



Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung	24.08.2021	Entscheidung

Tagesordnungspunkt

BP 1-134 „Edelhoff Stift“

- Beratung der städtebaulichen und Hochbau-Konzeption
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Finanzielle Auswirkungen:

Einmaliger Ertrag:	€	Jährlicher Ertrag:	€
Einmaliger Aufwand:	€	Jährlicher Aufwand:	€
Pflichtaufgabe:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Haushaltsmittel vorh.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ggf. Anmerkungen: Nur verfahrensbezogene Kosten anfallend. Vorhabenträger trägt die Planungs- und Gutachterkosten.			

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Nr. 1-134 „Edelhoff Stift“ werden auf der Grundlage der städtebaulichen und architektonischen Entwurfsunterlagen gemäß den Anlagen 4 bis 6 durchgeführt.

Begründung

Auf die Beratung in der Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Umwelt vom 26.05.2021, Vorlage Nr. BV/0127/21, wird Bezug genommen.

Die ursprüngliche Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses, nach der allein im

engeren Umfeld der Villa Edelhoff eine bauliche Nutzungsänderung und –erweiterung vorgesehen war, hat eine neue Ausrichtung erfahren.

Aufgrund funktionaler Verflechtungen mit dem Seniorenwohnheim „Parkresidenz“ und insbesondere einer geplanten baulichen Verbindung mit diesem wurde die Geltungsbereichserweiterung des Bebauungsplans erforderlich. Die Wohnanlage soll auf dem Gelände des Edelhoff Stifts durch die Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten erweitert werden. Zudem sollen infrastrukturelle Nutzungen der Wohnanlage „Parkresidenz“ in der denkmalgeschützten Villa untergebracht werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans bedarf im Rahmen der notwendigen Gesamtbetrachtung also einer Einbeziehung weiterer Flächen.

Das Planverfahren soll weiter vorangebracht werden mit der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Ein Abstimmungsprozess bzgl. der geplanten Erweiterung des Seniorenwohnheims „Parkresidenz“ mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland hat bereits unabhängig von der förmlichen Behördenbeteiligung begonnen.

Parallel zu dieser Bauleitplanung erfolgt durch den Wasserverband und die Stadt Bad Honnef die Planung zur Offenlegung des Möschbachs. Eine grundsätzliche Zustimmung zur Bachoffenlegung wurde von der Vorhabenträgerin gemäß Anlage 3 - Schreiben der Parkresidenz Bad Honnef GmbH vom April 2021 - bereits erklärt. Weitere Ausführungen dazu sind unter Pkt. 5 der Vorlage dargelegt.

Begründung im Detail

1. Beschlusslage im aktuellen Verfahren

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat am 25.08.2015 beschlossen:

1. Für das Plangebiet Nr. 1-134 „Edelhoff Stift“ wird gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Der vorläufige Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Gelände des Edelhoff Stifts zwischen der Hauptstraße und dem Gelände der Parkresidenz, beginnend an der Straße Am Spitzenbach, unter Einbeziehung der Grün- und Parkplatzflächen entlang der Straße Am Spitzenbach bis zur Einmündung der Straße An St. Göddert, und endend mit Beginn des Park Reitersdorf.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.
3. Die Planungen sind vor Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dem Ausschuss zur Beschlussfassung vorzulegen und mit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) zu verbinden.

Die Erweiterung des Geltungsbereichs auf das Gesamtareal der Parkresidenz ist in der Sitzung am 26.05.2021 beschlossen worden.

2. Gebietsbeschreibung und bisheriges Planungsrecht

Im Flächennutzungsplan der Stadt Bad Honnef werden die Flächen zwischen der

Hauptstraße im Osten und An St. Göddert im Westen, sowie der Straße Am Spitzenbach im Süden und dem Park Reitersdorf im Norden als Fläche oder Baugrundstück für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung „Altenheim“, dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 57/1 „Parkresidenz“ präzisiert diese Flächenausweisung bis heute, und setzt für den westlichen Teil, der auch das Gebäude der Parkresidenz umfasst, die Nutzung als „Alten- und Pflegewohnheim“ fest. Für den östlichen Teil seines Geltungsbereichs setzt der Bebauungsplan 57/1 „Flächen oder Baugrundstücke für den Gemeinbedarf“ mit dem Zeichen „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und der textlichen Ergänzung „Verwaltung“ fest – siehe Anlage 7.

In diesem Teilbereich befindet sich die Villa „Edelhoff Stift“, das im bestehenden Bebauungsplan als Kulturdenkmal gekennzeichnet ist. Umschlossen ist das Denkmal mit einer Baulinie. Die Parkresidenz ist im Bebauungsplan 57/1 hingegen von Baugrenzen umgeben. Ansonsten gibt es im bestehenden Baurecht keine zusätzliche Ausweisung von Baufenstern.

Des Weiteren sind bislang im Norden des Geltungsbereichs Flächen für Stellplätze und überdachte Stellplätze, sowie eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Ebenfalls im Norden des Geltungsbereichs sind zwei Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen ausgewiesen - eine als „Trafostation“ und die andere als „Pumpwerk“ mit dem ergänzenden Planeinschrieb „Pumpenhaus“. Dieses befindet sich auf der städtischen Parzelle 2859, die mit von der aktuellen Bauleitplanung betroffen ist.

In dem Pumpenhaus befindet sich eine der zwei Mineralwasserquellen der Stadt Bad Honnef, nämlich der 1968 gebohrte und 502 Meter tief reichende Mineralwasserbrunnen „Edelhoff“. Dieser wurde aus Kostengründen und wegen des kritischen technischen Zustands im Jahr 2009 abgeschaltet und vom Versorgungsnetz, welches das Freizeitbad Grafenwerth, die Trinkhalle im Kurgarten sowie den Zierbrunnen der BHAG versorgt, getrennt.

Der östliche Teil des erweiterten Plangebietes – Anlage 2 – wird im „Integrierten Stadtenwicklungs-konzept Bad Honnef – Rahmenkonzept Gesamtstadt“ zu den „Schwerpunkträumen für die Innenentwicklung und Nachverdichtung“ gezählt. Der Abschnitt des Möschbachs innerhalb des Siedlungsgebietes unterliegt dem Leitziel Nr. 14 „Entwicklung der Bachläufe im Stadtgebiet Tallage in ihren ökologischen und städtebaulichen Funktionen“. Insofern wird beabsichtigt, auch im Streckenabschnitt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-134 auf eine Bachoffenlegung im Einvernehmen mit den Beteiligten hinzuwirken (siehe Ziffer 5. unten).

Die Grundstücke um das Edelhoff Stift zeichnen sich durch ihren parkartigen Charakter aus, beheimaten zum Teil große schützenswerte Bäume und Großgehölze. Im erweiterten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-134 gemäß Anlage 2 befinden sich etwa 155 Bäume, die der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Honnef unterliegen.

3. Gründe für das aktuelle Bebauungsplanverfahren

Der potentielle Investor beabsichtigt, die Fläche neu zu nutzen und die Grundstücke

durch eine ergänzende Bebauung zu entwickeln, um an dieser Stelle die Seniorenresidenz zu erweitern. Derzeit sieht das geltende Planungsrecht dafür keine Möglichkeiten vor. Ein Planerfordernis besteht aufgrund der Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 57/1, dessen Zweckbindung als Gemeinbedarfsfläche obsolet ist und jeder anderen Entwicklung entgegensteht. Die zusätzlich benötigten Baufenster bedürfen ergänzender Festsetzungen. Der Flächennutzungsplan kann im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch per Berichtigung angepasst werden.

Die Neuausrichtung der Motivationen und Absichten der Grundstückseigentümerin bringt eine Änderung der Planungsziele mit sich. Wie weiter oben beschrieben, war der Geltungsbereich für den Bebauungsplan entsprechend anzupassen und zu ergänzen.

4. Städtebauliches und Hochbaukonzept

Bezüglich der aktuellen städtebaulichen und Hochbau-Konzeption wird insgesamt auf die Anlagen 4 bis 6 Bezug genommen. Hieraus ergeben sich auch nähere Begründungen für das Projekt und Erläuterungen zu den Gebäudeentwürfen. Da öffentliche Erschließungsmaßnahmen absehbar nicht erforderlich werden und zugleich für die Hochbauvorhaben ein dringender Bauwunsch geäußert worden ist, wurde auf die Verfahrenswahl als vorhabenbezogener Bebauungsplan verzichtet. Dennoch handelt es sich in der Sache um eine vorhabenbezogene Planung.

Im weiteren Verfahren bleibt die Möglichkeit einer Verfahrensumstellung oder des Abschlusses eines städtebaulichen Vertrags bestehen.

Das städtebauliche und Hochbaukonzept wurde mit der Verwaltung ausführlich erörtert; hierbei stand und steht vor allem auch die denkmalgerechte Entwicklung der Neubebauung im Focus.

5. Sicherung weiterer Planungen

Der Wasserverband des Rhein-Sieg-Kreises ist mit der naturnahen Gewässerentwicklung, der Gewässerunterhaltung und dem Hochwasserschutz der Bachläufe im Stadtgebiet Bad Honnef beauftragt und veranlasst so die Planungen für einen naturnahen Gewässerausbau des Möschbaches. Ein erster Abschnitt des Verrohrten Bachlaufes konnte 2008 in der Wilhelmstraße naturnah offengelegt werden.

Am südlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 1-134 liegt der Möschbach entlang der Straße Am Spitzenbach bis heute verrohrt. Die Offenlegung des Möschbaches ist Planungsziel der Stadt Bad Honnef und des Wasserverbandes. Eine grundsätzliche Zustimmung zur Bachoffenlegung wurde von der Vorhabenträgerin gemäß Anlage 3 - Schreiben der Parkresidenz Bad Honnef GmbH vom April 2021 - bereits erklärt.

Zu diesem Zweck der Gewässerumgestaltung hat der Wasserverband im Jahr 2013 eine Vorplanung erstellt und eine erste Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt. Im

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1-134 „Edelhoff Stift“ kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Grundstücksbereich für eine Offenlegung und naturnahe Gestaltung, vergleichbar mit der Renaturierung an der Wilhelmstraße, festgesetzt und z. B. in Form von Dienstbarkeiten gesichert werden. Denkbare Varianten für eine Planung des Verlaufs des offengelegten Möschbaches wurden seitens des Wasserverbandes erstellt. Wasserrechtliche Festlegungen und eine Ausweisung des flächenmäßigen Bedarfs können später in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden.

Im Jahr 2016 wurde die Vorplanung in den Ausschüssen vorgestellt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat zuletzt, in der Sitzung am 27.11.2018, den Beschluss für die weitere Entwurfs- und Genehmigungsplanung zur vorgestellten Planung gefasst. Der damalige Planungsstand sah bereits eine Trassenführung für einen naturnahen Gewässerausbau außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Spitzenbach“, südlich der Villa Edelhoff, vor.

Durch eine mögliche Bebauung nördlich der Villa würden sich keine Konflikte mit dem Vorhaben für die geplante Offenlegung des Möschbaches ergeben.

Die vorgesehene Bachoffenlegung bleibt ausdrücklich Grundlage für das vorliegende Planverfahren. Genehmigungsrechtlich wird sie insoweit berücksichtigt, aber letztlich in einem anderen (wasserrechtlichen) Verfahren betrieben.

6. Stand zum Denkmalschutz

Das Edelhoff Stift wurde am 11.08.1983 gem. § 3 Abs. 1 DSchG NRW in die Denkmalliste der Stadt Bad Honnef als Denkmal Nr. A32 eingetragen. Der Eintragungstext nennt einen spätklassizistischen Villenbau in einer großen Parkanlage. Durch die Denkmallistenverordnung aus dem Jahr 2015 ergab sich der Auftrag zur Präzisierung/ Fortschreibung des Eintragungstextes (§ 2 Denkmallistenverordnung). Die Konkretisierung des Eintragungstextes wurde im Benehmen mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland formuliert und bezieht ein Areal um das Edelhoff Stift sowie die Kastanienallee auf dem Grundstück der Parkresidenz mit ein. Dieses denkmalrechtliche Präzisierungsverfahren läuft parallel und stellt eine notwendige Grundlage für das Bauleitplanverfahren und die zukünftige Trägerbeteiligung des LVR dar.

7. Weiteres Verfahren

Es war vorgesehen, ausgearbeitete Detailplanungen dem Ausschuss zunächst zur Beratung und Beschlussfassung vorzulegen, bevor auf dieser Basis eine (erste förmliche) frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden soll.

Das Format für die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist, bedingt durch die aktuelle Pandemielage, zur gegebenen Zeit noch festzulegen. Zwar verlangt die beschlossene Verfahrensart gemäß § 13a BauGB keine frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB. Aufgrund des oben zitierten Beschlusses vom 25.08.2015 des Ausschusses soll die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung jedoch trotzdem durchgeführt werden.

Aufgrund der Betroffenheit denkmalrechtlicher Belange hat bereits informell eine anteilige Abstimmung der Planung mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im

Rheinland stattgefunden. Ebenso wurde wegen des Mineralbrunnens (Brunnenhäuschen) die Bad Honnef AG vorab beteiligt. Der weitere Abstimmungsprozess soll im Rahmen der formalen Beteiligungsschritte der Bauleitplanung stattfinden.

Im Auftrag
gez. Fabiano Pinto
Geschäftsbereichsleiter Städtebau

Anlagen:

1. Übersichtsplan Geltungsbereich
2. Katasterplan Geltungsbereich
3. Schreiben der Parkresidenz Bad Honnef GmbH vom April 2021
4. Lageplan städtebauliches Konzept
5. Begründung zum städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans Nr. 1-134
6. Ansichten, Gebäudeschnitte und weitere Visualisierungen
7. Auszug aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 57-1 „Parkresidenz“

(Hinweis zu den Anlagen: Die Planunterlagen stehen im Ratsinformationssystem farbig und in Originalformaten zur Verfügung.)