



Beratungsfolge	Sitzungstermin	Zuständigkeit
Rat	27.01.2022	zur Beschlussfassung

Tagesordnungspunkt

**Bauleitplanverfahren 1-150 "Nördliche Konrad-Adenauer-Straße/Zennigsweg" -
Beschluss zur städtebaulichen Zielsetzung**

Finanzielle Auswirkungen:

Einmaliger Ertrag:	0 €	Jährlicher Ertrag:	0 €
Einmaliger Aufwand:	0 €	Jährlicher Aufwand:	0 €
Pflichtaufgabe:	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein	Haushaltsmittel vorh.	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nein
Ggf. Anmerkungen:			

Beschlussempfehlung der Verwaltung

Der Rat beschließt, im Zusammenhang mit dem Bauleitplanverfahren 1-150 „Nördliche Konrad-Adenauer-Straße/Zennigsweg“ den Beschluss Nr. 4/20 aus dem Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung vom 1.12.2020 aufzuheben.

Begründung

Der Ausschuss für Stadt- und Quartiersentwicklung, Planen, Bauen und Digitalisierung hat in seiner Sitzung am 26.5.2020 unter TOP 2.1. die Aufstellung des Bebauungsplans 1-150 „Nördliche Konrad-Adenauer-Straße/Zennigsweg“ einstimmig beschlossen (Beschluss Nr. 188/20). Die Begründung zum Aufstellungsbeschluss lautete wie folgt:

Die in dem Plangebiet liegenden Grundstücke sind in Teilen in den vergangenen Jahren neu bebaut worden. In Teilen ist eine ältere Bebauung unter nur geringer Inanspruchnahme der Grundstücksfläche vorhanden. Vor dem Hintergrund der Entwicklung des Immobilienmarktes in den letzten Jahren zeichnet sich ab, dass das Interesse an einer verdichteten Bebauung auf diesen Grundstücken wächst, wobei die Beurteilung deren Zulässigkeit nach Wegfall des Bebauungsplans 1 und 1a der Stadt Bad Honnef allein auf der Grundlage des § 34 Absatz einen BauGB zu erfolgen hat. Im Falle der Realisierung der Bauvorhaben im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 1-41 „Haus Rhein Frieden-Nell-Breuninger-Berufskolleg“ können in diesem Zusammenhang negative Wirkungen für das Plangebiet auftreten, die vermieden werden sollen.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine Nachverdichtung innerhalb des Baugebietes zum Zwecke der Wohnbebauung zu ermöglichen. Diese soll sich an der bereits vorhandenen Wohnbebauung orientieren, wobei auch eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme erfolgen kann. Dabei ist der Erhalt der Wohnqualität sowohl innerhalb des Plangebietes, als auch im weiteren Bereich des Ortsteils Rhöndorf sicherzustellen. Gleichzeitig soll die Bewältigung des durch die Neubauvorhaben ausgelösten ruhenden Verkehrs und eine nachhaltige Betrachtung der Verkehrsbelastungen im Rahmen der vorhandenen Erschließungssituation sichergestellt werden.

In der Sitzung des Ausschusses am 1.12.2020 wurde auf Grundlage eines Antrags mit Datum vom 18.11.2020 über eine Konkretisierung der Planungsziele beraten:

„Die im Aufstellungsbeschluss vom 26.05.2020 vorgegebenen Ziele werden für das weitere Verfahren wie folgt näher konkretisiert:

Städtebauliches Ziel ist die Stärkung der Wohnfunktion bei gleichzeitigem Schutz des Ortsbildes und der vorhandenen Typologie des Wohnhauses auf größeren, durchgrüntem Grundstücken. Ziel des B-Plans ist es, eine Balance zwischen privaten Freiflächen und Nachverdichtung zu finden. Die heterogene Bebauung der letzten Jahre in dem Bereich zeigt deutlich, dass auf den verbleibenden Freiflächen und auf den Grundstücken mit Neubau- und Nachverdichtungspotential die vormals vorherrschende Typologie der zurückgesetzten straßenbegleitenden Bebauung mit großem Gartenanteil planungsrechtlich sichergestellt werden muss, um eine Balance bei der Nachverdichtung zu erreichen. Dies ist auch im Blick auf den Erhalt von Bäumen und anderen Faktoren beim Schutz des Stadtklimas von Bedeutung.

Konkret soll straßenbegleitend eine Baugrenze von 10-12 m zur Straßenbegrenzungslinie als erstes Richtmaß für die Planung definiert werden, um eine ausreichende Vorgartenzone zu schaffen. Dies ist bei weiteren Planerarbeiten für die einzelnen Grundstücke abhängig von der Grundstückstiefe zu prüfen und festzulegen, um im Umkehrschluss auch eine auskömmliche Bebauung zu ermöglichen. Auch die im Plan zu regelnde hintere Baugrenze soll dazu beitragen, zwischen einer möglichen neuen Bebauung, dem Freiflächenanteil im Garten und den Abständen zur Nachbarbebauung eine Balance zu finden. Als Richtmaß soll im Planungsprozess die Bandbreite von 40 bis 50%, min aber 1/3 der rückwärtigen Grundstückstiefe als Freifläche/Garten angewandt werden. Dies ist ggfls. grundstücksscharf im Einzelfall zu prüfen, um eine auskömmliche Bebauung

sicherzustellen. Rhöndorf wird weithin bestimmt von straßenbegleitender Bebauung in erster Reihe. Eine Bebauung in zweiter Reihe soll ausgeschlossen werden, u.a. um tiefe Erschließungswege wie in anderen Lagen der Stadt zu vermeiden. Eine mögliche Verdichtung der Wohnnutzung geht voraussichtlich auch mit einer Zunahme an Stellplatzbedarf einher. Im Rahmen der Bauleitplanung soll geprüft werden, wie die Anzahl an Wohneinheiten über Festsetzungen gesteuert werden kann, um darüber auch den Stellplatzbedarf beeinflussen zu können. Im Zuge des Planverfahrens soll geprüft werden, ob vor dem Hintergrund der Zielsetzung des Bebauungsplans eine Anpassung/Vergrößerung des Geltungsbereichs sinnvoll ist."

Dieser Antrag wurde mit 8 Stimmen bei 2 Gegenstimmen und 5 Enthaltungen vom Ausschuss als Planungsgrundlage für die weitere Bearbeitung des Bebauungsplans 1-150 beschlossen (Beschluss-Nr. 4/20).

Aufgrund einer neuen rechtlichen Gesamtbewertung des Bebauungsplanverfahrens empfiehlt die Verwaltung, den präzisierenden Beschluss Nr. 4/20 aufzuheben und zur ursprünglichen planerischen Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses zurückzukehren.

Anlage
keine

Im Auftrag
gez.
Fabiano Satiro Pinto

Geschäftsbereichsleiter
Geschäftsbereich Städtebau

Anlagen:
keine