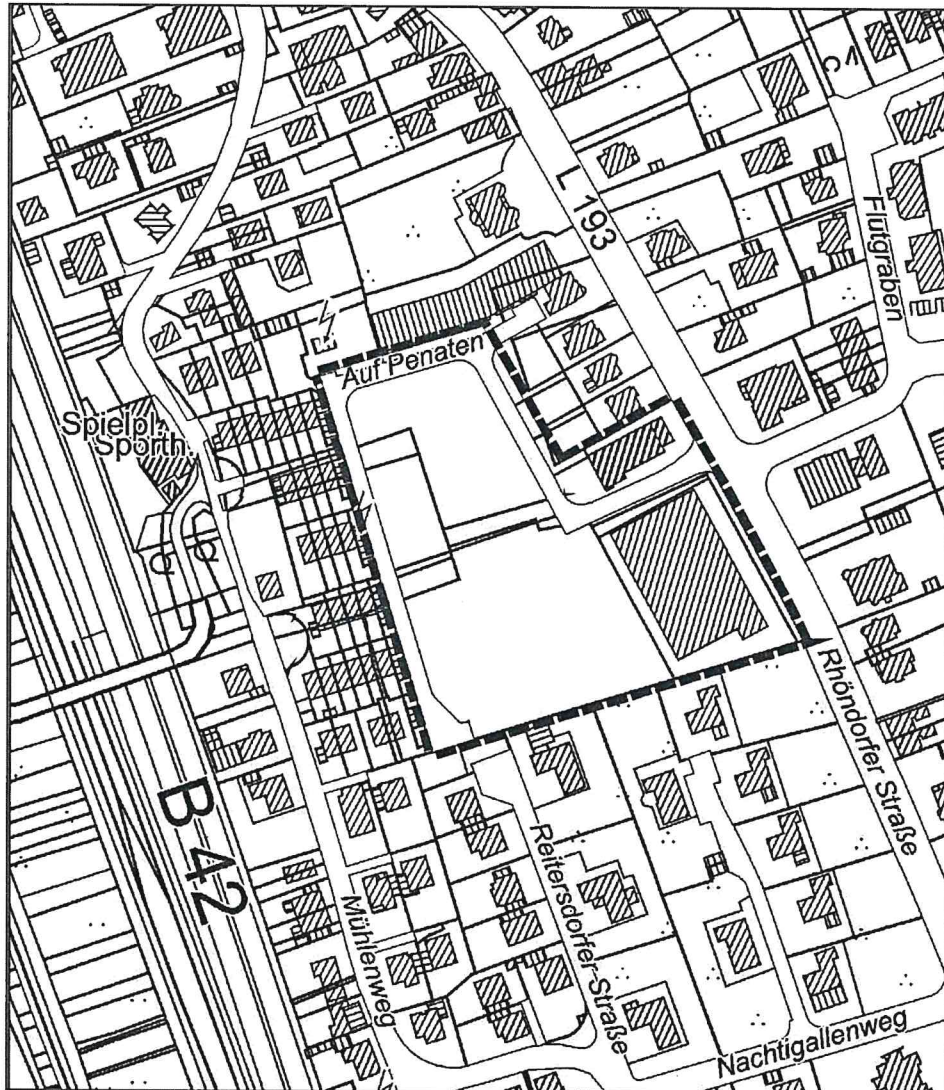
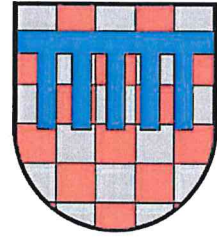


STADT BAD HONNEF



© 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)

Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung - Aufhebung - Begründung

Planungsstand:
Verfasser:

Satzung
Fachdienst 3-61 Stadtplanung

Inhalt

1	Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung	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	Bauplanungsplan	9
3.4	Natur- und Umweltschutz, Landschaftsplan	11
3.5	Informelle gemeindliche Planungen	11
3.6	Umgebende Nutzungen	11
4	Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebung	12
5	Umweltbelange	13
5.1	Mensch und seine Gesundheit.....	13
5.2	Fläche, Boden und Wasser	13
5.3	Tiere und Pflanzen	13
5.4	Klima	14
5.5	Kultur- und Sachgüter	14
5.6	Landschaftsbild und Erholung	14
6	Zusammenfassung.....	15

1 Anlass, Ziel und Zweck der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung

Ziel und Zweck für die Aufhebung des am 23.04.2011 in Kraft getretenen Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung ist das Erfordernis der Regelung und Neuordnung des Bauplanungsrechts auf dem ehemaligen Penaten-Gelände, um dieses Areal nunmehr einer städtebaulich verträglichen Weiterentwicklung zuzuführen.

Den konkret auslösenden Anlass für die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung bildet die Rücknahme des Berufungsantrages der Stadt Bad Honnef in dem Verfahren 10 A 1041/20 beim OVG NRW. In diesem Verfahren wurde gegen zwei Baugenehmigungen geklagt, die auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung erteilt worden waren. Das Verwaltungsgericht Köln hatte der Klage mit Urteil vom 12.02.2020 aufgrund der in ihm festgestellten Unwirksamkeit der 2. Änderung inklusive seiner Heilung dienendem Bebauungsplan Nr. 27, 2 Änderung, der im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt worden ist, stattgegeben. Nachdem sowohl die Bauherrin als auch die Stadt Bad Honnef ihre Berufungen zurückgenommen haben, ist das Urteil des VG Köln, AZ 8 K 336/19 rechtskräftig. Der Bebauungsplan Nr. 27, 2 Änderung ist damit rechtskräftig inzident als fehlerhaft und damit als unwirksam erkannt worden.

Mangels Allgemeinverbindlichkeit, die nur im Normenkontrollantrag hätte erreicht werden können, stellt der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung jedoch weiterhin den Rechtsschein des Bauplanungsrechts innerhalb seines Geltungsbereiches dar. Um diesen Rechtsschein zu beseitigen ist es erforderlich, den Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung im formellen Verfahren gemäß § 1 (8) BauGB i. V. m. § 2 (1) BauGB aufzuheben.

2 Plangebiet und Planverfahren

2.1 Plangebiet, räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung liegt zentral im Stadtteil Rhöndorf und erstreckt sich über die Teilflächen des ehemaligen Werksgeländes der Firma „Penaten“. Es erstreckt sich entlang der Rhöndorfer Straße (Objekte: Rhöndorfer Straße 78, 80-80c) und in der zweiten und dritten Bebauungstiefe.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst vollständig den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung und nimmt die folgenden Flurstücke auf:

2507 teilw., 2510 teilw., 2511 teilw., 2512 teilw., 2513, 2514, 2515, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2543 teilw., 2544, 2556 teilw. in der Flur 10 sowie 3088, 3089 und 3141 in der Flur 11, Gemarkung Honnef (Stand: 22.03.2023).



Abb.1 Luftbild

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

Der Geltungsbereich umfasst rund 1,8 ha. Das Grundstück Rhöndorfer Straße 78 ist mit einem alten Bestandsgebäude bebaut. In den Jahren 2012/2013 wurde die Nutzungsänderung und der Umbau des ehemaligen Penaten-Verwaltungsgebäudes (Grundstück Rhöndorfer Straße 80-80c) in das Pflege- und Seniorenheim „Haus am Drachenfels“ verwirklicht. 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.

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 Naturnähe¹ – ist die Wahrscheinlichkeit von

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

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 daraus resultierenden Vorkehrungen ist demnach zu beachten. Die Altlastenverdachtsfläche betraf ursprünglich die Flurstück-Nrn.: 2507, 2516, 2517, 2543, 2544 und teilweise Flurstück-Nr.: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 220 m.

2.2 Planverfahren

Das Aufhebungsverfahren wurde gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) und ohne Erstellung des Umweltberichts gem. § 2a BauGB durchgeführt. Das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB kann angewandt werden, wenn u. a. durch die Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Im vorliegenden Fall ist von der Betroffenheit der Grundzüge der Planung nicht auszugehen, da der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung und seine Festsetzungen ohnehin rechtskräftig als fehlerhaft erkannt worden sind und damit nicht angewendet werden können. Das Verfahren dient (lediglich) der Beseitigung des Rechtscheins des unwirksamen Bebauungsplans.

Das Verfahren nach § 13 BauGB ist zulässig, da mit der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 27, 2. Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht (neu) begründet wird; dies gilt auch für das Wiederaufleben des Bebauungsplanes Nr. 27, 1. Änderung für den ehemaligen Geltungsbereich der 2. Änderung. Es bestehen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 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, 2. Änderung gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch. Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung erfolgte am 18.03.2023. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte auf der Grundlage von § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch. Die betroffene 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 zu unterrichten, sowie sich zu der Planung zu äußern. Während dieser Frist ist keine Äußerung eingegangen.

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 des Offenlagebeschlusses fand am 16.09.2023 im Amtsblatt der Stadt Bad Honnef statt. Die Beteiligung fand aufgrund der zwischenzeitlichen Änderung des § 3 Abs. 2 BauGB durch 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 Bewerbungsunterlagen im Rathaus der Stadt Bad Honnef statt. Die Bekanntmachung über die Veröffentlichung und öffentliche Auslegung der Bewerbungsunterlagen wurden zusätzlich über das zentrale Beteiligungsportal des Landes NRW zugänglich gemacht.

Aus der Beteiligung der Öffentlichkeit durch die Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung des Planentwurfs samt seiner Begründung vom 19.09.2023 bis zum 20.10.2023 einschließlich liegen keine Stellungnahmen vor.

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

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, wohnungsnah 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* (vgl. Kap. D.I. Ziel 2.1.9 LEP NRW)². So sind innerhalb der ASB, entsprechend dem Bedarf in jeweiliger 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.

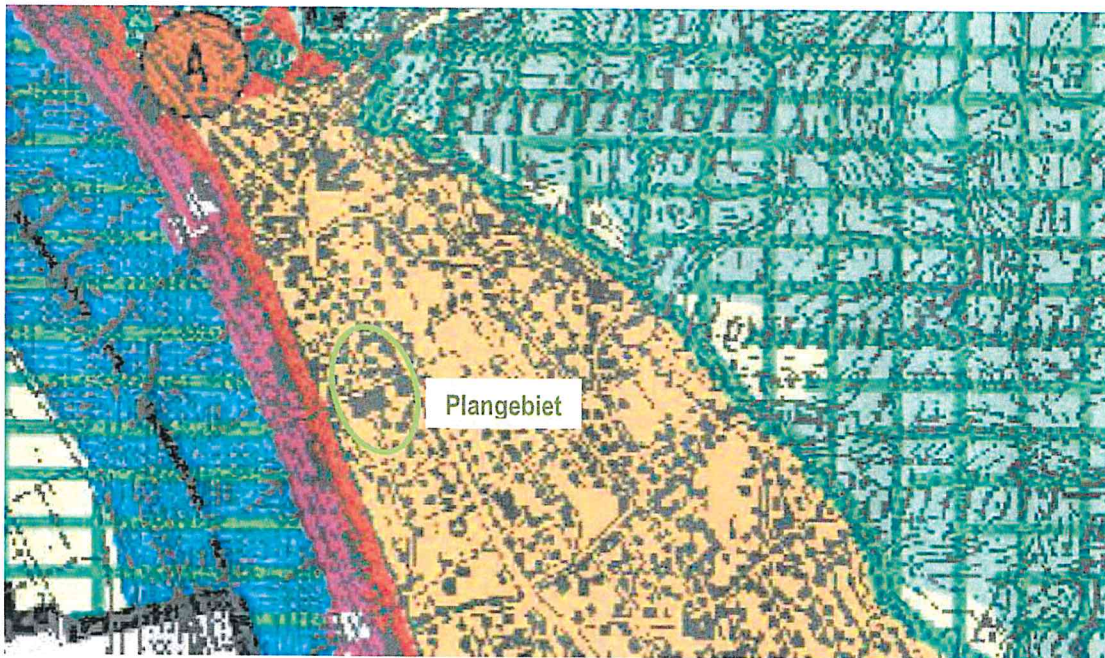


Abb. 2 Regionalplan Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen 08/06 (Ausschnitt, ergänzende Darstellung)

Quelle: https://www.bezreg-koeln.nrw.de/brk_internet/leistungen/abteilung03/32/regionalplanung/aktueller_regionalplan/teilabschnitt_bonn/index.html

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

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

Quartiersentwicklung entsprechen somit den in LEP formulierten Zielsetzungen für die regionale Raumentwicklung. Der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung steht somit aus regionalplanerischer Sicht nichts entgegen.

Dem Grundsatz 6.1-6 Vorrang der Innenentwicklung des LEP NRW³ 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 in zentraler Lage für unwirksam erkannten Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung 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 Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef (Stand: 2021) stellt innerhalb des Plangebiets Misch- und Sonderbaufläche mit der Kennziffer ⑩ und mit der in der Legende konkretisierten Zweckbestimmung Lebensmittelvollsortimenter max. 1.500 m² VKF sowie Getränkemarkt (UG) max. 400 m² VKF dar.

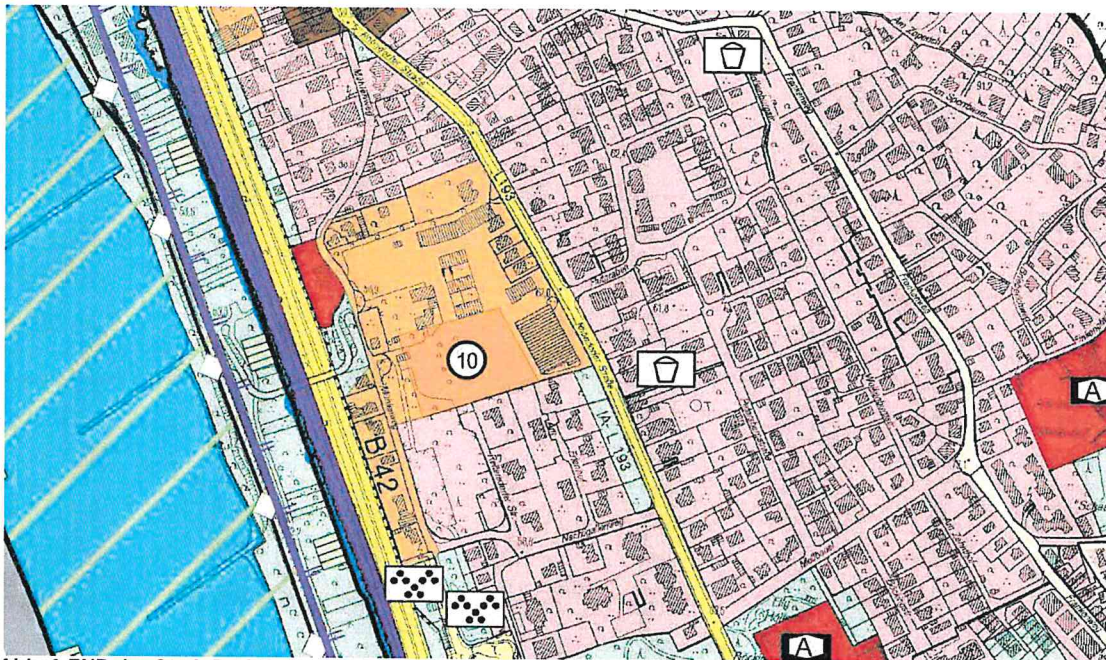


Abb. 3 FNP der Stadt Bad Honnef, Ausschnitt Quelle: Stadt Bad Honnef

Im Jahr 2011 wurde der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung, welches das Ziel der Etablierung eines Einzelhandelsstandortes (Lebensmittelvollsortimenter max. 1.500 m² VKF und Getränkemarkt (UG) max. 400 m² 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 gültigen Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dementsprechend wurde die ursprüngliche Darstellung als Mischbaufläche (M) durch Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung Lebensmittel Vollsortimenter max. 1.500 m² Verkaufsfläche, Getränkemarkt (UG) max. 400 m² Verkaufsfläche in

³ 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 unberührt.

3.3 Bauplanungsplan

Das Bauplanungsrecht innerhalb des ehemaligen Penaten-Werksgeländes 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. Flurstückgrenzen hin festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist mit Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 sowie Anzahl von vier Vollgeschossen als Höchstmaß bestimmt. Es ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des Penaten-Werksgeländes 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. Das Bauplanungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ gilt als überholt und durch seine Überplanung funktionslos. Der Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ wird im gleichzeitig eingeleiteten Verfahren aufgehoben.

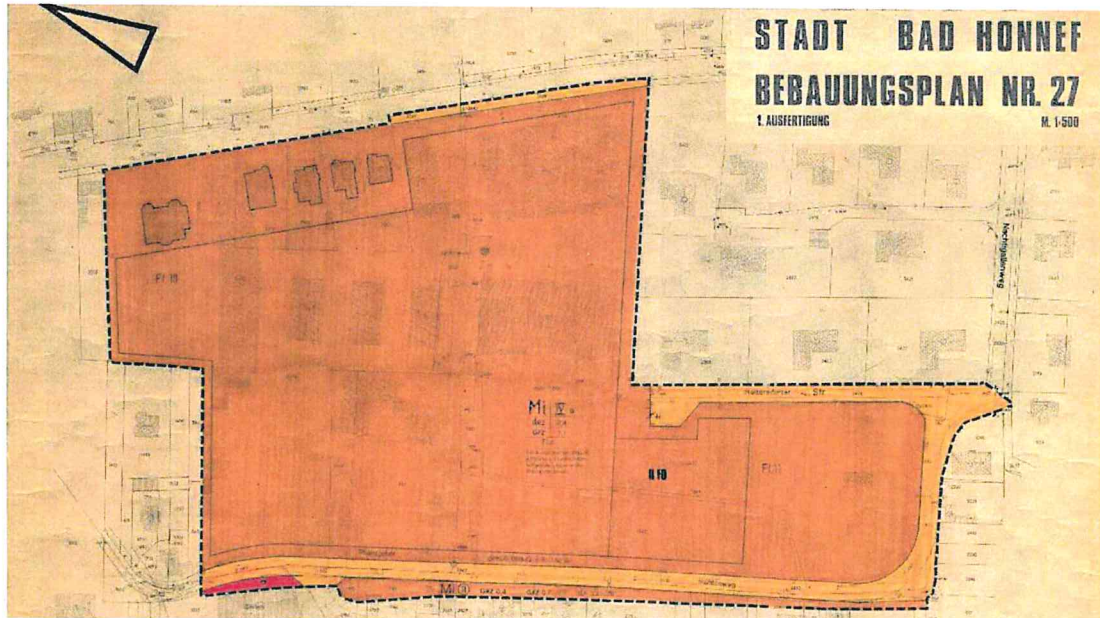


Abb. 4 Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“

Quelle: Stadt Bad Honnef

Der Geltungsbereich des seit 06.02.2004 rechtskräftigen Bebauungsplans 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 der westlich liegenden Teilfläche der Hausgrundstücke bzw. der Gemeinbedarfsfläche sowie das Hausgrundstück „Mühlenweg 35“ liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

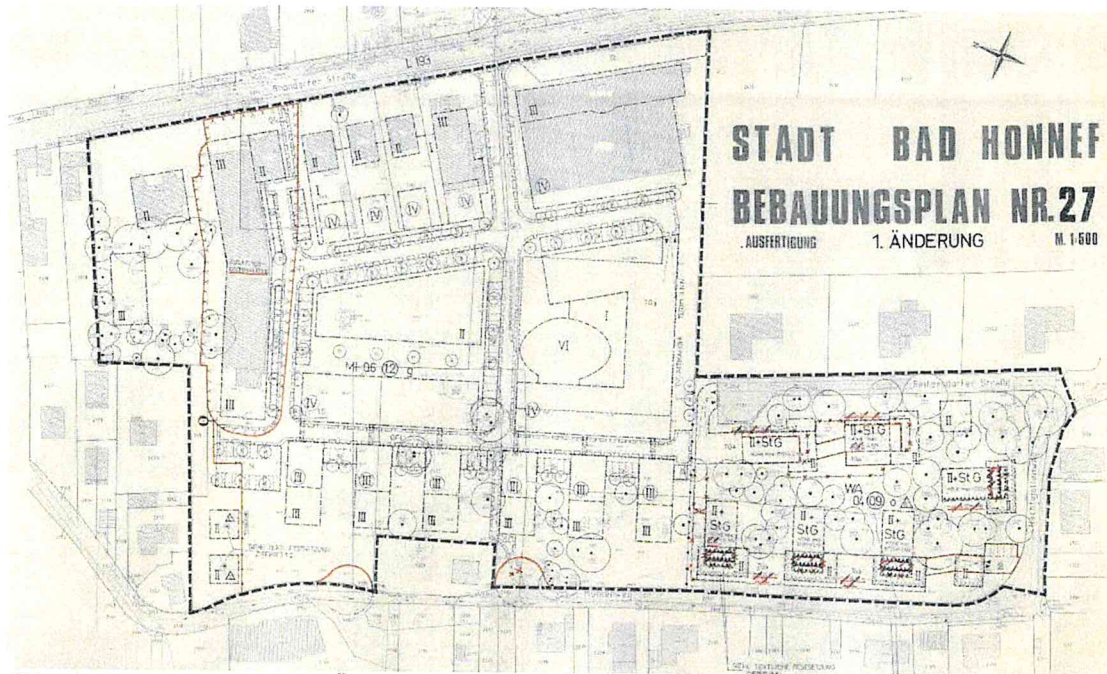


Abb. 5 Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“

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 inklusive des seiner Heilung dienendem Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung, der im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt worden ist, wurde jedoch aufgrund seiner inhaltlichen Mängel sowie der Unzulässigkeit des gewählten Heilungsverfahrens vom VG Köln inzident für unwirksam erkannt. Um diesen Rechtsschein zu beseitigen, wird der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung aufgehoben. Einer separaten Aufhebung der Satzung aus dem ergänzenden Verfahren gem. § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch bedarf es hingegen nicht.

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 durch den weiterhin rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ geregelt.

3.4 Natur- und Umweltschutz, Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung liegt östlich 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 zum Geltungsbereich.

Westlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 210,0 m erstreckt sich entlang des Rheinuferes ein Fischschongebiet (Naturschutz, Kennung: V17-4405-301).

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

Das Plangebiet liegt außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets des Rheins⁴.

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 Schwerpunktraum für Radfahrermaßnahmen zwischen Rhöndorf - Bad Honnef – Aegidienberg definiert worden.

Dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bad Honnef⁵ 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 bevorzugt 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.

⁴ 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

⁵ INHK, BBE Handelsberatung GmbH, Köln, im Juni 2010

4 Planungsrechtliche Auswirkungen der Aufhebung

Das vorliegende Verfahren der Aufhebung dient der Beseitigung des Rechtscheins des inzident für unwirksam erkannten Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung.

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungsatzungen werden – in einem separaten Verfahren - der Bebauungsplan Nr. 27 „Firma Penaten“ und Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung inklusive der seiner Heilung dienendem Bebauungsplan Nr. 27, 2 Änderung, der im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 Baugesetzbuch aufgestellt worden ist, 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“.

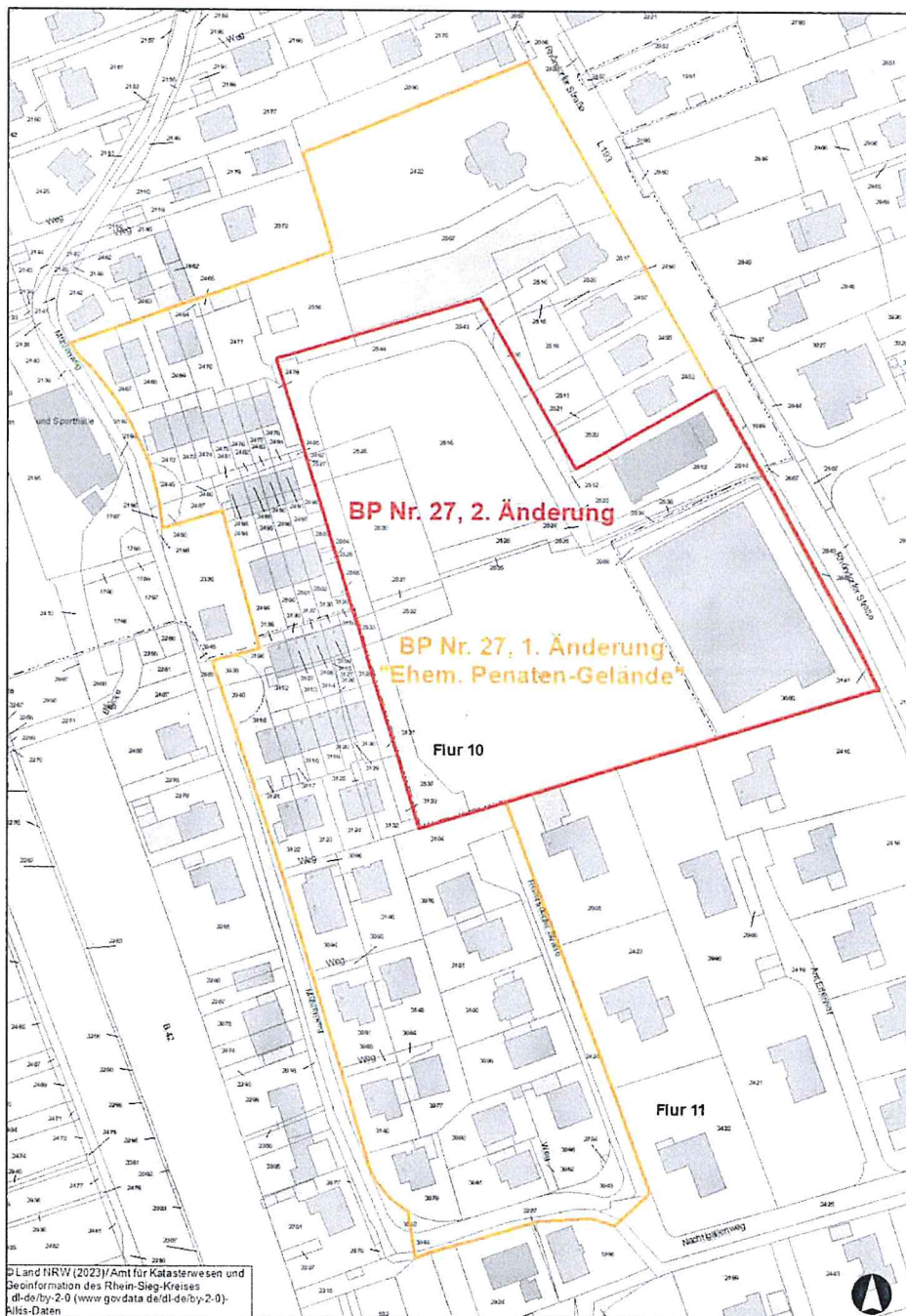


Abb. 6 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung und Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung Quelle: Stadt Bad Honnef

5 Umweltbelange

5.1 Mensch und seine Gesundheit

Mit dem Inkrafttreten der Aufhebungsatzung des Bebauungsplans Nr. 27 „Firma Penaten“ und Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung wird sodann bis auf Weiteres das Bauplanungsrecht gemäß dem Bebauungsplan Nr. 27, 1. Änderung „Ehemaliges Penaten-Gelände“ gelten.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung 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 zu erwarten, 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, 2. Änderung 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, 2. Änderung 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, 2. Änderung sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten. Zum einen hat der Bebauungsplan keine Festsetzungen zum Arten- und Naturschutz getroffen. Zum zweiten der inzident als fehlerhaft und damit unwirksam erkannte Bebauungsplan kann nicht umgesetzt werden.

Artenschutz

Das rund 1,1 ha große Areal stellt sich als seit rund 20 Jahren liegende Brache dar. Das lange Interwall könnte der Entwicklung von Pioniergesellschaften gedient haben. Da die Aufhebung des inzident für unwirksam erkannten Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung das Ziel der Regelung des Bauplanungsrechts (Beseitigung des Rechtsscheines) verfolgt und keine zusätzlichen Baumaßnahmen zulässt, sind zunächst keine Konflikte auf Grundlage der natur- und artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten. Die Durchführung einer Artenschutzprüfung zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung ist daher nicht erforderlich. Dieser Argumentation und der Vorgehensweise hat auch die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zugestimmt.

Naturschutz

Mit der Lage des Plangebiets des aufzuhebenden Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung 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, 2. Änderung 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 unverändert. Auf Grund der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung 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, 2. Änderung nicht erkennbar.

5.4 Klima

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung 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, 2. Änderung 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, 2. Änderung sind keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung verbunden, da der Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung keine Aussagen diesbezüglich getroffen hat. Die auf Grund des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27, 1. Änderung zulässigen Vorhaben werden das bebaute Landschaftsbild des Rhöndorfer Stadtteils abrunden.

6 Zusammenfassung

Das Bauplanungsrecht durch den Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung kann nicht nachvollzogen werden, da der Bebauungsplan vom VG Köln inzident für unwirksam erkannt worden ist. Das Verfahren der Beseitigung des Rechtseicheines des Bebauungsplans Nr. 27, 2. Änderung verfolgt das Ziel der Regelung des Bauplanungsrechtes innerhalb des Geltungsbereiches der Aufhebung bzw. des ehemaligen Werkgeländes „Firma Penaten“.

Mit der Aufhebung des Bebauungsplan Nr. 27, 2. Änderung sind somit 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

