



## **Wertschätzen – Neudenken – Vertrauen stärken**

### **Leitlinien für verantwortungsvolles Planen und Bauen in Bad Honnef**

#### **Forderungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung**

Beschluss der Mitgliederversammlung der CDU Bad Honnef am 9. August 2022

Die zunehmende Nachverdichtung in den gewachsenen Wohnquartieren Bad Honnefs ist umstritten. Großvolumige Neubauten bzw. das übermäßige Ausnutzen von Baulücken werden von den Bürgern als Bedrohung für das gewachsene Ortsbild empfunden, führen zu Widerstand bei konkreten Einzelprojekten und zunehmend zu einem Vertrauensverlust in die Kommunalpolitik. Ziel muss es sein, dass die Stadt ihre grundsätzlich vorhandenen Gestaltungsmöglichkeiten nutzt, idealerweise durch Bebauungspläne oder Gestaltungssatzungen.

Das vorliegende Papier der CDU zeigt auf, wie die bauliche Weiterentwicklung in Bad Honnef gelenkt werden kann. Es geht um den Erhalt des Charakters, der Ausstrahlung und der Identität der Stadt, in der trotzdem sowohl verdichtetes Bauen als auch die Erschließung neuer Baugebiete möglich sein müssen. Es geht um bezahlbaren Wohnraum und um die demografische Entwicklung, die dringend Zuzug von jungen Familien und von Erwerbstätigen braucht, um neue Wohnformen, wie Generationenwohnen, um Klimaanpassung einschließlich neuer Energie- und Verkehrskonzepte, um neue Baustoffe oder schnelles Internet. Hier wird deutlich, dass das Thema Bauen in Bad Honnef in vielen Bereichen neu gedacht werden muss.

Die frühzeitige aktive Mitwirkung der Bürger bei der baulichen Entwicklung der Stadt sowie Transparenz der Entscheidungsprozesse, sind eine zentrale Voraussetzung erfolgreicher Stadtentwicklung.

## **Ausgangspunkt**

Diese Leitlinien haben zum Ausgangspunkt, dass die Baupolitik einen wesentlichen Einfluss auf die Zukunftsfähigkeit der Stadt hat. Bei jeder Entscheidung müssen Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt werden. Diese umfassen: Umwelt, Soziales, Wirtschaft und Kultur. Da Planen zu den wenigen Bereichen gehört, bei denen Kommunen großen Einfluss haben, sind hier die Gestaltungsmöglichkeiten besonders groß.

Bei der rechtlichen Beurteilung der Zulässigkeit von Neubauten greift, wegen fehlender qualifizierter Bebauungspläne der § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Wie sich herausgestellt hat, führt die Beurteilung nur auf Grundlage des § 34 BauGB jedoch in der Praxis häufig zu unerwarteten und unerwünschten Ergebnissen, insbesondere weil die Anwendung des § 34 BauGB der Stadt keinen Ermessens- oder Gestaltungsspielraum lässt. Dabei bestimmt den Rahmen jede vorhandene Bebauung in der näheren Umgebung, egal, ob deren Fortsetzung erwünscht ist oder nicht.

### **Das muss sich ändern!**

Die Stadt kann ihren Gestaltungsspielraum nur durch Wahrnehmung ihrer Planungshoheit erlangen. Dies erfordert aber auch, dass sie diese Planungshoheit auch ausübt. Bislang werden Bebauungspläne nur dort aufgestellt und zum Satzungsbeschluss geführt, wo neue Baugebiete erschlossen werden sollen. Es gibt indes so gut wie kein Verfahren, in dem Bad Honnef möglichen Fehlentwicklungen entgegenwirkt. Eine Ausnahme bilden fünf Bebauungspläne, die zum Ende der letzten Wahlperiode auf Betreiben der CDU mit dem Focus auf Rhöndorf und Bad Honnef Mitte aufgestellt, bislang aber nicht weiterbearbeitet worden sind. Die Erstellung von Bebauungsplänen oder Gestaltungssatzungen ist sehr aufwendig, zeit-, arbeits- und kostenintensiv. Aus diesem Grund vergeben viele Städte diese Aufgabe extern; das ist auch für Bad Honnef eine Möglichkeit.

In Zukunft sollen Bebauungspläne und Gestaltungssatzungen dazu beitragen, dass die Stadtentwicklung neben den unverbindlichen Leitlinien des ISEK einen verbindlichen Rahmen für die Zukunft erhält und damit in kritischen Bereichen die Anwendung des § 34 BauGB ausgeschlossen wird. Damit wird Klarheit für Investoren und Eigentümer geschaffen und gleichzeitig kann der Schutz des Stadtbildes besser gewährleistet werden.

**Bis eine sichere rechtliche Grundlage geschaffen worden ist, soll die Verwaltung die Ratsmitglieder über Bauvoranfragen und Bauanträge, die Grünflächen und Umwandlung von Einfamilienhäusern in Mehrfamilienhäuser betreffen, informieren.**

## **1. Bedeutung des baukulturellen Ortsbilds von Bad Honnef**

### **Erhalt der Identität**

Die Besonderheiten der städtischen Baukultur zu sichern und zu pflegen, um das unverwechselbare baukulturelle Gesicht von Bad Honnef zu bewahren, muss ein wichtiges Anliegen bei der Genehmigung von Bauvorhaben sein. Baukultur stiftet Identität, zeigt Tradition und ist Heimat.

Die in den letzten Jahren vorgenommenen Baugenehmigungen nach § 34 BauGB haben zu oft dazu geführt, dass baukulturelles Erbe durch großvolumige Standardbauten gefährdet wird. Zudem werden viele Bestandsgebäude zu schnell zu Altlasten deklassiert und für den Abriss freigegeben. Diese

Vorgehensweise übersieht völlig den in der Regel nachteiligen Effekt auf Ortsbild, Klima und Umwelt, der durch Abriss und Neubau entsteht.

Durch diese Entwicklungen werden der Charakter und die Identität des Ortes dauerhaft verändert und gehen nach und nach verloren. Damit Bad Honnef sein unverwechselbares Aussehen und seinen individuellen Charme behält, sollten entsprechend der vorhandenen Siedlungsstrukturen für Neubauten mindestens Grundflächenzahl und Gesamtgeschossflächenzahl vorgegeben werden. Ein weiterer Ansatzpunkt könnte die Prüfung der Denkmalwürdigkeit einzelner Gebäude oder Straßenzüge sein, wobei nicht nur deren Gestaltung, sondern auch deren ortshistorische Bedeutung dafür ausschlaggebend sein können. Insbesondere können Satzungen wie Erhaltungs- oder Denkmalbereichssatzungen ein Ortsbild schützen.

### **Das historisch gewachsene Ortsbild als Wirtschaftsfaktor**

Der Verlust der Identität hat Auswirkungen auf die Entwicklung des Fremdenverkehrs und damit auf eine wesentliche Erwerbsgrundlage in Bad Honnef. Die Suche nach lokaler Identität, die auch durch eine authentische Architektur geprägt wird, ist zunehmend zu einem Entscheidungsfaktor für Gäste geworden. Ein authentisches Stadtbild ist aber nicht nur wichtig für den Tourismus, sondern macht Bad Honnef auch als Wohnort wie auch als Standort für Unternehmen attraktiv.

Ein unverwechselbares Stadtbild ist auch Grundlage für die Wettbewerbsfähigkeit einer Stadt.

### **Ensembleschutz**

Daneben sollte Bad Honnef den Bürgerwillen für einen Ensembleschutz in bestimmten Bereichen der Stadt aufgreifen. Ensembles sind als eine Gruppe von Gebäuden definiert, die für das städtebauliche Erscheinungsbild besonders wichtig ist. Beispiele hierfür sind der Annaplatz in Rommersdorf oder der Ziepchensplatz in Rhöndorf. Von der Möglichkeit von Denkmalbereichssatzungen sollte Gebrauch gemacht werden.

### **Spannung zwischen moderner und historischer Architektur**

Gute Neubauten sind immer für einen konkreten Ort entworfen und nehmen Bezug auf den „Genius loci“, den Geist des Ortes, seine Geschichte, seine Identität. Sie reagieren auf das gewachsene Umfeld, ergänzen und bereichern es.

Tradition und Moderne müssen mit Kreativität und Sensibilität hinsichtlich Architektur, Siedlungs- und Stadtplanung in Einklang gebracht werden, um auch den Herausforderungen der Zeit an neue Wohnformen gerecht zu werden. Eine gute Planung setzt neue Akzente und schreibt die vorhandenen Strukturen und Gesetzmäßigkeiten der Stadt fort, weil sie die Eigenart der Umgebung reflektiert und darauf antwortet. Mit neuer Architektur soll eine sinngemäße, aktualisierte Weiterentwicklung des Ortstypischen umgesetzt werden. Es geht nicht um historisierende Bauweisen, sondern es geht - insbesondere in sensiblen Bereichen - um die Verhinderung massiver Standardbauten, wie sie überall

entstehen. Traditionelles zu bewahren und auch moderne, individuelle Weiterentwicklungen zulassen, sollte daher städtebauliches und architektonisches Ziel sein.<sup>1</sup>

## **2. Minimierung der Versiegelung von Flächen**

### **Entstehung von Hitzeinseln**

Durch die Verdichtung der Bebauung in den innerstädtischen Bereichen gehen immer mehr unversiegelte Flächen verloren. Bäume, die bisher Schatten spendeten und durch Verdunstung die Umgebung kühlten, werden Opfer der Versiegelung. Das kann im Sommer zu starker Hitze führen. Daher muss es ein Ziel sein, bei Bauvorhaben unversiegelte Flächen zu bewahren. Das könnte im Ergebnis dazu führen, dass höher gebaut wird.

Je nach Bebauungsplan könnten verbindliche Richtwerte für die Versiegelung eines Grundstücks vorgegeben werden.

### **Schutz vor Überschwemmungen**

Extremwetterlagen mit Starkregen sind zwar statistisch selten, können aber immer häufiger im Sommer auftreten. Dabei kann es auch abseits von Gewässern zu Sturzfluten kommen. Die Kanalnetze sind für diese Extremereignisse nicht ausgelegt. Umso wichtiger ist es, bei jeder Planung darauf zu achten, dass Regen grundsätzlich dort gespeichert, versickert oder verdunstet, wo er fällt.

Daneben ist es Aufgabe der Stadt, für alle Bäche Überschwemmungsgebiete auszuweisen, um aufzuzeigen, wo eine Bebauung nicht möglich ist. Bei vorhandener Bebauung muss die Stadt deutlich darauf hinwirken, bestehende Gefahrensituationen im Rahmen einer angemessenen Planung und zeitnahen Umsetzung zu beherrschen. Rommersdorf und der Einzugsbereich des Ohbaches sind in besonderem Maße betroffen.

## **3. Grünflächen in der Stadt**

Vorhandene Parkanlagen in der Stadt sollen vor Bebauung geschützt werden. Wenn möglich sollen neue Grünflächen in der Stadt geschaffen werden. Bei der Planung neuer Quartiere sind Grünflächen und Bäume zwingend vorzusehen.

Das hohe Potential von Vegetation zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen und des Artenschutzes, kann auch im Bereich der bestehenden Bebauung und im Innenstadtbereich verstärkt und gezielt genutzt werden, durch das Pflanzen zusätzlicher Bäume und durch Begrünung von Fassaden und Dächern.

---

<sup>1</sup> Eine besondere Herausforderung der nächsten Jahre wird es sein, dass trotz der aus Klimaschutzgründen notwendigen Dämmung der Häuser das Stadtbild nicht negativ beeinflusst wird. Es muss gelingen, den individuellen Charakter von Gebäuden zu erhalten.

Ebenso ist zur Anpassung an den Klimawandel eine vorsorgende Sicherung von Flächen zur besseren Belüftung und Kühlung der Stadt von großer Bedeutung (Frischluftschneisen).

#### **4. Einsatz regenerativer Energie**

Bad Honnef hat ein erhebliches Potenzial für den Ausbau erneuerbarer Energien. Selbst die städtischen Gebäude sind nur zu einem geringen Anteil mit Photovoltaik-Anlagen ausgestattet. Hier sind weitere ambitionierte Ausbauziele für die eigenen Liegenschaften notwendig.

Ziel soll es auch sein, die großen Dachflächen in den Gewerbegebieten, aber auch die Dächer von neuen Wohngebäuden standardmäßig mit Photovoltaik-Anlagen auszustatten. Dabei ist die Bad Honnef AG als städtischer Energieversorger wichtiger Partner für Gewerbetreibende und Bauherrn.

Insbesondere bei größeren Bauvorhaben soll ein integriertes Konzept für eine klimaschonende Versorgung mit Strom und Wärmeenergie, aber auch mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge erstellt werden. Grundlage für den Einsatz umweltschonender Energie wird künftig das von der Stadt zu erstellende Klimaschutzkonzept sein.

#### **5. Reduzierung des Verkehrsaufkommens**

Bei der Entwicklung von Wohnquartieren muss es das Ziel sein, dass die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs fußläufig möglich ist. Ebenso wichtig ist eine gute Anbindung an einen attraktiv getakteten Nahverkehr sowie die Einbindung von Alternativen (Carsharing, E-Mobilität, Fahrradwege und sichere Abstellmöglichkeiten).

Je mehr die klassische Funktionstrennung von Arbeit und Wohnen überwunden wird, desto weniger wird es notwendig sein, das Auto zu benutzen. Wirksame Ansatzpunkte hierfür sind das Arbeiten von zu Hause aus (home office) oder in Co-working spaces. Daher ist auch der flächendeckende Ausbau des schnellen Glasfasernetzes ein wichtiger Baustein für die Reduzierung und Lenkung des Verkehrsaufkommens.

#### **6. Nachverdichtung**

In Bad Honnef Tal sind die Flächen für neuen Wohnraum begrenzt. Daher ist das Thema „Nachverdichtung“ baupolitisch von großer Bedeutung. Nachverdichtung heißt, dass werden freie Flächen im Bereich bereits bestehender Bebauung für den Wohnungsbau genutzt werden. Nachverdichtung kann entstehen durch Umbau – zum Beispiel von Bürogebäude in Wohnungen, durch Schließen von Baulücken, durch Aufstockung und durch Neubau von Mehrfamilienhäusern an ehemaligen Standorten von Einfamilienhäusern.

Nachverdichtung im Innenbereich soll der städtebaulichen Aufwertung von Quartieren und der besseren Auslastung der vorhandenen Infrastruktur dienen und eine Zersiedelung der Landschaft verhindern. Dies kann auch aktiv zur Belebung von Städten und zur Verkehrsberuhigung beitragen.

Neben dem Verlust an Freiraumqualitäten und der Angst der Bürger vor dem Verlust des Ortsbildes, entsteht durch die zunehmende Nachverdichtung noch ein weiterer Zielkonflikt, nämlich zwischen

höherer baulicher Dichte und Freifläche. Bei Extremwetterereignissen wie Starkregen, extreme Hitze und Trockenheit tragen Freiflächen zu einer besseren Resilienz der Wohngebiete bei und müssen grundsätzlich erhalten bleiben. Frischluftschneisen haben spürbaren Einfluss auf das örtliche Klima und sollten daher nicht durch bauliche Barrieren unterbrochen werden. So kann nicht ausgeschlossen werden, dass die negativen Folgen von Nachverdichtung nachteiliger für eine nachhaltige Stadtentwicklung sind, als der Gewinn von zusätzlichem Wohnraum.

Nachverdichtung birgt also Chancen und Risiken. Daher muss das Thema differenziert und im Einzelfall betrachtet werden.

## **7. Bedürfnisse der jungen Generation**

Bei der Planung von Baugebieten müssen auch die Bedürfnisse der jungen Generation einbezogen werden – insbesondere muss bei der Gestaltung von Wohnungen auf familiengerechte Umsetzung geachtet werden. Das heißt, dass mehr Räume statt wenige große Räume geplant werden, dass der Wohnraum bezahlbar ist und dass er sich in der Nähe von Kindertagesstätten und Versorgungsmöglichkeiten befindet. Hierfür sollen in neuen Bebauungsplänen Vorgaben gemacht werden.

Ebenfalls muss es genügend Wohnraum für Studierende und Auszubildende geben, weswegen auch kleine bezahlbare Einzelapartments oder für Wohngemeinschaften geeignete Wohnungen geschaffen werden sollen.

Bad Honnef weist eine gute Infrastruktur für Kinder auf. Es fehlt an Orten, an denen sich Jugendliche treffen können, wo sie für sich sein können, die an diese gerichtet sind. Dies muss bei jeder Quartiersentwicklung mitgedacht werden. Die CDU fordert deshalb eine Orientierung an den Bedürfnissen der Jugendlichen und eine Prüfung der Umsetzungsmöglichkeiten.

## **8. Wohnen im Alter**

In Bad Honnef ist der Anteil älterer Bürger im Vergleich zu anderen Kommunen hoch und wird angesichts der demografischen Entwicklung weiter steigen. Eine zentrale Herausforderung der Stadtgesellschaft der Zukunft besteht darin, neue, flexible, den jeweiligen Altersanforderungen angepasste Wohnformen zu etablieren. Dies wird auch im Hinblick auf Nachhaltigkeit und Klimaschutz immer wichtiger.

Viele Senioren bleiben bis ins hohe Alter selbstständig, andere brauchen Unterstützung. Diese Tatsache erfordert unterschiedliche Wohnformen. Bei größeren Bauvorhaben wird dies erreicht durch die Mischung von Wohnmodellen, wie Seniorengemeinschaften und individuellen Wohnungen. Zusätzlich wird durch eine bewusste Altersmischung die Grundlage für ein lebendiges Wohnumfeld geschaffen, aber auch für ein Umfeld, in dem sich ältere Menschen entsprechend ihrer Fähigkeiten produktiv in die Gesellschaft einbringen können.

Die Quartiersentwicklung ist für junge Familien wie ältere Menschen gleichermaßen wichtig. Denn in allen Quartieren sollte sichergestellt sein, dass die umfassende Versorgung mit Produkten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs vorhanden ist.

## 9. Bezahlbarer Wohnraum

In Bad Honnef ist Wohnraum in den zurückliegenden Jahrzehnten zu einem knappen Gut geworden, ganz gleich, ob zur Miete oder zum Kauf, ob Wohnung oder Haus, was zum Beispiel den Zuzug neuer Mitbürger erschwert. Für junge Menschen, Familien mit Kindern, Menschen mit Behinderungen und älteren Mitbürgern ist es schwierig in Bad Honnef eine bezahlbare Wohnung zu finden. Es wird oft an den Bedürfnissen einkommensschwächerer Bevölkerungsgruppen vorbeigeplant, auch, weil für Investoren kein Anreiz besteht, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das hat dazu geführt, dass vor allem Luxuswohnungen für kinderlose Paare entstehen, was nicht dem Ziel dient, auch jüngeren Menschen die Möglichkeit zu geben, nach Bad Honnef zu ziehen. Im Gegenteil, es verstärkt den Trend zur Überalterung der Stadt.

Um die sich daraus ergebenden Aufgaben wahrzunehmen, muss die Stadt ihre eigenen Möglichkeiten nutzen, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

### Das bedeutet:

- Alle stadeigenen Grundstücke müssen daraufhin überprüft werden, ob sie für eine Bebauung aktiviert werden können. Denn nur über die Bereitstellung von eigenen Grundstücken oder durch Nutzung des Erbbaurechts hat die Stadt direkten Einfluss auf Grundstückspreise, Mieten und - auch wichtig - auf die Gestaltung der Gebäude. Denn die äußere Gestaltung prägt über Jahrzehnte das Erscheinungsbild des Ortes.
- Die Unterstützung privater Initiativen von gemeinnützigen Trägern und Genossenschaften, die das Ziel haben, geförderten und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
- Generell ist bei der Planung neuer Wohnanlagen auf einen Mix aus bezahlbarem, familiengerechtem, barrierefreiem und hochwertigem Wohnbau zu achten.

## 10. Bürgerbeteiligung

Immer häufiger formiert sich Widerstand gegen Bauvorhaben vor allem dann, wenn Bauvorhaben nicht von Beginn an transparent kommuniziert werden. Die Akzeptanz eines Neubaus /eines Neubaugebietes wird gestärkt, wenn parallel zum Planungsprozess kontinuierlich Informationen fließen. Eine aktive Kommunikation kann ein positiver Impuls dafür sein, dass Bürger sich für die Fortentwicklung der Stadt vermehrt engagieren.

### Pilot der CDU Aegidienberg

So hat die CDU zum Quartiersprojekt „Rederscheider Weg“ neue Wege der Bürgerbeteiligung eingeschlagen. Noch bevor in Verwaltung und städtischen Gremien Projektentwürfe begonnen wurden, hat die CDU-Aegidienberg die Bürgerschaft eingeladen, Ideen und Anregungen für die Planung des neuen Quartiers einzubringen. Die daraus entstandenen Projektentwürfe wurden der Bürgerschaft zur Diskussion vorgestellt. Die Ergebnisse dieser Diskussionen wurden sowohl den Bürgern per Informationsbrief als auch der Verwaltung übermittelt.

Die Wünsche der Bürger wurden also per „weißem Blatt Papier“ eingeholt, noch bevor im gesetzlich vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren Entwürfe vorlagen.

## 11. Wichtige Entwicklungsgebiete

In der durch die geografischen Gegebenheiten beengten Tallage sind die Möglichkeiten der Stadt Bad Honnef für größere bauliche Entwicklungen, begrenzt. Dies erhöht einerseits den Druck auf Nachverdichtung in den bereits bebauten Gebieten. Andererseits richtet sich damit der Blick auf die relativ wenigen Flächen, in denen perspektivisch mehr Wohn- und Lebensraum geschaffen werden kann, um dem steigenden Bedarf nach mehr Wohnraum, durch veränderte Wohnraumerwartungen, durch Zuzug und Zuwanderung und durch den Trend zu Ein-Personen-Haushalten sowie dem Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum zu begegnen.

Zu den wichtigen möglichen Flächen für zukünftige Bebauung in Bad Honnef gehören derzeit sieben Entwicklungsgebiete:

- Bad Honnef-Süd
- Bergstraße
- Floßweg / Am Weiher
- Penaten-Gelände
- Rederscheider Weg
- Saynscher Hof/Kirchstraße
- Spitzenbach (nördlich des Stadtgartens)

Diese Gebiete weisen mehr Unterschiede als Gemeinsamkeiten auf. Die Überlegungen und Diskussionen haben teilweise eine jahrzehntelange Vorgeschichte und sind sehr unterschiedlich weit gediehen. Im *Anhange* werden – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – einige Erläuterungen zu den sieben Entwicklungsgebieten gegeben.

Die CDU unterstützt eine offene Befassung mit den Potentialen und Möglichkeiten aller Flächen und fordert eine frühzeitige und umfassenden Kommunikation mit den Bürgern.

## 12. Schlussbemerkungen

Das vorliegende Papier der CDU Bad Honnef hat einerseits das Ziel, Fehlentwicklungen aufzuzeigen und andererseits zeitgemäße Anforderungen an die bauliche Stadtentwicklung zu formulieren. Die Herausforderungen sind, den städtebaulichen Charakter, für den Bad Honnef bekannt ist, zu erhalten, Wohnraum insbesondere für junge Menschen zu schaffen und dabei die Bedürfnisse des großen Anteils an Senioren mit einzubeziehen und die Notwendigkeiten des Klimawandels zu berücksichtigen. Die CDU sieht das Papier als Leitlinie für ihre Politik an. Dabei liegt es in der Natur der Sache, dass das vorliegende Papier den Stand der Überlegungen zum jetzigen Zeitpunkt reflektiert und weil es Teil eines dynamischen Prozesses ist, stetig weiter zu entwickeln ist.

Die CDU wird dazu beitragen, dass die für die großen Stadtentwicklungsthemen erforderliche Kommunikation mit den Bürgern sowie Transparenz der Prozesse zu wichtigen Bausteinen der künftigen Stadtentwicklung werden.

## **Anhang**

### **Bad Honnef-Süd**

Der Süden von Bad Honnef ist in der beengten Tallage die größte zusammenhängende Planungs- und Entwicklungsfläche der Stadt. In den vergangenen Jahrzehnten gab es hierzu unterschiedliche Planvorstellungen. Keines der damaligen Planungskonzepte wurde jedoch umgesetzt. Die CDU sieht die damaligen Planungen angesichts der heutigen Anforderungen an Klimaschutz und Umweltverträglichkeit als überholt und nicht mehr realisierbar an. Sollte das Gebiet beplant und bebaut werden, müsste dies mit den Standards moderner Quartiersentwicklung erfolgen. Mit dem ISEK wurde das Thema wieder aufgegriffen, ohne konkrete inhaltliche oder prozessuale Vorgaben zu machen. Bei diesem Projekt befindet man sich noch vor den gesetzlichen Verfahren zu einem Bebauungsplan.

Dadurch bietet sich die Chance, ein Quartier völlig neu zu denken mit allen Möglichkeiten moderner Quartiersplanung. Dazu gehört die Verwendung umweltfreundlicher Baustoffe, ressourcenschonende Energieeffizienz, grüne Strom- und Wärmeversorgung, Spielräume für unterschiedliche Wohntypologien und Wohnformen, sodass eine Mischung aus Miet- und Eigentumswohnungen, öffentlich gefördertem Wohnungsbau, Reihen- und Stadthäusern und freistehenden Häusern mit unterschiedlichen Wohnmodellen wie Mehrgenerationenwohnen oder Seniorenwohngemeinschaften entstehen kann. Dazu gehören auch ein umweltschonendes Verkehrskonzept, das im konkreten Fall keine Verkehrsanbindungen an vorhandene Ortsteilstrukturen aufweist und die Planung grüner und sozialer Infrastrukturen. Ziel muss es sein, den Dialog zwischen Eigentümern, Anliegern und Stadt bald aufzunehmen damit der Planungsprozess eingeleitet werden und damit die inhaltliche Diskussion beginnen kann. Im Hinblick auf die langen Umsetzungszeiträume sollte das Gesamtkonzept „Bad Honnef-Süd“ abschnittsweise realisierbar sein.

Die CDU hat dem Beitritt der Stadt Bad Honnef als Gesellschafterin in die NRW.URBAN Kommunale Entwicklung GmbH zugestimmt, um die Planungskapazität der Verwaltung zu erweitern. Ebenso hat die CDU der Beauftragung der Verwaltung, einen Antrag auf Aufnahme in das Programm „Kooperative Baulandentwicklung“ beim Land NRW zu stellen, befürwortet. Voraussetzung, um über weitere Schritte zu entscheiden, ist eine positive Entscheidung des Landes NRW. In jedem Fall wäre für eine Entscheidung über weitere Schritte ein Ratsbeschluss notwendig. Zuvor wird die CDU auf Grundlage ihrer baupolitischen Leitlinien mit öffentlichen und mitgliederinternen Veranstaltungen Eckpunkte für die durch NRW.URBAN auszuarbeitende Potentialanalyse und für eine mögliche weitere Befassung beschließen.

### **Bergstraße**

Am 7. September 2021 wurden im Planungsausschuss verschiedene Konzeptvarianten für eine Bebauung des Geländes Bergstraße 53 vorgestellt.

Die Eigentümer der innerhalb des Plangebietes liegenden Grundstücke beabsichtigen, auf dem Gelände mehrere Wohngebäude zu errichten, wobei eine Bebauung sowohl in erster als auch in zweiter Bautiefe vorgesehen ist. Die Erschließung des rückwärtigen Teils soll durch eine im Plangebiet liegende Erschließungsstraße sichergestellt werden. Ziel der Bauleitplanung ist es, innerhalb des Plangebietes sowohl in der ersten als auch in der zweiten Bautiefe eine in mehreren

Baukörpern gegliederte Wohnbebauung sicherzustellen, welche sich in den vorhandenen Rahmen der Umgebungsbebauung und das vorgegebene natürliche Gelände einfügt.

Der Ausschuss hat sich einstimmig für eine der vorgestellten Varianten ausgesprochen und die Verwaltung beauftragt, die Bebauungs- und Vorhabenplanung auf dieser Grundlage weiter abzustimmen und zu konkretisieren. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans soll als vorhabenbezogener Bebauungsplan weitergeführt werden.

### **Floßweg/ Am Weiher**

Das Verfahren zum Bebauungsplan „Floßweg/ Am Weiher“ läuft – mit Unterbrechungen seit dem Jahr 1983 – mittlerweile mit Wiederaufnahme des Verfahrens 2008 im dritten Anlauf. Gründe für die Unterbrechungen waren unter anderem die Erstellung von Gutachten, die Prüfung eines Anschlusses des Floßweges an die B 42, das zwischenzeitliche Interesse eines Investors und die hohen Kosten für die Erstellung von Lärmschutz.

Wie groß die Flächen für eine zukünftige Bebauung mit Wohngebäuden sein werden, hängt entscheidend von einem wirksamen Lärmschutz ab. Das Lärmschutzgutachten geht davon aus, dass trotz einer 4 m hohen Schallschutzwand an der B 42 die Werte für ‚Allgemeine Wohngebiete‘ nicht eingehalten werden können. Als Alternativen kommen zwei Varianten in Betracht; die CDU favorisiert hier die Lösung über eine Riegelbebauung.

Erst wenn weitere Untersuchungsergebnisse vorliegen, können endgültige Entscheidungen über eine mögliche Wohnbebauung getroffen werden.

### **Penaten-Gelände**

Seit über 20 Jahren versuchen verschiedene Investoren, das ehemalige Penaten-Gelände in Rhöndorf zu vermarkten. Die bisherigen Planungen konnten wegen Formfehlern der Verwaltung im Zuge teilweise erfolgreicher Klagen von Anwohnern nicht umgesetzt werden. Zudem unterstützt die CDU nicht mehr die aktuelle Fassung des Bebauungsplans. Für den nördlichen Teil des Geländes ist ein Bauvorentscheid für eine Wohnbebauung positiv beschieden worden.

Für die Quartiersentwicklung in Rhöndorf ist für die CDU die Ansiedlung eines Nahversorgers auf dem Penaten-Gelände, für Bad Honnef insgesamt der vorgesehene Bau von bezahlbarem, familien-gerechten Wohnraum von großer Bedeutung.

### **Rederscheider Weg**

Das Projekt umfasst das Gelände des ehemaligen „Wochenendplatzes“ am Rederscheider Weg. Durch die Entwicklung dieser Flächen, die Eigentum der Stadt sind, wird das Ziel verfolgt, ein zusätzliches Baulandangebot bereit zu stellen. Hier kann die Stadt nun in größerem Umfang Einfluss darauf nehmen, dass bezahlbarer und familiengerechter Wohnraum entsteht. Wie bereits begonnen, wird die CDU fortfahren, gemeinsam mit den Bürgern ein Wohngebiet zu entwickeln, das alle Anforderungen an ein modernes Quartier erfüllt und gleichzeitig das Ortsbild von Rottbitze aufwertet.

### **Saynscher Hof**

Das Bauvorhaben Saynscher Hof ist das am weitesten fortgeschrittene Bauvorhaben. Für das aus drei Einzelprojekten bestehende Bauvorhaben sind die Projekte der Retzpassage und die Bebauung des

Postgeländes bauplanungstechnisch bereits beschlossen. Die CDU hat den Projekten zugestimmt, da sie sich davon eine Belebung der Innenstadt – insbesondere durch den vorgesehenen Vollsortimenter – verspricht.

### **Spitzenbach (nördlich des Stadtgartens)**

Die CDU hat in der Sitzung des Planungsausschusses am 24. April 2018 der Aufstellung des Bebauungsplans "Neues Wohnen Alexander-von-Humboldt-Straße/ Am Spitzenbach/ B 42" (nördlich des Stadtgartens) zugestimmt. Ziel ist die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere auch für junge Familien mit Kindern. Denn die Preisentwicklung von Immobilien in Bad Honnef erschwert nicht nur die Wohnungssuche für junge Familien, sondern verhindert auch, dass bezahlbarer Wohnungsbau auf Grundstücken realisiert werden kann, die auf dem freien Markt gehandelt werden. In dieser Situation ist es auch Sicht der CDU wichtig zu prüfen, welche städtischen Grundstücke für eine Bebauung zu aktivieren sind, da nur diese mit eigenen Zielvorstellungen entwickelt, bebaut und angeboten werden können.

Gutachten haben gezeigt, dass der Lärm ein Problem ist. Hier führt insbesondere der Schienengüterverkehr zu Einschränkungen und Vorgaben, die zu einer teilweisen anderen Art der Nutzung führen könnten, zum Beispiel zu einem Mischgebiet.

Die CDU teilt die Ansicht der Verwaltung, dass es zur Zeit kein absolutes Hindernis für die Verfahrensfortsetzung zur Planung eines Wohngebiets oder einer anderen Nutzung gibt.