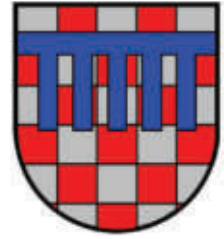


STADT BAD HONNEF



Bebauungsplan NR. 6-139 „Rederscheider Weg-Drosselweg“

Begründung

Planungsstand 04.03.2024

Entwurfsverfasser: ulrich hartung gmbh
Adenauerallee 127 a
53113 Bonn

Inhalt

1	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung.....	5
1.1	Anlass der Planung.....	5
1.2	Wesentliche Ziele des Bebauungsplans.....	6
2	Plangebiet und Planverfahren.....	6
3	Planerischen Rahmenbedingungen.....	8
3.1	Regionalplan.....	8
3.2	Flächennutzungsplan.....	9
3.3	Vorlaufende oder angrenzende Bebauungsplanungen.....	9
3.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	11
3.4.1	Landschaftsschutz.....	11
3.4.2	Hochwasserschutz.....	11
3.4.3	Trinkwasserschutz.....	12
3.4.4	Denkmalschutz.....	12
3.5	Situation im Plangebiet.....	12
3.6	Informelle städtebauliche Planungsvorgaben.....	13
4	Bebauungsplanung.....	14
4.1	Städtebauliches Konzept.....	14
4.2	Verkehrliche Erschließung.....	16
4.3	Energie / Ver- und Entsorgung.....	16
4.4	Bebauungsplanung.....	18
4.4.1	Art der baulichen Nutzung:.....	18
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung:.....	19
4.4.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	21
4.4.4	Stellplätze, Garagen und Carports.....	22
4.4.5	Nebenanlagen.....	23
4.4.6	Einschränkung der Zahl der Wohnungen.....	23
4.5	Erschließung und Straßenplanung:.....	23
4.5.1	Flächen für Versorgungsanlagen.....	24
4.5.2	Öffentliche Grünflächen.....	24
4.5.3	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	24
4.6	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	25
4.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	29
4.8	Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	29
4.8.1	Dachbegrünung.....	29
4.8.2	Tiefgaragenbegrünung.....	29
4.8.3	Einzelbaumpflanzungen auf straßenzugewandten Flächen.....	30
4.8.4	Anpflanzen von Bäumen auf den Straßenflächen sowie auf der Fläche des Spielplatzes und Begrünung des Regenrückhaltebeckens.....	30
4.8.5	Vorgartengestaltung.....	30

4.9	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	31
4.9.1	Artenschutz	31
4.10	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	33
4.10.1	Dächer und Dachaufbauten	33
4.10.2	Einfriedungen.....	33
5	Auswirkungen der Planung.....	34
5.1	Schutzgut Mensch.....	34
5.2	Verkehr	34
5.3	Umweltbelange.....	35
5.4	Immissionen.....	35
5.5	Boden	36
5.6	Wasserrechtliche Belange.....	36
5.7	Klima	36
6	Bodenordnung und Realisierung	37
7	Hinweise	37
7.1	Ausschlusszeiten für die Beseitigung von Gehölzen und Vegetation.....	37
7.2	Vogelschlag an Gebäuden.....	37
7.3	Abfallwirtschaft.....	37
7.4	Bodenschutz, Altlasten	38
7.5	Bodendenkmale	38
7.6	Kampfmittel	38
7.7	DIN- Vorschriften und Richtlinien	39
7.8	Lagebezugssystem und Höhensystem	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Geobasis NRW 2022, eigene Darstellung)	7
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bad Honnef)	8
Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bad Honnef).....	9
Abbildung 4: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Bereich des markiertem Plangebietes rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 59 Teil A (Quelle: Stadt Bad Honnef).....	10
Abbildung 5: 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 Teil A (Quelle: Stadt Bad Honnef).....	11
Abbildung 6: Ausschnitt aus dem gültigen integrierten städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Bad Honnef mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bad Honnef).....	13
Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, Stand 02/2022 (Quelle: ulrich hartung gmbh).....	15
Abbildung 8: Abwassertechnische Erschließung des Neubaugebietes Drosselweg, Stand: Mai 2021 (Quelle: Ingenieurbüro für Bauwesen Schmidt, Bad Honnef).....	17

1 Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

1.1 Anlass der Planung

Das rd. 3,2 ha großen Plangebiet am Rederscheider Weg in Bad Honnef / Rottbitze wurde in der Vergangenheit als Wochenendhausgebiet entwickelt und viele Jahre als solches genutzt. Im Oktober 2016 wurde das Gelände von der Stadt Bad Honnef erworben, nachdem es ab August 2016 bereits teilweise für eine städtische Flüchtlingsunterkunft eingerichtet wurde. Zwischen August 2016 und Dezember 2017 wurden hier Flüchtlinge in 36 Mobilheimen untergebracht, die zwischenzeitlich wieder abgebaut worden sind. Die Bebauung durch Wochenendhäuser besteht noch in Teilbereichen. Die letzten Wochenendhausbewohner haben die Gebäude im Dezember 2018 verlassen. Seitdem ist die gesamte Fläche ungenutzt.

Die Lage im Bergbereich der Stadt Bad Honnef und damit zum Naherholungsraum Siebengebirge sowie die räumliche Nähe zu Köln und Bonn mit der direkten verkehrlichen Anbindung an die Bundesautobahn A3 bieten einen vorteilhaften Wohnstandort. Angesichts der wenigen, noch zur Verfügung stehenden Wohnbauflächen in Bad Honnef ist die Entwicklung des Plangebietes von hoher Bedeutung.

Dessen Umnutzung wurde bereits im Jahr 2017 im Rahmen der Erarbeitung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Bad Honnef vorbereitet. Dort wurden verschiedene Handlungsfelder und Handlungsräume mit differenzierten Leitzielen festgelegt. Für das Plangebiet wird unter anderem das Leitziel „Forcierung der Innenentwicklung und Nachverdichtung für Wohnungsbau oder gemischte Nutzungen“ festgelegt (siehe auch Pkt. 3.6). Zudem wurde die Fläche als Schwerpunkttraum für sozialen Wohnungsbau auf kommunalen Grundstücken eingestuft.

Im April 2019 wurde für die Fläche ein städtebaulicher Workshop mit vier Planungsbüros zur Entwicklung städtebaulicher Strukturkonzepte durchgeführt, mit dem Ziel, die im Eigentum der Stadt stehende Liegenschaft einer neuen städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Es sollte nachfrageorientierter Wohnraum und ggf. ergänzend untergeordnet wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen geschaffen werden.

Im Ergebnis wurden vier sehr unterschiedliche Strukturkonzepte erarbeitet, die im Anschluss an den Workshop von der Stadt Bad Honnef bewertet und als Grundlage für das weitere Verfahren verwendet wurden.

Das daraufhin von dem Büro ulrich hartung gmbh, Bonn, konkretisierte und mit den Fachdiensten der Stadt Bad Honnef abgestimmte Konzept bildet die Grundlage des Bebauungsplans Nr. 6-139 „Rederscheider Weg – Drosselweg“. Der Rahmenplan orientiert sich weitestgehend an den Leitzielen des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) sowie den Ergebnissen des Workshops.

Zur Umsetzung der im Rahmenplan für das Plangebiet definierten Ziele ist die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 6-139 „Rederscheider Weg – Drosselweg“ erforderlich.

1.2 Wesentliche Ziele des Bebauungsplans

Durch die Entwicklung des neuen Wohnquartiers soll dem Wohnraummangel in der Stadt Bad Honnef entgegengewirkt werden. Insbesondere besteht ein hoher Bedarf an öffentlich gefördertem Wohnraum, der mit der Entwicklung des Plangebietes teilweise gedeckt werden kann. Die Reaktivierung der seit Ende 2017 ungenutzten Brachfläche bietet sich auch im Sinne der Innenentwicklung und des Bodenschutzes in optimaler Weise an. Mit dem neuen Wohnquartier wird das Plangebiet einer geordneten Entwicklung zugeführt, die Lücke zwischen den bestehenden Wohngebieten geschlossen und ein städtebaulicher Übergang zwischen den großformatigen gewerblichen Nutzungen im Norden und der angrenzenden Waldfläche im Süden geschaffen.

Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung zur Realisierung eines attraktiven Wohnquartiers mit rd. 120 - 140 Wohneinheiten, hoher Aufenthaltsqualität im Freiraum und einem geringen Anteil wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen. Um der erwarteten Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kleinkinder in den nächsten Jahren gerecht zu werden, sollen zudem die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Kindertagesstätte geschaffen werden.

Im Einzelnen werden folgende Ziele für das Plangebiet definiert:

- Entwicklung eines vorwiegend zum Wohnen genutzten Quartiers, bestehend aus einem differenzierten Mix an unterschiedlichen Typologien (Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen, Doppelhäuser und Einzelhäuser).
- Gestaltung eines attraktiven „Dorfplatzes“ am Rederscheider Weg für den Ortsteil Rottbitze; Schaffung der Voraussetzungen für die Ansiedlung von Nutzungen, welche der Belegung des Dorfplatzes dienen.
- Integration eines rd. 760 m² großen Kinderspielplatzes an zentraler Stelle im neuen Quartier.
- Errichtung eines Regenrückhaltebeckens.
- Schaffung der Voraussetzungen für die Realisierung einer Kita an der Ecke Rederscheider Weg / Drosselweg.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des heutigen Bebauungsplanes Nr. 59 Teil A, der für die Fläche ein Sondergebiet „Wochenendplatz“ (gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO) festsetzt. Um die vorgenannten städtebaulichen Ziele der Stadt Bad Honnef für das Plangebiet realisieren zu können, wird ein neuer Bebauungsplan aufgestellt, der den rechtsgültigen Bebauungsplan ersetzt. Am 05.04.2017 wurde vom Rat der Stadt Bad Honnef der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 6-139 „Rederscheider Weg – Drosselweg“ gefasst.

Zweck des Bebauungsplanes ist es, die vorgenannten Ziele planungsrechtlich zu sichern.

2 Plangebiet und Planverfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 6-139 befindet sich im Stadtbezirk Aegidienberg, Ortsteil Rottbitze der Stadt Bad Honnef und liegt am südlichen Rand der Gemarkung Aegidienberg. Er wird im Südwesten durch den Rederscheider Weg, im Südosten durch den

Drosselweg sowie den angrenzenden Wald und im Nordwesten durch die gewerblichen Nutzungen an der Rottbitzer Straße begrenzt. Im Nordosten befinden sich drei Wohngebäude, die das Plangebiet zu dem dort in nördliche Richtung abknickenden Drosselweg abgrenzen. Über den Rederscheider Weg und die Rottbitzer Straße wird das Plangebiet für den Kfz-Verkehr an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Bundesautobahn A 3 kann über die Auffahrt Bad Honnef / Linz, welche sich in ca. 1,5 km Entfernung befindet, erreicht werden.

Die Fläche hat eine Größe von rd. 32.000 m² und umfasst im Wesentlichen die Flurstücke 338 und 303 (teilw., Drosselweg), Flur 16, Gemarkung Aegidienberg sowie einen Teil des Rederscheider Weges.



Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Geobasis NRW 2022, eigene Darstellung)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6-139 „Rederscheider Weg – Drosselweg“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB (Baugesetzbuch) aufgestellt. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB sind gegeben.

Es handelt sich um die Wiedernutzbarmachung einer Fläche, die aktuell ungenutzt ist. Mit der vorgesehenen Wohnnutzung wird dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB Rechnung getragen.

Die künftige Grundfläche, die mit dem vorliegenden Bebauungsplan überbaut werden kann, beträgt ca. 13.000 m² und liegt damit unter dem Grenzwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB von 20.000 m². Auch werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 6 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung) in Verbindung mit Spalte 1 der Anlage 1 des UVPG unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen (siehe auch Pkt. 3.4.1).

Nach § 13a Abs. 1 Satz 1 gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens im Sinne des § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe, die auf Grund der

Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Bei der Bekanntmachung ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

Die Vorschriften des Artenschutzes (§ 39 ff. BNatSchG) bleiben unberührt und finden bezüglich des Schutzes planungsrelevanter Arten Anwendung (siehe Pkt. 4.9.1)

Die Planung wurde am 07.10.2020 der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerveranstaltung entsprechend den Vorgaben des § 3 Abs. 1 BauGB frühzeitig vorgestellt und mit den Bürgern erörtert.

3 Planerischen Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg – ist das Plangebiet als allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Die geplante Entwicklung der Fläche als Wohngebiet gemäß den Zielsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 6-139 „Rederscheider Weg – Drosselweg“ ist somit mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

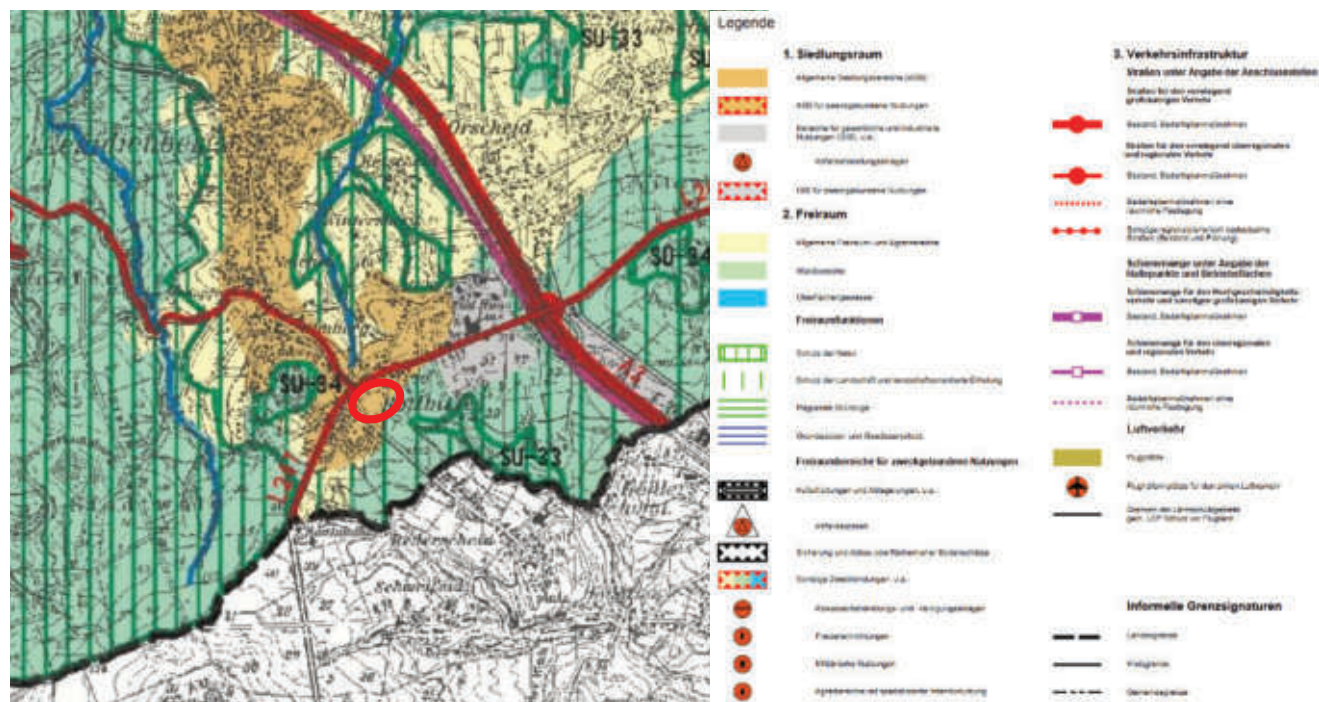


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Bonn/Rhein-Sieg, mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bad Honnef)

Am 10.12.2021 hat der Regionalrat den Aufstellungsbeschluss für den Planentwurf zu einem neuen Regionalplan Köln gefasst. Die Darstellungen in dem neuen Regionalplan sind für das Plangebiet inhaltlich unverändert übernommen worden. Somit ist die geplante Entwicklung auch vor diesem längerfristigen Hintergrund mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Bis zum Abschluss des Verfahrens für den neuen Regionalplan gelten die Festlegungen der aktuell geltenden räumlichen und sachlichen Teilpläne des Regionalplans im Regierungsbezirk Köln weiter fort.

3.2 Flächennutzungsplan

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef ist das Plangebiet als Sonderbaufläche, Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendplatz“, dargestellt (siehe Abbildung 3). Aufgrund der im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes kann der neue Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13a Abs. 2 Nr. 2 im Wege der Berichtigung angepasst.

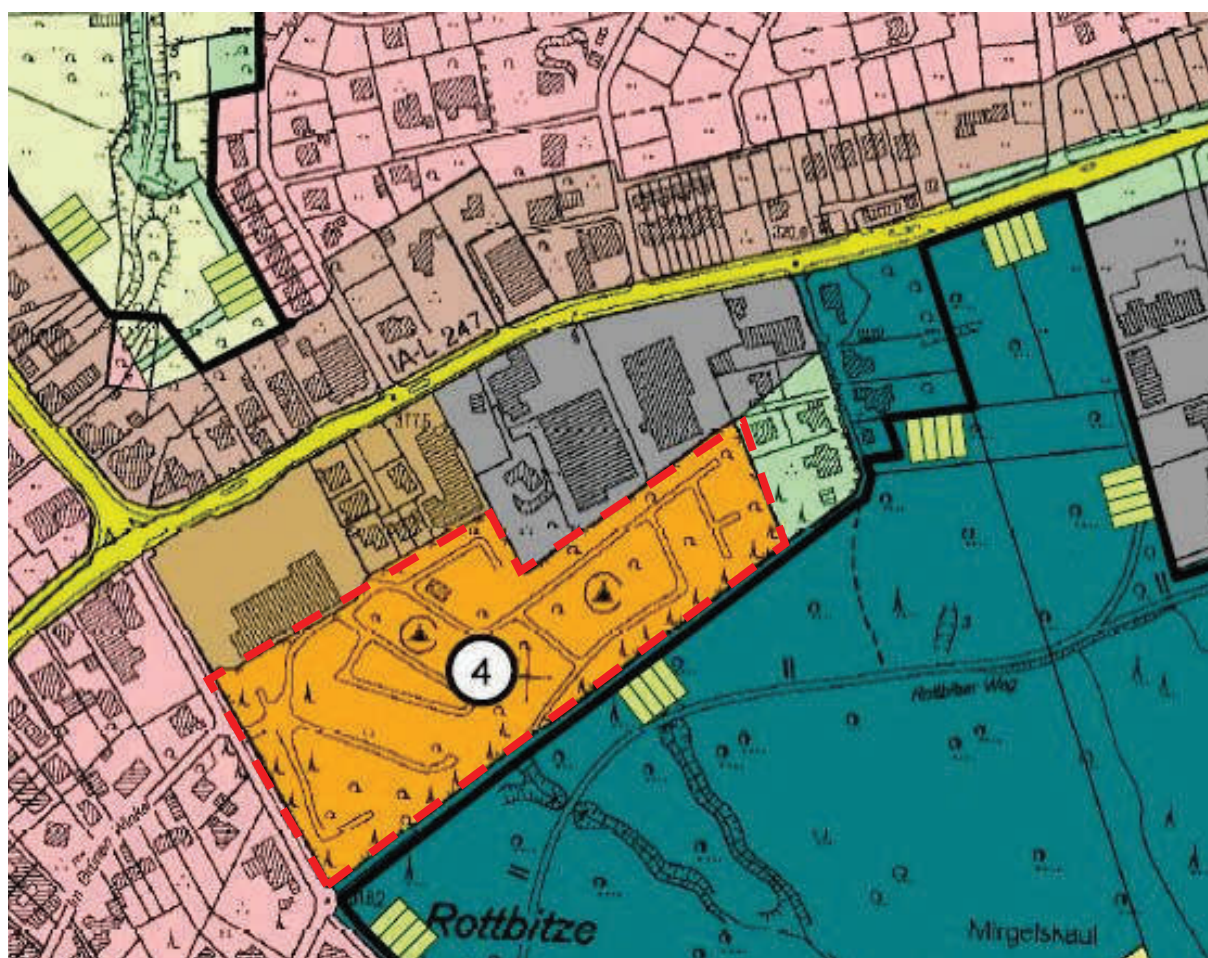


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem gültigen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bad Honnef)

3.3 Vorlaufende oder angrenzende Bebauungsplanungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung liegt das Plangebiet im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 59 Teil A, der hier ein Sondergebiet „Wochenendplatz“ (gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO) festsetzt.

Die nördlich sowie an das Plangebiet angrenzenden gewerblich bzw. wohnbaulich genutzten Bereiche befinden sich im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 6-140 „Rottbitzer Straße - östlicher Drosselweg“, welcher für Teilbereich das Bebauungsplanverfahren 6-59 weiterführt. Die Zielsetzung dieses B-Planes ist es die dort vorhandene Gemengelage planungsrechtlich zu fassen.

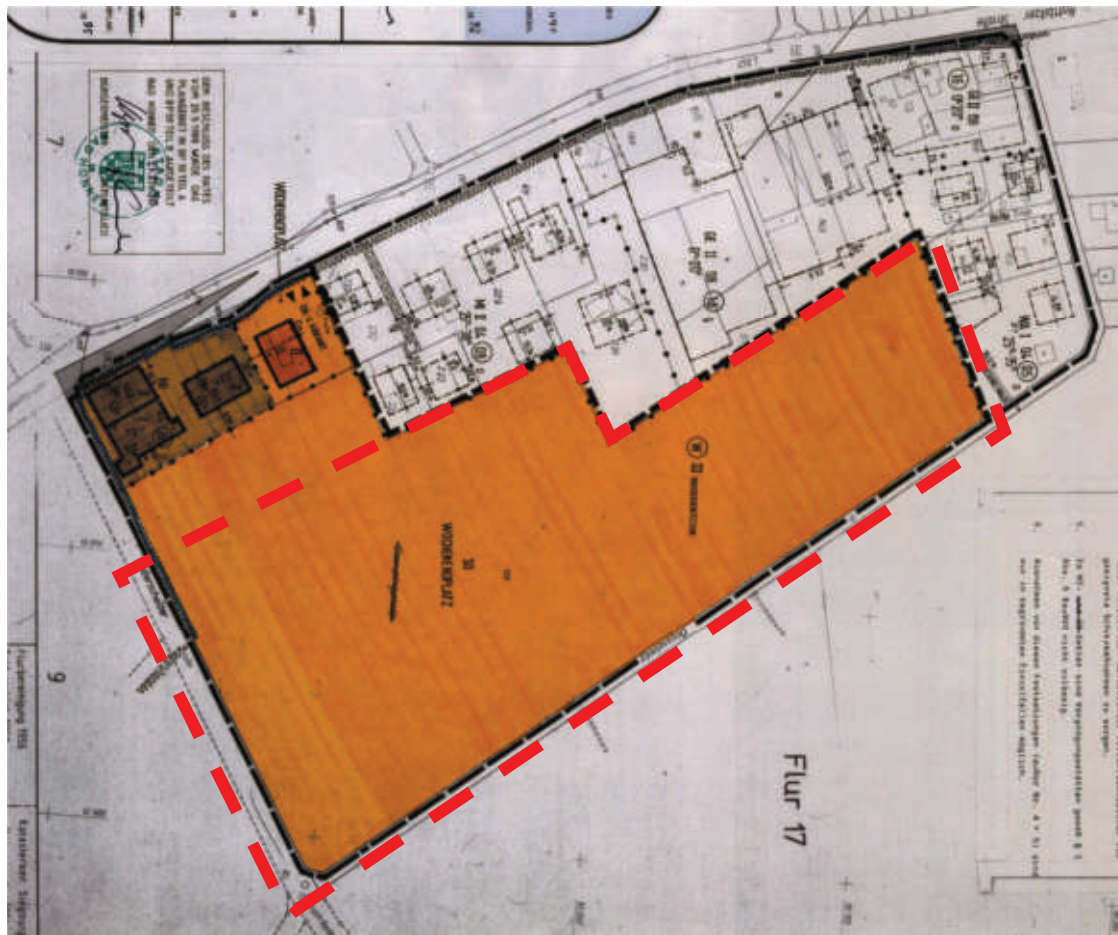


Abbildung 4: Zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Bereich des markiertem Plangebietes rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 59 Teil A (Quelle: Stadt Bad Honnef)

In seiner 1. und 2. Änderung wurde der Bebauungsplan Nr. 59 Teil A für den Bereich an der Ecke Rottbitzer Straße / Rederscheider Weg in ein Mischgebiet gem. § 6 BauNVO umgewandelt, um die dort realisierten Einzelhandelseinrichtungen planungsrechtlich zu sichern. Diese Änderungsbereiche liegen außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes.



Abbildung 5: 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 Teil A (Quelle: Stadt Bad Honnef)

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 6-139 ersetzt in seinem Geltungsbereich bei Inkrafttreten die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 59 Teil A.

Westlich, östlich sowie teilweise auch nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 59 Teil A wird die bauliche Nutzung durch verschiedene Innenbereichssatzungen geregelt, die auf §34 BauGB basieren. Gemäß §34 Abs. 1 BauGB müssen sich die Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche in die nähere Umgebung einfügen.

3.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

3.4.1 Landschaftsschutz

Gemäß den kartographischen Darstellungen des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen befindet sich das Plangebiet weder in einem FFH-Gebiet noch in einem gesetzlich geschützten Biotop oder einem Naturschutzgebiet.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet – das Naturschutzgebiet Siebengebirge (SU-001K2) – befindet sich in ca. 700 m Entfernung westlich des Plangebietes.

Aufgrund der Entfernung zum Plangebiet und den zwischen Plangebiet und Naturschutzgebiet gelegenen Wohngebieten ist eine Beeinträchtigung des Schutzgebietes durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Das Plangebiet liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes „in den Städten Königswinter und Bad Honnef“ (LSG 5209-0001).

3.4.2 Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten des Rheins sowie von Bächen und anderen Fließgewässern. Der Rederscheider Bach wird in den Hochwasserkarten des Landes NRW nicht als Risikogewässer bezeichnet.

3.4.3 Trinkwasserschutz

Gemäß den Darstellungen des Landes NRW (Geoportal.NRW) befindet sich das Plangebiet weder in einem festgesetzten noch in einem geplanten Trinkwasserschutzgebiet. Ebenfalls sind keine Heilquellen im Plangebiet oder seiner Umgebung vorhanden.

3.4.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet befinden sich weder Bau- noch Boden- oder Naturdenkmäler.

3.5 Situation im Plangebiet

Das Plangebiet ist durch die ehemalige Nutzung als Wochenendhausgebiet geprägt und teilweise mit kleinteiligen eingeschossigen Wochenendhäusern bebaut, die jedoch unbewohnt und ungenutzt sind. Die Wochenendhäuser sind durch eine geringe bauliche Qualität geprägt. Ein Teilbereich des Plangebietes, auf dem sich die Mobilheime für die Flüchtlinge befanden, ist planiert und mit Schotter befestigt. Das Gebiet ist teils durch wildgewachsene Hecken und Gehölz sowie einige Bäume geprägt. Die Wochenendhäuser sind über unregelmäßig verlaufende geschotterte Wege erreichbar.

Im Nordwesten grenzen gewerblich und wohnbaulich genutzte Bereiche an das Plangebiet an, die von der Rottbitzer Straße aus erschlossen sind. Sie sind durch Heckenstrukturen, Mauern oder Zäune von dem Plangebiet abgegrenzt. Im nordwestlichen Bereich besteht ein Höhenunterschied von bis zu 2,0 m zu den angrenzenden Flurstücken. In dem gesamten Bereich befinden sich z.B. ein Drogeriemarkt, drei Lebensmittelmärkte, ein Schwerlasttransportunternehmen und ein Reifenhändler. Zudem befinden sich in diesem Bereich einige wenige Wohngebäude. Diese weisen ein- bis zwei Geschosse auf. Die großflächigen Hallengebäude sind zwischen ca. 6,7 m und 9,80 m hoch.

Im Südwesten sowie auch im Nordosten schließt das Plangebiet an offene Einfamilienhausstrukturen mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden an. Im Südosten grenzt ein Waldgebiet unmittelbar an das Plangebiet an, zu dem jedoch kein direkter Zugang aus dem Areal heraus besteht.

Erschlossen wird das Plangebiet heute über eine Zufahrt am Rederscheider Weg. Über diese Zufahrt ist es mit den umliegenden Verkehrswegen verbunden. Die Autobahn BAB 3 ist über die Rottbitzer Straße angebunden und befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung nordöstlich des Plangebietes. Das Stadtzentrum von Bad Honnef liegt in rd. 10 km Entfernung westlich des Plangebietes und ist über die L144 in ca. 15 Minuten zu erreichen.

Mit dem ÖPNV ist das Plangebiet über verschiedene Buslinien erschlossen. Die nächste Haltestelle befindet sich in rd. 120 m Entfernung an der Rottbitzer Straße. Die dort im 60-Minuten-Takt verlaufende Buslinie SB51 verbindet den Ortsteil Rottbitze mit der Innenstadt von Bad Honnef und den Ortsteilen Aegidienberg, Himberg, Orscheid und Wülscheid.

Das Gelände im Plangebiet fällt von Westen nach Osten minimal ab. Unmittelbar an den Wald angrenzend befindet sich in der Mitte des Plangebietes der Tiefpunkt des Geländes. Zudem ist ein geringes Gefälle von ca. 1,0 m bis 1,5 m von Norden Richtung Süden zu verzeichnen. Im

Südwesten wird das Grundstück entlang des Rederscheider Weges durch eine ca. drei bis vier Meter hohe Hecke begrenzt.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Bad Honnef.

3.6 Informelle städtebauliche Planungsvorgaben

Im Februar 2017 ist von der Stadt Bad Honnef ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erstellt worden. Der Ortsteil Rottbitze liegt in einem von drei definierten zentralen Versorgungsbereichen, die für die Stadt Bad Honnef eine Zentrumsfunktion aufweisen sollen. In der Handlungsraumkarte „Berglage“ werden für das Plangebiet selbst folgende Leitziele für das Plangebiet formuliert:

Leitziel 1:

- Bereitstellung eines bedarfsgerechten und differenzierten Wohnbaulandangebots



Schwerpunkträume für sozialen Wohnungsbau auf kommunalen Grundstücken

Leitziel 2:

- Forcierung der Innenentwicklung und Nachverdichtung für Wohnungsbau oder gemischte Nutzungen



Schwerpunkträume für die Innenentwicklung und Nachverdichtung

Leitziel 8: (in Teilen)

- Stärkung und Weiterentwicklung der Ortsteil-/Nahversorgungszentren



Schwerpunkträume zur Entwicklung der Ortsteil- / Nahversorgungszentren

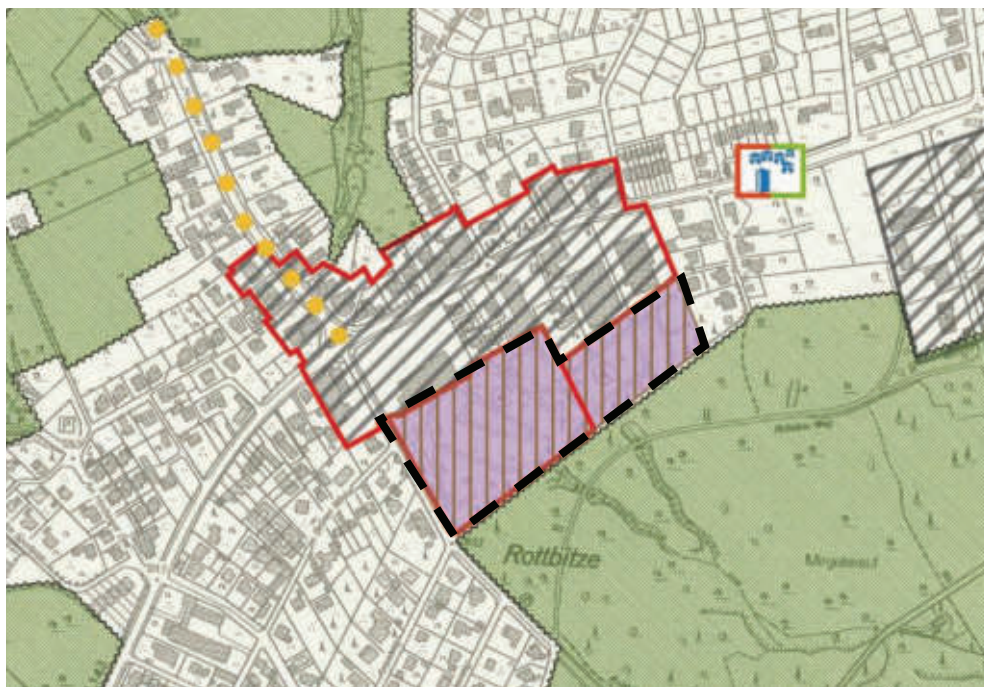


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem gültigen integrierten städtebauliches Entwicklungskonzept der Stadt Bad Honnef mit Kennzeichnung des Plangebietes (Quelle: Stadt Bad Honnef)

4 Bebauungsplanung

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Fläche des ehemaligen Wochenendhausgebietes Rottbitze soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Es soll ein Wohngebiet mit einem geringen Anteil wohnverträglicher gewerblicher Nutzungen entstehen, das sich in die benachbarte Baustruktur einfügt und ein Miteinander der bestehenden und neuen Nutzungen ermöglicht. Die Errichtung einer Kita im Plangebiet soll ermöglicht werden.

Aufgrund der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden bestehenden gewerblichen Nutzungen kommt im Rahmen der Bauleitplanung dem Schallschutz vor Gewerbelärmimmissionen besondere Bedeutung zu (siehe Pkt. 4.6).

Das städtebauliche Konzept, welches den Bürger*innen gem. § 3 (1) BauGB frühzeitig vorgestellt wurde, sieht im Südwesten drei Mehrfamilienhäuser vor, die durch ihre Anordnung einen Platzraum (Dorfplatz) am Rederscheider Weg bilden. Dieser Platzraum soll über die Fahrbahn des Rederscheider Weges durch eine Aufpflasterung akzentuiert werden und über die Straße hinweg erlebbar sein.

Nordöstlich davon, angrenzend an die dort vorhandenen gewerblichen Baustrukturen (größtenteils Einzelhandel) werden überwiegend Doppelhäuser vorgesehen. Durch die Anordnung der Garagen zwischen den Doppelhäusern kann eine Abschirmung zu dem gewerblich genutzten Bereich auch mit Blick auf die dortigen Schallemissionen erreicht werden. Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, unmittelbar am Waldrand, wird die Bebauung aufgelockerter. Hier sollen freistehende Einfamilienhäuser mit größeren Gärten entstehen, über die eine Grünvernetzung mit dem angrenzenden Waldgebiet gefördert werden soll. Nordöstlich der an die Platzfläche angrenzenden Mehrfamilienhäuser soll durch die Ringerschließung eine zentrale Baufläche mit Doppelhäusern ausgebildet werden. Im Nordosten des Plangebietes gruppieren sich mehrere Einfamilienhäuser um den dort befindlichen Wendeplatz und bilden eine baulich durchmischte Nachbarschaft. Die Mitte des Plangebietes soll als „grünes Band“ über ein eingegrüntes Regenrückhaltebecken und einen Kinderspielplatz gebildet werden.

Durch das vorgesehene Angebot an freistehenden Einfamilienhäusern am Waldrand sowie Doppelhäusern und auch (teils geförderten) Mehrfamilienhäusern soll eine soziale Mischung der Bevölkerungsgruppen erreicht werden. Über die Anordnung und Struktur der Bebauung sowie die geplanten Wegebeziehungen werden Sichtbeziehungen und eine ökologische Vernetzung mit dem angrenzenden Waldgebiet erreicht.

Die Mehrfamilienhäuser am Rederscheider Weg bilden mit ihrer Geschossigkeit eine maßstäbliche Platzkante aus. Die Doppelhäuser im Inneren des Plangebietes sowie die Wohnhäuser südlich des bestehenden gewerblich genutzten Bereiches sollen zweigeschossig zzgl. Dachgeschoss realisiert werden können. Die freistehenden Einfamilienhäuser am Waldrand sind dagegen nur mit einem Vollgeschoss (+ Dachgeschoss) vorgesehen werden. Durch die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung fügt sich das neue Wohngebiet harmonisch in die Umgebungsbebauung ein und bildet einen angemessenen Übergang zu dem angrenzenden Waldgebiet.



Abbildung 7: Städtebauliches Konzept, Stand 02/2022 (Quelle: ulrich hartung gmbh)

Diese Planung wurde der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB am 07.10.2020 vorgestellt und erläutert. Dabei wurde auch eine Variante mit Integration der Kindertagesstätte an der Ecke Rederscheider Weg / Drosselweg gezeigt.

Mitte des Jahres 2023 wurde seitens der Verwaltung der Stadt Bad Honnef befürwortet, dass aufgrund der starken Nachfrage nach Wohnraum - insbesondere nach gefördertem Wohnraum im Bergbereich der Stadt - im Plangebiet zusätzliche Wohnungen ermöglicht werden sollen. Aus diesem Grund wurden im städtebaulichen Entwurf weitere Mehrfamilienhäuser ergänzt. Diese sind insbesondere nordöstlich des L-förmigen Gebäudes am vorgesehenen Dorfplatz sowie nordöstlich angrenzend an die bereits vorgesehenen Mehrfamilienhäuser südlich der gewerblich genutzten Bereiche möglich. Das städtebauliche Konzept sowie die Gebäudehöhen sind unverändert geblieben, ausschließlich die Bebauungsdichte ist geringfügig erhöht worden.

Städtebauliche Kennziffern:

Geltungsbereich des Bebauungsplanes:	32.200 m ²
Gesamtfläche der Baugrundstücke:	22.910 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	7.020 m ²
Öffentliche Grünfläche (Kinderspielplatz):	760 m ²
Regenrückhaltebecken:	1.510 m ²
Geschossigkeit:	I bis II (zzgl. Dachgeschoss, welches nach BauO NRW nicht als Vollgeschoss gilt) sowie III (ohne zusätzliches Dachgeschoss)

Zahl der Wohneinheiten: ca. 120-140
(in Abhängigkeit von der Realisierung der Kita)

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes für den Individualverkehr erfolgt über einen Knotenpunkt am Rederscheider Weg, der den einzigen Anbindungspunkt für den motorisierten Individualverkehr darstellt. Dort wird durch die Gebäudestellung ein Platzraum (Dorfplatz) ausgebildet. Zur Anbindung dieses Dorfplatzes soll auch der Rederscheider Wege mit einem Fuß- und Radweg sowie orthogonal angeordneten Besucherstellplätzen ausgebaut werden.

Im Plangebiet selbst ist eine flächensparende Ringerschließung mit einer Straßenbreite von 6,50 m als Mischverkehrsfläche geplant, an die im Nordosten ein Stich mit Wendemöglichkeit auch für Müllfahrzeuge angebunden ist.

Durch die wechselseitige Anordnung einzelner Stellplätze für Besucher soll im Neubaugebiet eine mäandrierende Fahrbahn entstehen, durch welche Kfz-Geschwindigkeiten im Plangebiet reduziert werden. Der Ausbau soll überwiegend im Mischprofil erfolgen, wodurch auch Fußgänger und Radfahrer die Fahrbahnflächen sicher nutzen können. Je drei fußläufige Querverbindungen zum Waldrand sowie zu dem nördlich angrenzenden Einzelhandel schaffen eine gute Wegevernetzung mit der Versorgungsinfrastruktur und den Naherholungsmöglichkeiten der Umgebung.

Die Stellplätze für die Bewohner werden im Bereich der Einfamilienhäuser auf den Grundstücken selbst untergebracht. Für die Mehrfamilienhäuser werden entlang des Rederscheider Weges, hinter der Platzfläche entlang der neuen Erschließungsstraße sowie in den seitlichen Abstandsflächen Flächen für Stellplätze vorgesehen. Besucherstellplätze finden sich beidseitig der Erschließungsstraßen sowie ebenfalls am Rederscheider Weg. Unter der Platzfläche des Dorfplatzes ist eine Tiefgarage vorgesehen, damit er frei von oberirdischen Stellplätzen bleibt.

Die optional vorgesehene Kita kann vom Rederscheider Weg aus erreicht werden. Die Größe des dort vorgesehenen Grundstücks ermöglicht die Einrichtung einer Hol- und Bringzone. Fußläufig ist die Kita über den Drosselweg sowie über den Fuß- und Radweg am Rederscheider Weg erreichbar.

Der südlich des Plangebietes verlaufende Drosselweg fungiert als übergeordnete Fuß- und Radwegeverbindung sowie als Noterschließung im Falle von Baumaßnahmen o. ä. Über den Drosselweg ist auch das Regenrückhaltebecken für Wartungsfahrzeuge erreichbar.

4.3 Energie / Ver- und Entsorgung

Die übergeordnete technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist, mit Ausnahme der Niederschlagswasserbeseitigung, durch die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers, das auf den befestigten öffentlichen und privaten Flächen im Plangebiet anfällt, erfolgt über ein Regenrückhaltebecken mit einem Volumen von rd. 1000 m³. Das anfallende unverschmutzte Regenwasser wird dort zurückgehalten

und über ein Drossel- und Notüberlaufbauwerk in eine Mulde südlich des Drosselweges eingeleitet, die an einen bestehenden Graben (Siefen zum Rederscheider Bach) anschließt.

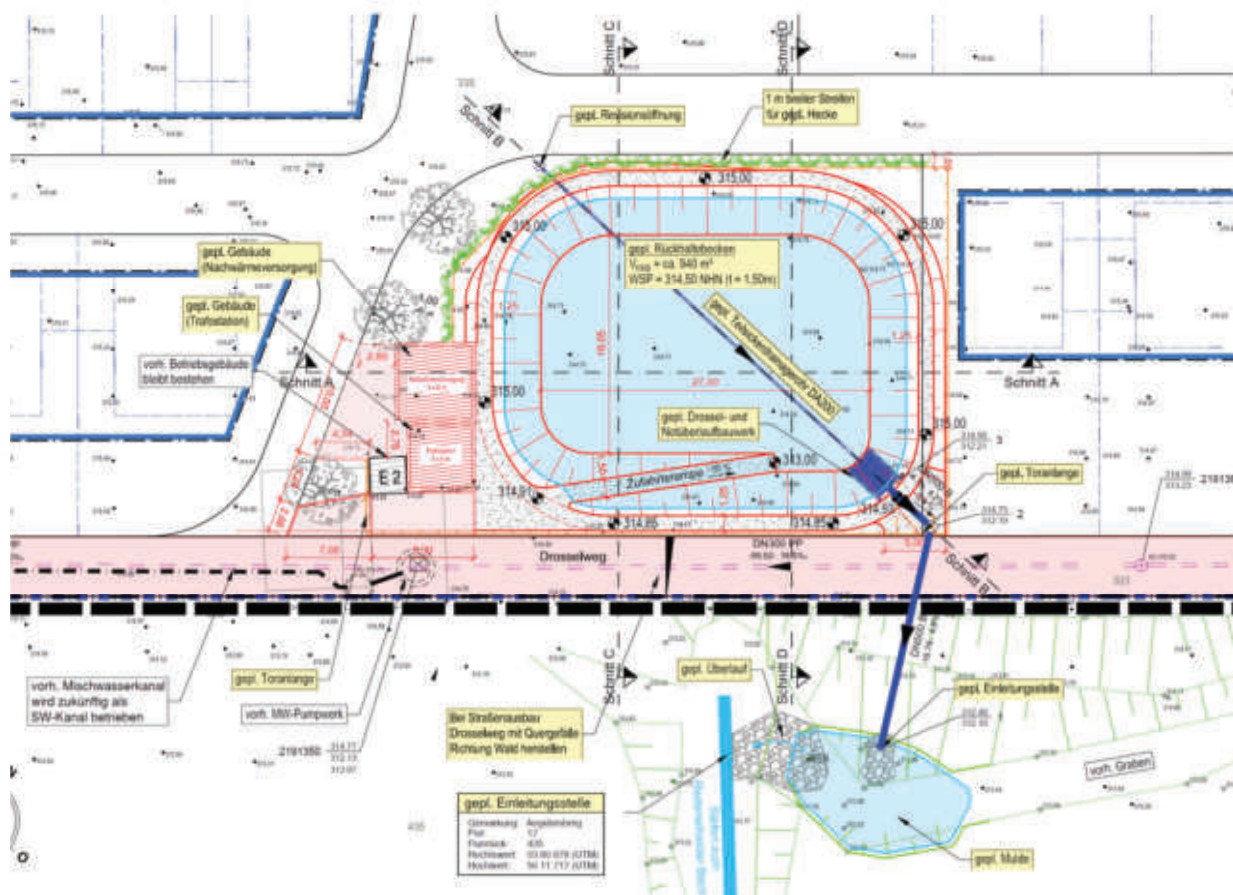


Abbildung 8: Abwassertechnische Erschließung des Neubaugebietes Drosselweg, Stand: Mai 2021 (Quelle: Ingenieurbüro für Bauwesen Schmidt, Bad Honnef)

Die Einleitung des Niederschlagswassers in einen Vorfluter zum Rederscheider Bach stellt eine Gewässerbenutzung nach § 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) dar, die einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 WHG bedarf. Der Antrag auf wasserrechtliche Erlaubnis wurde vom Abwasserwerk der Stadt Bad Honnef mit Schreiben vom 11.04.2023 beim Rhein-Sieg-Kreis eingereicht (Antrag vom 24.03.2023) und mit Schreiben vom 10.08.2023 vom Rhein-Sieg-Kreis erteilt (Az. 66.21-321.1.02/2023-0600).

Ableitung Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser soll über eine neu zu errichtende Schmutzwasserkanalisation gesammelt, über ein Pumpwerk zur vorhandenen Mischwasserkanalisation und somit nachfolgend zur Kläranlage Aegidienberg abgeleitet werden.

Wärmeenergieversorgung

Die Wärmeenergieversorgung im Plangebiet soll unter energetisch optimierten Gesichtspunkten über ein Nahwärmenetz sichergestellt werden. Die Bad Honnef AG hat dafür in Abstimmung mit der Stadt zwei alternative Konzeptideen entwickelt, bei denen alle Gebäude im Plan-

gebiet an die zu erstellende Nahwärmeleitung angeschlossen werden. Die Technikzentrale findet dabei jeweils am Rande des Regenrückhaltebeckens (Fläche für Versorgungsanlagen) platz.

4.4 Bebauungsplanung

4.4.1 Art der baulichen Nutzung:

Nach Maßgabe der städtebaulichen Zielsetzung wird für das gesamte Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Damit dient das Gebiet vorwiegend der Wohnnutzung, ist aber grundsätzlich auch für die sonstigen nicht störenden Nutzungen nach § 4 BauNVO offen. Hierunter fallen die der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Den Mietern und Eigentümern wird somit die Möglichkeit eröffnet, in ihrem Wohnhaus in einem wohnverträglichen Maße auch erwerbsmäßig zu arbeiten. Im Vordergrund der städtebaulichen Zielsetzung liegt jedoch die Schaffung von Wohnraum.

Das Plangebiet ist entsprechend der unterschiedlich zulässigen Nutzungsarten sowie der Differenzierung der Festsetzungen hinsichtlich Haustypologien, Dachformen und Gebäudehöhen in die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 7 gegliedert.

In dem gesamten Baugebieten (WA 1 bis WA 7) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. Derartige Nutzungen zeichnen sich aufgrund des erhöhten Publikumsverkehrs durch einen erhöhten Störgrad aus und sind im Allgemeinen mit einem gesteigerten Flächenbedarf verbunden, dem im Plangebiet aufgrund der beabsichtigten Wohndichte nicht entsprochen werden kann. Weiterhin sind die durch solche Nutzungen regelmäßig hervorgerufene KFZ-Verkehre nicht konfliktfrei im Plangebiet sowie in den umliegenden Erschließungsstraßen abwickelbar.

In dem Wohngebiet WA 1 sind die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass sich in den Erdgeschossen des Gebäudes am Platzrand Dienstleistungen oder gastronomische Nutzungen ansiedeln, die z.B. durch eine Außengastronomie zur Belebung des Dorfplatzes beitragen.

Der Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes bleibt trotz des Ausschlusses von Wohnungen im Erdgeschoss des WA 1 für das Allgemeine Wohngebiet gewahrt, da die Hauptnutzung des Allgemeinen Wohngebietes – Wohnen – in den übrigen Gebäudeebenen weiterhin zulässig ist. In allen anderen Allgemeinen Wohngebieten (WA 2 bis WA 7) werden die der Versorgung des Plangebietes dienenden Läden ausgeschlossen. Auch damit soll erreicht werden, dass sich diese Nutzungen am geplanten Dorfplatz ansiedeln und die gewünschte Belebung erzielen. Auch sollen unverträgliche Belastungen des kleinteiligen und flächensparend erschlossenen Wohngebietes z.B. durch zusätzliches Verkehrsaufkommen vermieden werden.

Alle weiteren im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie beispielsweise nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Wohngebäude sind in allen Allgemeinen Wohngebieten zulässig, womit der Gebietscharakter gewahrt bleibt.

Planungsrechtlich besteht die Option, im Plangebiet eine Kindertagesstätte zu errichten, da sie in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO generell zulässig ist. Eine gesonderte Ausweisung ist nicht erforderlich. Vorgesehen ist eine solche Nutzung aufgrund der guten Erreichbarkeit -auch die für Eltern, die nicht im Plangebiet wohnen - vorrangig auf der südwestlich gelegenen Baufläche an der Ecke Rederscheider Weg / Drosselweg.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung:

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximalen Gebäudehöhen sowie die zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

Grundsätzlich zielen die Festsetzungen darauf ab, dass in den Bereichen, welche das zentrale Baugebiet (WA 1) umschließen sowie entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (WA 2 - WA 4) aufgrund des drängenden Wohnraumbedarfes eine höhere Dichte ermöglicht werden soll als ursprünglich im städtebaulichen Entwurf dargestellt (siehe Pkt. 4.1). Die Festsetzungen ermöglichen damit in den Bereichen, die der Ortsmitte bzw. den heute bereits dicht bebauten Flächen zugewandt sind, die Errichtung von Mehrfamilienhäusern.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl bestimmt das Maß der überbaubaren Grundstücksfläche und wird im gesamten Plangebiet mit 0,4 festgesetzt. Damit wird der gem. § 17 BauNVO formulierte Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft und eine den Zielsetzungen entsprechend dichte Bebauung zur Schaffung von Wohnraum ermöglicht.

Neben den erforderlichen Flächen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der privaten Grundstücksflächen sollen beispielsweise Terrassen in den rückwärtigen Gartenbereichen sowie Mülltonnenabstellanlagen oder Fahrradschuppen im Vorgartenbereich ermöglicht werden. Dies wird durch die Maßgabe des § 19 Abs. 4 BauNVO mit der Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 zugelassen.

Mit der Festsetzung der Überschreitungsmöglichkeit bis zu einer GRZ von 0,8 für Mittelhäuser von Hausgruppen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 wird der geringen anrechenbaren Grundstücksfläche der Mittelhäuser Rechnung getragen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die Überschreitung der zulässigen GRZ gem. § 19 (4) BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die mit „GF 1“ bezeichnete befestigte Platzfläche, bis zu einer GRZ von 0,8, zugelassen. Damit sollen der geplante Quartiersplatz sowie die Unterbringung der Bewohnerstellplätze für das dort geplante Mehrfamilienhaus in einer Tiefgarage ermöglicht werden.

Eine Geschossflächenzahl (GFZ) wird vorliegend nicht festgesetzt. Die Einhaltung des in § 17 BauNVO formulierten Orientierungswertes für ein Allgemeines Wohngebiet wird über die Festsetzung der GRZ sowie den nachfolgend erläuterten Festsetzungen zur maximalen Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen sichergestellt.

Zahl der Vollgeschosse

Die Geschossigkeit der Gebäude im Plangebiet wird entsprechend der Entwurfsideen des städtebaulichen Entwurfes differenziert festgesetzt. Im WA 1 werden zwingend drei Vollgeschosse festgesetzt. Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (Staffelgeschoss) ist hier aufgrund der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe nicht möglich. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass der vorgesehene Platzraum baulich maßstäblich gefasst und eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht wird. Da die auf der gegenüberliegenden Seite des Rederscheider Weges vorhandene Wohnbebauung eine Geschossigkeit von ein- bis zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss aufweisen, überschreiten die vorgesehenen Gebäudekubaturen die Gebäudehöhen nur geringfügig und wirken daher nicht maßstabssprengend in Bezug auf die Umgebungsbebauung.

In den Bauflächen, die das Baugebiet WA 1 umschließen, sowie entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze (WA 2 und WA 3) werden zwei Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass eine hohe Anzahl von Wohneinheiten und eine entsprechende bauliche Dichte realisiert wird. Zusätzlich ist durch die differenzierte Festsetzung der Gebäudehöhe der Ausbau eines Dachgeschosses, welches nach BauO NRW nicht als Vollgeschoss gilt, möglich. Städtebaulich wird mit dieser Festsetzung der Straßenraum des Rederscheider Weges gefasst und eine bauliche Abgrenzung zu den angrenzenden gewerblich genutzten Flächen geschaffen.

Eine Ausnahme hiervon bildet das Baugebiet WA 4. Hier sind maximal zwei Vollgeschosse möglich. Mit dieser Festsetzung ist dort die Errichtung von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit einem Staffelgeschoss ebenso möglich, wie die Einrichtung der dort optional vorgesehenen eingeschossigen Kita mit Freifläche.

Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (WA 5) sowie in dem zentralen Bereich (WA 6) sind ebenfalls maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Damit soll in den für Einfamilienhäuser vorgesehenen Bereichen eine gewisse Flexibilität in der baulichen Ausgestaltung zugestanden werden. Aus dem gleichen Grunde wird auch hier über die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe der Ausbau eines zusätzlichen Dachgeschosses, welches nach BauO NRW nicht als Vollgeschoss gilt, zugelassen.

In den unmittelbar am Waldrand gelegenen Bereichen (WA 7) ist entgegen den sonstigen im Plangebiet befindlichen Flächen maximal ein Vollgeschoss zulässig. Mit diesen Festsetzungen wird die städtebauliche Idee der in Richtung des Waldrandes abfallenden Geschossigkeit sichergestellt. Hier lässt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ebenfalls die Errichtung eines zusätzlichen Nicht-Vollgeschosses zu, um dennoch den Bau von kompakten Gebäuden mit einem günstigen A/V-Verhältnis zu ermöglichen.

Höhe baulicher Anlagen

Die Bestimmung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt gemäß Eintrag im Plan über die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe (H) in Meter.

Die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m ü NHN) (= unterer Bezugspunkt).

Als oberer Bezugspunkt bei der Bestimmung der (maximalen) Gebäudehöhe (H) einer baulichen Anlage ist die Oberkante der Attika (H) des obersten Geschosses der jeweiligen baulichen Anlage maßgeblich. Sollte keine Attika vorhanden sein, ist die Oberkante der Dachhaut bzw. Dachbegrünung des obersten Geschosses maßgeblich.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an den vorgenannten städtebaulichen Zielsetzungen und lassen entsprechend I- bis III- geschossige Gebäude zu. Insbesondere bei dem Gebäude an der Platzkante bietet die zulässige maximale Gebäudehöhe ausreichend Flexibilität, um auch höhere Erdgeschosszonen, z.B. für gewerbliche Nutzungen, zu realisieren.

Die getroffenen Festsetzungen über NHN erfolgten unter Berücksichtigung der geplanten Höhen für die Erschließungsstraßen. Da die Entwurfsplanung für diese Straßen jedoch noch nicht vorliegt und sich die Höhen noch geringfügig verändern können, verbleibt mit den vorliegenden Festsetzungen der notwendige Spielraum dafür.

Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe

Da sich die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (H) auf die angestrebte maximale Höhe des Hauptbaukörpers bezieht, werden im Bebauungsplan Überschreitungen bis zu 1,5 m dieser festgesetzten maximalen Höhen durch technische Anlagen und Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten und Schornsteine) zugelassen. Damit wird einer unverhältnismäßig starken baulichen Einschränkung aufgrund von notwendigen Anlagen entgegengewirkt. Da aus Gründen des Klimaschutzes Solar- oder Photovoltaikanlagen eine besondere Förderung erfahren sollen, werden diese in der Höhe nicht eingeschränkt.

Mit den vorgenannten Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird dieses hinreichend bestimmt und sichert das städtebauliche homogene Erscheinungsbild im Plangebiet. Dennoch bleibt für die zukünftigen Bauende noch eine gewisse Flexibilität, um unterschiedliche gestalterische Vorstellungen umsetzen zu können.

4.4.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert, die eine geordnete Bebauung gemäß dem vorliegenden städtebaulichen Entwurf sicherstellt. Die Tiefe der Baufelder von 16,0 m für Mehrfamilienhäuser und 14,0 m für Einfamilienhäuser lässt eine ausreichende Flexibilität für die Gebäudestellung zu, verfolgt jedoch dennoch die nachbarschützenden Maßgaben des städtebaulichen Entwurfs.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch das Vortreten von Treppenhäusern auf bis zu 1/3 der Fassade bis zu einer Tiefe von max. 2,0 m, sofern der Mindestabstand von 2,5 m zur angrenzenden Verkehrsfläche eingehalten wird, zugelassen. Damit wird ermöglicht, dass die Wohnflächen der dort vorgesehenen Mehrfamilienhäuser nicht durch Treppenhäuser reduziert werden müssen und somit die städtebauliche Zielsetzung zur Schaffung von Wohnraum unterstützt werden kann.

In allen Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 7) wird eine Überschreitung durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3,0 m zuge-

lassen. Dadurch wird für jede Wohnung ein Austritt in Form einer Terrasse auch über die Baugrenzen hinaus zugelassen, ohne dass hierfür die angestrebte bauliche Dichte aufgrund von geringeren Bautiefen reduziert werden muss. Die Grundstruktur des städtebaulichen Entwurfes bleibt jedoch weiterhin gewahrt. Für die Realisierung von Balkonen wird die Tiefe der überbaubaren Flächen als auskömmlich erachtet und keine Überschreitungsmöglichkeit eröffnet.

Da insbesondere auch Baumöglichkeiten für Familien unterstützt werden sollen, werden in weiten Teilen des Plangebietes (WA 5, WA 6 und WA 7) ausschließlich Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zugelassen. Um sicherzustellen, dass die Baustrukturen in diesen Bereichen kleinteilig ausgeführt werden, wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise müsse die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet werden. Die straßenseitigen Gebäudekanten dürfen nicht länger als 50 m ausgeführt werden.

Im Südwesten des Plangebiets, entlang des Rederscheider Weges sowie des dort vorgesehenen Dorfplatzes sollen Mehrfamilienhäuser realisiert werden. Aus diesem Grund wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 keine Festsetzung zum Haustyp getroffen. Es wird hier jedoch für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 eine offene Bauweise festgesetzt, um die Länge der Gebäude entsprechend dem städtebaulichen Entwurf einzuschränken und sicherzustellen, dass auch hier keine Gebäude errichtet werden, die länger als 50 m ausgeführt werden.

Die L-förmige überbaubare Fläche am Dorfplatz soll als zusammenhängender, raumbildender Baukörper errichtet werden, damit der Platz von einer geschlossenen Gebäudekante gefasst wird. Es soll ausgeschlossen werden, dass Einzelgebäude entstehen können. Aus diesem Grund wird für das WA 1 eine abweichende Bauweise festgesetzt, die bestimmt, dass das Gebäude innerhalb der überbaubaren Fläche zusammenhängend errichtet werden muss. Zudem wird entlang der geplanten Platzfläche eine Baulinie festgesetzt. Damit soll sichergestellt werden, dass die betreffende Raumkante, welche den Platzraum einfassen soll, in eindeutiger Form, d. h. ohne größere Vor- und Rücksprünge, ausgeführt wird. Mit Hilfe dieser Festsetzungen erhält die Fläche die gewünschte Erlebbarkeit als Dorfplatz.

4.4.4 Stellplätze, Garagen und Carports

Grundsätzlich soll im Plangebiet die bauliche Inanspruchnahme außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen eingeschränkt werden, um die Versiegelung auf den privaten Grundstücksflächen zu reduzieren und einen hohen Anteil an Grün- und Freiflächen als Aufenthalts- und Spielflächen für die Bewohner zu erreichen. Weiterhin soll das städtebauliche Bild des Wohngebietes nicht durch die Anlage von unterschiedlichen Garagen und Carports entlang der Erschließungsstraßen beeinträchtigt werden.

Insbesondere in den für Geschosswohnungsbau prädestinierten Flächen sollen die Stellplätze daher an einigen wenigen Punkten konzentriert werden. Aus diesem Grund sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 Garagen und Carports unzulässig. Stellplätze sind hier nur in den dafür ausgewiesenen Bereichen in Tiefgaragen (WA1) und Sammelstellplatzanlagen (WA2, WA 3 und WA4) sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Fläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 ist die Errichtung von notwendigen Stellplätzen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Grenzabständen ausnahmsweise zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze für Einfamilienhäuser in den Baugebieten nachgewiesen werden können. Die in der Satzung geforderten (separat anfahrbaren) zwei Stellplätze je Wohnung / Einfamilienhaus können im Plangebiet aufgrund der durch den ÖPNV weniger gut erschlossenen Lage im Bergbereich der Stadt Bad Honnef nicht reduziert werden.

4.4.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauGB sind ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch in den der öffentlichen Straßenfläche zugewandten Vorgärten. Die Vorgartenbereiche sollen zur optischen Aufweitung des Straßenraums und zur Reduzierung der versiegelten Flächen im Sinne der Textlichen Festsetzung 12.7 begrünt und so weit wie möglich von Nebengebäuden freigehalten werden. Ausgenommen davon sind überdachte Fahrradabstellanlagen und Mülltonnenabstellplätze.

Als Vorgarten im Sinne dieser Festsetzung gilt der Grundstücksstreifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der der erschließenden Straße zugewandten Gebäudefront. Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten definiert.

4.4.6 Einschränkung der Zahl der Wohnungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 6 und WA 7 sind ausschließlich Einfamilienhäuser vorgesehen, die dem Familienwohnen im Haus mit Garten dienen sollen und durch die damit verbundene aufgelockerte Bebauung städtebaulich einen Übergang zwischen den relativ dicht bebauten Gemengelagen entlang der Rottbitzer Straße und der Waldfläche bilden. Demzufolge wird festgesetzt, dass für jedes Einfamilienhaus maximal eine zusätzliche (Einlieger-) Wohnung zulässig ist.

4.5 Erschließung und Straßenplanung:

Der Rederscheider Weg sowie die ersten 50 m der neuen Erschließungsstraße mit einer Breite von 6,5 m werden mit einem beidseitig separaten Fußweg (Fahrbahn: 6,50 m Breite, Fußwege je: 2,50 m Breite). Damit soll dem erhöhten Verkehrsaufkommen in diesen Bereichen und dem erhöhten Schutz des Fußgängerverkehrs Rechnung getragen werden.

Die öffentlichen Erschließungen im Neubaugebiet werden als Mischverkehrsfläche ohne separaten Gehweg mit einer Breite von 6,50 m realisiert. Damit wird dem geringen zu erwartenden Verkehrsaufkommen Rechnung getragen. Durch entsprechende Verkehrszeichen kann später ggf. eine reduzierte Fahrgeschwindigkeit von max. 30 km/h sichergestellt werden. Alle im Plangebiet von Pkw befahrenen Flächen werden in der Planzeichnung als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Der ausschließlich als Fuß- und Radweg vorgesehene Drosselweg sowie die zwischen Drosselweg und Erschließungsstraße vorgesehenen Querverbindungen, werden als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg - festgesetzt. Sie dienen der Anbindung des Plangebietes an die Umgebung über den Drosselweg. Der Weg südwestlich des Regenrückhaltebeckens ist mit einer Breite von 4,20 m auch für Kfz befahrbar und dient der Versorgung des Regenrückhaltebeckens sowie der Noterschließung des Plangebietes.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Im Plangebiet werden Bereiche festgesetzt, in denen das Ein- und Ausfahren von den festgesetzten Straßenverkehrsflächen in die angrenzenden Bauflächen des Allgemeinen Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr nicht zulässig ist.

Der Ausschluss von Ein- und Ausfahrten wird im Bereich der vorgesehenen Platzfläche im WA 1 sowie entlang der Planstraßen im Bereich der Gebäudeköpfe in den WA 6 und WA 7 vorgenommen. Damit soll verhindert werden, dass der Platzbereich mit Kfz befahren werden kann. Weiterhin soll sichergestellt werden, dass Stellplätze, Garagen und Carports nur in den überbaubaren Flächen oder den seitlichen Grenzabständen untergebracht werden, nicht aber in den rückwärtigen Gartenbereichen.

4.5.1 Flächen für Versorgungsanlagen

Die notwendige Fläche für das Regenrückhaltebecken (siehe Pkt. 4.3), die dafür erforderlichen Bauwerke, ein vorhandenes Betriebsgebäude, ein Trafogebäude sowie eine Fläche für Anlagen der Nahwärmeversorgung im Plangebiet werden als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung – Elektrizität -, Abwasser -, - Nahwärme - und - Regenrückhaltebecken - festgesetzt.

4.5.2 Öffentliche Grünflächen

Im Plangebiet ist die Errichtung eines Kinderspielplatzes für die bereits in der Umgebung ansässigen und die hinzuziehenden Familien vorgesehen. Die Fläche dafür beträgt rd. 760 m² und wird im Bebauungsplan über die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Spielplatz – planungsrechtlich gesichert. Gleichzeitig soll das Plangebiet an dieser zentralen Stelle durch einen grünen Freiraum, bestehend aus Spielplatz und Regenrückhaltebecken, gegliedert werden.

4.5.3 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten privaten Erschließungswege ergänzen die öffentlichen Wegeverbindungen der öffentlichen Straßenflächen. Die in der Planzeichnung mit „GF“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Dies betrifft die am Rederscheider Weg vorgesehene Platzfläche und die Verbindungswege zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Gewerbegebieten.

Für die Platzfläche wird mit dieser Festsetzung im Sinne des städtebaulichen Konzepts eine zwar private, aber öffentlich nutzbare Fläche „Dorfplatz“ geschaffen. Außerdem wird damit die

Verbindung zwischen dem Plangebiet und den angrenzenden Gewerbegebieten für Fußgänger und Radfahrer ermöglicht. Die Durchfahrt von Pkw kann durch Poller an der Grenze zwischen den gewerblich genutzten Bereichen und den Allgemeinen Wohngebieten unterbunden werden.

Die in der Planzeichnung mit „L“ gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger und der Stadt Bad Honnef zu belasten. Eine in diesem Bereich geplante Leitung der Bad Honnef AG sowie deren Erreichbarkeit wird damit sichergestellt.

4.6 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplans sind insbesondere auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu berücksichtigen.

Verkehrslärm

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden von der Accon Köln GmbH gutachterlich separat untersucht¹. In die Untersuchungen wurden der Rederscheider Weg, die Bundesautobahn A 3 sowie die Landesstraßen L 247 (Rottbitzer Straße) und L 143 (Himberger Straße) einbezogen. Es wurden die Verkehrsgeräuschimmissionen bei freier Schallausbreitung (ohne Eigenabschirmung der geplanten Gebäude) berechnet, dargestellt und anhand der Orientierungswerte des Beiblatt 1 der DIN 18005 beurteilt.

Die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete werden in der DIN 18005 bei 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts festgelegt.

Zusammenfassend wird in dem Gutachten dargestellt, dass im nordwestlichen Teil des Plangebietes südlich der Rottbitzer Straße im Bereich der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan maximale Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A) tags und 52 dB(A) nachts erreicht werden. Hauptsächlich werden diese Werte durch die Geräuschemissionen der Rottbitzer Straße verursacht. Diese errechneten Werte überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005 um maximal 5 dB(A) tags und maximal 7 dB(A) nachts, wobei die höchsten Beurteilungspegel in den Obergeschossen zu erwarten sind.

Eine Überschreitung der in der Bauleitplanung anerkannten Zumutbarkeitsschwellen von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegt damit deutlich nicht vor.

Aus diesem Grund werden die geplanten Wohnnutzungen weiterhin für das Plangebiet als vertretbar angesehen. Um die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Bestimmung der Anforderungen an den baulichen Schallschutz getroffen, durch die möglicherweise auftretende Geräuschkonflikte verhindert werden. Grundsätzlich werden in der Bauleitplanung aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwällen oder -wände, lärmindernde Fahrbahnbeläge) bevorzugt. Aufgrund der mehrgeschossig geplanten Wohngebäude sind aktive Schallschutzmaßnahmen zur Reduzierung der Geräuscheinwirkungen in allen Geschossen jedoch praktisch nicht vorstellbar, da sie nur nahezu die Höhe der geplanten Gebäude haben und über die gesamte Länge des Plangebiets reichen müsste. Damit würde der Aufwand für den aktiven Schallschutz wirtschaftlich und

¹ Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschimmissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 / 139 „Rederscheider Weg – Drosselweg“ in Bad Honnef, ACCON GmbH, Stand:25.01.2024, Anlage 1).

stadtgestalterisch nicht im Verhältnis zu dem erreichten Schutzziel stehen. Zur Wahrung gesunder Wohnverhältnisse werden daher passive, d.h. an den Gebäuden selbst vorzunehmende Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 in der derzeit geltenden Fassung zur Anwendung kommen. Diese stellen den erforderlichen Schallschutz für die geplanten Gebäude in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzbedürftiger Nutzungen im Tag- und Nachtzeitraum sicher. Zur Feststellung der erforderlichen Schalldämmmaße stellt der Bebauungsplan sogenannten Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung dar. Innerhalb der mit den Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Flächen müssen die Außenbauteile (z.B. Wand, Dach, Fenster, Türen) und Elemente (z.B. Lüftungseinrichtungen, Rollladenkästen) von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder -Nutzungen den Anforderungen der DIN 4109 für den jeweiligen Lärmpegelbereich entsprechen (TZ 9.1). Das Plangebiet weist Lärmpegelbereiche zwischen III und IV auf, die in der Planzeichnung zu dem vorliegenden Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet sind.

Um eine ausreichende Belüftung auch bei geschlossenen Fenstern zu gewährleisten, sind für Schlafräume in den Bereichen, in denen der Beurteilungspegel nachts 45 dB(A) (maßgeblicher Außenlärmpegel: 58 dB(A), entspricht Lärmpegelbereich II) überschreitet, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Da dies auf alle Baugebiete im Plangebiet zutrifft, wird die Festsetzung für das gesamte Plangebiet getroffen.

Es ist zu erwarten, dass der Neubau der Gebäude im Norden des Plangebietes eine schallabschirmende Wirkung auf die Gebäude südlich davon haben wird. Aus diesem Grund wird über die Öffnungsklausel unter TZ. 9.3 ermöglicht, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom festgesetzten Schalldämmmaß abgewichen werden kann, sofern durch einen Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Geräuschbelastung einer Gebäudeseite niedriger ausfällt, als dies der Lärmpegelbereich angibt.

Für Außenwohnbereiche (z.B. Gärten und Terrassen) sind nach aktueller Rechtsprechung Dauerschallpegel von bis zu 62 dB(A) hinnehmbar, da *„dieser Wert die Schwelle markiere, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung zu erwarten seien“* (OVG NRW in seinem Urteil vom 16.03.2008 -7 D 34/07.NE-). Diese Schwelle von 62 dB(A) wird innerhalb des Plangebietes nicht überschritten. Festsetzungen dafür müssen vorliegend nicht getroffen werden.

Gewerbelärm

Zur Ermittlung der mit der auf das Plangebiet einwirkenden Gewerbelärmimmissionen aus dem Umfeld wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens von der Accon Köln GmbH eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt². Dabei wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der im Umfeld vorhandenen bestehenden Betriebe im Hinblick auf die Vorgaben der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) mit dem Ziel betrachtet, dass die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe durch die im Plangebiet vorgesehene Wohnnutzung nicht in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.

² Schalltechnische Untersuchung zu den Gewerbe-geräuschimmissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/ 139 „Rederscheider Weg – Drosselweg“ in Bad Honnef, ACCON Köln GmbH, Köln, 25.01.2024

Nach der geltenden TA-Lärm müssen in einem Allgemeinen Wohngebiet Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Der Beurteilungszeitraum „tags“ dauert von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr (16 Stunden), der Beurteilungszeitraum „nachts“ bezieht sich auf die Zeit zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr.

Bei der Ermittlung und Beurteilung der Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet wurden folgende Betriebe im Umfeld des Geltungsbereiches des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Drogeriemarkt Rottbitzer Str. 22
- Discounter Rottbitzer Str. 24
- Discounter Rottbitzer Str.28a
- Tankstelle Rottbitzer Str. 32
- Gewerbehalle Rottbitzer Str. 34
- Discounter Rottbitzer Str. 36
- Kfz-Reparaturwerkstatt Rottbitzer Str. 42

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass im nordöstlichen und im nordwestlichen Teil des Plangebietes (WA 2 und WA 5) sowie südlich davon (Teilbereich von WA 7, mittleres Baufeld, nordöstlich Regenrückhaltebecken) Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm vorliegen, die aus dem Parkplatzlärm, den LKW- Ladegeräuschen (An- und Abfahren, Rangieren), dem Be- und Entladen selbst (z. B. durch Hubwagen), durch Papierpressen und Folienpressen und Ähnliches entstehen. In den genannten Bereichen werden die Orientierungswerte um bis zu 1 dB(A) im EG und 2 dB(A) im 1. OG überschritten. Im Beurteilungszeitraum nachts werden die Richtwerte im nordöstlichen Teilbereich des WA 5 um bis zu 7 dB(A) im EG und 8 dB(A) im 1. OG überschritten. In allen weiteren überbaubaren Flächen werden die Richtwerte tagsüber eingehalten bzw. unterschritten.

In dem Schallgutachten wurde weiterhin nachgewiesen, dass keine Spitzenpegelüberschreitungen gemäß TA Lärm zu erwarten sind.

Daraufhin wurde das städtebauliche Konzept dahingehend überarbeitet, dass mit der Wohnbebauung über die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche von den emittierenden Betrieben abgerückt wurde. Anschließend wurde eine neue Berechnung erstellt. Da diese weiterhin Überschreitungen der Richtwerte der TA-Lärm nachweist, sind demnach Festsetzungen zum Schallschutz vor Gewerbelärmwirkungen erforderlich.

Grundsätzlich sind zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen Maßnahmen an der Schallquelle zu bevorzugen. Da es sich vorliegend jedoch um eine Wohnbebauung handelt, die an ein bestehendes Gewerbegebiet heranrückt, ist sicherzustellen, dass die bestehenden gewerblichen Nutzungen durch die heranrückende Wohnbebauung nicht in ihren Nutzungen eingeschränkt werden, die gesunden Wohnverhältnisse aber dennoch gewährleistet werden. Eine Reihe von möglichen Maßnahmen zur Minderung, wie beispielsweise die Abschirmung durch die geplante Bebauung / Baureihenfolge, das Abrücken der geplanten Bebauung, Lärmschutzwände bzw. -Wände, oder eine geeignete Grundrissgestaltung wurden geprüft und bewertet.

Die Gebäude wurden bereits von der Schallquelle abgerückt.

Die Errichtung einer Lärmschutzwand wurde in dem hauptsächlich betroffenen Bereich im Nordwesten des Plangebietes (WA 5) als städtebaulich vertretbar angesehen, da hier ohnehin

eine Höhendifferenz zwischen den gewerblich genutzten Bereichen und der neuen Wohnbebauung von rd. 1,3 m besteht und die Wand eine vertretbare Länge aufweisen wird.

Es wird im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung als „Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ gekennzeichneten Fläche zwischen den mit A und B gekennzeichneten Punkten eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von zwingend 321,5 über Normalnull und einer Länge von 62,5 m zu errichten ist. Die Wand darf keine Lücken aufweisen und muss ein Luftschalldämmmaß von > 24 dB aufweisen.

Die zwingende Festsetzung der Höhe der Lärmschutzwand von 321,5 über Normalnull führt baurechtlich dazu, dass sie keine Abstandsflächen auslöst (§ 8 LBauO). Somit kann die Wand unmittelbar auf der Grenze zum Nachbargrundstück in der erforderlichen Höhe errichtet werden, wodurch die schallschützende Wirkung gewährleistet ist.

Da das Freihalten des im nordöstlichen Eckbereich des Plangebietes vorgesehenen Fuß- und Radweges von der Wand die Schutzwirkung der Wand nicht beeinträchtigt, kann die dort vorgesehene Wegebeziehung realisiert werden.

Die Errichtung der Lärmschutzwand mit einer absoluten Höhe von rd. 3,5 m führt zu der Einhaltung der Richtwerte im Erdgeschoss der vorgesehenen Bebauung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 und zu der Einhaltung der Richtwerte in allen Geschossen des Allgemeinen Wohngebietes WA 7. Die Schallschutzwand bewirkt, dass die Gebäude in WA 7 errichtet werden können, ohne dass die Gebäude in WA 5 bereits stehen.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 5 liegt dennoch weiterhin eine Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm im 1. Obergeschoss sowie im Dachgeschoss vor. Auch werden durch die Schallschutzwand die Überschreitung der Richtwerte im südwestlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 nicht gemindert.

Folglich wird für diese Bereiche im Bebauungsplan festgesetzt, dass in den entsprechend gekennzeichneten Bereichen keine offenbare Fenster zu schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden dürfen. Das ist z.B. durch eine geeignete Grundrissanordnung sicher zu stellen.

Damit ist sichergestellt, dass die bestehenden Betriebe im Bereich des Plangebietes in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt werden. Innerhalb des Plangebietes sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt.

Die beschriebenen Festsetzungen betreffen ausschließlich die Bauflächen, die sich im Norden des Plangebietes befinden. Für alle Bauflächen südlich davon sind Festsetzungen zum Schallschutz nicht erforderlich. Bei den betroffenen Bauflächen ist zudem durch ihre Anordnung und Lage gewährleistet, dass die rückwärtigen Flächen der eigenen Grundstücke sowie der südlich davon gelegenen Grundstücke durch die vorgesehene Bebauung wirksam abgeschirmt werden. Auch wenn die Außenwohnbereiche dort teilweise auf die Erschließungsstraße ausgerichtet sind, handelt es sich aufgrund des Abstands dazu und des sehr geringen Verkehrsaufkommens um ruhige und geschützte Bereiche.

Durch die in den Textfestsetzungen enthaltene Öffnungsklausel (TZ 9.3) wird ermöglicht, dass Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden können, sofern gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben bzw. nachweislich geringere Außenlärm- bzw. Beurteilungspegel vorliegen.

Um sicherzustellen, dass die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei Inbetriebnahme der Wohnungen eingehalten werden, wird gemäß § 9 (2) BauGB eine bedingte Festsetzung getroffen, die eine Nutzung entsprechend den Festsetzungen in diesem Bebauungsplan erst dann zulässt, wenn die Schallschutzwand errichtet wurde (TZ. 13).

4.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf dem Gelände Aufschüttungen oder Abgrabungen zu den angrenzenden Grundstücksflächen notwendig werden. Aus diesem Grund wird festgesetzt, dass auf angrenzenden Bauflächen die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlichen Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zulässig sind. Außerdem ist zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen auf den angrenzenden Bauflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Sinne des Bodenschutzes und aus städtebaulichen Gründen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.8 Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.8.1 Dachbegrünung

Im Zuge des Klimawandels und im Hinblick aufzunehmender Starkregenereignisse unterstützen Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung die Klimaanpassung. Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass alle Dächer mindestens als extensives Gründach auszubilden sind. Eine intensive Dachbegrünung ist ebenfalls möglich. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer standortgerechten Mischvegetation auf einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke (reine Substratschichtstärke) zu erfolgen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten.

Die Verpflichtung zur Dachbegrünung besteht auch unabhängig von auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie und deren Befestigungselemente. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

Ausgenommen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind technische Aufbauten, Lichtkuppeln, Glasdächer und deren Zuwegungen und Wartungsflächen, damit eine sachgerechte Nutzung der Gebäude nicht unverhältnismäßig stark eingeschränkt wird.

4.8.2 Tiefgaragenbegrünung

Im Sinne eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden sind Tiefgaragendecken und unterirdische Gebäudeteile, soweit sie nicht durch Gebäude, Zuwegungen, Platzflächen oder andere zulässige bauliche Anlagen überbaut werden, mit einer Vegetationsfläche, bestehend aus einer mindestens 60 cm starken Bodensubstratschicht (reine Substratschicht) fachgerecht zu überdecken.

Die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragendecken stellt sicher, dass die Wasserspeicherfähigkeit des Untergrundes gewährleistet ist. Sie unterstützt die Herstellung von innerstädtischem Grünraum, der der Erholung der Bewohner dienen kann. Die ökologischen, kleinklimatischen und gestalterischen Bedingungen der Flächen können durch eine Begrünung wesentlich verbessert werden. Die begrünten Freiflächen tragen zur ökologischen und freiraumplanerischen Durchgrünung des Plangebietes bei und leisten einen positiven Beitrag zur städtebaulichen Qualität und zum Mikroklima.

4.8.3 Einzelbaumpflanzungen auf straßenzugewandten Flächen

Um die Begrünung der Randbereiche der Straßenflächen sicherzustellen, ist in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 5 zwischen der Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße und der parallel zu dieser verlaufenden Gebäudefront (Vorgartenbereich) je Grundstück oder je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung aus der den Textfestsetzungen beigelegten Pflanzliste oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen. Um die dort vorgesehenen / möglichen Stellplatzanlagen zu gliedern, sind in der Planzeichnung im WA 2 Baumstandorte festgesetzt. Die dort zu pflanzenden Bäume können auf die Anzahl der in den Vorgartenbereichen zu pflanzenden Bäumen angerechnet werden.

4.8.4 Anpflanzen von Bäumen auf den Straßenflächen sowie auf der Fläche des Spielplatzes und Begrünung des Regenrückhaltebeckens

Im Sinne dieser Festsetzung sind auf der Straßenverkehrsfläche südwestlich von WA 6, in dem der Straßenverkehrsfläche zugewandten Bereich des Spielplatzes und des Regenrückhaltebeckens anzupflanzende Bäume festgesetzt. Insgesamt sind 17 Bäume zu pflanzen. Von der in der Lage der festgesetzten Einzelbäume kann um bis zu 5 m abgewichen werden, damit eine gewisse Flexibilität z. B. im Hinblick auf technische Erfordernisse erreicht wird.

Um den Wendeplatz am nordöstlichen Ende des Plangebietes gestalterisch aufzuwerten, ist mittig ein Baum zu pflanzen.

Um das Regenrückhaltebecken optisch einzugrünen, ist im Randbereich des Regenrückhaltebeckens entlang der öffentlichen Verkehrsfläche eine geschlossene Heckenpflanzung anzulegen. Zufahrten sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Die Hecken und Bäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die zu verwendenden Baum- und Heckenarten sind der beigelegten Pflanzliste zu entnehmen.

4.8.5 Vorgartengestaltung

Um die Begrünung der Vorgartenbereiche sicherzustellen, damit insgesamt die Entstehung eines durchgrünten Siedlungsbildes zu gewährleisten und die Anlage von auch in ökologischer Hinsicht problematischen „Schottergärten“ zu vermeiden, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit den Vorgartenbereichen getroffen. Befestigte Flächen aller Art sind aus dem o. g. Grund auf maximal 50 % der Vorgartenbereiche zulässig. Aufgrund der eingeschränkten Platzverhältnisse können bei Reihenhäusern sowie bei Doppelhaushälften in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 die befestigten Flächen ausnahmsweise bis zu

75 % der Vorgartenbereiche einnehmen, wenn notwendige Stellplätze im Vorgartenbereich untergebracht werden müssen.

Die nach Stellplatzsatzung notwendigen Stellplätze können im Plangebiet aufgrund der durch den ÖPNV weniger gut erschlossenen Lage im Bergbereich der Stadt Bad Honnef nicht reduziert werden. Somit sind für Einfamilienhäuser je Wohneinheit zwei separat anfahrbare Stellplätze nachzuweisen.

Die nicht befestigten Flächen der Vorgartenbereiche sind zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht dauerhaft als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Als Vorgärten bzw. Vorgartenflächen gelten – entsprechend der Vorgartensatzung der Stadt Bad Honnef – die Grundstücksfreiflächen bebauter Grundstücke zwischen der angrenzenden Verkehrsfläche und der der Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeflucht des Hauptgebäudes, bei Grenzabständen verlängert bis zu der seitlichen Grundstücksgrenze. Bei Grundstücken innerhalb von Gebieten mit Bebauungsplan gilt dies bis zur Höhe der vorderen Baugrenze bzw. Baulinie. Bei Grundstücken, die an zwei Verkehrsflächen angrenzen, gilt die Fläche als Vorgarten bzw. Vorgartenfläche, über die die HAUPTERSCHLIEßUNG des Grundstückes erfolgt. Bei Privatstraßen, die mehrere Grundstücke erschließen, gilt die erschließende Wegeparzelle als angrenzende Straßenverkehrsfläche.

4.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.9.1 Artenschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung gemäß der Handlungsempfehlung, Artenschutz in der Bauleitplanung und der VV-Artenschutz sowie eine vertiefende artenschutzrechtliche Analyse, welche inhaltlich die Stufe II der Artenschutzrechtlichen Prüfung umfasst, durchgeführt. Dafür wurden von Juni bis Ende August 2017 faunistische Untersuchungen zu Brutvögeln, Fledermäusen, Amphibien und Reptilien durchgeführt.

Darüber hinaus wurden, unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren, im Rahmen der Vorbereitung der angestrebten Vermarktung der städtischen Liegenschaft, CEF-Maßnahmen für die Vogelart Bluhänfling entwickelt und auf einer externen Fläche umgesetzt. Hiermit wurde in Abstimmung mit dem Amt für Umwelt- und Naturschutz des Rhein-Sieg-Kreises sichergestellt, dass im Hinblick auf diese neu als planungsrelevante Art eingestufte Vogelart keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG eintreten.

Es ist festzuhalten, dass das Eintreten von Verbotstatbeständen für Ubiquitäre und ungefährdete Brutvögel, für Gehölze/Gebäude bewohnende Fledermausarten (Einzel-/Zwischenquartier) und für nichtplanungsrelevante, besonders geschützte Amphibienarten nicht ausgeschlossen werden kann. Das Bauvorhaben wird dennoch als zulässig bewertet, wenn eine Reihe von Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen realisiert werden. Die folgenden seitens der Gutachterin formulierten Maßnahmen werden in die Textlichen Festsetzungen integriert:

Beschränkung des Zeitraums für Abbruch und Räumung des abgebrochenen Materials (V1)

Der Abbruch von Gebäuden (einschließlich Schuppen, Unterstände und Gartenhäuser) ist nur innerhalb des Zeitraumes zwischen dem 1. Dezember und dem 29. Februar, nach vorheriger Kontrolle und Freigabe durch eine(n) Experten(in) für Fledermäuse und Vögel zulässig. Die Kontrolle darf maximal 5 Tage vor Abbruchbeginn durchgeführt werden und ist durch die / den Experten(in) schriftlich zu dokumentieren. Die Freigabe darf nur erteilt werden, wenn das Gebäude nicht als Fledermausquartier oder Vogelbrutplatz genutzt wird. Im Ausnahmefall kann die oben angegebene Kontrolle und Freigabe auch außerhalb des oben genannten Zeitraumes zugelassen werden.

Begrenzung der baubedingten Flächeninanspruchnahme (V2)

Während der einzelnen Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die südlich des Geltungsbereiches angrenzende Waldfläche hierzu nicht in Anspruch genommen wird.

Begrenzung bau- und betriebsbedingter Lichtemissionen (V3)

Alle während der Baumaßnahmen und im öffentlichen Raum (v.a. geplante Erschließungsstraße in Waldrandlage) zum Einsatz kommenden Beleuchtungsanlagen müssen folgende Kriterien erfüllen:

- Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel mit einer Lichtfarbe (Farbtemperatur) von max. 3000 K
- Abstrahlung des Leuchtkegels von oben nach unten
- punktgenaue Ausleuchtung der auszuleuchtenden Fläche ohne diffuse Beleuchtung angrenzender Flächen
- keine Ausleuchtung der südlich des Geltungsbereichs angrenzenden Waldflächen.

Auf Privateigentum trifft diese Maßnahme nicht zu.

Schutzmaßnahmen für besonders schützte Amphibienarten (V4)

Der bestehende Gartenteich sowie sonstige wassergefüllte Gräben im Geltungsbereich sind vor der baulichen Inanspruchnahme der betreffenden Fläche abzulassen und zurückzubauen. Der Rückbau darf ausschließlich in dem Zeitraum zwischen 1. September und 15. Oktober erfolgen.

Anschließend ist auf der in der Planzeichnung mit V4 gekennzeichneten Fläche als Ersatz für den Gartenteich ein neues Laichhabitat anzulegen.

Hiernach ist die südlich des Geltungsbereiches angrenzende Waldfläche einschließlich der in der Planzeichnung mit V4 gekennzeichneten Fläche durch einen Amphibienzaun gegenüber dem Geltungsbereich abzugrenzen. Der Zaun ist in dem Zeitraum zwischen 15. Dezember und 31. Januar, d.h. vor der Wanderungszeit der Amphibien aufzustellen und es sind auf der Seite des Geltungsbereichs Rampen als Ausstiegsmöglichkeiten vorzusehen. Die Höhe des Zauns muss nach Eingraben des bodennahen Zaunabschnitts in den Boden mind. 40 cm, gemessen ab Oberkante des Bodens, betragen. Der Zaun ist in den ersten 5 Jahren nach Inanspruchnahme der Fläche funktionstüchtig und von Vegetation frei zu halten.

4.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zur Entwicklung eines homogenen Ortsbildes werden im Plangebiet gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW getroffen. Dabei werden Festsetzungen so getroffen, dass zum einen die Entstehung eines geordneten städtebaulichen Gesamtbildes unterstützt wird, zum anderen aber auch angemessene individuelle Gestaltungsmöglichkeiten verbleiben.

4.10.1 Dächer und Dachaufbauten

Um die einheitliche Gestaltung von Dächern bei Hausgruppen und Reihenhäusern zu gewährleisten, wird für diese die Festsetzung getroffen, dass sie hinsichtlich Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten sind.

Ziel dieser Festsetzungen ist es in erster Linie, ein harmonisches aufeinander abgestimmtes Neubaugebiet zu schaffen.

Darüber hinaus werden weitere differenzierte Festsetzungen zur Gestaltung der Dachlandschaft getroffen:

Dachform und Dachneigung

Im gesamten Plangebiet (WA 1-WA 7), setzt der Bebauungsplan gemäß dem städtebaulichen Konzept Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer bis zu einer Neigung von max. 20° fest. Ziel ist es, eine Einheitlichkeit der Dachlandschaft zu erreichen und zudem im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung die Umsetzung von Dachbegrünung vorzubereiten.

Dacheindeckung

Um die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen zu unterstützen, sind diese ausdrücklich allgemein zulässig. Aus gestalterischen Gründen dürfen sie bei geneigten Dächern den jeweiligen Dachfirst nicht überragen und sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen.

Eine Kombination von begrünten Flachdächern und Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dachaufbauten

Haustechnische Anlagen und Schornsteine auf den Dächern haben aus gestalterischen Gründen einen Abstand von 1,0 zum Dachrand einzuhalten, Die Dachform ist damit von den angrenzenden Straßenräumen weiterhin klar erkennbar.

4.10.2 Einfriedungen

Für das Plangebiet werden spezifischen Festsetzungen zu den Einfriedungen getroffen. Ziel der Planung ist eine landschaftliche Einbindung durch Hecken einerseits und die Gestaltung eines aufgelockerten Quartiers mit gestalterisch harmonischen Straßenräumen andererseits. Dafür wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass straßenseitige Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m und nur als Heckenpflanzung oder als Kombination von Hecken und offenen Zäunen zulässig sind. Damit werden hohe Einfriedungen / Sichtschutzzäune zum Straßenraum ausgeschlossen, die abweisend wirken können und den offenen Charakter des öffentlichen Raums negativ beschränken.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sowie für die Grundstücke, deren Gärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichtet sind, werden Hecken oder Kombinationen von Hecken mit offenen Zäunen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zugelassen, um privaten Gartenbereiche vor Einblicken schützen zu können.

Grundsätzlich müssen die Hecken dabei immer auf der dem öffentlichen Raum zugewandten Seite des offenen Zauns angeordnet werden.

Durch die Beschränkung der Einfriedungen auf Hecken oder Kombinationen von Hecken und Zäunen wird sichergestellt, dass es sich bei den Einfriedungen immer auch um eine Begrünnungsmaßnahme handelt, die zur Gestaltung des Straßenraumes und insgesamt zur Begrünnung des Quartiers beiträgt.

5 Auswirkungen der Planung

5.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Rottbitze der Stadt Bad Honnef zwischen bestehenden Wohn- und Gewerbegebieten und einem Waldgebiet unmittelbar an der Grenze zum Bundesland Rheinland-Pfalz. Es wurde bisher als Wochenendhausgebiet sowie zur Unterbringung von Flüchtlingen in Mobilheimen genutzt. Auswirkungen einer Neubebauung ergeben sich auf die angrenzenden bestehenden Wohn- und Gewerbegebiete am Rederscheider Weg sowie an der Rottbitzer Straße.

Innerhalb der Bauphase ist zweitweise mit Beeinträchtigungen durch Baustellenlärm zu rechnen. Nach der Fertigstellung des Baugebietes ist mit gewöhnlichen Auswirkungen von Wohnnutzungen auszugehen. Diese sind als sozialadäquat einzustufen und grundsätzlich hinzunehmen.

Die vorgesehenen kleinteiligen gewerblichen und gastronomischen Nutzungen dienen der Versorgung des Ortsteils Rottbitze sowie des neuen Wohngebietes. Aus diesem Grund sind auch von dort keine wesentlichen negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Umgebung zu erwarten.

5.2 Verkehr

Zum Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit des Projekts wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens im August 2019 eine Verkehrsuntersuchung erarbeitet³. Dafür wurden die zukünftigen Verkehrsmengen im Umfeld des Plangebietes ermittelt und im Hinblick auf die Verträglichkeit bewertet. Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass auch nach der Realisierung des Bauvorhabens der Verkehr leistungsfähig abgewickelt werden kann. Die neu entstehenden Verkehre machen nur einen sehr kleinen Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen aus und haben somit einen geringen Einfluss auf die verkehrliche Situation. Darüber hinaus können die aktuellen Qualitätsstufen an den Knotenpunkten größtenteils beibehalten werden. In dem Gutachten wurden verschiedene Erschließungsvarianten untersucht und nachgewiesen, dass die vorgesehene Erschließung des Plangebietes über nur eine Anbindung an den

³ Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 6-129 „Rederscheider Weg – Drosselweg in Bad Honnef-Rottbitze, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, August 2019

Rederscheider Weg ausreicht, sodass eine zusätzliche Anbindung an den Drosselweg nicht erforderlich ist. Dies gilt auch für die Festsetzungen im Bebauungsplan, durch die die Anzahl der Wohneinheiten um rd. 20 Wohneinheiten gegenüber dem Rahmenplan erhöht werden kann.

5.3 Umweltbelange

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB anwendbar, da sie im beschleunigten Verfahren nach § 13a durchgeführt wird. Demzufolge kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2 a BauGB abgesehen werden (siehe auch Pkt. 2). Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

5.4 Immissionen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt im Nordwesten an gewerblich genutzte Bereiche an, deren Schallemissionen durch den Betrieb und die Anlieferung von Waren auf das Plangebiet auswirken.

Zudem befinden sich im Umkreis des Plangebietes einige hochfrequentierte Straßen (Autobahn 3, Rottbitzer Straße, Rederscheider Weg), deren Schallemissionen Auswirkungen auf das Plangebiet haben.

Im Rahmen je eines schalltechnischen Gutachtens für Verkehrslärm und Gewerbelärm (Anlagen 1 und 2) wurde dargestellt, dass die nach den geltenden Vorschriften (TA Lärm für Gewerbelärm, DIN 18005 für Verkehrslärm) einzuhaltenden Richtwerte im nordwestlichen und nordöstlichen Bereich des Plangebietes überschritten werden

Aus diesem Grund wurden im Bebauungsplan Festsetzungen dahingehend getroffen, die dazu führen, dass die Richtwerte eingehalten werden und die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können (siehe Pkt. 4.6). Auch führen die Festsetzungen dazu, dass die vorhandenen Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer Zulässigkeit nicht eingeschränkt werden können (siehe Pkt. 4.6).

Die Lage des Plangebietes wird aus immissionsschutzrechtlicher Sicht im Hinblick auf die bestehenden Gewerbebetriebe als Standort für eine Wohnbebauung seitens des Rhein-Sieg-Kreises dennoch als nur bedingt geeignet angesehen, da auch mit der festgesetzten Schallschutzwand die Richtwerte im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im 1. OG und im DG überschritten werden. Diese Überschreitung der Grenzwerte betrifft nur einige wenige Stellen, für die zusätzlich zu der Schallschutzwand im Bebauungsplan festgesetzt wird, dass dort keine offenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen angeordnet werden dürfen. Durch die Ausrichtung des Plangebietes nach Südosten können dort die Grundrisse problemlos derart angeordnet werden, dass schutzbedürftige Räume (die zum dauernden Aufenthalt von Menschen genutzt werden) von der Lärmquelle abgewandt und nach Süden ausgerichtet werden können. Darüber hinaus werden in einigen Teilbereichen noch erhöhte Anforderungen an den Schallschutz anhand von Lärmpegelbereichen festgesetzt.

Da in Bad Honnef insbesondere auch im Bergbereich eine drängende Nachfrage nach Wohnraum besteht und das Plangebiet ein der wenigen Flächen darstellt, die sich im Eigentum der Stadt Bad Honnef befinden und somit verfügbar sind, wird dem Wohnen vorliegend dem Vorrang zu einer gewerblichen Nutzung gegeben.

5.5 Boden

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Bodenuntersuchung erstellt⁴. Dort wird zusammenfassend festgestellt, dass die Untersuchungen der Auffüllungsböden unbedenkliche Gehalte zeigen und im Falle von Aushubmaßnahmen eine mögliche Verwertung zulassen.

5.6 Wasserrechtliche Belange

Für den Umgang mit dem Niederschlagswasser im Plangebiet wurde eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung – Regenrückhaltecken – festgesetzt. Für die Einleitung des Niederschlagswassers aus dem Regenrückhaltebecken in die Mulde außerhalb des Plangebietes und weiter in den Rederscheider Bach (siehe Pkt. 4.3) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich, die seitens des Rhein—Sieg-Kreises am 10.08.2023 erteilt wurde (Az. 66.21-321.1.02/2023-0600).

5.7 Klima

Gem. § 1a (5) BauGB soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen werden.

Die Fläche wurde bereits vor der vorliegenden Planung als Wochenendhausgebiet sowie mit der Unterbringung von Wohncontainern genutzt und grenzt an ein Gewerbegebiet an. Sie kann somit nicht als Kaltluftentstehungsgebiet eingestuft werden. Aufgrund der Vorprägung und der geringen Ausdehnung des Baugebietes ist durch die Planaufstellung kaum mit Auswirkungen auf die bioklimatischen Verhältnisse in der Umgebung des Plangebietes zu rechnen. Da das Plangebiet unmittelbar an eine Waldfläche angrenzt und der Ortsteil Rottbitze von Waldgebieten und landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist, ist die Kaltluftentstehung und die damit verbundene Klimatisierung des Ortsteils weiterhin gegeben.

Da der Bebauungsplan als bauliche Maßnahme ein Allgemeines Wohngebiet vorsieht mit einem eher geringen Anteil an gewerblichen Nutzungen vorsieht, sind erhöhte Emissionen, die das Teilschutzgut Luft nachhaltig belasten, nicht zu erwarten. Während der Bauphase kann es vorübergehend zu Luftverunreinigungen durch die Abgase der Baufahrzeuge und durch Stäube kommen.

⁴ Ergänzende Bodenuntersuchung für den Bereich Rottbitzer Str. / Rederscheider Weg / Drosselweg, Juni 2017, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim

Insgesamt ist nicht mit signifikanten Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima auszugehen.

Zum Schutz des Klimas und zur Minderung der Folgen des sich abzeichnenden Klimawandels, wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan die Begrünung von Flachdächern und die Nutzung von Dachflächen für solare Anlagen zur Energie- und Stromgewinnung ermöglicht. Zusätzlich wird die Möglichkeit einer Versorgung durch Nahwärme geschaffen. Weitere Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden sind im Rahmen der baulichen Umsetzung zu beachten.

6 Bodenordnung und Realisierung

Da sich das Plangebiet insgesamt im Eigentum der Stadt Bad Honnef befindet, sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Der Stadt Bad Honnef entstehen durch die vorliegende Planung Erschließungs- und Planungskosten.

Die Eigentümerin beabsichtigt, die Erschließung und Vermarktung bzw. Entwicklung des Baugebiets in Zusammenarbeit mit entsprechenden Erschließungs- bzw. Bauträgern vorzunehmen; dabei sollen insbesondere auch Projekte im geförderten Wohnungsbau realisiert werden.

7 Hinweise

7.1 Ausschlusszeiten für die Beseitigung von Gehölzen und Vegetation

Maßnahmen für die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern sowie von übrigen Vegetationsbeständen für Zwecke der Baufeldräumung / Baustelleneinrichtung sind außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzuführen.

Auf § 39 (5) BNatSchG wird verwiesen.

7.2 Vogelschlag an Gebäuden

Durch bauliche Maßnahmen soll der Vogelschlag an Glasflächen vermieden werden. Geeignete Maßnahmen zur Reduktion von gefährlichen Durchsichten und Spiegelungen liegen in der Verwendung halbtransparenten Glases, hochwirksamer Markierungen und Abschattungen insbesondere an risikobehafteten, verglasten Gebäudekanten, Fußgängerbrücken/ -durchgängen, transparenten Balkongeländern und Wintergärten.

7.3 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung anfallende, bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“, anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

7.4 Bodenschutz, Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc. zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt Umwelt- und Naturschutz abzustimmen.

Die überplante Fläche ist im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises unter der Nummer 5309/2029-1 als „unsachgemäße Materialaufbringung“ registriert. Die Registrierung erfolgte aufgrund

- der bei Bodenuntersuchungen festgestellten Auffüllungsböden, die geringe Anteile an Bauschutt enthalten und
- der bei der orientierenden Untersuchung in Teilflächen festgestellten Überschreitungen der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) bezüglich des Wirkungspfades Boden-Mensch.

Die daran anschließende Detailuntersuchung zeigte jedoch keine Gefährdung, so dass die Fläche unter dem Flächenstatus „Verdacht generell ausgeräumt“ nur noch nachrichtlich im Altlasten- und Hinweisflächenkataster geführt wird.“

Bei Verwendung von externem Bodenmaterial für Aufschüttungen und Tiefgaragenbegrünungen sind die Vorsorgewerte gemäß Anlage 1, Tabelle 1 und 2 der am 01.08.2023 in Kraft tretenden Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einzuhalten. Die Untersuchung des Bodenmaterial hat vor dem Auf- / Einbringen zu erfolgen.

7.5 Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Bad Honnef oder dem Landschaftsverband (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu Schützen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW).

7.6 Kampfmittel

Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist

dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Vorab werden dann zwingende Betreuungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen.

7.7 DIN- Vorschriften und Richtlinien

Alle in der Begründung sowie den Textlichen Festsetzungen zum vorliegenden Bebauungsplan genannten DIN-Normen und Richtlinien liegen bei der Stadt Bad Honnef im Fachdienst Stadtplanung innerhalb der Öffnungszeiten zu jedermanns Einsicht bereit.

7.8 Lagebezugssystem und Höhensystem

Für die Festsetzungen des Bebauungsplans gilt das Lagebezugssystem ETRS89/UTM 32 bzw. das Höhensystem DHHN2016 / NHN 2016/HAST=170.

Die Hinweise dienen dem Schutz der Allgemeinheit und tragen der Informationspflicht gegenüber den Grundstückseigentümern im Plangebiet Rechnung.

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 6.139 „Rederscheider Weg - Drosselweg gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bad Honnef vom **XX.XX.XXXX**

Bad Honnef, den

.....

Otto Neuhoff

Bürgermeister

Anlagen zur Begründung

1. Schalltechnische Untersuchung zu den Verkehrsgeräuschemissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6 / 139 „Rederscheider Weg / Drosselweg“ in Bad Honnef, ACCON Köln GmbH, Köln, 25.01.2024

2. Schalltechnische Untersuchung zu den Gewerbegeräuschemissionen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 6/ 139 „Rederscheider Weg – Drosselweg“ in Bad Honnef, ACCON Köln GmbH, Köln, 25.01.2024
3. Artenschutzrechtliche Prüfung B-Plan 6-139 „Rederscheider Weg / Drosselweg“, Ing.-Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, Bad Honnef, Januar 2018
4. Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan 6-139 „Rederscheider Weg – Drosselweg“ in Bad Honnef-Rottbitze, Lindschulte Ingenieurgesellschaft mbH, Düsseldorf, April 2023
5. Nutzungsbezogene Bodenuntersuchung für den Bereich Rederscheider Weg / Drosselweg im Hinblick auf den B-Plan Nr. 6-139, Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, Juli 2022