publikumsverkehr“ der Einzelhandelsbetriebe und damit eine mögliche Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse zu vermeiden, wurde die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ausschließlich auf die Erdgeschosse begrenzt.

Mit der Erweiterung des Katalogs der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans wird die infrastrukturelle Nahversorgung von Rhöndorf mit Gütern des täglichen Bedarfs im Sinne des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bad Honnef gewährleistet.

Der als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzte Bereich soll weiterhin als ein beruhigtes Wohnquartier fortbestehen bleiben. Deswegen ist aus städtebaulichen Gründen, mit Blick u.a. auf eine erhöhte Frequenz von Besuchern, einen erhöhten Betriebs- und Verkehrslärm sowie einen erweiterten Stellplatznachweis, der Ausschluss von den gem. § 4 (2) Nr.3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sowie gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen weiterhin zu befürworten.

Das Hausgrundstück „Mühlenweg 35“ arrondiert den Mühlenweg und ist von ihm direkt erschlossen. Dadurch reiht sich das Grundstück in die Struktur der aufgelockerten Einfamilien- bzw. Doppelhausbebauung mit dem Schwerpunkt Wohnen am Mühlenweg ein. Die Grundflächenzahl liegt in diesem Bereich zwischen 0,15 und 0,4. Aus planerischer Sicht wird daher die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets mit einer Grundflächenzahl GRZ von 0,4 auf diesem Standort vorgesehen.

Die Wendeanlagen im Mühlenweg werden nicht mehr realisiert. Eine Teilfläche der „Nord“-Wendeanlage (Flurstücke: 2196, 2248 tlw. Und 2450) bleibt weiterhin als öffentliche Verkehrsfläche bestimmt. Die Teilfläche des Flurstücks 2448 wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Aufgrund der Größe und Lage dieser Fläche wird von der Festsetzung einer überbaubaren Fläche abgesehen. Diese Teilfläche könnte an Dritte geäußert werden. Um eine bessere Nutzung der Flurstücke 2450 und 2487 zu ermöglichen, wird die keilförmige Teilfläche des Flurstücks 2487 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

Die „Süd“-Wendeanlage wird als Mischgebiet (MI) festgesetzt. Hier wird eine rund 70 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche festgesetzt. Die Bebauung wird sowohl die Reihenhausbebauung ergänzen als auch eine Baulücke am Mühlenweg schließen. Eine 3,50 m Tiefe Teilfläche von der Grundstücksgrenze „Mühlenweg 35“ gemessen, wird als die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstücks „Auf Penaten 48“ zu belastende Fläche, festgesetzt. Damit wird die genehmigte Erschließung des Grundstücks „Auf Penaten 48“ vom Mühlenweg aus planungsrechtlich weiterhin gesichert.

#### **6.1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und zwingende Bestimmung sowie die Höhe der baulichen Anlagen in m über NHN (GH) in der Planzeichnung festgesetzt

Die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 und 0,9 im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie entsprechend 0,6 und 1,2 im Mischgebiet (MI und MI<sup>1</sup>) werden aus der 1. Änderung übernommen.

Die übernommenen Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,6 entsprechen den heutigen Orientierungswerten für Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung der Grundstücke (§ 17 Baunutzungsverordnung, BauNVO). Demnach können im allgemeinen Wohngebiet 40 % und im Mischgebiet 60 % der Grundfläche eines Grundstücks (GRZ I) mit den Hauptanlagen bebaut werden. Einerseits werden die schon seit 2004 zulässigen Größe der überbaubaren Grundfläche unverändert beibehalten. Andererseits wird dafür Sorge getragen, dass die Grundstücke nicht über ein verträgliches Maß versiegelt werden.

Auf die Anrechnung den Grundflächen von baulichen Anlagen mit den das Grundstück lediglich unterbaut wird, und welche mit einem Bodenauftrag von 1,0 m eingedeckt sind, wird abgesehen, weil bei der vorgenannten Tragschichthöhe mit einer weitgehenden Wiederherstellung der Qualitäten eines gewachsenen Bodens (Retentionskapazität, Grundlage für „große“ Pflanzen etc.) zu rechnen ist.

Die Zahl der Vollgeschosse wird überwiegend entsprechend der 1. Änderung weiterhin bestimmt, sodass unter Berücksichtigung der Geschossigkeit in der Nachbarschaft sowie der Topographie zwei bis vier Vollgeschosse weiterhin möglich werden. Lediglich innerhalb der Nordbrache sollen anstatt der bislang zulässigen zweigeschossigen Bebauung drei Vollgeschosse als Höchstgrenze möglich sein. Die Erhöhung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ist aus städtebaulicher Sicht unbedenklich. Die dreigeschossige Bebauung fügt sich verträglich in die zulässige viergeschossige Bebauung ein. Die Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse erfolgt im Sinne des § 1 (5), S. 3 BauGB, wonach „... die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll“. Ergänzt wird diese Vorschrift durch § 1a (2) BauGB, wonach die Nachverdichtung im Bestand Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen hat. Zudem und aktuell ist die Erhöhung der neu festgesetzten Zahl der Vollgeschosse im Sinne des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 begründet. Demnach wird das Ziel der Schaffung von Wohnraum in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt gefolgt.

Auf die Festsetzung der als zwingend einzuhaltenden Zahl der Vollgeschosse wird für die Bebauung innerhalb des als MI<sup>1</sup> festgesetzten Bereiches verzichtet. Die Zahl der Vollgeschosse wird hier als Höchstmaß bestimmt. Ein Festhalten weiterhin an der zwingenden Festsetzung ist aus städtebaulichen Gründen nicht mehr gerechtfertigt. Die gewerbliche bzw. Büronutzung, die innerhalb des zentralen Bereiches realisiert werden sollte, sollte auch in ihrer Kubatur einen Ausdruck finden. Mit der Umkehr von der Idee des Business-Parks fällt diese Begründung weg.

Mit der Umkehr von der Idee des Business-Parks fällt auch die städtebauliche Begründung für das „Wahrzeichen“ des Business-Parks - der sechsgeschossige Turm - weg. Der Solitär wird nicht mehr realisiert.

Aufgrund des geänderten Wortlauts der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in Bezug auf das Nicht-Vollgeschoss werden zur Reglementierung der Höhenentwicklung innerhalb des als MI<sup>1</sup> festgesetzten Bereichs zusätzlich die Gebäudehöhen (GH) festgesetzt. Mit der Bestimmung der Zulässigkeit von ausschließlich einem Nicht-Vollgeschoss oberhalb des obersten Vollgeschosses wird einer verträglichen Stadtgestaltung und privatem Bedarf auch im Übrigen, schon bebauten, Geltungsbereich Rechnung getragen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in m über NHN (GH) definieren die angestrebte maximale Höhe der Hauptanlage. Um einer unverhältnismäßigen baulichen Einschränkung in der Gebäudeplanung aufgrund der Errichtung von notwendigen technischen Anlagen und Aufbauten entgegenzuwirken, wird im Bebauungsplan die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um 1,50 m eingeräumt.

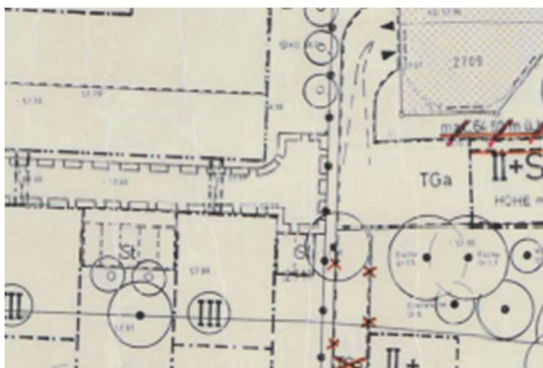
### **6.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

Die Festsetzung von Baulinien, Baugrenzen, Gebäudehöhen aber auch der Bauweise ist ausreichend, um die städtebaulich gewünschte Kubatur zu definieren. Zur Gestaltung der äußeren Kubatur werden vorwiegend zwingende Festsetzungen (Baulinien und Gebäudehöhen) getroffen, während die innere Struktur in der Regel mit Baugrenzen und maximalen Gebäudehöhen festgesetzt ist.

Demnach bleibt die in der 1. Änderung bestimmte Bauweise grundsätzlich unverändert. Lediglich für das östliche Baufenster innerhalb der ehemaligen Brachfläche wird auf die genaue Bestimmung einer Bauweise verzichtet, sodass sowohl offene als auch geschlossene Bauweise realisiert werden kann. Im Falle der offenen Bauweise ist jedoch der freie Zwischenraum gegenüber der Bebauungskante untergeordnet zu planen. Damit wird sichergestellt, dass die in der 1. Änderung gewollte städtebauliche Raumkante weiterhin verwirklicht wird. Die Raumkante wird lediglich aufgelockert. Die Auflockerung des Riegels wird zum besseren Einfügen des Vorhabens in die Nachbarschaft beitragen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weiterhin mit den Baulinien und Baugrenzen bestimmt und bleiben soweit unverändert, sodass der der 1. Änderung zugrundeliegende städtebauliche Grundgedanke weiterhin verwirklicht wird. Lediglich die Baulinie gegenüber der Reihenhausbebauung wird um 1,65 m zurückspringen. Die Grundzüge der städtebaulichen Planung der 1. Änderung bleiben soweit eingehalten, dass die lange und geschlossene Bebauungskante nach wie vor verwirklicht wird. Das Zurückspringen ist für das städtebauliche Konzept soweit unschädlich, weil die ursprünglich gewünschte Raumbildung weiterhin gewährleistet wird. Der Straßenverkehrsraum bleibt nach wie vor streng gefasst. Durch das Zurückspringen der Bebauungskante entsteht jedoch ein großzügigerer Vorgartenbereich. Dieser kann durch den Einsatz von Gestaltungselementen (Bepflanzung u. Stadtmobiliar) zur Aufwertung und Auflockerung des streng geführten Verkehrsraumes beitragen. Städtebaulich wirkt sich das Abrücken der langen und geschlossenen Bebauungskante auf die Reihenhausbebauung positiv aus, indem die große Kubatur der zu realisierenden Bebauung nicht so massiv gegenüber der feinkörnigeren Bebauung in Erscheinung tritt.

Im Zuge der Herstellung der Erschließung der Reihenhausbauung über die Straße „Auf Penaten“ wurde notwendig, die in der 1. Änderung festgesetzte Wendeanlage großzügiger auszubauen. Dies ist dem Erschließungskonzept geschuldet, welches keinen Durchgangsverkehr südlich der Brachfläche vorsah. Damit jedoch die Sonderfahrzeuge (Feuerwehr, Müllabfuhr, Rettungsdienste etc.) die Straße „Auf Penaten“ befahren und in der Wendeanlage relativ problemlos wenden können, wurde eine Wendeanlage mit einer anderen Form und einem größeren Durchmesser geplant und verwirklicht. Dadurch muss die im Bereich der Wendeanlage geradlinig verlaufende Baulinie gemäß der ausgebauten Wendeanlage angepasst werden. Die den tatsächlichen Umständen entgegenstehende Festsetzung aus der 1. Änderung wird geändert und ein planerischer Konflikt bewältigt.



**Abb. 6 Geplante Wendeanlage, Ausschnitt BP 27, 1. Ä.**



**Abb. 7 Tatsächlicher Ausbau der Wendeanlage**

Da das angedachte Nutzungskonzept des Business-Parks nicht mehr umgesetzt wird, soll auch sein städtebauliches und architektonisches „Wahrzeichen“ – der sechsgeschossige Turm – nicht mehr

realisiert werden. Die elliptische Figur des Turms bzw. die ihn bestimmenden Baugrenzen werden aus der Planzeichnung herausgenommen.

Im Falle der Realisierung eines Nicht-Vollgeschosses wird aus städtebaulichen Gründen seine Realisierung hinter der Baulinie als sinnvoll erachtet. Hierzu sind in der Planzeichnung Baugrenzen festgesetzt. Das Zurücktreten mit dem Nicht-Vollgeschoss hinter die Baulinie ist für das städtebauliche Konzept als unschädlich zu beurteilen. Die gewünschte Raumbildung wird weiterhin durch die auf der Baulinie realisierten Vollgeschosse gewährleistet. Das Nicht-Vollgeschoss tritt dafür nicht als zusätzliches Vollgeschoss im öffentlichen Straßenraum in Erscheinung.

Um eine Flexibilität in der Gebäudeplanung und bessere Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen, wurde eine geringfügige Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Vordächer, Gesimse o. ä.) und Vorbauten (z. B. Erker, Kellerschächte, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen o. ä.) eingeräumt. Anderweitige Belange, die sich aus anderen Gesetzen ergeben, wie z.B. Nachbarrecht, bleiben davon unberührt.

Mit der eingeräumten Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 3,0 m mit den ebenerdigen und nicht überdachten Terrassen wird eine effiziente Ausnutzung der Baufenster eingeräumt. Durch die Verwirklichung einer Terrasse, die als Teil der Hauptanlage zählt, auch außerhalb des Baufensters wird es nicht zu einer Reduzierung der eigentlichen Wohnfläche der Hauptanlage kommen. Mit der Einschränkung der Überschreitung der Baugrenzen auf 3,0 m wird die gartenseitige Bebauungsgrenze wirksam gesteuert. Die Regelungen zum nachbarrechtlich vorgegebenen Grenzabstand bleiben davon unberührt.

#### **6.1.4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB**

##### Stellplätze und Garagen

Es ist geplant, die notwendige Zahl der Stellplätze innerhalb des mit M1<sup>1</sup> gekennzeichneten Mischgebiets überwiegend in zwei Tiefgaragen (TG) nachzuweisen. Die Zufahrt zu den Tiefgaragen (TG) erfolgt jeweils von der Straße „Auf Penaten“, östlich der noch brachliegenden Plangebietsfläche. Oberirdisch werden lediglich wenige Stellplätze für Besucher bzw. Kurzzeitparker in den dafür festgesetzten Flächen untergebracht. Mit der Unterbringung der Stellplätze in den Tiefgaragen wird das Ziel verfolgt das Grundstück städtebaulich, sozial und wirtschaftlich verträglich zu entwickeln. Die Errichtung der Tiefgaragen wiegt die Errichtung einer großen oberirdischen Stellplatzanlage auf. An dem Standort können Wohnraum sowie das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen etabliert werden. Das Unterbringen der notwendigen Stellplätze in den Tiefgaragen wirkt sich zudem positiv auf das lokale Klima und das Ortsbild aus. Mit der Einordnung der Zufahrten zu den Tiefgaragen und der oberirdischen Stellplätze östlich der Brachfläche wird das Ziel verfolgt, den Zielverkehr direkt am Eingang zum Quartier zu bündeln.

Die notwendige Zahl der Stellplätze der Einfamilienhausbebauung ist innerhalb der überbaubaren oder der dafür festgesetzten Flächen auf den eigenen Grundstücken zu realisieren. Die Stellplätze können, wenn dadurch das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird, auch in Form von Garagen (Ga) und Carports (Cp - überdachte Stellplätze) realisiert werden. Mit der Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf privaten Grundstücken wird das Ziel verfolgt, den öffentlichen Straßenraum vor Beeinträchtigungen durch parkende Autos zu bewahren.

Stellplätze für Fahrräder sind innerhalb der Fläche für Stellplätze zu realisieren. Ausnahmsweise können Fahrradabstellplätze außerhalb dieser Flächen zugelassen werden, wenn keine städtebaulichen Gründe dagegensprechen.

Die notwendige Zahl der Stellplätze ist gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bad Honnef in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

Gemäß der im Jahr 2012 erteilten Baugenehmigung wurden direkt im Anschluss an das Pflege- und Seniorenheim „Haus am Drachenfels“ senkrecht befahrbare Stellplätze realisiert. Die Nutzung der Stellplätze ist öffentlich-rechtlich über eine Baulast gesichert. Das Festhalten an der Festsetzung der Längsstellplätze direkt davor löst somit einen Konflikt mit der Nutzung der öffentlich-rechtlich gesicherten Stellplätze aus. Um diesen Konflikt zu bewältigen wird auf die Festsetzung der Längsstellplätze in der Planzeichnung verzichtet.

#### Nebenanlagen

Um der überdimensionalen Überbauung der Grundstücke vorzubeugen, sind die der Hauptnutzung untergeordnete Nebenanlagen grundsätzlich in den überbaubaren bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Lediglich Garten- und Gerätehäuser mit einem Bruttorauminhalt bis zu 30 m<sup>3</sup>, die sinngemäß der Aufbewahrung von Gartengeräten dienen, dürfen außerhalb der überbaubaren Flächen, und ausschließlich auf den der erschließenden Verkehrsfläche abgewandten Grundstücksteilen errichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird das Ziel einer Minimierung der Überbauung bzw. Versiegelung von Grundstücken und einer qualitativ guten Gestaltung der Vorgartenbereiche verfolgt.

### **6.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB**

#### Rodungsmaßnahmen

Die Rodungsmaßnahmen - Beseitigung der Baum-, Strauch- und Krautschicht - sowie baubedingte Inanspruchnahme von Vegetation und Gehölzen z.B. zur Anlage von Lagerplätzen oder Befahren von Vegetation können ausschließlich in der Zeit von Anfang Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar des jeweiligen Jahres durchgeführt werden. Die Festsetzung stellt sicher, dass die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG wirksam ausgeschlossen werden.

#### Minimierung des Vogelschlagrisikos

Gemäß der Empfehlung aus der *Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I)* sind, um das Vogelschlagrisiko zu minimieren, bei der Realisierung von großflächigen Glasfassaden bzw. Glaselementen mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> nicht spiegelnde Glaselemente vorzusehen. Diese Festsetzung findet die Anwendung sowohl bei der Errichtung von neuen Gebäuden sowie bei der Renovierung / Sanierung / Modernisierung der Bestandsgebäude.

Mit dieser Festsetzung wird das Gebot gem. § 44 BNatSchG im Bebauungsplan Einzug finden. Durch die Umsetzung der vorgeschriebenen Maßnahmen wird das Töten oder Verletzen der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten, zu denen die einheimischen Vogelarten gehören, wirksam gemindert.

### **6.1.6 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB**

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung befand sich das Plangebiet im privaten Eigentum von einem Projektentwickler. Dieser beabsichtigte das Konzept des Business-Parks in Eigenregie umzusetzen. Eine Erschließung über eine private mit Geh- und Fahrrechten zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Bad Honnef sowie der

Versorgungsträger zu belastende Fläche schien zu damaligen Zeitpunkt als sinnvoll. Das Konzept wurde jedoch nicht umgesetzt. Teilflächen wurden bebaut. Dabei wurde die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche als Teil des privaten Grundstücks auf Grundflächen- und Geschossflächenzahl angerechnet. Trotz mittlerweile geänderten Eigentumsverhältnisse, um mögliche Planungsschäden zu vermeiden, wird die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte übernommen und teilweise geändert. Die Autoerschließung des Plangebiets ist durch die U-förmige Straße „Auf Penaten“ gesichert, so dass auf das Fahrrecht im zentralen Bereich zu Gunsten einer Fußgängerzone verzichtet wird.

#### 6.1.7 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

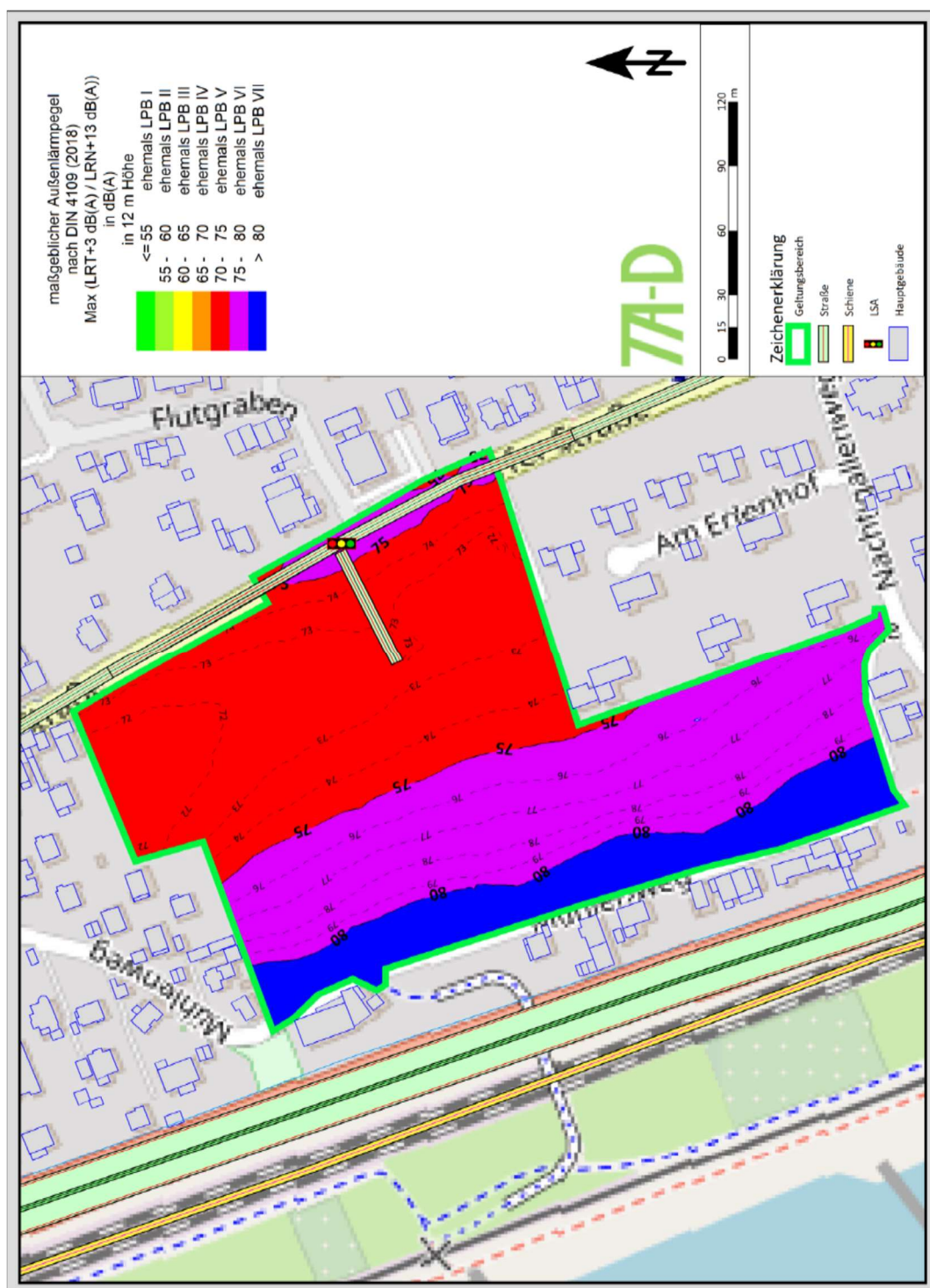
Westlich des Plangebiets verlaufen in einer Entfernung von rund 40 m die Bundesstraße B 42 Bonn – Darmstadt und in rund 70 m die rechtsrheinische Bahnstrecke Köln – Wiesbaden. Im Osten ist das Plangebiet durch die Rhöndorfer Straße (Landesstraße L193), über welche das Plangebiet an das städtische Straßennetz angeschlossen ist, eingefasst. Aufgrund der nahen Lage des Plangebiets zu den verkehrlich stark frequentierten Trassen ist das Plangebiet durch den aus dem Verkehr resultierenden Lärm belastet. Die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen an den vorgenannten Lärmquellen ist aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht möglich.

Je nach der Nutzungsart und der Belastungsintensität wird daher die Festsetzung zur Erfüllung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden im Bebauungsplan erforderlich, um dem Gebot des § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu entsprechen. Anhand der im Verkehrsgutachten zur Standortentwicklung „Auf Penaten“, der verkehrstechnischen Angaben der umliegenden Straßen sowie der Auskunft der DB zur Streckennutzung 2324<sup>10</sup> ermittelten Kraffahrzeugbewegungen wurde die Belastung des Plangebiets durch den Verkehrslärm der vorgenannten Trassen untersucht. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von  $R'_{w,ges} > 50$  dB die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen sind. Die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln bei freier Schallausbreitung in Höhe von 12 m (Abb. 8) wurden daher in den Bebauungsplan übertragen. Es sind die Werte für das „worst case“-Szenario berücksichtigt.

Demnach sind innerhalb des Plangebiets passive Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden (Außenbauteile z. B. Wand, Dach, Fenster, Türen und Elemente z. B. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen o. ä.) notwendig, die den folgenden maßgeblichen Außenlärmpegeln entsprechen:

| <i>Maßgeblicher Außenlärmpegel</i>                  | <i>Ehemals Lärmpegelbereich</i> | <i>Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> in dB</i>                                      |                                         |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <i>(gemäß dargestellten Isophon-Linien im Plan)</i> |                                 | <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches</i> | <i>Büroräume und Ähnliches</i>          |
| <i><math>L_a</math> in dB(A)</i>                    |                                 | <i><math>K_{Raumart} = 30</math> dB</i>                                                                          | <i><math>K_{Raumart} = 35</math> dB</i> |
| 70 - 74                                             | V                               | 40 - 44                                                                                                          | 35 - 39                                 |
| 75 - 79                                             | VI                              | 45 - 49                                                                                                          | 40 - 44                                 |
| 80 - 84                                             | VII                             | 50 - 54                                                                                                          | 45 - 49                                 |

<sup>10</sup> Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“



**Abb. 8 Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN in dB(A) in 12 m Höhe**

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“

Dem Gutachten nach werden durch die Umsetzung der den ermittelten Außenlärmpegel angepassten Schallschutzmaßnahmen sowie günstigen Gebäudegeometrie gesunde Wohnverhältnisse im Inneren der Gebäude sichergestellt.

### 6.1.8 Anpflanzen, Bindungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

#### Dachbegrünung von Haupt- und Nebenanlagen

Im Gegensatz zu der 1. Änderung, wo lediglich in der Begründung eine Möglichkeit eingeräumt wurde, wird durch die 3. Änderung und Ergänzung eine Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern von bis zu 20° Neigung von Haupt- und Nebenanlagen verpflichtend vorgeschrieben. Mit dieser Festsetzung wird dem geänderten bzw. ergänzten Wortlaut des § 1 (5) BauGB welchem nach „eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, ... sowie der Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern“ sind und dem § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB gefolgt.

Mit der Realisierung der Neubebauung (Haupt- und Nebenanlagen) gehen bis jetzt ökologisch aktive, wenn auch zurzeit brachliegende Flächen bzw. Böden verloren. Die bisherigen Funktionen – Wasseraufnahme durch den Boden, Wasserspeicherung durch die Vegetation, Verdunstung und somit mildernder Einfluss auf das Mikroklima, Sauerstoffproduktion, CO<sub>2</sub>-Reduktion und Feinstaubbindung durch die Pflanzen gehen unwiederbringlich verloren.

Mit der Festsetzung der Dachbegrünung beugt man vor bzw. mindert die negativen Auswirkungen der Neubebauung. Die begrünten Dachflächen bieten einen Stauraum bei der Speicherung und Rückhaltung vom Niederschlagswasser. Die Verdunstung wirkt sich mildernd auf das Mikroklima im Plangebiet und seiner näheren Umgebung aus. Der Abfluss wird verzögert in die Kanalisation abgeleitet, was einer Überlastung der Infrastruktur vorbeugt. Die Dachbegrünung hindert ein extremes Aufheizen von Dachflächen und somit schwächt den Effekt von innerstädtischen Hitzeinseln („heat island effect“)<sup>11</sup> ab. Auch eine extensive Dachbegrünung trägt seinen Beitrag zum Naturschutz bei. Es werden großflächig (Ersatz-)Lebensräume für Pflanzen und Tiere in der bebauten Landschaft entwickelt. Diese können im Sinne von Trittsteinen zwischen den unangetasteten umliegenden Lebensräumen fungieren und somit gewinnen sie eine bedeutende Rolle als Korridore in der Wanderung der Tiere. Darüber hinaus bietet die Dachbegrünung Vorteile durch Möglichkeiten der Gebäudeoptimierung – Dämmung aber auch als eine Auflast und Abkühlung für die Photovoltaikanlagen an.

#### Tiefgarageneindeckung

Die verpflichtende Begrünung der baulichen Anlagen mit welchen das Grundstück lediglich unterbaut wird, dient der Sicherstellung der örtlichen Versickerung des auf diesen Flächen anfallenden Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser wird im Wasserkreislauf zurückgehalten, die Neubildung des Grundwasserspiegels gesichert und der oberflächige Abfluss gemindert. Die Begrünung führt zur Erhöhung des Anteils von Grünflächen innerhalb des dicht bebauten Standorts. Eine strukturreiche Bepflanzung schafft einen qualitativen Lebensraum für die Vögel und Tiere in der bebauten Landschaft. Die Begrünung führt zur Aufwertung des Quartierbildes, seiner Aufenthaltsqualität sowie zur Steigerung seiner klimatischen und ökologischen Wertigkeit.

<sup>11</sup> Dachbegrünung, Leitfaden zur Planung, Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie (BUE),

### Stellplatzgestaltung

Mit der Festsetzung zur Realisierung der nicht überdachten Stellplätze bzw. Stellplatzflächen mit wasserdurchlässigen Materialien oder in einer wasserdurchlässigen Bauweise wird sichergestellt, dass das anfallende Niederschlagswasser überwiegend auf den betroffenen Flächen versickern und der oberflächige Abfluss zur Kanalisation gemindert wird. Dadurch wird einerseits die Grundwasserneubildung unterstützt und andererseits der Überlastung der technischen Infrastruktur vorgebeugt.

Durch die Anpflanzung von Bäumen in Verbindung mit den realisierten Stellplätzen bzw. Stellplatzflächen werden sowohl städtebauliche als auch klimatische Ziele verfolgt. Zum einen erfolgt eine Gliederung der Stellplätze bzw. Stellplatzfläche, wodurch eine Barrierewirkung der Stellplatzanlage abgemildert wird. Zum anderen werden die Stellplätze bzw. Stellplatzflächen verschattet und somit eine mögliche extreme Aufheizung von Autos und der Fläche abgemildert.

Von einer zeichnerischen Festsetzung von Baumstandorten wird abgesehen. Gemäß dem Bauantrag und der erteilten Baugenehmigung wurden direkt im Anschluss an das Pflege- und Seniorenheim „Haus am Drachenfels“ senkrecht zu befahrbaren Stellplätzen realisiert. Die Nutzung der Stellplätze ist öffentlich-rechtlich über eine Baulast gesichert. Das Festhalten an der Festsetzung der Baumstandorte direkt davor löst somit einen Konflikt mit der öffentlich-rechtlich gesicherten Nutzung der Stellplätze aus. Um diesen Konflikt zu entschärfen wird auf die vorgenannte Festsetzung in der Planzeichnung verzichtet. Auch auf die Festsetzung der Baumstandorte mittig innerhalb der bis jetzt brach liegenden Fläche wird verzichtet, da unterhalb der Standorte mittlerweile ein städtischer Kanal verlegt worden ist. Der Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Klinkerhöfe Rhöndorf“ auf der Nordteilbrache ist eine Befreiung von den in der 1. Änderung bestimmten Baumstandorten zu entnehmen.

Resümierend ist festzuhalten, dass ausschließlich die aufgrund der textlichen Festsetzungen zu errechnende Anzahl von Bäumen, in Verbindung mit den zu realisierenden Stellplätzen zu pflanzen sein wird.

### Gestaltung von Privatgrundstücksfreiflächen

Die Festsetzung zur gärtnerischen Anlage von unbebauten und unversiegelten Privatgrundstücksteilflächen verfolgt städtebauliche, klimatische sowie ökologische Ziele. Indirekt ist das Ziel der Vorsorge gegen Schäden durch Starkregen anvisiert.

Mit dieser Festsetzung in Verbindung mit den vorgegebenen Maßen der baulichen Ausnutzung der Grundstücke – Grundflächenzahl (GRZ I und II) wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die Grundstücke vor einer Überbauung zu schützen. Wodurch auch das Stadt- bzw. Ortsbild eines Wohn- bzw. Mischquartiers gewahrt bleibt.

Die zusammenhängenden, gärtnerisch angelegten Grundstücksteile sind klimatologisch als wichtige Korridore bei der Entstehung von Kaltluft (Kühlung der Luft bei Verdunstung) in einer bebauten Ortslage anzusehen.

Durch die gärtnerische Anlage der Grundstücksteile werden sowohl ökologisch wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere als auch private Erholungsräume für die Menschen entstehen.

Die gärtnerische Gestaltung von nicht überbauten Teilflächen der Grundstücke fördert die Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers. Das Niederschlagswasser wird im Boden gespeichert sowie der Bepflanzung zugeführt. Dadurch wird

der Oberflächenabfluss gemindert sowie der Überlastung der städtischen Infrastruktur entgegengewirkt. Die Neubildung des Grundwassers wird gewährleistet,

#### Vorgärten

Mit der Festsetzung zur Minderung der Überbauung bzw. Versiegelung der Vorgartenbereiche wird das Ziel verfolgt, dass der öffentliche Straßenraum, der in Wohngebieten meistens auf die Verkehrsfläche reduziert ist, eine ökologische und visuelle Aufwertung erfährt. Eine strukturreiche Bepflanzung fördert eine größere Artenvielfalt der Tiere. Die begrünten Vorgartenbereiche tragen zur Verbesserung des Stadt- und Ortsbildes und Steigerung der Wohnqualität bei. Zudem leisten sie einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität sowie zur Versickerung und Speicherung des Niederschlagswassers, was den Oberflächenabfluss mindert.

#### Erhaltung von Bäumen

Die zeichnerische Festsetzung für die Erhaltung von Bestandsbäumen aus der 1. Änderung bleibt unberührt. Sie verfolgt die Ziele einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung aus Sicht der klimatischen und ökologischen Ziele. Sie dient in erster Linie dem Schutz des innerstädtischen Klimas (Kühlung der Luft), Erhaltung der Lebensräume für viele Tierarten, Produktion von Sauerstoff, Bindung von schädlichen Partikeln sowie nachrangig der Erhaltung eines qualitativen Ortsbildes.

#### Pflanzlisten

Mit den Pflanzlisten in den textlichen Festsetzungen wird das Ziel verfolgt, der standortgerechten und heimischen Bepflanzung einen Vorrang vor anderweitigen „exotischen“ Pflanzenarten zu sichern. Die Vielzahl der empfohlenen Arten begünstigt die Steigerung der Biodiversität im Plangebiet mit Hinblick auf Flora und Fauna. Es können auch Arten aus der unter Empfehlungen beigefügten Liste – Heimische Sträucher – gewählt werden.

Bei der Pflanzung von Bäumen und Hecken wird auf die jeweils erforderlichen Grenzabstände des Nachbarrechtsgesetzes von Nordrhein-Westfalen hingewiesen.

## **6.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW**

### **6.2.1 Dachaufbauten und Dacheinschnitte eines geneigten Daches**

Mit der Festsetzung zur Einschränkung der Summe der Breiten von allen Dachaufbauten und / oder Dacheinschnitten auf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche ohne den seitlichen Dachüberstand sowie der Einhaltung eines Mindestabstands von 2,00 m untereinander wird das Ziel verfolgt, das Erscheinungsbild dieser Bauelemente dem Hauptdach unterzuordnen. Die Wahrnehmung des Hauptdaches als solches wird weiterhin gewährleistet. Die verpflichtende einheitliche Ausführung von den Dachaufbauten und Dacheinschnitten trägt zur Entstehung einer homogenen Dachlandschaft bei.

Der festgesetzte Abstand von 1,0 m zum Dachrand für die Errichtung von haustechnischen Anlagen sowie aufgeständerten Solar- und Photovoltaikanlagen stellt ebenfalls die Unterordnung dieser Anlagen sicher.

### **6.2.2 Dacheindeckung eines geneigten Daches**

Die Zulässigkeit nur bestimmter Eindeckungsmaterialien bzw. Farbtöne des Eindeckungsmaterials dient der Bewahrung der homogenen Dachlandschaft. Die matten Oberflächen sollen einem Spiegelungseffekt vorbeugen.

Die Installation von In-Dach-Photovoltaikanlagen, Photovoltaikmodule und Sonnenkollektoren folgt dem Ziel eines klimaneutralen Bauens.

### **6.2.3 Nicht-Vollgeschoss**

Die Festsetzung des Mindestrücksprungs des Nicht-Vollgeschosses von 1,0 m ausschließlich zu der der erschließenden Verkehrsfläche zugewandten Fassadenseite dient dem städtebaulichen Ziel, die Bebauung im öffentlichen Raum nicht erdrückend wirken zu lassen. Eine wirtschaftlichere und konstruktiv einfachere Errichtung der Bebauung wird ermöglicht, wodurch die Kosten des Bauens gesenkt werden können.

### **6.2.4 Einfriedungen**

Zum Schutz des Ortsbildes und Schaffung einer optisch guten städtebaulichen Qualität im öffentlichen Raum sind die Einfriedungen in Form von lebendigen Hecken zu realisieren. Die Höhenbegrenzung der Hecken auf 1,20 m dient der Abwehr einer Barrierewirkung von hohen Einfriedungen.

Bei den rückwärtigen und seitlichen Grundstückseinfriedungen sowie bei Grundstücken, deren Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, werden Hecken bzw. Kombinationen von Hecken mit offenen Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zugelassen, um private Gartenbereiche vor Fremdeinblicken zu schützen.

### **6.2.5 Abstellflächen für Abfallbehälter**

Um das Stadt- bzw. Quartiersbild vor optischen Beeinträchtigungen zu schützen, sollen die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter dauerhaft begrünt bzw. mit einer Mülltonnen-Einhausung abgeschildert werden, so dass diese im öffentlichen Raum für die Öffentlichkeit nicht einsehbar sind.

## 7 Auswirkungen der Änderung und Ergänzung des bestehenden Planungsrechts

Das im Abwägungsgebot des § 1 Abs. 7 BauGB wurzelnde Gebot der Konfliktbewältigung verlangt, dass jeder Bebauungsplan grundsätzlich die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen hat, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Dem Gebot folgend sind die betroffenen öffentlichen und privaten Belange zu ermitteln und anschließend sachgerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Dementsprechend wurde eine Bewertung von möglichen bzw. zu erwartenden Auswirkungen im Plangebiet selbst und in dessen direkter Nachbarschaft, welche sich aus der Änderung und Ergänzung des bestehenden Planungsrechts im Plangebiet ergeben könnten, beigefügt. Im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurden die umweltrelevanten Gesichtspunkte ohne formale Vorgaben geprüft und in die Abwägung eingestellt. Grundlage der Prüfung sind die Ziele der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Auf Penaten / Mühlenweg“ sowie die allgemeinen Grundsätze und Ziele für die einzelnen Schutzgüter aus den jeweiligen Fachgesetzen. Bei allen raumwirksamen Planungen sind die Belange des Artenschutzes im Sinne des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten.

Die Prüfsystematik erfolgt in Anlehnung an die Belange gemäß § 1 (6) Nr. 7 sowie § 1a BauGB, die nachstehend zusammengefasst sind als:

- Schutzgut Mensch / Gesundheit
- Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser / Sachgerechter Umgang mit Abwasser
- Schutzgut Tiere und Pflanzen / Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 – Gebiete
- Schutzgut Klima und Luft
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
- Schutzgut Landschaftsbild und Erholung
- Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

Die zusammenfassende Betrachtung einzelner Belange ist damit begründet, dass diese sich inhaltlich ergänzen und erst eine übergreifende Anschauung das komplette Bild des Eingriffs anzeigen kann.

Zudem wurden die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden § 1 (6) Nr. 12 BauGB geprüft und in die Abwägung eingestellt.

### 7.1 Städtebauliche und verkehrliche Auswirkungen

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Änderung und Ergänzung des seit 2004 durch den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung geltenden Planungsrechts. Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Lediglich eine Teilfläche des Innenbereiches stellt sich als Brache dar. Die zeichnerischen Festsetzungen der 3. Änderung und Ergänzung betreffen ausschließlich den in der Sprache der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) redigierten Teilbereich. Die textlichen Festsetzungen beziehen sich jedoch auf den gesamten Geltungsbereich. Dies erscheint sinnvoll, weil zwischendurch die Rechtsgrundlagen bzw. Bauvorschriften inhaltlich und redaktionell geändert bzw. ergänzt wurden. Dadurch sind die städtebaulichen, verkehrlichen und umweltbezogenen Auswirkungen auf das gesamte Plangebiet und seine direkte Nachbarschaft zu betrachten.

Mit der vorliegenden Planung werden punktuell geringfügige Änderungen bzw. Anpassungen der bestehenden Baulinien, Baugrenzen, der Bauweise sowie der Zahl der Vollgeschosse vorgenommen. Die Änderungen sind notwendig, da das Ursprungskonzept des Business-Parks nicht mehr verwirklicht wird und die jetzt im Plangebiet angetroffenen Verhältnisse massiv von der damaligen planerischen Situation abweichen.

Gemäß der vorliegenden Planung wird die zu der Reihenhausbauung hin festgesetzte Baulinie um 1,65 m in das Innere der Brachfläche verschoben. Durch das Abrücken der Neubebauung wird eine mögliche „unterdrückende“ Wirkung des über 60 m langen Riegels auf die mittlerweile realisierte, kleinteilige Reihenhausbauung gemindert. Die ursprünglich städtebaulich gewollte Bebauungskante bleibt erhalten. Diese Änderung wirkt sich auch positiv auf den Verkehrsraum aus, welcher eine Aufwertung durch die Begrünung und Bepflanzung auf den privaten Grundstücksteilflächen erfährt. Zudem wird die bereits für den auf dem nördlichen Teil der Brachfläche geplanten Riegel erteilte Befreiung für das Zurückspringen mit seiner Fassade nach innen berücksichtigt.

Es wird nicht mehr an der Realisierung des sechsgeschossigen Turms, der das „Wahrzeichen“ des Business-Parks sein soll, festgehalten, da seine Verwirklichung in einem starken Widerspruch zu der tatsächlichen städtebaulichen Entwicklung des Plangebiets stünde. Dieses soll zwar weiterhin als ein Mischquartier, aber aufgrund von mangelndem Wohnraum mit dem Schwerpunkt Wohnen und untergeordnet das Wohnen nicht wesentlich störenden Nutzungen entwickelt werden. Eine homogene Silhouette eines Wohnquartiers soll entstehen bzw. fortgeführt werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse für das zentral liegende Baufenster wird von zwei auf drei erhöht. Die Änderung der ursprünglich festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist im Sinne des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland (Baulandmobilisierungsgesetz) vom 14. Juni 2021 begründet. Städtebaulich wird sich die nun mögliche dreigeschossige Bebauung in die davon östlich und westlich gelegene, zulässige viergeschossige Bebauung gut einfügen. Auch für dieses Baufenster wurde bisher eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Mit der vorliegenden Planung verzichtet man auf die genaue Bestimmung der Bauweise, sodass sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise realisiert werden kann. Bei der Realisierung einer offenen Bauweise ist jedoch die „Unterbrechung“ gegenüber der Bebauungskante untergeordnet zu planen, sodass die ursprünglich gewollte Raumkante entsteht. Die Auflockerung des Riegels trägt zum besseren Einfügen des Vorhabens in die Nachbarschaft bei.

Von hier aus wird es als sinnvoll angesehen das Grundstück „Mühlenweg 35“ in den Geltungsbereich der 3. Änderung und Ergänzung einzubeziehen. Das vorgenannte Grundstück stellt zurzeit planungsrechtlich einen unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB innerhalb des ansonsten durch den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung geregelten Bereichs dar. Das Grundstück ist schon mit einem Wohnhaus bebaut. Mit der vorliegenden Planung wird lediglich zur Sicherung bzw. Erweiterung des bestehenden Planungsrecht durch einen Bebauungsplan kommen. Städtebaulich ist es möglich eine gewollte Arrondierung der Reihenhausbauung „Auf Penaten“ sowie des Mühlenweges zu erwirken.

Durch die Erweiterung des Nutzungskatalogs innerhalb des mit MI<sup>1</sup> gekennzeichneten Mischgebiets wird die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben allgemein zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe wird jedoch auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt. Der Flächenanteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente an der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs muss mindestens 80 % betragen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Innenstadt als

Hauptzentrum und innerhalb der Brache ausschließlich ein Nahversorgungszentrum für den Ortsteil Rhöndorf städtebaulich gesichert werden.

Der Innenbereich des Plangebiets und die Reihenhausbauung sind über die Rhöndorfer Straße (L193) und die Straße „Auf Penaten“ erschlossen. Um eine leistungsfähige Anbindung des Innenbereiches an das städtische Straßennetz sowie eine sichere Abwicklung der Verkehre im Knotenpunkt Rhöndorfer Straße / Straße „Auf Penaten“ / Flutgraben zu gewährleisten, wurde eine an die vorgefundene Situation und an das geänderte Nutzungskonzept angepasste Lösung für den Knotenpunkt mit dem Landesbetrieb Straßenbau Straßen.NRW abgestimmt. Der Knotenpunkt soll sodann als Lichtsignalanlage mit einer Linksabbiegerspur von Bad Honnef in das Plangebiet kommend realisiert werden. Die Gesamtbewertung der Knotengeometrien spricht dieser Lösung die beste Beurteilung zu.

Der ruhende Verkehr der noch brachliegenden Fläche wird nach deren Bebauung in Tiefgaragen untergebracht. Die Zufahrten zu diesen sind auf der Ostseite angeordnet, wodurch kein Durchgangsverkehr entlang der Reihenhausbauung stattfindet. Der ruhende Verkehr der bereits bebauten privaten Grundstücke ist und soll weiterhin auf diesen nachgewiesen werden.

Das Grundstück „Mühlenweg 35“ ist direkt vom Mühlenweg aus erschlossen. Das sich aus der vorgeschlagenen städtebaulichen Planung neu ergebende Verkehrsaufkommen kann problemlos im Mühlenweg aufgenommen werden.

Durch die geringfügigen Änderungen des bestehenden Planungsrechts innerhalb der Brachfläche sowie der untergeordneten Flächeninanspruchnahme zur Festsetzung von zwei weiteren Baufenstern auf dem Grundstück „Mühlenweg 35“ sind keine negativen Auswirkungen auf die städtebauliche oder verkehrliche Gesamtsituation zu erwarten. Die auf der Grundlage des geänderten bzw. ergänzten Planungsrechts möglichen Bauvorhaben fügen sich homogen in die Nachbarschaft ein. Konflikte innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen, sowie eine Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen näherer Umgebung sind nicht zu erkennen.

## **7.2 Umweltauswirkungen**

Für die Bebauungspläne der Innenentwicklung sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (3), S. 1 BauGB anzuwenden. Demnach entfällt die Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und die Erstellung des Umweltberichts nach § 2a (2) BauGB. Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3), S. 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (§ 13a (2), Nr. 4 BauGB).

Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung zu berücksichtigen und Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung abzuwägen bzw. entsprechend vorzuschlagen.

### **7.2.1 Mensch und seine Gesundheit**

Eine intakte Umwelt mit gesunden Lebens- und Arbeitsverhältnissen bildet die Grundlage der Lebensbedingungen von Menschen. Die nachfolgende Beschreibung des Schutzguts Mensch und die Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung bezieht sich wesentlich auf mögliche Lärm- und Schadstoffimmissionen während der Bau- und Betriebsphasen.

Bestand

Vorangestellt ist festzuhalten, dass das Plangebiet überwiegend mit Wohngebäuden bebaut ist. Das Plangebiet ist von außen durch den Lärm der östlich davon verlaufenden Rhöndorfer Straße (L193), von welcher das Plangebiet auch erschlossen ist, vorbelastet. Westlich des Plangebietes verläuft in einer Entfernung von 40 m die B 42 und in einer Entfernung von rund 70 m die Bahnstrecke Köln – Wiesbaden. Entlang der Ostfahrbahnkante der B 42 ist auf der Höhe des Plangebiets eine Lärmschutzwand errichtet.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase ist in der Nachbarschaft der Brachfläche zu rechnen mit:

- einem höheren Verkehrsaufkommen aufgrund von Bewegungen von Baufahrzeugen,
- einer erhöhten Lärmbelastung durch die Baufahrzeuge und -maschinen sowie typische Geräusche einer Baustelle,
- einer erhöhten Staubbelastung und
- einem erhöhten Einsatz von künstlichen Lichtquellen.

Diese Auswirkungen treten jedoch temporär auf. Sie sind durch die Bauphase bedingt und werden ausschließlich in dieser zu dulden sein. Nach dem Abschluss der Bauarbeiten wird der bekannte Zustand einkehren.

Eine Minderung der baubedingten Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit kann durch das Einhalten der gesetzlich vorgeschriebenen Arbeits- und Ruhezeiten sowie Einsatz von „geräuscharmen“ Baumaschinen, wenn solche vorhanden sind und der wirtschaftliche Aufwand für deren Einsatz als zumutbar zu beurteilen wäre, erreicht werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Realisierung der zulässigen Bebauung wird innerhalb der Brachfläche ein Mischgebiet etabliert. Die Auswirkungen der durch die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans innerhalb des Mischgebiets zulässigen Nutzungen: Wohnen, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, das Wohnen nicht störende Gewerbebetriebe, Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Einrichtungen entsprechen denen der näheren Umgebung und sind somit als zumutbar zu beurteilen.

Zur Beurteilung der Verkehrslärmbelastung innerhalb des Plangebiets wurden die zu erwartenden Lärmimmissionen der vorgenannten Verkehrswege in der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelt. Es wurden folgende maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1: 2018, max. (LRT +3 dB(A) / LRN +13 dB(A) in dB(A) in 12 m Höhe „worst case“ Szenario für das Plangebiet ermittelt:

| <i>Maßgeblicher Außenlärmpegel</i>                  | <i>Ehemals Lärmpegelbereich</i> | <i>Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß<br/>R'<sub>w,ges</sub> in dB</i>                                       |                                    |
|-----------------------------------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <i>(gemäß dargestellten Isophon-Linien im Plan)</i> |                                 | <i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches</i> | <i>Büroräume und Ähnliches</i>     |
| <i>L<sub>a</sub> in dB(A)</i>                       |                                 | <i>K<sub>Raumart</sub> = 30 dB</i>                                                                               | <i>K<sub>Raumart</sub> = 35 dB</i> |
| 70 - 74                                             | V                               | 40 - 44                                                                                                          | 35 - 39                            |
| 75 - 79                                             | VI                              | 45 - 49                                                                                                          | 40 - 44                            |
| 80 - 84                                             | VII                             | 50 - 54                                                                                                          | 45 - 49                            |

Das Gutachten kam zudem zum Ergebnis, dass wirksame Maßnahmen an den Lärmquellen (Straße-Bahn) im Plangebiet nicht umsetzbar sind. Eine weitere Abschirmung des Plangebiets gegen die Straßen ist städtebaulich, aufgrund existierender Bebauung, nicht möglich. Die im Gutachten ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel bei freier Schallausbreitung wurden daher nachträglich für den gesamten Geltungsbereich in den Bebauungsplan übernommen. Entsprechend den jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel sind wirksame Maßnahmen an den Gebäuden zum passiven Schutz vor Verkehrslärm zu errichten.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass durch passive Maßnahmen an Gebäuden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Inneren der Gebäude ausgehend von den vorhandenen maßgeblichen Außenlärmpegeln und der Gebäudegeometrie sichergestellt werden können.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Umplanung des Knotenpunktes Rhöndorfer Straße / „Straße Auf Penaten“ / Flutgraben. Zur Herstellung einer städtebaulich geordneten Anbindung des Plangebietes ist hier die Errichtung einer Lichtsignalanlage und einer Linksabbiegerspur geplant. Die Änderung der bestehenden Situation ist damit, gemäß den Richtlinien für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen als ein Neubau im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zu verstehen. Bei Überschreiten der darin genannten Grenzwerte ist Lärmvorsorge zu treffen.

Zunächst wurden bezüglich des Lärmschutzes die schalltechnischen Auswirkungen des Neubaus der Abbiegespur im Bereich der geplanten Verkehrsführung gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) untersucht.

Dem Schallgutachten zufolge werden aufgrund der Änderung der Knotengeometrie die Grenzwerte der 16. BImSchV für die betrachteten Immissionsorte Großteils überschritten. Die Beurteilungspegel für den Zeitraum Tag von mehr als 70 dB(A) und für den Zeitraum Nacht von 60 dB(A) werden jedoch nicht erreicht. Daher ergeben sich keine Ansprüche auf Schallschutzfenster.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung bzw. im Zuge der Realisierung des Planungsrechts sind keine darüberhinausgehenden Auswirkungen auf die Menschen und deren Gesundheit verbunden als diese, die im Zuge der Umsetzung des Bauplanungsrechts gemäß Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ zu erwarten waren. Mit der Änderung (innerhalb WA) und Ergänzung (innerhalb MI und MI<sup>1</sup>) der Festsetzung zur passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden wird Rechnung getragen gesunde Wohnverhältnisse im gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans zu sichern.

### 7.2.2 Fläche, Boden und Wasser

Mit dem Inkrafttreten der 3. Änderung und Ergänzung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

#### Fläche

Das Plangebiet der vorliegenden 3. Änderung und Ergänzung liegt laut dem aktuellen Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg als auch im Entwurf des sich in der Neuaufstellung befindlichen Regionalplans innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef ist das Plangebiet als Misch- und Wohnbaufläche sowie Sonderbaufläche mit der Kennziffer 10 sowie mit der in der Legende konkretisierten Zweckbestimmung „Lebensmittelvollsortimenter max. 1.500 m<sup>2</sup> VKF

(Verkaufsfläche) sowie Getränkemarkt (UG) max. 400 m<sup>2</sup> VKF“ dargestellt. Die Sonderbaufläche wird im FNP rückwirkend als Mischbaufläche dargestellt.

Das Plangebiet erstreckt sich über den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung zuzüglich des Hausgrundstücks „Mühlenweg 35“, des Nachtigallenweges, der Teilfläche des Mühlenweges sowie Rhöndorfer Straße.

Mit der aufzustellenden 3. Änderung und Ergänzung wird ein Plangebiet von rund 5 ha beplant. Darin enthalten sind rund 3 ha beplante und schon baulich entwickelte Grundstücke sowie 0,9 ha bestehender Verkehrsfläche. Die letztgenannten werden lediglich durch den vorliegenden Bebauungsplan bauplanungsrechtlich gesichert. Die Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes einschließlich des der strukturellen Nahversorgung des Ortsteils Rhöndorf dienenden Einzelhandels vermeidet wirksam die Notwendigkeit einer alternativen Ausweisung von Bauflächen auf einem anderen Standort, nicht zuletzt im Außenbereich. Es ist weiterhin sinnvoll das Plangebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit das Ziel der Sicherung von Siedlungsflächen innerhalb bebauter Ortsteile durch Wiedernutzbarmachung zu verfolgen.

### Boden

Die Böden des Plangebietes sind aufgrund der vergangenen Nutzung bzw. der Versiegelung als Verkehrsfläche vollständig anthropogen überformt. Laut der Karte - Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz / Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) / Wahrscheinlichkeit von Naturnähe<sup>12</sup> – ist die Wahrscheinlichkeit von natürlichen Eigenschaften der Böden innerhalb des Plangebiets als gering zu beurteilen. Eine Wiederherstellung der Naturfunktionen der Böden ist innerhalb eines vertretbaren Zeithorizonts nicht zu erwarten.

Die unbefestigten und nicht durch Gebäude überbauten Flächen der privaten Grundstücke sind als Hausgärten gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans genutzt. Diese Grundstücksteilflächen sowie die mit den Gebäuden lediglich unterbauten Grundstücksteile werden gemäß 3. Änderung und Ergänzung weiterhin dauerhaft zu begrünen und einer Nutzung als Hausgärten oder öffentliche Grünfläche zugezogen. Durch die Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplan hinsichtlich der maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) einschließlich ihrer Überschreitungsmöglichkeit gemäß den Regelungen des § 19 (4) BauNVO i. V. m § 17 (2) BauNVO wird der bisher zulässige Versiegelungsgrad auf den privaten Grundstücken weiterhin gewahrt. Auch mit der Schaffung des Planungsrechts auf dem Hausgrundstück „Mühlenweg 35“ sind keine großräumigen Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Festsetzungen für dieses Grundstück orientieren sich an den bestehenden Festsetzungen für ein allgemeines Wohngebiet.

Eine über das Notwendige hinausgehende Beanspruchung des Schutzguts Boden während der Bauphase ist zu vermeiden. Eine Minimierung des Eingriffs ist grundsätzlich durch eine sachgemäße Behandlung des Bodens und durch eine sorgfältige Standortwahl für Baustelleneinrichtungen und –zufahrten sowie Materiallagerung erreichen. Es ist sinnvoll diese innerhalb der zukünftig befestigten oder überbauten Flächen zu errichten. Es gelten die DIN 18300 (Erdarbeiten) sowie die DIN 18915 (Bodenarbeiten).

Um den Erhalt der Bodenfunktionen zu gewährleisten ist für eine frühzeitige Wiederbegrünung von den nach dem Abschluss der Baumaßnahme offen liegenden Böden zu sorgen.

Eine Altlastenverdachtsfläche mit der Registrier-Nr.: 5309/1154-0 ist im Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung gekennzeichnet worden. Die Altlastenverdachtsfläche betraf ursprünglich die Flurstücke:

<sup>12</sup> <https://www.tim-online.nrw.de/tim-online2/> IS BK50 Bodenkarte von NRW 1: 50.000 - WMS

2507, 2516, 2517, 2543, 2544 und teilweise Flurstück 2556. Aufgrund des aktuellen Informationsstandes ist die Altlastenverdachtsfläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit einer geänderten räumlichen Kennzeichnung registriert. Diese wurde nachrichtlich in die Planzeichnung der 3. Änderung und Ergänzung übernommen. Ein Hinweis auf die demnach resultierenden Vorkehrungen ist zu beachten.

#### Wasser

Innerhalb des Plangebiets befinden sich weder fließende noch stehende Gewässer. Die Entfernung zum Rhein beträgt rund 160 m.

Der maximal zulässige, bezogen auf die Grundstücksgröße, Versiegelungsgrad innerhalb der privaten Grundstücksflächen soll unverändert fortgeführt werden. Dadurch werden durch die Planung diesbezüglich keine weiteren Beeinträchtigungen hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von anfallendem Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes bewirkt.

### **7.2.3 Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von rund 200 m zum sich entlang des Rheins erstreckenden Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef (DE-4405-301). Östlich des Plangebiets in einer Entfernung von ca. 500 m erstreckt sich das Flora-Fauna-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) Siebengebirge (DE-5309-301). Das FFH Gebiet Siebengebirge ist auch als Naturschutzgebiet Siebengebirge (SU - 001K2) fast flächendeckungsgleich unterschutzzgestellt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ wird im Wesentlichen das Ziel der Regelung des bestehenden Planungsrechts verfolgt. Die Festsetzung in Bezug auf die Gebietskategorien – allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI und MI<sup>1</sup>) - und somit die Zulässigkeit von Nutzungen bleiben bis auf Weiteres unverändert.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sowie die vorgenannten Schutzgebiete zu erwarten, da von dem rund 5 ha großen Plangebiet rund 3 ha bebaut ist und rund 0,9 ha als bestehende Verkehrsfläche genutzt wird. Im Jahr 2024 starteten die Bauarbeiten auf der rund 0,5 ha großen Nordteilfläche der Brache. Lediglich ein rund 0,6 ha großes Areal liegt weiterhin als eine Brache. Diese ist ausschließlich mit einer Pioniervegetation bestockt und bietet einen strukturarmen Lebensraum an.

#### Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Konflikte sicher ausschließen bzw. diese zu mindern oder vermeiden zu können, wurde im Sommer 2023 eine Artenschutzprüfung, Stufe I<sup>13</sup> durchgeführt. Der Untersuchungsraum der ASP wurde ausschließlich auf die baulich zu entwickelnden Teilbereiche abgegrenzt:

- Mühlenweg – räumliche Erweiterung, Sicherung einer funktionsfähigen Erschließung,
- Hausgrundstück „Mühlenweg 35“ – Sicherung des bestehenden Planungsrechts durch einen Bebauungsplan, Nachverdichtung,

---

<sup>13</sup> Stadt Bad Honnef Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“, Teilbereiche A, B, C und D, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Diplom Biologe Stefan Möhler, Oktober 2023

- zentral brachliegende Teilfläche innerhalb der Straße „Auf Penaten“ – Wiedernutzbarmachung der Brache,
- rückwärtig der Wohnbebauung „Rhöndorfer Straße 72-76“ brachliegende Grundstücke – Wiedernutzbarmachung.

Diese Abgrenzung wurde im Vorfeld der Untersuchung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises abgestimmt.

Zusammenfassend kam die Artenschutzprüfung zu dem Ergebnis, dass Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1, Nrn. 1-3 BNatSchG (Zugriffsverbote) unter Beachtung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Das Ergebnis des Gutachtens wurde im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt. Zum Schutz der Vögel und anderen Tierarten sind die Rodungen von Bäumen und Sträuchern grundsätzlich außerhalb der Brutzeiten durchzuführen. Rodungen dürfen demnach nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis zum letzten Tag des Monats Februar durchgeführt werden. Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos wurde bestimmt, dass bei der Ausführung von großflächigen Glasfassaden bzw. beim Anbau großflächiger Glaselemente mit einer Größe von mehr als 5 m<sup>2</sup> nicht spiegelnde Glaselemente mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zu verwenden sind. Weitere Hinweise zum vogelfreundlichen Bauen können dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte in Sempach entnommen werden. Zudem formuliert die Artenschutzprüfung einen Hinweis zur möglichen Umweltbaubegleitung im Falle des Abbruchs des Bestandsgebäudes im Teilbereich B. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundfläche, die verpflichtende gärtnerische Anlage von nicht überbauten Grundstücksteilflächen sowie Begrünung von Flach- und flachgeneigten Dächern wird dafür Sorge getragen, dass auch in der bebauten Landschaft Grünstrukturen dauerhaft entwickelt werden, welche den Lebensraum für Vogelarten, kleine Kriechtiere sowie Insekten bieten.

### Naturschutz

Durch die Lage des Plangebiets des vorliegenden Bebauungsplans im Korridor von 300 m zum FFH-Gebiet Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef (Kennung: DE-4405-301) ist eine Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung begründet. Diese wurde im Frühling und Sommer 2023 durchgeführt.

Die FFH-Verträglichkeitsvorprüfung<sup>14</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass die Änderung und Ergänzung des bestehenden Planungsrechts keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH-Gebietes 'Rhein-Fischschutzzonen Emmerich bis Bad Honnef' (DE-4405-301) oder der für den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteile bewirken wird. Die FFH-Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie werden weder direkt noch indirekt in Anspruch genommen. Die Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie werden nicht erheblich beeinträchtigt. Durch die bau-, anlagen- und betriebsbedingten Auswirkungen ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen oder Störungen, die in ihrem Ausmaß oder Dauer dazu führen könnten, dass die maßgeblichen Funktionen des FFH-Gebietes nicht mehr erfüllt sind.

Summationseffekte mit den Auswirkungen von anderen Plänen oder Projekten sind nicht bekannt.

<sup>14</sup> Stadt Bad Honnef Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung 'Auf Penaten / Mühlenweg', Teilbereiche A, B, C und D  
Studie zur FFH-Verträglichkeit FFH-Gebiet 'Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef' (DE-4405-301), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Diplom Biologe Stefan Möhler, Oktober 2023

Aufgrund der Entfernung zu allen anderen Schutzgebieten (Kapitel 3.4) und deren räumlichen Ausprägung ist eine Beeinträchtigung dieser, sowie derer Schutzziele aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ nicht erkennbar.

#### **7.2.4 Luft und Klima**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ können nachhaltige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima auf Grund des geringen zusätzlichen Umfangs der neu planungsrechtlich begründeten Vorhaben gegenüber dem bestehenden Planungsrecht ausgeschlossen werden. Die bedarfsgerecht gewählten Grundflächenzahlen (GRZ), die Sicherung der als Zuwegung nicht notwendigen Grundstücksflächen im Vorgartenbereich und innerhalb der rückwärtigen Grundstücksteile als begrünte und gärtnerisch angelegte Flächen sowie die Festsetzung einer Dachbegrünung im Bebauungsplan sind geeignet, die Betroffenheit des Schutzgutes zu mindern.

#### **7.2.5 Kultur- und Sachgüter**

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu erwarten. Das Plangebiet ist zum größten Teil schon bebaut. Mit der Änderung und Ergänzung des vorhandenen Planungsrechts wird das Ziel verfolgt die Brachfläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Die sich innerhalb des Plangebiets befindenden und unter Denkmalschutz stehenden Gebäude Rhöndorfer Straße 72 und 74 wurden in der Plankarte nachrichtlich übernommen. Das Denkmalschutzrecht bleibt von den Festsetzungen des Bebauungsplans unberührt. Auch negative Auswirkungen sind auf die in der näheren Umgebung vorhandenen Baudenkmäler (Rhöndorfer Straße 58 und 107) aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und Abschirmung durch die vorhandene Bebauung nicht zu erwarten.

Bodendenkmäler sind innerhalb des Plangebiets unbekannt.

#### **7.2.6 Landschaftsbild und Erholung**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung erkennbar. Das Plangebiet ist bis zu 78 % bebaut und wird als bestehende Verkehrsfläche genutzt. Die brachliegende Plangebietsteilfläche weist derzeit kaum einen Wert für die Erholungsnutzung sowie für das Ortsbild auf. Der Hausgarten des Grundstücks „Mühlenweg 35“ kann ausschließlich durch die jetzigen Bewohner zur Erholung genutzt werden.

Mit der 3. Änderung und Ergänzung wird durch die Rücknahme des Planungsrechts für die Realisierung des elliptischen sechsgeschossigen Turms Sorge für ein harmonisches Einfügen der zukünftigen Bebauung in das mittlerweile etablierte Ortsbild eines Wohnquartiers getragen. Mit der Schaffung des Planungsrechts für das Grundstück „Mühlenweg 35“ durch den vorliegenden Bebauungsplan wird es zur maßvollen Nachverdichtung innerhalb einer kleinteiligen Siedlungsstruktur und zur Arrondierung der bestehenden Wohnbebauung entlang des Mühlenweges kommen.

Die Wirkung der Planung auf das Ortsbild und die Erholungsmöglichkeiten ist auf Grund der bereits vorhandenen Bebauung mindestens als neutral zu beurteilen, soweit sich nicht durch die Gestaltung der öffentlichen Freiräume und der Gärten eine Aufwertung ergibt.

### 7.2.7 Wechselwirkungen

Mit der Änderung und Ergänzung des bestehenden Planungsrechts sind aufgrund der Bestandssituation keine hohen bzw. nicht vertretbaren oder nicht ausgleichbaren Eingriffe für die Menschen, in Natur und Landschaft verbunden. Durch die sparsam gewählte Grundflächenzahl (GRZ), verpflichtende gärtnerische Anlage der nicht überbaubaren Grundstücksflächen auch zum Teil der grünen Vorgärten, Dachbegrünung sowie Anpflanzung von Bäumen und Strauchhecken können die negativen Auswirkungen der Umsetzung des Planungsrechts zum Teil ausgeglichen werden. Zudem wird die klimatische Situation im Plangebiet durch den hohen Grad an Begrünung begünstigt. Die begrünten mit einer heimischen Bepflanzung angereicherten nicht überbaubaren Grundstücksflächen bieten einen Ersatzlebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere.

Die heutige Qualität des Ortsbildes ist aufgrund des prägenden Einflusses der Brachfläche als gering bis mittel anzusetzen. Die von umgebenden Nachbargrundstücken einsehbare Brache trägt kaum zur Steigerung des Erholungswertes bei. Die abschließend erfolgte bauliche Entwicklung sowie Gestaltung des Freiraums innerhalb der Brachfläche wird zur Aufwertung sowohl des Ortsbildes als auch der Naherholungsfunktion beitragen.

## 7.3 Hochwasserschutz und Starkregenvorsorge

Gemäß § 9 (6a) BauGB sollen Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b (1) des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Am 01.09.2021 ist die *Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)* in Kraft getreten. Das übergeordnete Ziel des Raumordnungsplans ist es, das Hochwasserrisiko für Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie kritische Infrastrukturen in Deutschland zu minimieren und dadurch mögliche Schadenspotenziale einzugrenzen.

Dem Ziel I.1.1 nach sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Neben der Eintrittswahrscheinlichkeit und seiner räumlichen und zeitlichen Ausdehnung sind auch Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten zu beachten. Weiterhin sind unterschiedliche Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in der Prüfung von Hochwasserereignissen zu berücksichtigen.

Gemäß Ziel I.2.1 sind die Auswirkungen des Klimawandels in Hinblick auf Hochwasserereignisse durch Starkregen nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen. Hierbei ist die Aktualität der verfügbaren Daten zu beachten, um korrekte Rückschlüsse für die weitere Entwicklung zu gewährleisten.

Gemäß Ziel II. 1.2 (Z) ist der in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG hinter Hochwasserschutzanlagen vorhandene Raum, der aus wasserwirtschaftlicher Sicht für eine später notwendige Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen erforderlich sein wird, von entgegenstehenden Nutzungen und Funktionen freizuhalten.

Dem Grundsatz II. 1.4 (G) nach sollen die in Einzugsgebieten nach § 3 Nr. 13 WHG als Abfluss- und Retentionsraum wirksamen Bereiche in und an Gewässern in ihrer Funktionsfähigkeit für den Hochwasserschutz erhalten bleiben. Flächen, die zurzeit nicht als Rückhalteflächen genutzt werden, aber für den Wasserrückhalt aus wasserwirtschaftlicher Sicht geeignet und erforderlich sind, sollen von entgegenstehenden Nutzungen freigehalten und als Retentionsraum zurückgewonnen werden. Dies gilt insbesondere für Flächen, die an ausgebaute oder eingedeichte Gewässer angrenzen.

Dem Grundsatz II. 1.5 (G) nach sind die zur Senkung des Hochwasserrisikos führenden raumbedeutsamen Renaturierungsmaßnahmen, die im Zuge des Ausbaus von Gewässern sowie des Ausbaus, des Neubaus oder der Beseitigung von Bundeswasserstraßen geplant werden, bei Bedarf auf geeignete Weise räumlich zu sichern.

Dem Grundsatz II. 1.6 (G) nach sollen Raumbedeutsame Maßnahmen des Hochwasserschutzes auf geeignete Weise räumlich gesichert werden, soweit sie in der zum Zeitpunkt der Sicherung geltenden Maßnahmenliste des Nationalen Hochwasserschutzprogramms enthalten und noch nicht in Bau oder Betrieb sind.

Gemäß Ziel II.2.3 (Z) dürfen in Überschwemmungsgebieten nach § 76 (1) WHG raumbedeutsame Infrastrukturen und Anlagen weder geplant noch zugelassen werden.

Für Bad Honnef liegt eine *Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW, Hochwasserrisiko und Maßnahmenplanung* des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen vor. Die Maßnahmenplanung für Bad Honnef definiert folgende Maßnahmen, die bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind:

| Maßnahmenbeschreibung                                                                                                                                                                                                                                                                       | Beginn | Umsetzung   | Risikogewässer |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------------|----------------|
| F02-02: Regelmäßige Berücksichtigung von Hochwasserrisiken bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen                                                                                                                                                                             |        |             |                |
| Aufnahme von Hinweisen zu hochwasserangepasstem Bauen (HQ100) in Bebauungsplänen; Angabe zu hochwasserangepasstem Bauen (z.B. Höhe des EG, Verbot oder hochwasserangepasste Ausführung von Kellern, Vorgaben zu Bauweisen oder zur Hausinstallation/-heizung) (Mn-ID: 05382008_20140714_05) | 2014   | fortlaufend | Ohbach, Rhein  |
| Bei Neuaufstellung von Bebauungsplänen: nachrichtliche Darstellung der Überschwemmungsflächen (HQ100) und <b>Hinweis auf Überflutungsflächen (HQextrem)</b> (Mn-ID: 05382008_20140714_04)                                                                                                   | 2014   | fortlaufend | Ohbach, Rhein  |

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet ist nicht von einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet gem. § 76 WHG erfasst. Deswegen greifen die Grundsätze nach § 78 (3) WHG bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen nicht.

Die Teilflächen des Plangebiets sind jedoch vom möglichen Hochwasserereignis des Rheins betroffen. Von daher werden die Belange des Hochwasserschutzes im vorliegenden Bauleitplanverfahren gem. § 78b (1) WHG, wonach *bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) ... des BauGB zu beurteilende Gebiete insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung gem. § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen sind*, geprüft.

Hierzu wurden die Hochwasserrisiken auf Grundlage der vom Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen zur Verfügung gestellten Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten ermittelt und bewertet.

Gemäß der Darstellung der Hochwassergefahrenkarte<sup>15</sup> ist das Plangebiet von Hochwasserereignissen mit einer wiederkehrenden Wahrscheinlichkeit von je 20 Jahren (hohe Wahrscheinlichkeit) und von seltenen Hochwasserereignissen mit einer wiederkehrenden Wahrscheinlichkeit durchschnittlich je 100 Jahre (HQ100) nicht betroffen. Die Teilflächen des Plangebiets (Abb. 9) können jedoch von Hochwasserereignissen des Rheins mit einer niedrigen

<sup>15</sup> <https://www.flussgebiete.nrw.de/hochwassergefahrenkarten-und-hochwasserrisikokarten>



Die Stadt und die Betroffenen können auf Grundlage dieser Prognose Entscheidungen zur objektbezogenen Vorsorge treffen. Die Kennzeichnung des Hochwasserrisikogebiets des Rheins für das extreme Ereignis HQ200 wird gem. § 9 (6a) BauGB sowie der Maßnahmenbeschreibung der Hochwasserrisikomanagementplanung in NRW in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Eine Minderung hochwasserbedingter Schäden kann durch eine hochwasserangepasste Bauweise gemäß den Ausführungen in der „Hochwasserschutzfibel“ umgesetzt werden, soweit technisch und wirtschaftlich zumutbar.

Das Plangebiet und seine direkte Nachbarschaft liegen im Einzugsgebiet des Rheins. Auf der Höhe des Plangebiets bzw. entlang des Siedlungskörpers von Bad Honnef sind entlang des Rheins keine Hochwasserschutzanlagen bzw. -einrichtungen vorhanden. Gemäß der Maßnahmenliste 2024 des Nationalen Hochwasserschutzprogramms (NHWSP)<sup>16</sup> sind im Abschnitt des Rheins in Bad Honnef und auch in den angrenzenden Gemeinden keine Maßnahmen der Deichrückverlegung, Hochwasserrückhaltung sowie Schwachstellenbeseitigung geplant. Renaturierungsmaßnahmen sind nicht geplant.

### Starkregenvorsorge

Die Topographie des Plangebiets und seiner näheren Umgebung begünstigt den Abfluss des Niederschlagswassers in Richtung des Plangebiets. Aufgrund dessen wurde geprüft, ob das Plangebiet von Starkregenereignissen betroffen werden kann. Die Risiken aus Starkregenereignissen wurden auf Grundlage der vom Bundesamt für Kartographie und Geodäsie (BKG) veröffentlichten Starkregen Gefahrenhinweiskarte für NRW ermittelt und beurteilt. Die Ergebnisse einer Simulation von möglichen Starkregenereignissen sind in den Starkregen Gefahrenhinweiskarten für das Gebiet von Nordrhein-Westfalen (NRW) dargestellt.

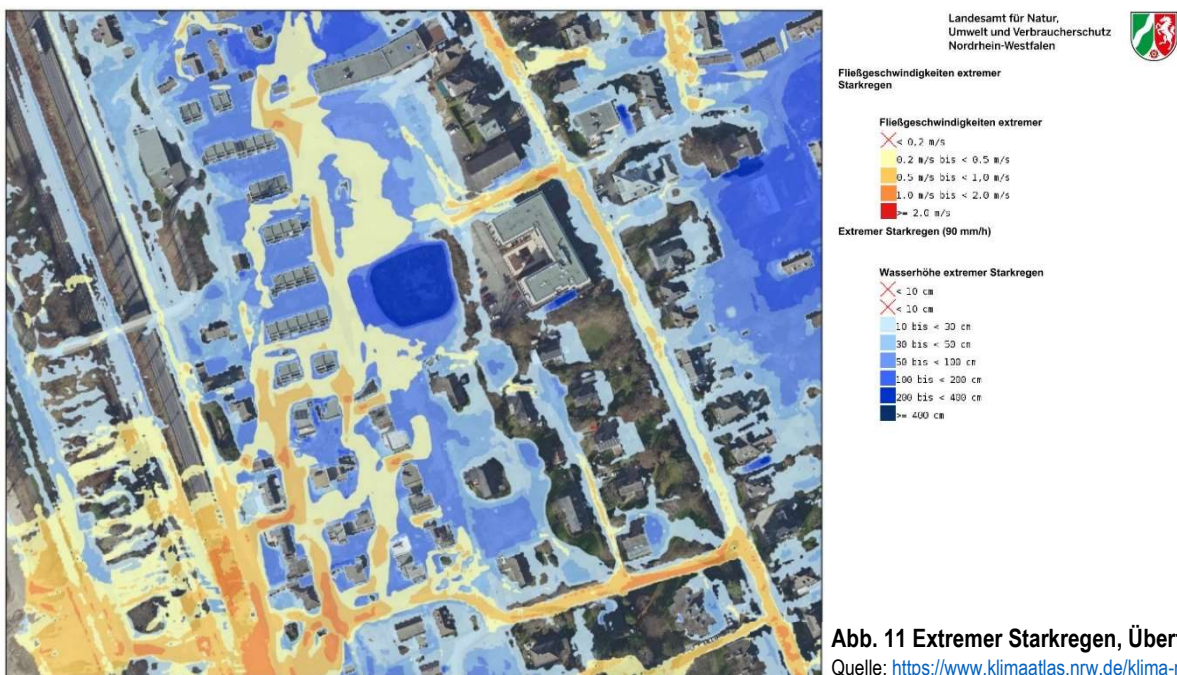
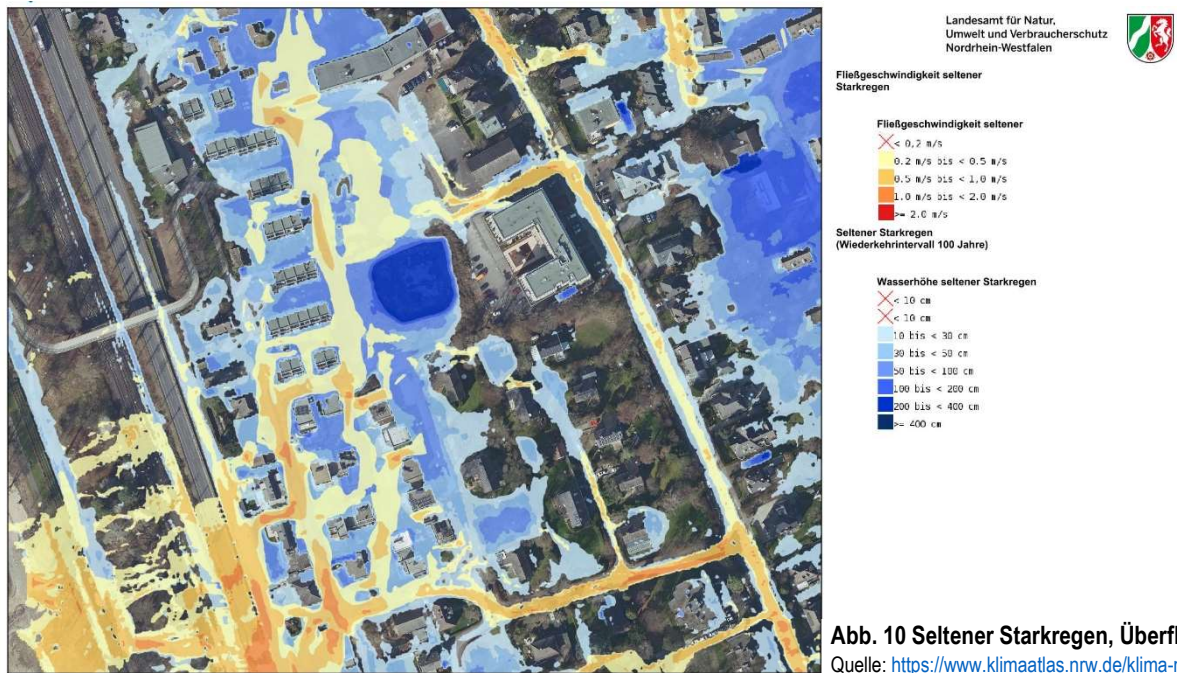
Die Starkregen Gefahrenhinweiskarten zeigen eine mögliche Betroffenheit in weiten Teilbereichen des Plangebiets sowohl durch ein seltenes (Wiederkehrintervall 100 Jahre) als auch durch ein extremes (90 mm/h) Starkregenereignis.

Beim seltenen Starkregen (Abb. 10) sind Wasserhöhen zwischen 0,10 m bis stellenweise 1,0 m prognostiziert. Die Fließgeschwindigkeiten liegen zwischen 0,2 m/s – 0,5 m/s innerhalb der Brache und 0,5 m/s – 1,0 m/s in der Straße „Auf Penaten“. Beim extremen Starkregen (Abb. 11) kann der Teilbereich vollflächig mit einer Wasserhöhe von bis zu 1,0 m betroffen sein. Die Fließgeschwindigkeiten können in der Straße „Auf Penaten“ stellenweise einen Wert bis zu 2,0 m/s erreichen.

Für die Baugrube ist eine Wasserhöhe von bis zu 4,0 m prognostiziert. Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Baugrube im Rahmen des Gebäudeabbruchs und der Entsorgung von Fundamenten des ehemaligen Penaten Werkgebäudes entstand. Sie stellt derzeit und weiterhin eine anthropologische Deformation des natürlichen Geländes dar. Diese sollte ursprünglich eine Momentaufnahme darstellen, welche im Zuge der Plangebietsentwicklung direkt bebaut werden sollte.

Die Wasserhöhe auf den unbebauten Grundstücksflächen der Bebauung zwischen Reitersdorfer Straße und dem Mühlenweg ist zwischen 0 m und bis zu 1,0 m prognostiziert. Unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Entwicklung auf der Brachfläche werden die prognostizierten Werte mit großer Wahrscheinlichkeit zu korrigieren sein.

<sup>16</sup> <https://www.lawa.de>



Die Kapazitäten des Mischkanals im Plangebiet sind entsprechend zurzeit geltender gesetzlicher Vorgaben bemessen. Mit der Berücksichtigung eines 5-jährigen Starkregenereignisses (anstatt eines 3-jährigen Ereignisses) liegen diese sogar am oberen Rand der Vorgaben. Allerdings können das zunehmend außergewöhnliche und schwer kalkulierende Auftreten sowie Verläufe von Starkregenereignissen zur Überschreitung der Kanalisationsbelastungsgrenzen führen. Dies kann zu einem wilden oberirdischen Abfließen über Wege, Straßen, private Grundstücke innerhalb und in der Nachbarschaft des Plangebiets bis zu einem tiefsten Punkt – südliche Brachfläche und die freistehende Bebauung - führen. Aus technischen (fehlende Flächen) und wirtschaftlichen Gründen (Bau- und Wartungskosten) kann jedoch die Dimensionierung des Kanalnetzes nicht auf die prognostizierten Wassermengen eines seltenen bzw. extremen Starkregens angepasst werden.

Das Planungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung stößt an die Grenzen seiner Realisierbarkeit, da das Konzept der Entwicklung eines Business-Parks an diesem Standort aufgrund geänderter äußerer Rahmenbedingungen verworfen wurde. Eine Teilfläche des Plangebiets liegt jedoch weiterhin brach. Um das Plangebiet abschließend baulich entwickeln und die Vorgaben der informellen gemeindlichen Planungen – u.a. Etablierung eines Nahversorgers zur Versorgung der Bevölkerung von Rhöndorf mit den Gütern des täglichen Bedarfs - verwirklichen zu können, wurde der Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung aufgestellt. Mit den geänderten Ansprüchen zur Vorsorge gegen Hochwasser und Auswirkungen von Starkregenereignissen findet auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die Berücksichtigung insoweit statt, dass Hinweise zu hochwasserbedingten Risiken und Informationen zu baulichen und technischen Vorkehrungen an Gebäuden gegeben sowie indirekte planungsrechtliche Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen wurden.

Aufgrund der Ausstattung des Plangebiets bzw. der Nicht-Verfügbarkeit über Freiflächen, ist eine Festsetzung von Flächen bzw. Maßnahmen im Sinne des Hochwasserschutzes sowie Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser oder öffentlichen und privaten Grünflächen nicht möglich. Eine nachträgliche Festsetzung solcher Flächen bzw. Maßnahmen würde den Entzug von bestehendem Planungsrecht bedeuten und einen möglichen planerischen Schadenersatz begründen.

Gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB wurde festgesetzt, dass die unbebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind. Weiterhin wurde bestimmt, dass die nicht überbauten Tiefgaragendecken mit einem Bodenauftrag von mindestens 0,60 m auszuführen und dauerhaft zu begrünen sind. Die Flachdächer und flachgeneigten Dächer von bis zu 20° Neigung von Haupt- und Nebenanlagen sollen mindestens extensiv begrünt werden. Die nicht überdachten Stellplätze und Stellplatzflächen sollen mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden. Die Versiegelung der Vorgartenbereiche wurde auf max. 50 % bei freistehenden- und max. 70 % bei Reihenhausbebauung beschränkt. Zudem wurden das Anpflanzen, die Bindungen sowie die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Damit werden ein Retentionsraum, eine Versickerung und eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken bzw. durch die Bepflanzung gewährleistet.

Zur Minderung bzw. Vermeidung von nachteiligen Folgen von seltenen bzw. extremen Starkregenereignissen für Menschen, Umwelt und Sachgüter ist Eigenvorsorge durch die Bauherren zu treffen. Potentielle negative Auswirkungen auf die Sicherheit von Menschen und Gebäudesubstanz sind zu berücksichtigen. Ihnen ist im Zuge der Genehmigungsplanung entsprechend Rechnung zu tragen, indem geeignete Maßnahmen durch den Bauherrn vorgesehen werden können. Eine Minderung von Schäden durch Starkregen kann, durch eine hochwasserangepasste Bauweise, soweit technisch und wirtschaftlich zumutbar, gemäß den Ausführungen in der „Hochwasserschutzfibel“ umgesetzt werden. Bei der Gestaltung des Grundstücks sind unter anderem die Anordnung der baulichen Anlagen, deren Zuwegungen und Zufahrten sowie die Geländemodellierung sorgfältig zu planen.

## 8 Planalternativen

Bei Nichtaufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 27, hier konkret der Erweiterung des zulässigen Nutzungskatalogs innerhalb des Mischgebiets, wäre die Ansiedlung des nicht großflächigen Einzelhandels innerhalb des Plangebiets weiterhin unzulässig. Dies würde allerdings der Empfehlung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bad Honnef<sup>17</sup> widersprechen. Der Empfehlung nach sollte innerhalb des ehemaligen Werksgeländes der Firma Penaten die Integration der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden, um die Nahversorgung im Stadtteil Rhöndorf zu stärken. Die Nichtaufstellung der 3. Änderung und Ergänzung würde damit dem im § 1 (6) Nr. 11 BauGB verankerten Grundsatz - die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung in der Bauleitplanung zu berücksichtigen - widersprechen.

Bei Verzicht auf die Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung blieben die planungsrechtliche Sicherung des Mühlen- und Nachtigallenweges sowie der Teilfläche der Rhöndorfer Straße und Straße „Auf Penaten“ als öffentliche Verkehrsflächen aus.

Ein Festhalten an der Leitidee eines Business-Parks und der Verzicht auf die Überplanung der mittlerweile tatsächlich vorhandenen und von den im Jahr 2004 abweichenden Verhältnisse würde ggf. eine weiterandauernde Stagnation im Plangebiet bedeuten.

Der benötigte Wohnraum und die Versorgung durch Einzelhandelsbetriebe müsste an einem anderen Standort realisiert werden. Unter Berücksichtigung der Gesamtgröße und der guten Anbindung an das Bad Honnefer und Ortsteil-Zentrum ist der gewählte Standort als privilegiert zu beurteilen.

Die vorliegende Planung entspricht dem Grundsatz 6.1-6 des LEP NRW, wonach Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich haben. Zudem erfährt eine in einem gewachsenen Siedlungskörper seit über 20 Jahren brachliegende Fläche eine Wiedernutzbarmachung. Die Planung entspricht den Leitzielen des ISeK für die Bauflächenpotentiale, welche den Vorrang der Innenentwicklung und Nachverdichtung bestätigen. Zudem definiert das ISeK unter dem Begriff „Intelligentes Wachstum“ einen Grundsatz einer Siedlungsentwicklung nach dem die Teilbereiche von Bad Honnef, in welchen bereits öffentliche und technische Infrastruktur auf eine weitere Entwicklung des Bestands ausgelegt ist, vorrangig baulich zu entwickeln sind.

Die Lage zwischen dem Rhein im Westen und den Hangausläufern des Siebengebirges im Osten ist als polarisierend zu beurteilen. Einerseits ist die Stadt Bad Honnef wegen der „eingekesselten“ Lage und somit mangelnden Erweiterungsflächen kein etablierter Gewerbe- oder Industriestandort mit hohen Gewerbesteuererträgen. Andererseits prädisponiert diese Lage Bad Honnef zur Entwicklung als Wohnstandort. Die Entwicklung der Siedlungs- und Verkehrsfläche lag jedoch in den letzten zwanzig Jahre unter den Vergleichswerten des Rhein-Sieg-Kreises und des Landes Nordrhein-Westfalen. Dadurch wurde Bad Honnef als ein Bereich mit einem angespannten Wohnungsmarkt definiert. Der Siedlungskörper nimmt jedoch nahezu das gesamte Talbecken zwischen Rheinufer und Siebengebirge ein. Laut ISeK ist eine Expansion der Stadt in der Tallage aufgrund mangelnder Flächenpotentiale nur bedingt möglich. Deswegen ist die Reaktivierung der brachliegenden Fläche in dieser integrierten Lage als sinnvoll zu beurteilen.

<sup>17</sup> INHK, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, im Juni 2010

## 9 Bodenordnung und Realisierung

Eine Regelung zur Vorbereitung der Bodenordnung durch den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die neu zu beplanenden Flächen befinden sich größtenteils im Eigentum der Stadt bzw. von Dritten, die an der Planung beteiligt waren.

Der vorhandene städtische Mischkanal verbleibt in der bisherigen Lage und ist im Bebauungsplan über die Festsetzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und entsprechende Baulasten gesichert.

Zur Planung und Realisierung des Knotenpunktes Rhöndorfer Straße / Straße „Auf Penaten“ / Flutgraben wird zwischen der Stadt und dem aktuellen Projektentwickler ein Erschließungsvertrag geschlossen, der eine für die Stadt kosten- und lastenfreie Herstellung der Erschließungsanlagen sichert. Allerdings befinden sich Teile der benötigten Flächen aktuell noch im Privateigentum des ehemaligen Projektentwicklers. Die auf einen Erwerb der Flächen gerichteten Gespräche sollen weitergeführt werden, haben bislang aber nicht zum Erfolg geführt.

Mangels städtischen Erwerbes stellt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche damit einen Eingriff in das private Eigentum dar. Das private Interesse des ehemaligen Projektentwicklers am privatnützigen Gebrauch an den betroffenen Grundstücksflächen ist beeinträchtigt. Dieser wird zukünftig, jenseits des Bestandsschutzes, durch die Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben. Die betroffenen Flächen liegen nach dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung, innerhalb des Mischgebiets, allerdings außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Sie sind dementsprechend aktuell als Zufahrten zu Stellplätzen ausgestaltet, wobei die Stellplatzflächen selber nicht betroffen sind. Ein Teil des Flurstücks 3141 in der Straße „Auf Penaten“ ist bereits aktuell mit einer Baulast für ein Gehrecht zu Gunsten der Baugrundstücke im Plangebiet sowie ein Teil in der Rhöndorfer Straße mit Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Baugrundstücks „Rhöndorfer Straße 80 bis 80c“ belastet, so dass eine anderweitige Nutzung nicht möglich wäre.

Bei der Bewertung des privaten Interesses des Eigentümers ist in Blick zu nehmen, dass dieser als ehemaliger Projektentwickler ursprünglich selber die Herstellung des Knotenpunktes übernehmen sollte (siehe oben 5.1). Zudem waren Teile des Flurstücks 3141 entlang der Rhöndorfer Straße bereits in der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27 als mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Ausgehend von der damals angenommenen Wirksamkeit dieses Bebauungsplans musste der Eigentümer also auch auf dieser Grundlage schon davon ausgehen, dass eine privatnützige Verwendung jedenfalls dieser Fläche nicht möglich war.

Aus diesen Gründen wird das Interesse des Eigentümers am Erhalt der ohnehin nur in sehr beschränktem Maß möglichen privaten Verwendung als zwar schützenswert, jedoch eingeschränkt betrachtet.

Auf der anderen Seite steht das Interesse an der Erschließung des Plangebiets, das ohne Inanspruchnahme privater Flächen nicht möglich ist. Im Plangebiet soll dringend benötigter bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden sowie ein Lebensmitteleinzelhandel. Letzterer wird für die wohnortnahe Versorgung im Stadtteil Rhöndorf benötigt. Ohne äußere Erschließung können diese Nutzungen nicht realisiert werden. Dem privaten Interesse stehen daher die Gemeinwohlbelange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 2 und 8 lit. a) BauGB gegenüber.

Daher überwiegen das öffentliche Interesse an einer Festsetzung als öffentliche Verkehrsfläche das private Interesse am Erhalt der privatnützigen Verwendbarkeit der betroffenen Flächen.

## 10 Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“ ist aus Sicht der Stadt unabdingbar, um die bauliche Entwicklung und strukturelle Erneuerung innerhalb des Plangebiets zu vollziehen. Das Leitbild des Business-Parks, das mit dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung im Jahr 2004 etabliert wurde, wurde bislang nicht umgesetzt. Aufgrund von im Plangebiet, im Vergleich zur Ausgangssituation, geänderten Verhältnissen ist das Festhalten an der Entwicklung eines Bürostandortes nicht mehr vertretbar. Zudem spricht der Wohnraummangel in Bad Honnef dafür, an dem Standort ein Wohnquartier mit ergänzenden Nutzungen zu entwickeln.

## Hinweise

1. Bei Erneuerung bzw. Sanierung schon vorhandenen Flachdächer und flachgeneigter Dächer ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindesthöhe der Substratschicht von 10 cm nachträglich zu realisieren. Die Ausführung muss der FLL-Dachbegrünungslinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) 6, Ausgabe 2018 entsprechen.
2. Sollten technogene oder Recyclingsubstrate eingesetzt werden, so sind die Güteanforderungen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA1995) oder des RAL-Gütezeichens einzuhalten.
3. Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind die Hinweise aus dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte in Sempach sind zu berücksichtigen. Der Leitfaden kann unter dem Link eingesehen bzw. heruntergeladen werden: <https://www.bfn.de/aktuelle-meldungen/vogelfreundliches-bauen-mit-glas-und-licht>.
4. Im Zuge der Umsetzung der auf der Grundlage des vorliegenden Bebauungsplans zulässigen Bebauung ist die Beachtung der Vermeidungsmaßnahmen möglichst durch eine Umweltbaubegleitung zu überwachen.
5. Die Informationen zum hochwasserangepassten Bauen sind der Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (Stand: Februar 2022) des Bundesministerium Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen zu entnehmen. Die Hochwasserschutzfibel kann unter dem Link eingesehen bzw. heruntergeladen werden: <https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/downloads/Webs/BMWSB/DE/publikationen/raumordnung/hochwasserschutzfibel.html>.
6. Die DIN 4109-1: 2018 kann bei der Stadt Bad Honnef während der Dienstzeiten eingesehen oder kostenpflichtig beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, bezogen werden.
7. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bad Honnef als Untere Denkmalschutzbehörde Tel: 02224 / 184-160 oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
8. Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, so ist unverzüglich der Rhein-Sieg -Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz zu informieren. Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptische auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt und Naturschutz - Sachgebiet Immissionsschutz und gewerbliche Abfallwirtschaft anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis der Einbaustelle vorzulegen.
9. Der bei den Bauarbeiten anfallende Oberboden und der kulturfähige Unterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Hierzu ist er möglichst auf dem jeweiligen Grundstück zur Herstellung von Vegetationsflächen wieder aufgetragen werden. Bei der Planung und Durchführung von Bodenbewegungen sind die DIN 19731 (Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial) und DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) zu beachten.
10. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die Stadt Bad Honnef, Fachdienst 2-32 Ordnung oder der Kampfmittelräumdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

## Empfehlungen

### Heimische Sträucher<sup>18</sup>

| Botanischer Name          | Deutscher Name                   |
|---------------------------|----------------------------------|
| <i>Sambucus nigra</i>     | Holunder                         |
| <i>Cornus mas</i>         | gelber Hartriegel, Kornelkirsche |
| <i>Cornus sanguinea</i>   | roter Hartriegel                 |
| <i>Euonymus europaeus</i> | Pfaffenhütchen                   |
| <i>Corylus avellana</i>   | Haselnuss                        |
| <i>Rosa canina</i>        | Hundsrose                        |
| <i>Viburnum opulus</i>    | Gewöhnlicher Schneeball          |
| <i>Amelanchier ovalis</i> | Echte Felsenbirne                |
| <i>Daphne mezereum</i>    | Echter Seidelbast                |
| <i>Salix caprea</i>       | Sal-Weide                        |
| <i>Sorbus aucuparia</i>   | Gewöhnliche Vogelbeere           |

**Gutachten**

1. Stadt Bad Honnef Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“, Teilbereiche A, B, C und D, Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP 1), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Diplom Biologe Stefan Möhler, Oktober 2023
2. Stadt Bad Honnef Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung 'Auf Penaten / Mühlenweg', Teilbereiche A, B, C und D Studie zur FFH-Verträglichkeit FFH-Gebiet 'Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef' (DE-4405-301), RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Diplom Biologe Stefan Möhler, Oktober 2023
3. Stadt Bad Honnef, Standortentwicklung „Auf Penaten“, „Leistungstechnische Bewertung der Plangebietsanbindung an die Rhöndorfer Straße (L 193) und bewertende Gegenüberstellung der Knotengeometrien“, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, März 2024
4. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 27, 3. Änderung und Ergänzung „Auf Penaten / Mühlenweg“, TAD - Technische Akustik Dipl.-Ing. Klaus Boehmer, März 2025

Bad Honnef, den 14. 10. 2025



Otto Neuhoff  
Der Bürgermeister

