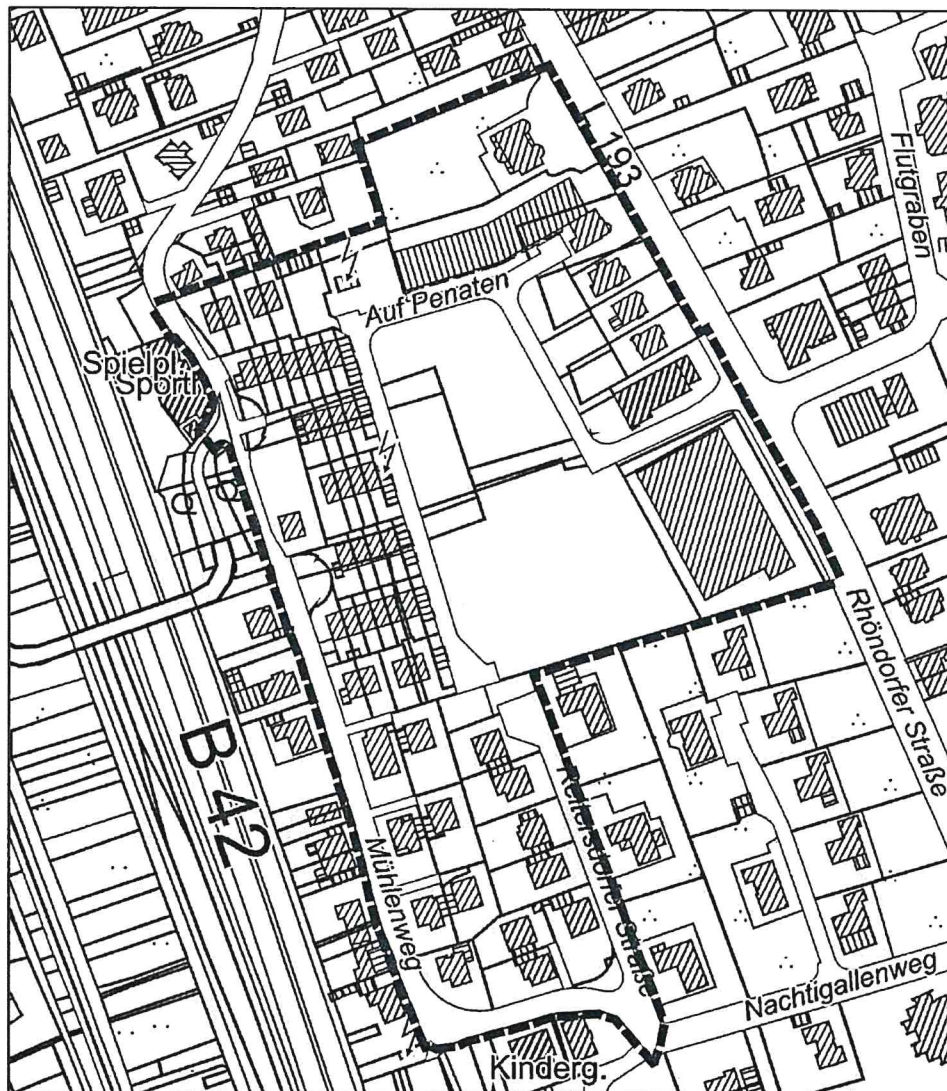
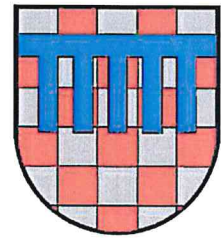


# STADT BAD HONNEF



© Land NRW (2022) / Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises Lizenz – dl-de/by-2-0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

## Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ – Aufhebung – Begründung

Planungsstand:  
Verfasser:

Satzung  
Fachdienst 3-61 Stadtplanung

---

## Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ .....	3
2	Plangebiet und Planverfahren .....	4
2.1	Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich .....	4
2.2	Planverfahren.....	5
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	7
3.1	Raumordnungsplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	8
3.3	Bebauungsplan .....	9
3.4	Natur- und Umweltschutz, Landschaftsplan.....	10
3.5	Informelle gemeindliche Planungen .....	11
3.6	Umgebende Nutzungen .....	11
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebung .....	12
5	Umweltbelange .....	14
5.1	Mensch und seine Gesundheit.....	14
5.2	Fläche, Boden und Wasser .....	14
5.3	Tiere und Pflanzen .....	14
5.4	Klima .....	15
5.5	Kultur- und Sachgüter .....	15
5.6	Landschaftsbild und Erholung .....	15
6	Zusammenfassung.....	16

## **1 Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“**

Ziel und Zweck für die Aufhebung des am 11.05.1977 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ ist das Erfordernis der Regelung und Neuordnung des Bauplanungsrechts auf dem ehemaligen Penaten-Gelände, um dieses Areal nunmehr einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung zuzuführen.

Der konkret auslösende Anlass für die Aufhebung ist die weitgehende Funktionslosigkeit des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“.

Das Bauplanungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ ist im Wesentlichen auf die Erfordernisse des damaligen Betriebs „Penaten“ abgestellt und aus heutiger Sicht als ein städtebaulich überholtes und bauplanungsrechtlich unzureichendes Regelungsinstrument für diesen Standort anzusehen.

Zudem ist der Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ bis auf den „Mühlenweg“, das Hausgrundstück „Mühlenweg 35“ sowie einen schmalen Streifen der Wohngrundstücke westlich des Mühlenweges durch den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ überplant. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ ist demnach lediglich noch für die vorgenannten Teilbereiche gültig. Das Baurecht kann hier aufgrund der fehlenden Festsetzung der eigentlichen überbaubaren Flächen kaum nachvollzogen werden bzw. regelt sich schon heute im Übrigen auf Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Demnach ist schon heute der Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ für die meisten Flächen innerhalb seines Geltungsbereiches nicht mehr vollziehbar.

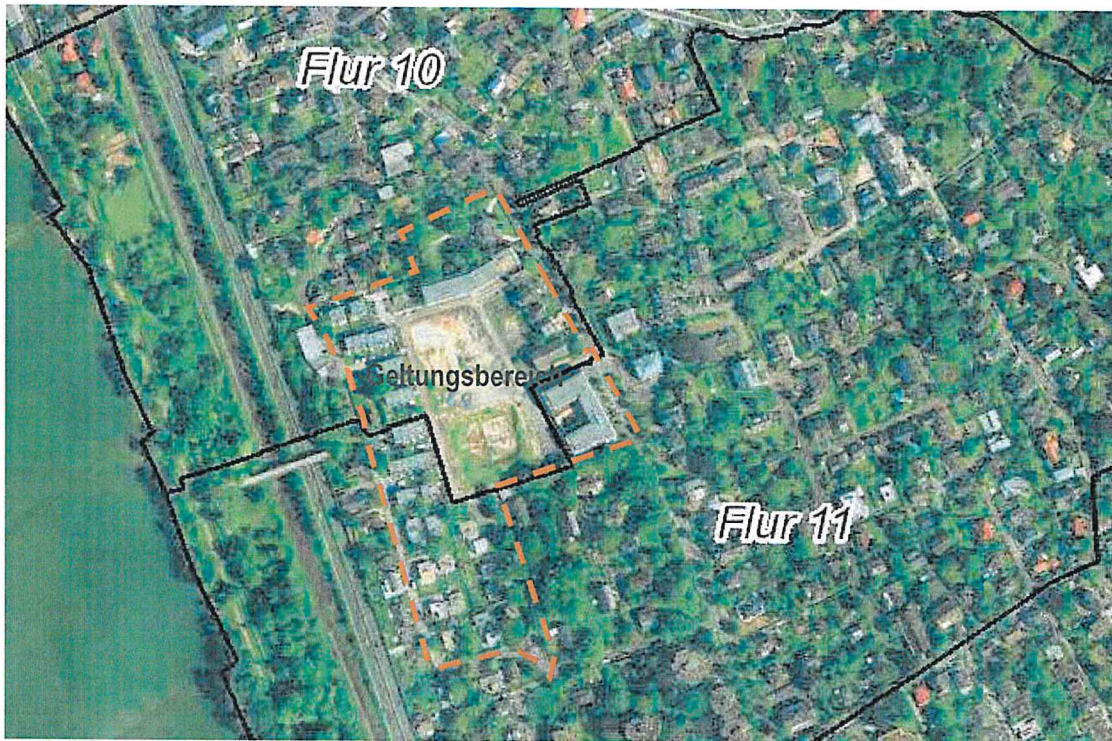
Die mittlerweile im Geltungsbereich tatsächlich existierenden Verhältnisse weichen so massiv und offenkundig vom ursprünglichen Planinhalt ab, dass der Bebauungsplan seine städtebauliche Gestaltungsfunktion kaum noch zu erfüllen vermag.



## 2 Plangebiet und Planverfahren

### 2.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des in seinem gesamten Geltungsbereich aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ liegt zentral im Stadtteil Rhöndorf und erstreckt sich über das ehemalige Werksgelände der Firma „Penaten“.



**Abb.1 Luftbild**

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

Im Norden grenzt das Plangebiet an mit Einfamilienhäusern bebaute Wohngrundstücke. Im Süden nimmt es den Nachtigallenweg auf. Im Osten wird es durch die Rhöndorfer Straße begrenzt. Im Westen nimmt es den Mühlenweg und westlich dessen einen schmalen Streifen der Wohngrundstücke auf.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ und nimmt die folgenden Flurstücke auf:

1059, 1787 teilw., 1788, 1789, 1797, 2138 teilw., 2139 teilw., 2192, 2194, 2195 teilw. (ehem. 2019), 2196, 2198, 2326, 2422, 2448, 2450, 2453, 2455, 2457, 2458, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2507, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2543, 2544, 2556 der Flur 10 sowie 2018, 2020 teilw., 2260, 2261 teilw., 2278 teilw., 2279 teilw., 2285 teilw., 2286 teilw., 2287 teilw., 2293 teilw., 2299 teilw., 2300 teilw., 2305 teilw., 2407 teilw., 2408 teilw., 2424, 2425 teilw., 2665, 2669, 2677, 2679, 2701 teilw., 2704, 3038, 3040, 3042, 3043, 3044, 3045, 3074 teilw., 3075 teilw. (ehemaliges 2292), 3076, 3077, 3079, 3080, 3081, 3082, 3084, 3085, 3088, 3089, 3091, 3093, 3094, 3096, 3098, 3099, 3100, 3101, 3104, 3106, 3107, 3108, 3109, 3110, 3112, 3113, 3114, 3115, 3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121, 3122, 3123, 3124, 3125, 3126, 3127, 3128, 3129, 3130, 3131,



3132, 3133, 3135, 3136, 3137, 3138, 3139, 3140, 3141, 3145, 3146 der Flur 11 in der Gemarkung Honnef (Stand: 03.02.2023).

Die Plangebietsfläche beträgt rund 4,9 ha. Die Grundstücke Rhöndorfer Straße 68-78 sind mit alten Bestandsgebäuden bebaut. In den Jahren 2012/2013 wurde die Nutzungsänderung und der Umbau des ehemaligen Penaten-Verwaltungsgebäudes (Grundstück Rhöndorfer Straße 80) in das Pflege- und Seniorenheim „Haus am Drachenfels“ verwirklicht. Zwischen der Straße „Auf Penaten“ und dem Mühlenweg wurde eine Reihenhausbebauung realisiert. Deren Erschließung ist über die Straße „Auf Penaten“ gesichert.

Die durch die Straße „Auf Penaten“ umschlossene, rund 1 ha große Teilfläche des vor rund 20 Jahren aufgegebenen Werksgeländes stellt sich nach wie vor als eine Brachfläche in zentraler Lage von Rhöndorf dar. Sie bildet eine Baulücke in der sonst bebauten Umgebung, die einer verträglichen Nutzung zugeführt werden soll. Zum Zweck dieser Nachnutzung wurde bereits der Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung aufgestellt.

Die Böden des Plangebiets sind aufgrund der vergangenen Nutzung vollständig anthropogen überformt. Laut der Karte - Bewertungen und Auswertungen zum Bodenschutz / Schutzwürdigkeit der Böden (3. Auflage) / Wahrscheinlichkeit von Naturnähe<sup>1</sup> – ist die Wahrscheinlichkeit von natürlichen Eigenschaften der Böden innerhalb des Plangebiets als gering zu beurteilen. Eine Wiederherstellung der Naturfunktionen der Böden ist innerhalb eines vertretbaren Zeithorizonts nicht zu erwarten.

Eine Altlastenverdachtsfläche mit der Registrier-Nr.: 5309/1154-0 ist im Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung gekennzeichnet worden. Ein Hinweis auf die demnach resultierenden Vorkehrungen ist zu beachten. Die Altlastenverdachtsfläche betraf ursprünglich die Flurstück-Nrn.: 2507, 2516, 2517, 2543, 2544 und teilweise Flurstück-Nrn.:2556. Aufgrund eines aktuellen Informationsstandes ist die Altlastenverdachtsfläche im Altlasten- und Hinweisflächenkataster des Rhein-Sieg-Kreises mit einer geänderten räumlichen Kennzeichnung registriert.

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

## 2.2 Planverfahren

Das Aufhebungsverfahren wurde gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und ohne Erstellung des Umweltberichts gem. § 2a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (3) S. 1 BauGB wurde von der Angabe nach § 3 (2) S. 4 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Das beschleunigte Verfahren ist zulässig, da mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ die Klärung des Bauplanungsrechts innerhalb des Plangebiets verfolgt wird und dadurch das Ziel der Innenentwicklung durch Wiedernutzbarmachung von innerstädtisch brachliegenden Flächen verwirklicht werden kann.

Das Verfahren nach § 13a BauGB ist zulässig, weil die Größe der Grundfläche, die bebaut werden konnte, weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betrug. Mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Firma Penaten“ wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht neu begründet. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist gemäß des weiterhin rechtskräftigen

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

Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung zu beurteilen. Es bestehen daher auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter sowie keine Anhaltspunkte, dass bei der Aufhebung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Am 29.09.2022 fasste der Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung den Aufstellungsbeschluss für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ erfolgte am 18.03.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage von § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch. Die Öffentlichkeit hatte im Zeitraum vom 20.03.2023 bis zum 03.04.2023 die Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung bzw. Aufhebung zu unterrichten, sowie sich dazu zu äußern. Während dieser Frist sind keine Äußerungen eingegangen.

Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Der Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung der Stadt Bad Honnef hat in seiner Sitzung am 03.05.2023 den Beschluss zur Durchführung der öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden auf Grundlage des Bebauungsplanentwurfs und seiner Begründung gefasst. Die Bekanntmachung der Offenlagebeschlusses fand am 16.09.2023 im Amtsblatt der Stadt Bad Honnef statt. Die Beteiligung fand aufgrund des geänderten Wortlauts des § 3 Abs. 2 BauGB durch die Veröffentlichung der Beteiligungsunterlagen im Internet im Zeitraum vom 19.09.2023 bis einschließlich 20.10.2023 statt. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet fand im gleichen Zeitraum eine öffentliche Auslegung der Beteiligungsunterlagen im Rathaus der Stadt Bad Honnef statt. Die Bekanntmachung über die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung der Beteiligungsunterlagen wurden zusätzlich über das zentrale Beteiligungsportal des Landes NRW zugänglich gemacht.

Die Beteiligung der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit dem Schreiben vom 14.09.2023 mit der Fristsetzung zur Abgabe von Stellungnahmen bis einschließlich 20.10.2023 durchgeführt.



### 3 Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Raumordnungsplanung

Das Plangebiet liegt laut Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg, innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs (ASB).

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

In den ASB sollen *Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind*<sup>2</sup>. So sind innerhalb der ASB entsprechend dem Bedarf in der Kommune in ihren Bebauungsplänen unter anderem:

- Flächen für den Wohnungsbau und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen,
- Flächen für die Einrichtungen der medizinischen Betreuung,
- gewerbliche Bauflächen für die Bestandssicherung und Erweiterung vorhandener Gewerbebetriebe und für die Ansiedlung neuer, überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe, festzusetzen.

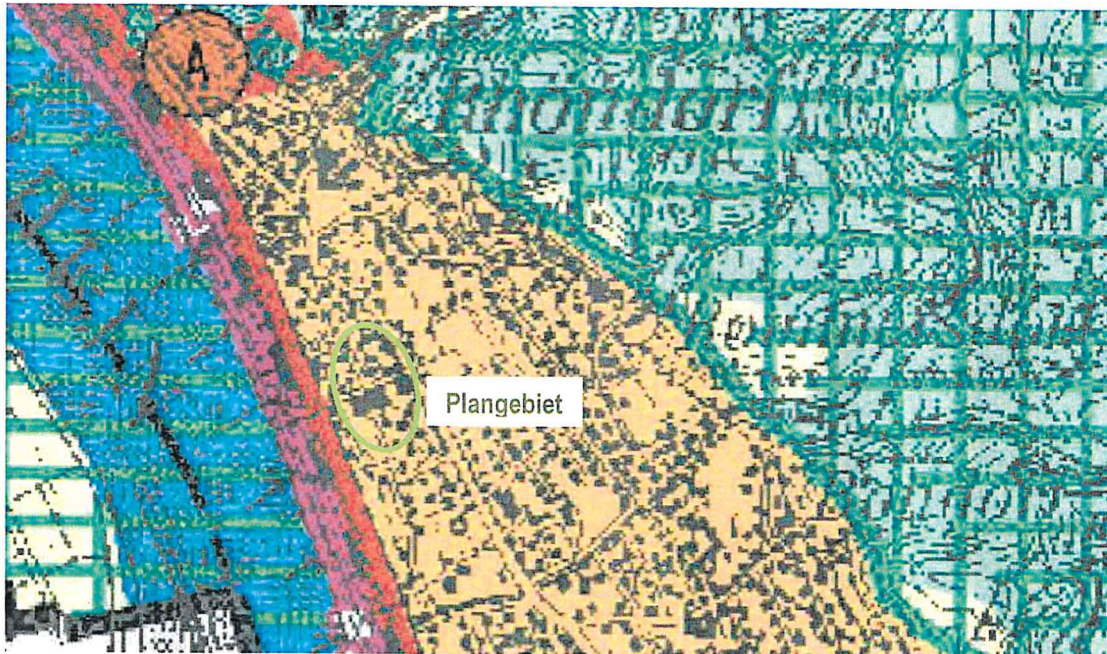


Abb. 2 Regionalplan Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen 08/06 (Ausschnitt, ergänzende Darstellung)

Quelle: [https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller\\_regionalplan/teilabschnitt\\_bonn/index.html](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/teilabschnitt_bonn/index.html)

Die bauplanungsrechtliche Sicherung des Plangebiets als ein Mischgebiet (MI) und seine Etablierung als Wohnstandort mit Folgeeinrichtungen und als Standort überwiegend nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe erfolgt weiterhin durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“. Die auf der Bauleitplanungsebene gesicherten Ziele der Stadt- und Quartiersentwicklung entsprechen somit den in LEP formulierten Zielsetzungen für die regionale

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



Raumentwicklung. Der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Auf Penaten“ steht somit aus regionalplanerischer Sicht nichts entgegen.

Dem Grundsatz 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung des LEP NRW<sup>3</sup> folgend haben Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Gemäß des Grundsatzes 6.1-8 Wiedernutzung von Brachflächen, sollen Brachflächen durch neue der Nachbarschaft gegenüber verträglich angepassten Nutzungen „recycelt“ werden. Mit der Aufhebung des funktionslos gewordenen Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ werden neben dem Ziel der Regelung des Bauplanungsrechts das Ziel der Wiedernutzbarmachung der seit rund 20 Jahren brach liegender Teilfläche des ehemaligen Penaten-Geländes verfolgt. Den Grundsätzen 6.1-6 und 6.1-8 wird somit entsprochen.

### 3.2 Flächennutzungsplan

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

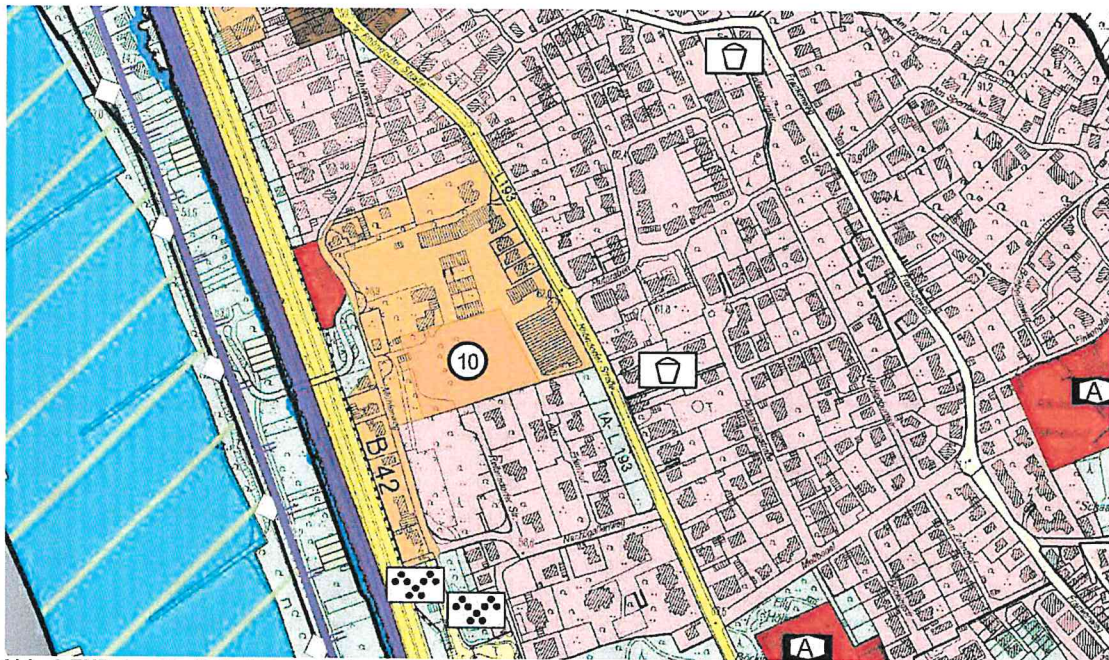


Abb. 3 FNP der Stadt Bad Honnef, Ausschnitt Quelle: Stadt Bad Honnef

Im Jahr 2011 wurde zusätzlich der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung, welcher das Ziel der Etablierung eines Einzelhandelsstandortes (Lebensmittelvollsortimenter max. 1.500 m<sup>2</sup> VKF und Getränkemarkt (UG) max. 400 m<sup>2</sup> VKF) zur Sicherung des täglichen und mittelfristigen Bedarfs der Bewohner im Stadtteil Rhöndorf verfolgte, aufgestellt.

Gemäß dem Gebot des § 8 (2) BauGB sind die Bebauungspläne aus der Darstellung im Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dementsprechend wurde die ursprüngliche Darstellung als Mischbaufläche (M) durch Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel Vollsortimenter max. 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Getränkemarkt (UG) max. 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ in

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen, Stand: 2020



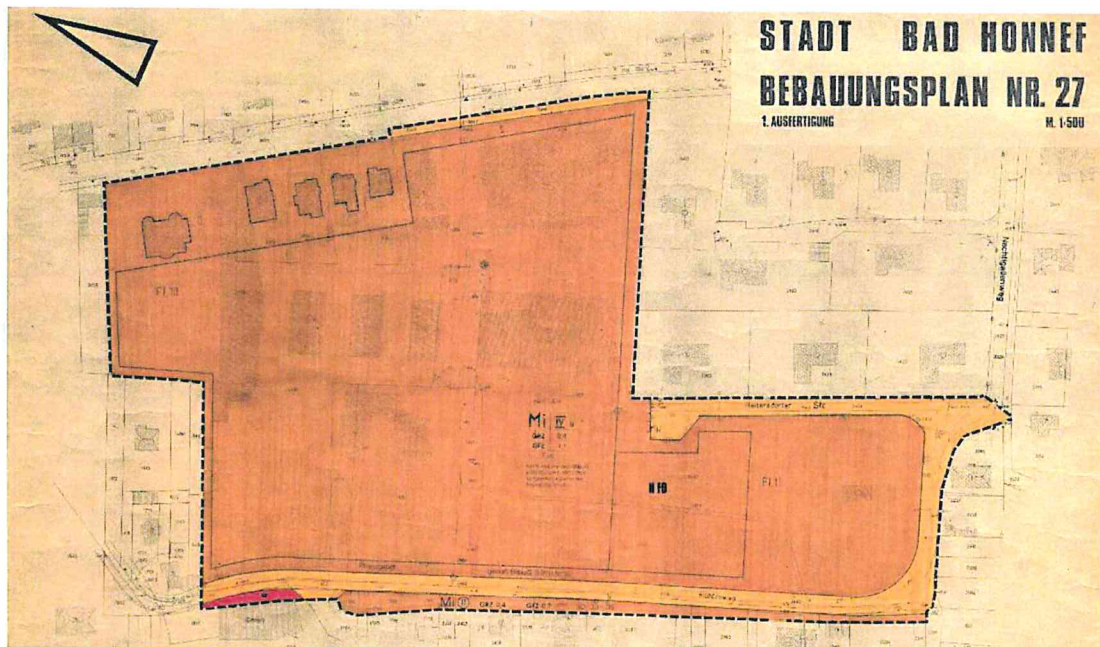
der parallel zu der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung durchgeführten 95. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bad Honnef angepasst.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes bleiben – bis auf Weiteres – von der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Firma Penaten“ unberührt.

### 3.3 Bebauungsplan

Das Bauplanungsrecht innerhalb des ehemaligen Penaten-Werksgebietes wird zurzeit durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ und seine zwei Änderungen geregelt.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“, der am 11.05.1977 in Kraft trat, setzt ein Mischgebiet (MI) sowie - untergeordnet - eine kleinteilige Fläche für den Gemeinbedarf fest; außerdem ist hier der Straßenausbau für den Mühlen- und Nachtigallenweg sowie die Reitersdorfer Straße geregelt worden. Die überbaubare Fläche innerhalb des Betriebsgeländes ist mittels Baugrenze mantelförmig zur Straßenbegrenzungslinie bzw. Flurstücksgrenzen hin festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 sowie der Anzahl von vier Vollgeschossen als Höchstmaß bestimmt. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Penaten-Werksgebietes sind keine Verkehrsflächen ausgewiesen. Mit der weitgehenden Flexibilität der Festsetzungen wurde die bauliche Entwicklung innerhalb des Penaten-Geländes dem jeweiligen Eigentümer überlassen bzw. auf die Bedürfnisse des Betriebs abgestellt.



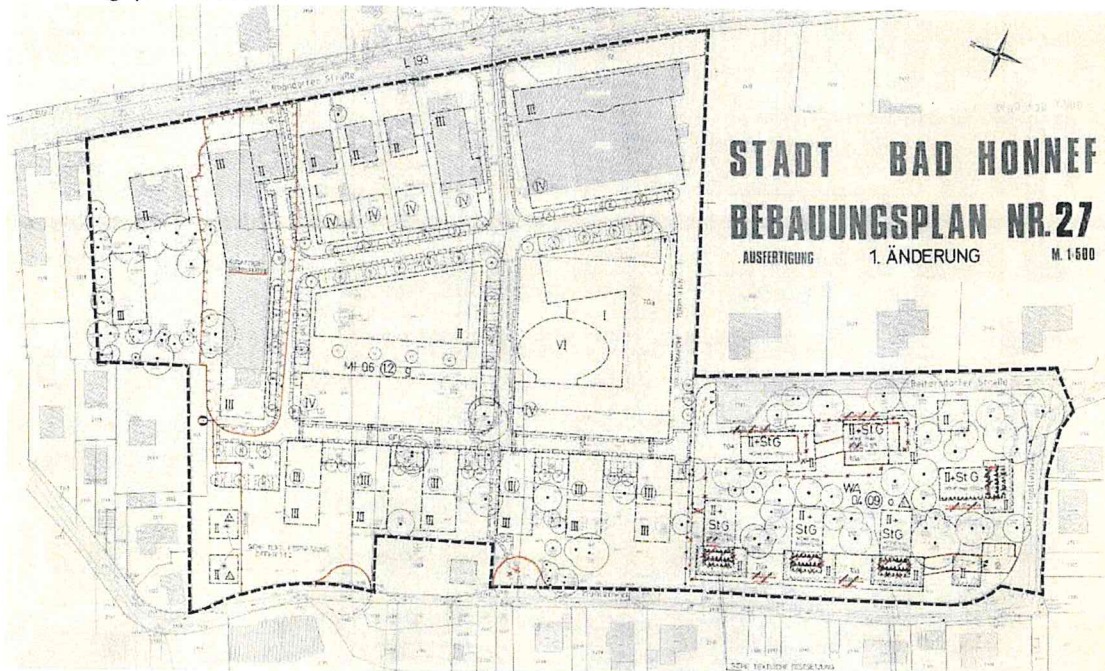
**Abb. 4** Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“

Quelle: Stadt Bad Honnef

Der seit 06.02.2004 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ wurde nach einem Eigentümerwechsel mit dem Zweck einer Nutzungsänderung und anderweitigen Standortentwicklung auf dem ehemaligen Penaten-Werksgebiet als Büro- und Wohnstandort („Business-Park“) aufgestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ erstreckt sich auf den überwiegenden Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 27. Lediglich die Teilflächen der Rhöndorfer Straße, der Reitersdorfer Straße und des Nachtigallenweges, der Mühlenweg mit westlich liegenden Teilflächen



der Hausgrundstücke bzw. der Gemeinbedarfsfläche sowie das Hausgrundstück „Mühlenweg 35“ liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung, also noch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 27.



**Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“**

Quelle: Stadt Bad Honnef

Der Bebauungsplan setzt ein Misch- und allgemeines Wohngebiet für seine Teilbereiche fest. Die überbaubaren Flächen sind eng definiert, sodass ein klares städtebauliches Konzept zu erkennen ist. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die in der Planurkunde festgesetzten Grundflächenzahl von 0,6 und Geschossflächenzahl von 1,2 bestimmt.

Der seit 23.04.2011 rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung bildet die planungsrechtliche Grundlage für die zusätzlichen Flächen für gesundheitsbezogenen Einzelhandel sowie einen Lebensmittel-Vollsortimenter plus Getränkemarkt. Der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung wurde jedoch aufgrund seiner inhaltlichen Mängel vom VG Köln inzident für unwirksam erkannt. Um diesen Rechtsschein zu beseitigen, soll der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung in einem weiteren Verfahren aufgehoben werden.

Mit der Rechtskraft der Aufhebung des funktionslos gewordenen Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ und des als inzident für unwirksam erkannten Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung wird das Bauplanungsrecht bis auf Weiteres durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ geregelt.

### 3.4 Natur- und Umweltschutz, Landschaftsplan

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 27 „Auf Penaten“ liegt im Korridor von 300 m zum FFH-Gebiet Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef (Kennung: DE-4405-301).

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



Westlich des Plangebiets in einer Entfernung von 140 m erstreckt sich entlang des Rheinufers ein Fischschongebiet (Naturschutz, Kennung: V17-4405-301).

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

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins<sup>4</sup>.

Ein Landschaftsplan liegt nicht vor.

### 3.5 Informelle gemeindliche Planungen

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

Dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Honnef<sup>5</sup> nach sollte innerhalb des ehemaligen Penaten-Werksgeländes die Integration der Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden, um die Nahversorgung im Stadtteil Rhöndorf zu stärken. Dies ist aufgrund der zentralen Lage des Penaten-Areals im Stadtteil und günstiger Anbindung an die Rhöndorfer Straße als sinnvoll zu beurteilen.

### 3.6 Umgebende Nutzungen

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

---

<sup>4</sup> Karte des Überschwemmungsgebiets des Rhein im Regierungsbezirk Köln (Stand: Oktober. 2012, Kartenblatt Nr.: 26 / 27  
[https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk\\_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/rheingraben/rhein/index.html](https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung05/54/hochwasserschutz/ueberschwemmungsgebiete/rheingraben/rhein/index.html)

<sup>5</sup> INHK, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, im Juni 2010

#### 4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebung

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungsatzungen werden der Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ und – in einem separaten Verfahren – der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung samt allen ihren Festsetzungen außer Kraft gesetzt. Für etwaige Bauvorhaben gilt sodann bis auf Weiteres das Bauplanungsrecht gemäß dem weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“. Die verbleibenden kleinteiligen Restflächen werden bis auf Weiteres dem sogenannten unbeplanten Innenbereich zufallen, die Zulässigkeit von Vorhaben wird gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sein.

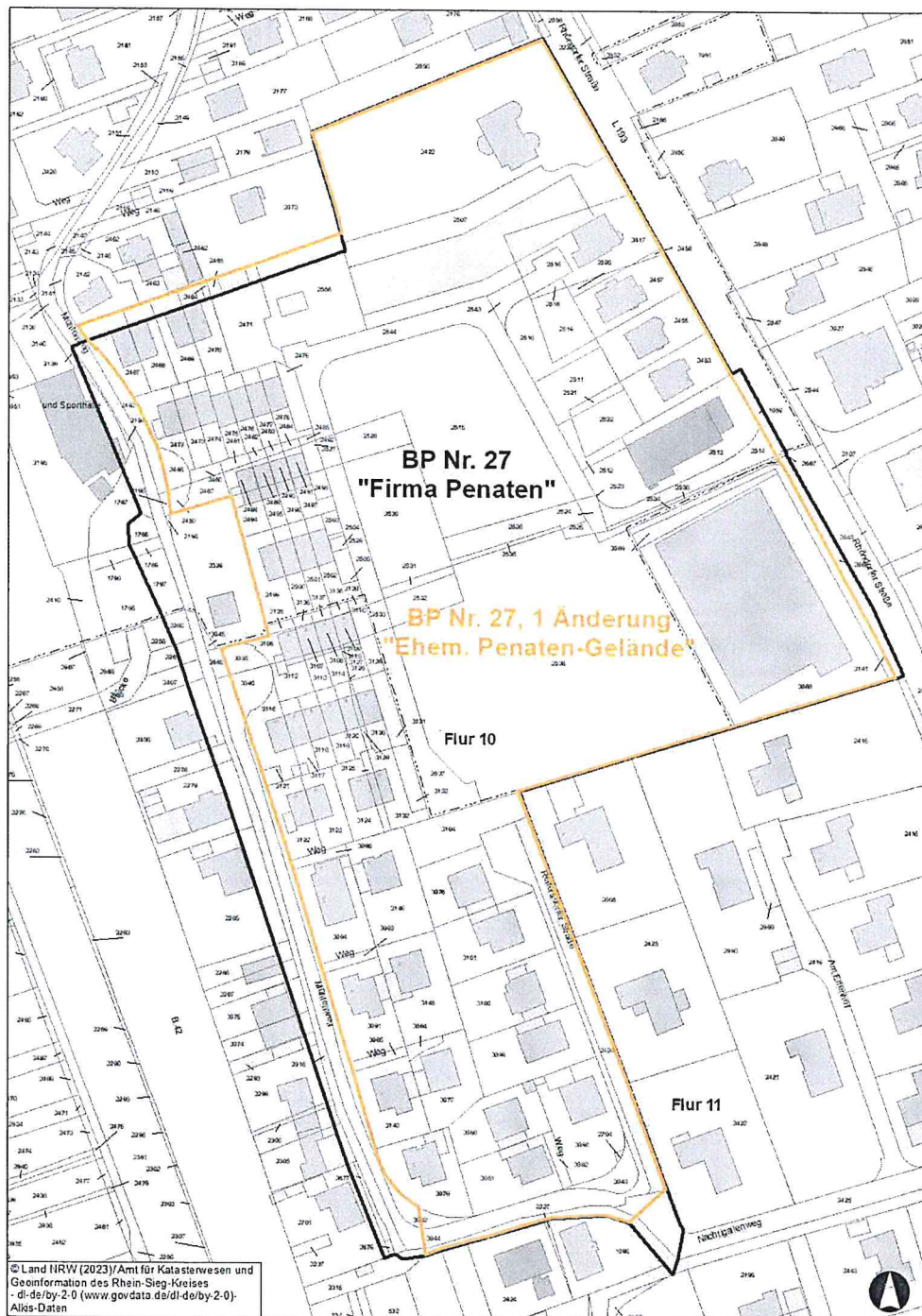


Abb. 6 Überplanung des Bebauungsplan Nr. 27 durch den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung  
Quelle: Stadt Bad Honnef



Außerhalb des eigentlichen Penaten-Werksgeländes ist der Ausbau des Mühlenwegs und eines Abschnittes des Nachtigallenweges angestrebt. Die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Firma Penaten“ ist auch für den geplanten Ausbau der Straßen prinzipiell unschädlich. Die Rechtsgrundlagen hierfür bestehen unmittelbar auf Grundlage des Baugesetzbuches und können im Weiteren auch planungsrechtlich neu gefasst werden.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ hat keine schwerwiegenden Konsequenzen für die bauliche Entwicklung innerhalb des Hausgrundstücks „Mühlenweg 35“. Das bisherige Bauplanungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ berücksichtigt den Bestand nicht. Die Baugrenze „schneidet“ das Bestandsgebäude durch. Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ wird das Hausgrundstück dem sogenannten unbeplanten Innenbereich zufallen. Jegliche Vorhaben sind dann gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

## 5 Umweltbelange

### 5.1 Mensch und seine Gesundheit

Im Bereich, der nach § 34 BauGB zu beurteilen sein wird, werden ausschließlich Nutzungen zulässig sein, die sich gemäß dieser Rechtsgrundlage in die Umgebung einfügen.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ sind unmittelbar keine Baumaßnahmen und somit keine Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit verbunden. Die Auswirkungen auf Menschen und deren Gesundheit, die im Zuge der Umsetzung des Bauplanungsrechts gemäß dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ zu erwarten sind, wurden in diesem Bauleitplanverfahren abgewogen und gelten somit als zulässig.

### 5.2 Fläche, Boden und Wasser

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungsatzung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser zu erwarten.

Aufgrund des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ bleibt das Plangebiet auf der Ebene der kommunalen Bauleitplanung dem Ziel der Siedlungsentwicklung auf den innerstädtisch brachliegenden Flächen vorbehalten. Es ist weiterhin sinnvoll das Plangebiet einer baulichen Nutzung zuzuführen und somit das Ziel der Sicherung von Siedlungsflächen innerhalb bebauter Ortsteile durch Wiedernutzbarmachung zu verfolgen. Eine alternative Inanspruchnahme von Flächen und Boden auf einem anderen Standort, nicht zuletzt im Außenbereich wird wirksam vermieden.

Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung hat auch keine rechtlichen Auswirkungen auf den Umgang mit der Altlastenverdachtsfläche. Der Umgang mit dieser ist durch den Hinweis im weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung geregelt.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ werden keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Grund- und Oberflächenwasser erwartet. Es werden keine zusätzlichen Eingriffe vorbereitet.

### 5.3 Tiere und Pflanzen

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungsatzung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten, zumal der (alte) Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Arten- und Naturschutz getroffen hat.

#### Artenschutz

Von 4,9 ha des Plangebiets sind rund 3,8 ha bebaut. Lediglich ein rund 1,1 ha großes Areal stellt sich als seit rund 20 Jahren liegende Brache dar. Da die Aufhebung des überplanten und weitgehend funktionslosen Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ das Ziel der Regelung des Bauplanungsrechts verfolgt und keine zusätzlichen Baumaßnahmen zulässt, sind aus diesem Aufhebungsverfahren keine Konflikte auf Grundlage der natur- und artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten. Die Durchführung einer Artenschutzprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ ist daher nicht erforderlich. Dieser Argumentation und der Vorgehensweise wurde seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zugestimmt.



### Naturschutz

Mit der Lage des Plangebiets des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 27 „Auf Penaten“ im Korridor von 300 m zum FFH-Gebiet Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef (Kennung: DE-4405-301) ist grundsätzlich eine Pflicht zur Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung begründet.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Auf Penaten“ wird im Wesentlichen das Ziel der Bauplanungsrechtsregelung verfolgt. Den planerischen Rechtsrahmen bildet sodann der weiterhin rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“. Die Festsetzung in Bezug auf die Gebietskategorien – allgemeines Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) und somit die Zulässigkeit von Nutzungen – bleiben bis auf Weiteres unverändert. Auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ sind daher keine anderen als die jetzt schon zu erwartenden Auswirkungen einer baulichen Entwicklung innerhalb des Plangebiets zu erwarten. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsvorprüfung ist daher nicht notwendig.

Aufgrund der Entfernung zu allen anderen Schutzgebieten (Kapitel 3.4) und deren räumlichen Ausprägung ist eine Beeinträchtigung dieser, sowie derer Schutzziele aufgrund der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ nicht erkennbar.

### **5.4 Klima**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima zu erwarten. Die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ dient der Bauplanungsrechtsregelung. Zusätzliche Vorhaben werden nicht begründet. Jegliche zukünftigen Auswirkungen bzw. Veränderungen sind auf Grundlage des weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ zu beurteilen und beschränken sich ausschließlich auf das lokale Klima.

### **5.5 Kultur- und Sachgüter**

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erwarten, da der Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ keine Festsetzungen diesbezüglich getroffen hat und Baudenkmale durch die Aufhebung der Satzung nicht weitergehend betroffen werden.

### **5.6 Landschaftsbild und Erholung**

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung erkennbar, zumal der Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ keine Aussagen diesbezüglich getroffen hat.

## 6 Zusammenfassung

Das Bauplanungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ ist aus heutiger Sicht überholt, da es auf die Bedürfnisse des nicht mehr auf dem betreffenden Standort existierenden Betriebes abgestellt ist. Zudem ist der Bebauungsplan in weiten Teilen mit dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ überplant. Dies führt zu seiner weitgehenden Funktionslosigkeit und ist Anlass für die Aufhebung.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ sind keine rechtlichen sowie keine negativen umweltbezogenen Auswirkungen verbunden. Das Bauplanungsrecht ist vorerst durch den Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ geregelt.

Bad Honnef, den 10.10.2024



Otto Neuhoff  
Der Bürgermeister

