
STADT BAD HÖNNINGEN



ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2/50 „AM ROTEN KREUZ“

- BEGRÜNDUNG -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB sowie der Behörden und
sonstiger Träger öffentlicher Belange
nach § 4 (1) BauGB

Projekt:

Änderung Bebauungsplan
Nr. 2/50 „Am Roten Kreuz“
Stadt Bad Hönningen

Stand:

16.09.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ERFORDERNIS DER PLANUNG	5
2	VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE	6
2.1	Formelles Verfahren	6
2.2	Formelle Auswirkungen.....	7
2.3	Geltungsbereich.....	7
3	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
4	EINZELHANDELSRELEVANTE BELANGE.....	8
5	BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS	8
6	INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	9
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1	Grundflächen- und Geschossflächenzahl.....	12
6.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	13
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
6.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	14
6.5	Flächen für die Versorgung.....	15
6.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	15
6.7	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB.....	15
6.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	17
6.8.1	Minstdurchgrünung der Betriebsgrundstücke	17
6.8.2	Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen	17
6.8.3	Dachbegrünung	17

7	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	19
8	AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR	19
8.1	Wasserversorgung	19
8.2	Abwasserbeseitigung	19
8.3	Stromversorgung	19
9	UMWELTRELEVANTE BELANGE	19
10	FLÄCHENBILANZ	26
11	BODENORDNUNG	27
ANLAGEN	27

1 ERFORDERNIS DER PLANUNG

Die Stadt Bad Hönningen beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/50 „Am Roten Kreuz“.

Anlass für diese Planungsabsicht sind geänderte Eigentumsverhältnisse im Bereich der Anwesen „Sprudelstraße“ 10 bis 16.

Die geänderten Eigentumsverhältnisse ermöglichen nunmehr die Einbeziehung der Parzellen Gemarkung Bad Hönningen, Flur 43 Nrn. 18/2 (= 588 m²), 20/2 (= 459 m²), 23/3 (= 1.553 m²), 56/3 (= 842 m²), 742/56 (= 38 m²) und 766/18 (= 38 m²) in den bestehenden Einzelhandelsstandort auf den westlich liegenden Flurstücken Nrn. 24/4 (= 1.429 m²), 30/2 (= 3.116 m²), 401/3 (= 110 m²), 401/4 (= 574 m²) und 420/3 (= 110 m²).

Im bestehenden Einzelhandelsstandort, der gemäß dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen in einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich liegt, ist derzeit bereits ein Lebensmittel-Discounter (= ALDI SÜD) ansässig. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung und zeitgemäße Anpassung des Marktstandortes geschaffen werden. Hierbei soll die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von VK = 1.300 m² nicht erweitert werden.

Mit der Anpassung des Marktstandortes an die geänderten einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen kann dem Einkaufsverhalten und -anspruch der Bevölkerung im Hinblick auf die Präsentation der Waren und die daraus resultierenden Ansprüche, das Stellplatzangebot sowie die Wahrnehmbarkeit des Marktes verbessert und die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes insgesamt gesteigert werden.

Durch die Erneuerung des Einzelhandelsstandortes soll insgesamt eine Verbesserung und nachhaltige Stärkung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Bad Hönningen und deren zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum bewirkt werden.

Im Vordergrund steht dabei die nachhaltige Aufrechterhaltung und Sicherung einer ökonomisch tragfähigen und nachhaltigen Versorgungsfunktion in Bad Hönningen durch ein modernes, nachfragegerechtes Einzelhandelsangebot. Die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes bzw. der angestrebten Maßnahme wird durch eine das Änderungsverfahren begleitende Auswirkungenanalyse unterstützt. Diese wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln (Stand März 2024) ausgearbeitet und zeigt die ökonomische Verträglichkeit sowie die Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Ein wesentliches Planungsziel ist die Aufrechterhaltung der verbrauchernahen Grundversorgung i.S. des § 1 (6) Nr. 8a BauGB in der Stadt und dem ihr zugewiesenen Versorgungsbe- reich an einem für den Verbraucher gut erreichbaren und etablierten Einzelhandelsstandort in städtebaulich-integrierter Lage. Weitere Gründe, die das Erfordernis der Planung i.S. des § 1 (3) BauGB rechtfertigen, sind wie folgt anzuführen:

- Mit der Umsetzung der Maßnahmen kann ein attraktives Angebot für die Kunden vor Ort durch moderne Vertriebsformen realisiert werden.
- Für den schon ansässigen Einzelhandelsmarkt kann die Wettbewerbsfähigkeit im interkommunalen Vergleich durch eine standortgerechte und den Ansprüchen des Einzelhandels gerecht werdende Entwicklungsmöglichkeit unterstützt werden.
- Aufrechterhaltung und Bereitstellung von Einrichtungen, die für das soziale Leben in der Stadt von hoher Bedeutung sind, da Einkaufsstandorte i.d.R. Treffpunkt und Kommunikationsstätte der Bevölkerung sind.

- Aus städtebaulicher Sicht ist weiter auf die in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerte Planungsleitlinie nach Erneuerung und Anpassung sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu verweisen. Die „Neuausrichtung“ des Marktstandortes mit einem erweiterten Angebot sowie die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur bei Neubauten wird zu einer Aufwertung des innerstädtischen Bereichs von Bad Hönningen beitragen.
- In Ergänzung hierzu tritt die Tatsache, dass die bereits bestehende technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur weiterhin (aus)genutzt werden kann, wodurch der Belang des kostensparenden Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 Berücksichtigung findet.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung sollen die vorgenannten Parzellen, die allseitig von Bebauung umgeben sind, einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Die angestrebte Verdichtung der bisher baulich schon nutzbaren Grundstücke entspricht dem in § 1a (2) BauGB verankerten Optimierungsgebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Grundsatz der Innen- statt Außenentwicklung.

Zur Umsetzung der definierten Planungsziele bedarf es der Anpassung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der mit seinen Festsetzungen der Planungsabsicht entgegensteht.

In der vorliegenden Änderung sind neben den angeführten einzelhandelsrelevanten Zielen weitere Belange zu berücksichtigen wie etwa die bestehende Vorgabe zur planungsrechtlichen Sicherung einer Versorgungsfläche (Trafo-Station). Ebenso bedarf es der Sicherung der Erreichbarkeit von westlich an den Einzelhandelsstandort angrenzender privater Grundstücke.

2 VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE

2.1 Formelles Verfahren

Der Stadtrat von Bad Hönningen hat die Änderung des Bebauungsplans in der Sitzung am 18.09.2024 beschlossen.

Die Änderung erfolgt im Regelverfahren.

In der gleichen Sitzung wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB beschlossen.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 (1) BauGB dient insbesondere der Vorprüfung bzw. dem Scoping im Rahmen der notwendigen Umweltprüfung. Insbesondere erwartet die Stadt Angaben zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Gemäß §§ 2 (2) BauGB wird hiermit zudem den benachbarten Gemeinden die Planungsabsicht der Stadt Bad Hönningen zur Kenntnis gegeben.

Es besteht die Gelegenheit, Stellungnahmen bzw. Anregungen vorzubringen.

Dem wesentlichen Sinn und Zweck der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und der Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB folgend, beschränkt sich die

vorliegende Begründung auf die Darlegung der allgemeinen Ziele, Zwecke und möglichen Auswirkungen der Planung. Im vorliegenden Planungsfall erübrigt sich eine weitergehende Standortalternativenprüfung, da es sich zum einen um die Überplanung eines schon vorhandenen Einzelhandelsstandortes handelt, der im regionalplanerisch abgestimmten Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen zudem Bestandteil des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichs ist.

Konkrete Einzelheiten der Planung sowie die etwaige Fachgutachten (z.B. artenschutzrechtliche Potenzialanalyse, Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung, Lärmgutachten) sowie der abschließende Umweltbericht werden Gegenstand des förmlichen Auslegungsverfahrens nach § 3 (2) BauGB. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist eine erste überschlägige Ermittlung und Bewertung der umweltrelevanten Belange Gegenstand der Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans.

2.2 Formelle Auswirkungen

Teilaufhebung Bebauungsplan

Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans werden für die im Geltungsbereich der Änderung gelegenen Flurstücke die bisher geltenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans unwirksam.

Voraussetzung für das Wirksamwerden der Teilaufhebung ist der ordnungsgemäße Abschluss des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans.

Sofern dieser keine Rechtskraft erlangt, gilt der Bebauungsplan in seiner rechtsverbindlichen Ursprungsfassung unverändert weiter.

2.3 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans besteht aus den Flurstücken Gemarkung Bad Hönningen, Flur 43 Nrn. 18/2 (= 588 m²), 20/2 (= 459 m²), 23/3 (= 1.553 m²), 56/3 (= 842 m²), 742/56 (= 38 m²) und 766/18 (= 38 m²) in einen bestehenden Einzelhandelsstandort auf den Flurstücken Nrn. 24/4 (= 1.429 m²), 30/2 (= 3.116 m²), 401/3 (= 110 m²), 401/4 (= 574 m²) und 420/3 (= 110 m²).

Die Gesamtgröße beträgt somit 8.857 m².

Die Abgrenzung des Satzungsgebietes kann der Planurkunde entnommen werden.

3 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der wirksame Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Hönningen stellt die zur Überplanung anstehenden Flächen als gewerbliche und gemischte Bauflächen dar.

Das in Kapitel 1 angeführte Planvorhaben bedingt in der anstehenden Änderung des Bebauungsplans zur Art der baulichen Nutzung die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 (3) BauNVO (siehe hierzu Ausführungen in Kapitel 6.1 der Begründung).

Damit steht die angestrebte bzw. für die Unterbringung des großflächigen Einzelhandels notwendige Baugebietsausweisung den Darstellungen des Flächennutzungsplans grundsätzlich entgegen.

Im Vorfeld der Einleitung des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde seitens der Verbandsgemeinde eine Abstimmung mit der Unteren Landesplanungsbehörde der Kreisverwaltung Neuwied vorgenommen. Hierbei galt zu klären, ob die Änderung des Bebauungsplans mit der Festsetzung als Sondergebiet noch mit dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB vereinbar ist oder aber eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich wird.

Die Untere Landesplanungsbehörde des Kreises Neuwied hat hierzu mit Mail vom 08.08.2024 wie folgt Stellung genommen:

„Der Flächennutzungsplan stellt im Bereich der geplanten Änderung des Bebauungsplanes „Am roten Kreuz“ gemischte Baufläche dar.

Die Darstellung von gemischter Baufläche im FNP eröffnet der Gemeinde einen Handlungsspielraum, der im Rahmen des Entwicklungsgebotes nicht nur durch Festsetzungen von Misch- und Kerngebieten ausgefüllt werden kann. Aus dem Spektrum der zulässigen Nutzungen dürfen auch einzelne Nutzungsarten herausgegriffen werden und für diese ein Sondergebiet festgesetzt werden (OVG NRW, U. v. 25.01.2010, 7 D 110/09.NE).

Mit den unten genannten Nutzungen werden hier Nutzungen herausgegriffen, die in einem Kerngebiet (MK) zulässig wären. Gleichzeitig sollen hier aber keine kerngebietstypischen Strukturen festgesetzt werden.

Die Festsetzung als Sondergebiet „Fachmarktzentrum“ bietet sich daher an, um die zulässigen Nutzungen zu definieren. Das Entwicklungsgebot ist gewahrt und es bedarf keiner FNP-Änderung für diese Fläche.“

4 EINZELHANDELSRELEVANTE BELANGE

In Kapitel 1 der vorliegenden Begründung wurde auf die Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Fachmärkten und zur Neuaufstellung des ALDI SÜD-Lebensmittelmarktes am Standort Sprudelstraße in Bad Hönningen der BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln (Stand März 2024) bereits hingewiesen.

Diese Untersuchung ist den Unterlagen zur Änderung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Zwecks Vermeidung von Wiederholungen wird an dieser Stelle auf die Untersuchung verwiesen.

Die sich hieraus ergebenden planungsrechtlichen Konsequenzen sind in Kapitel 6 dieser Begründung berücksichtigt.

5 BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS

Der Einzelhandelsstandort dient gemäß der definierten Zweckbestimmung und dem Zulässigkeitskatalog der Unterbringung von mehreren Fachmärkten und -geschäften sowie einem Lebensmittel-Discounter auf einem Grundstücksareal. Die Einzelhandelsbetriebe sollen von einem Maßnahmenträger gesamtheitlich geplant, errichtet und finanziert werden.

Gemäß der Planungsabsicht des Maßnahmenträgers soll auf dem Grundstücksreal in Ergänzung zum bestehenden Gebäude des Lebensmittel-Discounters ein zusammenhängender Gebäudekomplex für die Unterbringung von 2 Fachmärkten sowie eines Cafés mit Backwarenverkauf im nordwestlichen Teil des Grundstücks untergebracht werden.

Lediglich der bereits vorhandene Lebensmittel-Discounter verbleibt als „freistehendes“ Gebäude. Insgesamt zeigt sich der Einzelhandelsstandort aus Kundensicht künftig als miteinander verbundener Gebäudekomplex.

Das Konzept sieht für den Lebensmittel-Discounter die Beibehaltung der Verkaufsfläche von $VK = 1.300 \text{ m}^2$ vor. Die beiden Fachmärkte haben eine Gesamt-Verkaufsfläche von $VK = 1.100 \text{ m}^2$, wobei ein einzelner Fachmarkt eine Verkaufsflächengröße von VK höchstens $= 800 \text{ m}^2$ aufweisen darf.

Für die Unterbringung des Kundenverkehrs sieht das Konzept einen gemeinsamen Parkplatz vor, um die die Gebäude angeordnet werden. Es sind rund 102 Kundenparkplätze vorgesehen. Die Erreichbarkeit ist über die „Sprudelstraße“ vorgesehen, die entlang der südöstlichen und südwestlichen Grundstücksseite verläuft. Zu dieser innerstädtischen Straße ist getrennt voneinander je eine Ein- und Ausfahrt konzipiert.

6 INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

6.1 Art der baulichen Nutzung

Ein Planungsziel der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Unterbringung einzelhandelsrelevanter Einrichtungen. Hierbei sollen auch Vorhaben zulässig sein, die das Merkmal der Großflächigkeit i.S. des § 11 (3) Nr. 2 BauNVO erfüllen.

Für die Steuerung und Zulässigkeit des großflächigen Einzelhandels sieht die Baunutzungsverordnung grundsätzlich nur die Baugebietsarten des Kerngebiets gemäß § 7 BauNVO und des Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 (3) BauNVO vor.

Die Festsetzung eines Kerngebietes scheidet im vorliegenden Planungsfall aus. Gründe hierfür sind, dass die kerngebietstypischen Gebietsanforderungen und -strukturen sowohl im Plangebiet als auch in der Umgebung nicht vorliegen. Außerdem strebt die Stadt als zuständige Trägerin der Planungshoheit keinen Bebauungsplan mit kerngebietstypischen Planinhalten an. Insgesamt liegen die Voraussetzungen für die Festsetzung eines Kerngebietes i.S. des § 7 BauNVO somit nicht vor und eine Anwendung im vorliegenden Planungsfall zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von auch großflächigen Einzelhandelsbetrieben scheidet aus.

Für die Herbeiführung des Planungsrechts verbleibt im vorliegenden Planungsfall die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets gemäß § 11 (3) BauNVO.

In Ergänzung zur Festsetzung der Art der baulichen Nutzung erfolgt die konkretisierende Zweckbestimmung, die mit „Fachmarktzentrum“ festgelegt ist. Auf die Beschreibung des Planvorhabens in Kapitel 5 wird an dieser Stelle verwiesen, aus der sich die „baulichen“ Merkmale für die definierte Zweckbestimmung ableiten lassen.

Zwecks Konkretisierung der Zweckbestimmung und der definierten städtebaulichen Leitziele ist geregelt, dass im Sondergebiet die Unterbringung von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben erfolgt, die der Sicherstellung der nahversorgungsrelevanten

Grundversorgung und des gehobenen Bedarfs dienen. Die Zulässigkeit der einzelhandelsrelevanten Nutzungen stützt sich u.a. auf die Vorgaben aus dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen. Das mit den zuständigen Landesplanungsbehörden abgestimmte Konzept sieht das Plangebiet als Bestandteil eines zentralen Versorgungsbereichs vor. Darüber hinaus lassen die Erkenntnisse und Ergebnisse der projektbezogenen Auswirkungsanalyse die Unterbringung der angestrebten Einzelhandelstypen zu.

Bei der Festlegung der zulässigen Sortimente kann die im Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen enthaltene Sortimentsliste der innenstadt- und nicht-innenstadtrelevante Sortimente (= „Bad Hönninger Sortimentsliste“) herangezogen werden.

Die Konkretisierung der im Plangebiet zulässigen Einzelhandelstypen erfolgt im Zulässigkeitskatalog wie folgt:

1. Ein Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche (VK) von höchstens $VK = 1.300 \text{ m}^2$.
2. Zwei nicht großflächige Fachmärkte mit insgesamt 1.100 m^2 Verkaufsfläche. Die höchstzulässige Verkaufsfläche eines Fachmarktes ist mit $VK = 800 \text{ m}^2$ festgesetzt.

Die in Ziffer 1 genannte Zulässigkeit des Lebensmittel-Discounters hat eine bestandsichernde Wirkung. Der Discounter ist im Plangebiet in der vorgegebenen Größe bereits ansässig und genehmigt. Die vorliegende Änderung räumt dem Lebensmittel-Discounter somit keine über das bisherige Maß hinausgehende Erweiterung an.

Lediglich für die in Ziffer 2 genannten Einrichtungen werden erstmalig die planungsrechtlichen Zulässigkeitsvoraussetzungen geschaffen. Für die angestrebte Ansiedlung der Fachmärkte setzt der Bebauungsplan lediglich den Einzelhandelstyp sowie die höchstzulässige Verkaufsfläche fest. Eine sortimentspezifische Regelung beinhaltet die Änderung des Bebauungsplans nicht. Damit wird der Lage des Einzelhandelsstandort im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bad Hönningen gemäß dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Rechnung getragen. Hieraus ergibt sich kein Erfordernis für eine planungsrechtliche Steuerung, da durch die vorgenannte Lage die Einzelhandelseinrichtungen konzeptionell keinen Nutzungseinschränkungen unterliegt.

Für die raumordnerische Beurteilung der zulässigen Einzelhandelsansiedlungen ist u.a. die Obergrenze der Verkaufsflächen relevant. Die neu hinzukommende Verkaufsfläche beträgt maximal 1.100 m^2 .

Das Ziel Z 57 wird berücksichtigt. Demnach ist die Errichtung und Erweiterung von Vorhaben des großflächigen Einzelhandels nur in zentralen Orten zulässig (Zentralitätsgebot). Betriebe mit mehr als 2.000 m^2 Verkaufsfläche kommen nur in Mittel- und Oberzentren in Betracht.

Die getroffene Differenzierung und konkrete Nennung der zulässigen Einzelhandelstypen ist daher aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht geboten.

Aus raumordnerischer Sicht ist eine Steuerung der Verkaufsflächengrößen geboten. Hier ist auf die zentralörtliche Funktion der Stadt Bad Hönningen als Grundzentrum und den damit verbindlichen Vorgaben von Landes- und Regionalplanung hinzuweisen. Hier sind insbesondere das Ziel Z 57 (Zentralitätsgebot) und Z 60 (Nichtbeeinträchtigungsgesamt) des Landesentwicklungsprogramms LEP IV zu nennen. Die entsprechenden Nachweise werden in der bereits erwähnten Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln, geführt, auf die an dieser Stelle verwiesen wird (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Mit der definierten Zweckbestimmung, der Begrenzung der Verkaufsflächengröße sowie dem Zulässigkeitskatalog strebt die Stadt in zusammengefasster Form folgende städtebauliche Ziele an:

- Anpassung an die Ziele von Raumordnung und Landesplanung,
- Zulässigkeit solcher Nutzungsarten, die unter Berücksichtigung der erstellten Auswirkungsanalyse die Verträglichkeit mit den bestehenden Einzelhandelsstrukturen in der Region und in der Stadt gewährleisten,
- hierzu zählt die Festlegung der Zweckbestimmung und der Verkaufsflächengröße, die einem Einzelhandelsbetrieb mit örtlicher Versorgungsfunktion entsprechen und letztendlich dazu führen, dass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für andere Einzelhandelsstandorte zu erwarten sind,
- Festlegung der zulässigen Nutzungsarten sowie der „besonderen“ Zweckbestimmung der zulässigen Einzelhandelsbetriebe unter Berücksichtigung der Lage im abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich der Stadt,
- Berücksichtigung der Anforderungen an die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse, in dem mittelbar durch die Verkaufsflächengröße die Bewegungshäufigkeit des anlagenbezogenen Verkehrs beeinflusst wird,
- Bereitstellung eines ausreichenden Flächenangebotes für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs, um auf diese Weise dem autoorientiertem Großmehrgeneinkauf der zu versorgenden Bevölkerung im raumordnerisch zugewiesenen Versorgungsbereich Rechnung tragen zu können,
- Schaffung einer planungsrechtlichen Sicherheit und Eindeutigkeit bei der Beurteilung über die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben.

In Ergänzung zu den definierten Einzelhandelsnutzungen sind auch Dienstleistungen und gewerbliche Nutzungen zulässig.

Auf diese Weise soll ein Nutzungsmix erreicht werden, der einen Beitrag für eine dauerhafte Funktionsfähigkeit und Attraktivität des Einzelhandelsstandortes – und somit der verbraucher-nahen Grundversorgung in der Stadt Bad Hönningen - leistet. Städtebauliches Ziel ist die Umsetzung eines schon etablierten Einzelhandelsstandortes, der bisher im Wesentlichen die verbrauchernahe Grundversorgung der im zugeordneten Versorgungsbereich lebenden Bevölkerung gewährleistet.

Gleichzeitig sollen mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung eines Nutzungsmix im Bebauungsplangebiet herbeigeführt werden. Damit soll ein Beitrag für eine dauerhafte Funktionsfähigkeit des Einzelhandelsstandortes bzw. zentralen Versorgungsbereichs von Bad Hönningen geleistet werden.

Die weiteren allgemein zulässigen Anlagen wie etwa Flächen für die Unterbringung von Stellplätzen einschließlich deren Zu- und Abfahrten, und untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 (1) BauNVO haben im Wesentlichen zum Ziel, einen reibungslosen Betriebsablauf am Standort zu gewährleisten und gehören zwingend zur Grundausstattung eines Einzelhandelsstandortes. Mit dieser Regelung kann beispielsweise der notwendige Stellplatznachweis sichergestellt werden.

Eindeutige Zulässigkeitsvoraussetzung für diese Anlagen ist aber die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienende Funktion, d.h. es muss ein räumlich-funktionaler Zusammenhang zur Hauptnutzung bestehen und der Eigenart des Gebietes darf nicht widersprochen werden.

Der raumordnerisch zugewiesene Versorgungsbereich reicht über das Stadtgebiet hinaus, so dass der Einzelhandelsstandort grundsätzlich nicht nur der Versorgung der im fußläufig zugänglichen Einzugsbereich lebenden Bevölkerung im Stadtgebiet von Bad Hönningen dienen wird. Vielmehr wird ein gewisser Anteil der Kundschaft auf eine Erreichbarkeit mit dem Kraftfahrzeug angewiesen sein.

Aus diesem Grund ist das Einkaufsverhalten der Bevölkerung in Form des autoorientierten „Großmengeneinkaufs“ in der Planung zu berücksichtigen. Dies hat zur Folge, dass neben dem Flächenangebot für die Gebäude eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Unterbringung des kundenbezogenen Verkehrs zur Verfügung gestellt werden muss. Wie bereits erwähnt sollen gemäß der Planung des Maßnahmenträgers rund 102 Stellplätze für die Unterbringung des kundenorientierten Verkehrs bereitgestellt werden.

Im Zulässigkeitskatalog wird die Unzulässigkeit von selbständigen Anlagen der Außenwerbung (= selbständige Werbeanlagen), die dem § 29 BauGB zuzuordnen sind und die Fremdwerbung zum Gegenstand haben, ausdrücklich erwähnt.

Die verkehrsgünstige innerstädtische Lage an einer innerstädtisch bedeutsamen Straße („Sprudelstraße“) und in räumlicher Nähe zu stadtbedeutsamen Einrichtungen (Bahnhof), die Nutzungen in der Umgebungsbebauung mit entsprechender Besucherfrequenz bieten günstige Standortvoraussetzungen für die Errichtung „gebietsfremder“ Werbeanlagen.

Der Ausschluss wird aus städtebaulicher Sicht mit der Erzeugung und Wahrung eines eigenständigen Gebietscharakters sowie der Eigenart des Gebiets begründet. Im „Mittelpunkt“ des Betrachters sollen die im Plangebiet ansässigen Betriebe und vor Ort erzeugten bzw. verarbeiteten Produkte stehen.

Diese Anlagen können durch eine „farbenfrohe“ Gestaltung negative Auswirkungen hervorrufen. Die Lage der Stadt im Rheintal sowie das Weltkulturerbe „Limes“ und die sich hieraus ergebende Aufgabe nach Erhaltung und Schutz des Orts- und Landschaftsbildes können daher ebenso zur Rechtfertigung der Unzulässigkeit herangezogen werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

6.2.1 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Gemäß § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO kann in einem Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung u.a. durch die Bestimmungsfaktoren Grundflächen-, Geschossflächen- und Baumassenzahl, die Zahl der Vollgeschosse sowie Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden.

Bei Sondergebieten mit Einzelhandelsnutzung ist das Maß der baulichen Nutzung festzusetzen. So sind die Angaben zum Maß der baulichen Nutzung u.a. unabdingbare Voraussetzung für die Beurteilung der Verträglichkeit der angestrebten Nutzung mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bzw. hinsichtlich möglicher städtebaulicher Auswirkungen.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung in Form der Grund- und Geschossflächenzahl i.V.m. den Höhen baulicher Anlagen sollen im vorliegenden Planungsfall eine funktionsgerechte und nutzerspezifische Ausgestaltung der Flächen im Plangebiet ermöglichen.

Bei der Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl wird der für ein Sondergebiet höchstzulässige Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO mit GRZ = 0,8 festgesetzt.

Wesentlicher Grund für die Festsetzung des Höchstwertes ist der Anspruch der einzelhandelsrelevanten Nutzungen an das Betriebsgrundstück. So muss neben dem jeweiligen Hauptgebäude eine ausreichend dimensionierte Fläche für die Unterbringung des autoorientierten Kundenverkehrs sowie von Zubehöranlagen (Abstellfläche für Einkaufswagen) zur Verfügung

stehen. In der Begründung wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich der Versorgungsbe-
reich nicht nur auf das Stadtgebiet bzw. die in fußläufig zumutbarer Entfernung liegenden Sied-
lungsflächen erstreckt. Zudem ist auf das Einkaufsverhalten der Bevölkerung – und hier den
autoorientierten Großmogeneinkauf – hinzuweisen.

Bereits heute weist der Standort einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Dieser resultiert
aus dem ansässigen Einzelhandelsbetrieb und den dazugehörigen Stellplatzflächen für den
Kundenverkehr. Insofern wird in einen Bereich „eingegriffen“, bei dem bereits heute Beein-
trächtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser bestehen und der grundsätzlich dem in
§ 1a (2) BauGB verankerten Optimierungsgebot (Vorrang der Innen- vor der Auenentwicklung
sowie sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) entspricht .

Ziel der Stadt ist das Ermöglichen einer entsprechenden baulichen Dichte zwecks optimierter
Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche, um dem Aufgabenbereich als
Standort der verbrauchernahen Grundversorgung mit einem auch autoorientierten Einzugs-
bereich gerecht werden zu können.

Naturnahe bzw. erhaltenswerte Strukturen sind im Bebauungsplangebiet wegen der einzel-
handelsrelevanten Vornutzung nicht vorhanden, so dass über das bisherige Maß hinausge-
hende Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.

Die Geschossflächenzahl wird zur Steuerung der Bebauungsdichte festgesetzt. In Anlehnung
an die Grundflächenzahl und die grundsätzliche Errichtung von Einzelhandelsgebäude als
„eingeschossig“ wirkendes Gebäude führt zur Festlegung der GFZ mit 0,8. Somit kann dem
Anspruch der einzelhandelsrelevanten Nutzungen nach Bereitstellung von in die Fläche aus-
gerichteten Gebäude entsprochen werden.

6.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Fest-
setzung einer höchstzulässigen Gebäudehöhe für bauliche Anlagen gesteuert.

Eine Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen ist aus städtebaulicher Sicht zur
Wahrung der Eigenart der Umgebung und des Ortsbildes geboten. Als Fremdkörper wirkende
Gebäude mit überdimensionierten Höhen sollen soweit wie möglich vermieden werden.

Das planerische Ziel ist die Wahrung der Eigenart und des Ortsbildes und die Möglichkeit nach
Errichtung von nutzer- und funktionsgerechten Gebäuden.

Vor diesem Hintergrund wird auch eine differenzierte Betrachtung zwischen den Hauptgebäu-
den sowie den sonstigen baulichen Anlagen“, die keine Gebäude sind, vorgenommen. Insbe-
sondere die Gebäude, die der Unterbringung der einzelhandelsrelevanten Nutzungen dienen,
entfalten wegen ihrer Baumasse eine andere Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild als
beispielsweise Werbeanlagen [freistehende und in Verbindung mit baulichen Anlagen], Stahl-
träger und andere „schlanke“ Bauteile (z.B. Pylon).

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das Betriebs-
grundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Sprudel-
straße“) und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Die „Sprudelstraße“ ist hergestellt und bietet somit einen hinreichend konkreten Maßbezugs-
punkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen. Im Gegensatz zum natürlichen Ge-
lände ist der definierte Maßbezugspunkt nicht beliebig veränderbar, so dass ein unverwech-
selbarer Punkt festgelegt wird.

Bei der Bestimmung des oberen Maßbezugspunktes differenziert der Bebauungsplan zwischen den Maßbezugspunkten.

Gemäß der getroffenen Festsetzung werden 3 obere Maßbezugspunkte definiert:

1. Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
2. bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika) oder
3. bis Oberkante des Daches.

Auf diese Weise trägt der Bebauungsplan einer flexiblen Baugestaltung der Gebäude Rechnung und ermöglicht die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen für Gebäude mit geneigtem Dach oder Flachdach.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung der in Kapitel 1 der Begründung angeführten Planungsziele sowie dem in Kapitel 5 beschriebenen Konzept wird gegenüber der bisherigen Festsetzung des noch geltenden Bebauungsplans eine große zusammenhängende überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Grundsätzlich trägt die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche zu einer Steuerung bzw. Konzentration der Bebauung auf bestimmte Grundstücksteile bei. Im vorliegenden Planungsfall soll grundsätzlich eine hohe Flexibilität für die Ausgestaltung des Einzelhandelsstandortes getroffen werden. Ein Erfordernis für eine differenzierte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen für die Unterbringung der unterschiedlichen Nutzerbereiche besteht nicht. In gewisser Art bestehen Wechselbeziehungen zwischen der Bereitstellung von Flächen für die Errichtung/ Erhaltung der Einzelhandelsgebäude und den Flächen für den kundenorientierten Verkehr. Nur durch eine aufeinander abgestimmte Flächenverteilung kann eine hohe Attraktivität und Akzeptanz des Einzelhandelsstandortes bei den Kunden erzielt werden. Da dies im Interesse der künftigen Marktbetreiber bzw. des Maßnahmenträgers steht und zudem einschlägige Vorschriften wie etwa die Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz in der Planvollzugsebene zur Verfügung stehen, wird auf eine weitergehende Differenzierung verzichtet. Zudem liegen der derzeit keine Erkenntnisse zu einer möglichen Betroffenheit von umweltrelevanten Belangen (z.B. Immissionsschutz) vor, die eine andere Ausgestaltung der baulich nutzbaren Flächen erforderlich machen.

6.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Auf der Grundlage des § 23 (5) BauNVO regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, Stellplätze und Garagen.

Garagen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Unter Verweis auf die Ausführungen in Kapitel 6.3 bietet die überbaubare Grundstücksfläche eine ausreichende Fläche für die Unterbringung dieser baulichen Anlagen.

Lediglich Stellplätze können unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz auch außerhalb der überbaubaren Flächen angeordnet werden.

Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen, die bis zu einer Höhe von maximal 2 m und nur in offener Form (z.B. Stabgitter-, Maschendraht-, Lattenzaun u.ä.) entlang den Grundstücksgrenzen zulässig sind.

Damit soll eine Abschirmung des künftigen Einzelhandelsstandortes vor dem Zutritt unberechtigter Dritter bewirkt werden. Des Weiteren sollen die Flächen für die „sonstigen“ baulichen Anlagen – und hier in erster Linie für Stellplätze – möglichst uneingeschränkt zur Verfügung stehen. Die begrenzt zur Verfügung stehende Fläche und der bereits mehrfach erwähnte Flächenbedarf der einzelhandelsrelevanten Nutzungen samt Zubehöranlagen rechtfertigen diese Regelung.

Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.

6.5 Flächen für die Versorgung

Im Plangebiet ist am westlichen Rand eine Versorgungsfläche vorhanden, die der Unterbringung einer Trafo-Station dient.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans wird eine bestandssichernde Festsetzung vorgenommen.

6.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan enthaltene Geh-, Fahr- und Leitungsrecht am westlichen Rand des Änderungsbereichs wird aufrechterhalten bzw. erweitert.

Dies betrifft zum einen die Länge. Bisher war dieses Recht auf eine Länge von ca. 8 m beschränkt und führte zu der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Versorgungsfläche.

Mit der vorliegenden Änderung wird dieses Recht nun in nördliche Richtung bis zum Schulzentrum verlängert. Neben dem bisher schon begünstigten Versorgungsträger wird auch die Schule (= Parzelle Gemarkung Bad Hönningen, Flur 37, Nrn. 233/1 und 233/5) zur Nutzung des im Privateigentum stehenden Flächenstreifens berechtigt.

Auf diese Weise kann die Verbindung von der „Sprudelstraße“ zum Schulzentrum aufrechterhalten werden. Sie ersetzt die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entlang der nördlichen Grenze des Änderungsbereichs bisher festgesetzte Fußwegeverbindung.

Diese planungsrechtliche Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts bedarf jedoch noch der dinglichen Sicherung.

6.7 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB

Ein Ziel ist die Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung. Dieses städtebauliche Ziel ergibt sich aus der Lage in Tallage des Unteren Mittelrheintals mit einer starken Verdichtung bzw. der Lage in einem Vorbehaltsgebiet besonderer Klimafunktion.

Zur Umsetzung dieses Planungsziels wird daher die Verpflichtung, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche) sind, verbindlich aufgenommen.

Gemäß dem durch das Niedersächsische Ministerium für Umwelt, Energie, Bauen und Klimaschutz herausgegebenen Musterbegründung „Photovoltaik in der kommunalen Bauleitplanung

Muster-Festsetzung von Photovoltaik-Anlagen in Bebauungsplänen“ ist die nutzbare Dachfläche wie folgt definiert:

„Dachfläche bedeutet dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann.

Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln. Danach sind von der Dachfläche die nicht nutzbaren Teile (in m²) abzuziehen.

Nicht nutzbar sind insbesondere:

- Ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) – Ost-West ausgerichtete Dächer sind ausdrücklich von der Solarpflicht eingeschlossen, weil sie gut nutzbar sind;
- erheblich beschattete Teile der Dachfläche durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorhandene Bäume, darunter fallen insbesondere nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zur Erhaltung festgesetzte Bäume;
- von anderen Dachnutzungen, wie Dachfenster, Gauben, Dacheinschnitte, Dachaufbauten wie Schornsteine oder Entlüftungsanlagen, belegte Teile des Daches sowie Abstandsflächen zu den Dachrändern, z.B. bei Mehrfamilien- und Reihenhäusern; die Anordnung solcher Dachnutzungen soll so erfolgen, dass hinreichend Dachfläche für die Nutzung der Solarenergie verbleibt (mindestens 50 %, wenn dies technisch und wirtschaftlich nach den ersten beiden Spiegelstrichen möglich ist).

Mit der angestrebten Nutzung der Solarenergie wird die vorliegende Änderung des Bebauungsplans den städtebaulichen Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und dem Belang des globalen Klimaschutzes gerecht. Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt

Neben den in den §§ 1 (5), 1a (5) BauGB verankerten Belangen und den städtebaulichen Aufgaben der Nutzung erneuerbarer Energien (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB) kann mit der Festsetzung auch ein Beitrag für das kostengünstige Bauen gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauGB geleistet werden. In diesem Zusammenhang ist auf die in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Strompreise zu verweisen.

Mit der Errichtung einer Solarstromanlage auf dem Dach wird dem Grundstückseigentümer die Möglichkeit geboten, den Strom günstiger als aus dem öffentlichen Netz zu beziehen.

Durch den teilweisen Eigenverbrauch und einer gewährten Einspeisevergütung über 20 Jahre rechnet sich die Installation einer PV-Anlage i.d.R. innerhalb weniger Jahre bis zu rund einem Jahrzehnt. Nach ihrer Amortisation sorgt die Anlage bei einer Nutzungsdauer von ca. 25 Jahren über einen ansprechenden Zeitraum für eine deutliche Reduzierung der Stromkosten. Damit ist die verbindliche Festsetzung von PV-Anlagen auf den Dachflächen der neu zu errichtenden Gebäude im Plangebiet wirtschaftlich zumutbar.

Die Installation und Nutzung von PV-Anlagen zur Stromerzeugung sichert die langfristige Bezahlbarkeit der Energieversorgung in Gebäuden durch eine Stabilität der Energiepreise. Die

Investitionskosten von PV-Anlagen sind kalkulierbar, die solare Strahlungsenergie ist im Gegensatz zu fossilen Brennstoffen kostenlos.

Somit wird dem künftigen Bauherrn die Möglichkeit eröffnet, die erzeugte Energie vorrangig im Plangebiet zu verwenden, wie etwa in Form der Eigenversorgung mit Strom bzw. Wärme oder durch den physikalischen Effekt, dass Solarstrom im Netz vorrangig dort verbraucht wird, wo er eingespeist wird.

Der Eingriff in die Baufreiheit und die Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) ist daher zumutbar und trägt überdies zu einer sozialgerechten Bodennutzung (§ 1 Abs. 5 S. 1 BauGB) bei.

Die verpflichtende Solarfestsetzung wird unter Berücksichtigung des Abwägungsgebots sowie der örtlichen Verhältnisse und Prüfung der Verhältnismäßigkeit des Eingriffs in die Eigentumsfreiheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB festgesetzt.

6.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.8.1 Mindestdurchgrünung der Betriebsgrundstücke

Die baulich nicht genutzten Flächen sollen im Bebauungsplangebiet vegetationsreich angelegt werden.

Gemäß dem zu erwartenden sehr hohen und durch die Grundflächenzahl von GRZ = 0,8 zugestandenem Versiegelungsgrad steht allerdings nur ein Flächenteil von höchstens 20% zur Verfügung.

Der Bebauungsplan regelt hierzu, dass auf den Betriebsgrundstücken die nicht bebauten Flächen als Vegetationsflächen anzulegen sind.

Auf diese Weise soll ein Beitrag für eine innere Durchgrünung und randliche Eingrünung geleistet werden.

6.8.2 Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen

In Ergänzung zu der Regelung in Ziffer 6.8.1 tritt die Überstellung der Stellplatzflächen mit Laubbäumen.

Neben einer inneren Durchgrünung sollen die Baumpflanzungen in erster Linie eine Verschattung der Stellplatzflächen bewirken. Hierdurch kann das Entstehen von Wärmeinseln minimiert werden. Außerdem wird insbesondere in den Sommermonaten durch die Schattenwirkung ein starkes Aufheizen der Fahrzeuge unterbunden.

6.8.3 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° der Hauptgebäude sind auf mindestens 30 % der Dachfläche zu begrünen.

Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Bei einer Substratstärke von mindestens 10 cm ist mindestens eine extensive Bepflanzung aus einheimischen Mager- bzw. Trockenrasenarten oder Sedum- bzw. Dachwurzarten umzusetzen.

Photovoltaik- oder Solaranlagen können mit der Dachbegrünung kombiniert werden (= Solargründach).

Diese Regelung dient u.a. dem teilweisen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut Boden.

Durch eine Dachbegrünung wird eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht, da die Pflanzen durch die Verdunstung von Wasser einen Kühleffekt auf die Umgebung haben („Verdunstungskälte“) und zu einem ausgeglicheneren Temperaturgang im Tages- und Jahresverlauf beitragen. So heizen sich Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe auf 50°C teils sogar auf über 80°C auf, wohingegen die maximale Temperatur auf bepflanzten Dächern bei 20 bis 25°C liegt (vergl. städtebauliche Klimafibel des Ministeriums für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden- Württemberg).

In klaren Winternächten sinkt die Temperatur unbepflanzter Dächer auf bis zu -20°C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad. Begrünte Dächer kühlen sich im Winter nur auf wenig unter 0°C ab, so dass hier die Jahresschwankung nur etwa 30 Grad beträgt (§ 1 (6) Nr. 7 c) BauGB).

Die Dachbegrünung dient zudem als Ersatzlebensraum und Nahrungshabitat für Tiere und Pflanzen und trägt damit auch zum Erhalt der Artenvielfalt bei (§ 1 (6) Nr. 7 a BauGB).

Begrünte Dachflächen filtern Feinstaub und Luftschadstoffe, die im Substrat gebunden, abgebaut und / oder von den Pflanzen aufgenommen werden. Durch die Photosynthese der Pflanzen wird natürlicherweise auch Kohlenstoffdioxid aufgenommen.

Bedingt durch die größere Schwingungsträgheit der Gesamtfläche und die gute Schallabsorption der Vegetation tragen Dachbegrünungen auch zur Luftschalldämmung bei.

Insofern tragen Dachbegrünungen auch zur Immissionsminderung und damit zu gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen bei (§ 1 (6) Nr. 7 c BauGB).

Bei unbepflanzten Dächern werden etwa 80 % bis 100 % des Niederschlags in die Kanalisation geleitet, bei begrünten Dächern jedoch nur ca. 30 %. (vergl. städtebauliche Klimafibel: a.a.O.). Der Rest verdunstet oder wird verzögert an die Kanalisation abgegeben. Bei Starkregenereignissen werden maximale Abflussspitzen daher gemindert. Das Niederschlagswasser gelangt erst mit Verzögerung in die Kanalisation und vermindert somit die Gefahr des Überlaufens und von Überschwemmungen.

Nicht zuletzt wird durch eine Dachbegrünung auch eine optische Aufwertung erzielt, was den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt entspricht. Als Nebeneffekt führt eine Dachbegrünung auch zu einer längeren Haltbarkeit der Dächer, da die Dachkonstruktion/-abdichtung durch die Bepflanzung weit geringeren Temperaturschwankungen unterliegt (siehe oben) und auch gegen sonstige Witterungsbedingungen, etwa Hagel, Sturm, UV-Strahlung, besser geschützt ist.

Zudem wird durch eine Dachbegrünung eine Dämmwirkung erzielt, die im Sommer zu niedrigeren Temperaturen im Innenbereich führt und im Winter die Auskühlung der Innenräume reduziert.

Ab einer Dachneigung von 15° sind Schubsicherungen konstruktiv notwendig, um das Abrutschen der Dachbegrünung z.B. bei Starkregen zu verhindern. Die führt zu einem kostenmäßigen Mehraufwand, der seitens der Stadt als unverhältnismäßig angesehen wird. Die Begrünung bei größeren Dachneigungen ist aber zulässig und in das Ermessen der Bauherren gestellt, ebenso wie die Anlage intensiv begrünter Dächer.

7 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Einen wesentlichen Beitrag für die Einbindung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild leisten grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen, die der Regelung gestalterischer Inhalte dienen.

In Ergänzung zu den getroffenen Festsetzungen zur Steuerung der Höhen baulicher Anlagen sowie dem Pflanzgebot können daher auch die bauordnungsrechtlichen Regelungen einen Beitrag zur Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild leisten.

Bei der Fassung der gestalterischen Festsetzungen wurde insgesamt eine planerische Zurückhaltung ausgeübt, da ein besonders schützenswerter Ortsteil und ein begründbares Gestaltungskonzept nicht vorliegen.

Im Bebauungsplan ist daher lediglich eine Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen aufgenommen worden.

Die getroffene Gestaltungsfestsetzung begründet aus bodenrechtlich relevanter Sicht das städtebauliche Erfordernis.

Insbesondere Werbeanlagen sind geeignet, eine Beeinträchtigung für das Ortsbild hervorzurufen bzw. eine gewisse „Dominanz“ auszuüben, in dem sie aufgrund ihrer „farbenfrohen“ Gestaltung die Blicke auf sich ziehen und die sonstigen, im und um das Plangebiet vorhandene, das Ortsbild mitbestimmende Elemente unterdrücken.

8 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

8.1 Wasserversorgung

Das Grundstück soll durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung mit Trink- und Löschwasser versorgt werden.

8.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll wie bisher über die örtliche Kanalisation erfolgen.

8.3 Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebiets mit Strom soll durch das örtliche Netz sichergestellt werden.

9 UMWELTRELEVANTE BELANGE

In einem ersten Schritt wurde für die vorliegende Änderung des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der vorliegenden umweltrelevanten Aussagen eine Prüfung vorgenommen. Es galt zu klären, inwieweit für die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind bzw. solche erhebliche Auswirkungen anzunehmen sind, die über das Maß des bisher Zulässigen hinausgehen.

Grundlage für die Beurteilung bilden die Vorgaben des rechtsverbindlichen Bebauungsplans und die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

Für die Betroffenheit von umweltrelevanten Schutzgütern erfolgt anschließend im zweiten Schritt i.S. des § 2 (4) Satz 1 Baugesetzbuch eine Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung für die Schutzgüter, für die erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der abschließende Umweltbericht gemäß § 2a BauGB wird im weiteren Verfahren erstellt. Insofern sind die nachfolgenden Ausführungen als vorläufige Bewertung einzustufen, die im weiteren Verfahren unter Einbeziehung der zuständigen Fachbehörden und etwaiger ergänzender Untersuchungen der Überprüfung bedürfen. Hierzu erwartet die Stadt in der anstehenden Beteiligung der Fachbehörden entsprechende Angaben. Auf die Ausführungen in Kapitel 2 dieser Begründung wird verwiesen.

Baugesetzbuch	Umweltbelang	Voraussichtliche erhebliche Auswirkungen/ Gegenstand der Umweltprüfung	Prüfmethode und Detaillierungsgrad
§ 1 (6) Nr. 7a	Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt	<p>nein</p> <p>Der Einzelhandelsstandort weist durch das Marktgebäude sowie die Stellplatzflächen einschließlich der dazugehörigen Zu-/ Abfahrtsflächen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich im nördlichen Teil ist eine noch unbebaute Fläche anzutreffen.</p> <p>Die im Mischgebiet gelegenen Flächen weisen neben der Straßenrandbebauung anthropogene Vorbelastungen durch Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zum Schulzentrum auf.</p> <p>Die vorhandenen Garten- bzw. Freiflächen sind durch untergeordnete bauliche Nebenanlagen sowie interne Wege ebenfalls beeinträchtigt.</p> <p>Somit liegen insbesondere für die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser entsprechende Vorbelastungen vor.</p> <p>Zum Schutzgut Klima/ Luft ist festzustellen, dass der Bereich der Änderung keine relevante Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche hat. Ebenso lassen die Änderungsinhalte keine Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe erwarten.</p>	

		<p>Das Landschaftsbild wird durch die angestrebte Änderung ebenfalls nicht nachhaltig beeinträchtigt. Der Änderungsbereich liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und hat keine unmittelbare Auswirkung auf das Landschaftsbild.</p> <p>Zum Schutzgut Tiere und Pflanzen wird auf die nachfolgenden Ausführungen verwiesen.</p>	
§ 1 (6) Nr. 7b	Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes	nein	LANIS RLP
§ 1 (6) Nr. 7c	Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	<p>nein</p> <p>die Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, die bisher schon ein verträgliches Nebeneinander gewährleisten, bleiben unverändert.</p>	rechtsverbindlicher Bebauungsplan

§ 1 (6) Nr. 7d	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7e	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern	nein eine ordnungsgemäße Abfallbeseitigung ist gewährleistet	---
§ 1 (6) Nr. 7f	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7g	Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsrechtes	nein	Geoportal RLP
§ 1 (6) Nr. 7h	Erhaltung der bestehenden Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7i	Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d	nein	---
§ 1 (6) Nr. 7j	unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundesimmissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen	nein	---

	Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d,		
§ 1a (2)	Zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, zusätzliche Bodenversiegelungen, Umnutzung von landwirtschaftlichen, als Wald oder für Wohnzwecke genutzten Flächen	nein Die Änderung erstreckt sich ausschließlich auf bereits baulich genutzte Grundstücke im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Roten Kreuz“.	rechtsverbindlicher Bebauungsplan
§ 1a (3)	Zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft	nein siehe Ausführungen in Kapitel 2.3 dieser Begründung	

Unter Berücksichtigung der anthropogenen Vorbelastungen (Bebauung, Verkehr) sowie den Vorgaben aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird die Erweiterung der überbaubaren Grundstücksflächen keine über das bisherige Maß hinausgehenden Auswirkungen auf die in § 1 (6) Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB aufgelisteten Umweltbelange entfalten.

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten kann festgehalten werden, dass nach den vorliegenden Erkenntnissen und Auswertungen keine erhebliche Umweltauswirkungen für die nachfolgenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Schutzgut Flora und Fauna/ Artenschutz

Im LANIS Rheinland-Pfalz sind beim Artennachweis in der Rasterzelle 3805596 folgende schutzwürdige Arten gelistet:

- Elster Pica pica
- Kranich Grus grus
- Turmfalke Falco tinnunculus.

Unter Berücksichtigung der Änderungsinhalte sowie den Verhältnissen in der Umgebung ist folgendes auszuführen:

Wegen der intensiven Nutzung und den beschriebenen Strukturen kann festgehalten werden, dass der Untersuchungsraum nicht als dauerhaftes Nahrungs- und Fortpflanzungshabitat der o.a. Arten genutzt wird.

Somit stellt das Plangebiet zum jetzigen Zeitpunkt keine Fläche dar, die im Falle der geplanten Änderung zu einer erheblichen und nachhaltigen Schädigung oder Zerstörung der Population faunistischer Arten führt. Die vorhabenspezifische Betroffenheit ist als gering einzustufen.

Der Planungsraum weist keine faunistischen Ruhe- und Fortpflanzungsorte auf (Orte, an dem sich die Tiere nicht nur vorübergehend niederlassen, sondern den artspezifischen Ansprüchen genügenden und störungsfreie Aufenthalte ermöglichen), die den Schluss zulassen, dass im Falle der Bebauung, lokale Populationen zerstört oder erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Es bestehen weiterhin keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Arten mit erhöhtem Schutzstatus.

Der Bundesgesetzgeber hat durch die Regelungen in den §§ 44 und 45 BNatSchG (seit dem 01.03.2010 rechtswirksame Fassung) die europarechtlichen Regelungen zum speziellen Artenschutz, die sich aus der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie ergeben, in nationales Recht umgesetzt.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 lauten:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Unter Berücksichtigung der dargestellten Ausgangssituation, wonach vorliegend intensiv genutzte besiedelte Flächen künftig für die bauliche Entwicklung genutzt werden sollen, für die keine Hinweise und Erkenntnisse für das Vorkommen streng geschützter Arten bestehen, ist zu den o.a. Verbotstatbeständen folgendes auszuführen, das mit der Umsetzung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans und den daraus resultierenden bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen und Veränderungen des Planungs- und Wirkraumes (siehe nachfolgende Ausführungen)

1. keine Zerstörung von Biotopen erfolgt, die für dort wildlebende Tiere der streng geschützten Arten nicht ersetzbar sind.
2. Keine Tötungen in signifikanter Anzahl von wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten, keine Zerstörung oder Schädigung ihrer Entwicklungsformen erfolgen, die zu signifikant negativen Auswirkungen auf die lokalen Populationen führen.
3. Keine wild lebenden Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten so erheblich gestört werden, dass sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen hierdurch verschlechtert.

4. Keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten in signifikanter Anzahl erheblich beschädigt oder zerstört werden. Die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten werden im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt.

Baubedingte Auswirkungen und Beeinträchtigungen

Im Zuge des Baubetriebes erfolgen ein Anliefern, Zwischenlagern und Abfahren von Baumaterialien, etwaigen Überschussmassen, Abfällen, etc., die Durchführung von Bodenarbeiten mit Abtrag, Zwischenlagerung und Auftrag von Bodenmassen sowie die Bautätigkeiten zur Erstellung der Gebäude, der Hof-, Stell- und Wegeflächen.

Die Bautätigkeiten gehen mit dem Einsatz von überwiegend kleinen bis mittelgroßen Baumaschinen einher. Der baubedingte Fahrzeugverkehr, die Bautätigkeiten unter Maschineneinsatz und das Erscheinen der menschlichen Silhouette / Bauarbeiter verursachen über einen vergleichsweise kurzen Zeitraum Lärm, Erschütterungen, Staubentwicklung, Abgas- und Schadstoffemissionen sowie eine visuelle Beunruhigung.

- Tötungen oder Verletzungen von Tieren und Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Im Rahmen der Baureifmachung der künftigen Bauflächen besteht keine Gefahr, dass Individuen geschützter Arten getötet oder verletzt werden.

Insbesondere müssen hierzu im Plangebiet keine erhaltenswerten Gehölzbestände beseitigt werden, bei denen die Gefahr besteht, dass in diesen bei einer Rodung während der Brutzeit noch flugunfähige Jungvögel getötet oder Gelege zerstört werden.

- Lärmemissionen, Staubemissionen, Silhouettenwirkung

Die Baumaßnahmen verursachen vorübergehende Störungen durch Baulärm, stoffliche Immissionen sowie eine vermehrte Beunruhigung durch das Auftreten von Bauarbeitern, Fahrzeugen und Maschinen im Baustellenbereich.

Diese sind im Vergleich zur Vorbelastung jedoch nur als geringfügig einzustufen, da es sich um eine nur kleinflächige Änderung eines Bebauungsplans im ansonsten bereits baulich genutzten innerstädtischen Bereich handelt.

- Schadstoffimmissionen

Bei ordnungsgemäßer Bauweise entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen sind keine wesentlichen baubedingten Auswirkungen durch Immissionen von Schadstoffen (Öl, Kraftstoffe) zu erwarten.

Anlagebedingte Auswirkungen und Beeinträchtigungen

- Verluste von Lebensräumen durch dauerhafte Flächeninanspruchnahme

Im Zuge der Umsetzung gehen anthropogen bereits vorbelastete Flächen (Versiegelung und Verdichtung) verloren.

Erhaltenswerte Gehölzbestände sind im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht betroffen.

- Barrierewirkung / Zerschneidung

Mit der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans werden keine Barriere- bzw. keine Zerschneidungswirkung hervorgerufen.

Unter Berücksichtigung der innerstädtischen Lage und der erfolgten Siedlungsentwicklung bzw. der vorhandenen Verkehrsstrassen sind diese Auswirkungen bereits vollzogen worden.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Beeinträchtigungen

- Lärm-, Schadstoff-, Licht- und Staubemissionen, Silhouettenwirkung

Durch die künftige Bebauung im Änderungsbereich werden sich die betriebsbedingten Störungen durch Lärm und Silhouettenwirkung sowie durch Licht-, Schadstoff- und Staubemissionen gegenüber dem jetzigen Zustand nicht wesentlich erhöhen.

In Anbetracht der geringen Größe sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus der Umgebungsbebauung ist hier im Vergleich zum Status quo von nur einer geringfügigen Erhöhung auszugehen. Da im Planungs- und Wirkraum keine störungsempfindlichen Arten zu erwarten sind, ist nicht von erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen auszugehen.

- Erhöhung des Verkehrsaufkommens

Eine erhebliche Zunahme des Verkehrs ist mit der Umsetzung der Änderungsplanung nicht zu erwarten. Die bisher geltenden Regelungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben unverändert. Dies betrifft insbesondere die Regelungen zur Steuerung der einzelhandelsrelevanten Nutzungen. Der Verkehr wird i.d.R. durch den jeweiligen Einzelhandelstyp und dessen Größe bestimmt. Gegenüber der bisherigen Fassung des Bebauungsplans treten wie erwähnt keine Änderungen ein. Auswirkungen durch den hinzukommenden Verkehr treten daher nicht auf.

Durch die bestehende bzw. ergänzenden Nutzungen sind gemäß dem derzeit vorliegenden Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen für faunistische Arten abzuleiten.

Es kann zum Zeitpunkt festgehalten werden, dass durch die Umsetzung der geänderten Planung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG festgestellt werden können.

10 FLÄCHENBILANZ

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Fläche (ca. Angabe)
Sondergebiet	8.544 m ²
Fläche für die Versorgung	10 m ²
Gesamtgröße	8.689 m²

11 BODENORDNUNG

Nach derzeitigem Kenntnisstand wird kein gesetzliches Bodenordnungsverfahren nach §§ 45 ff BauGB notwendig.

ANLAGEN

Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung von zwei Fachmärkten und zur Neuaufstellung des ALDI SÜD-Lebensmittelmarktes am Standort Sprudelstraße in Bad Hönningen der BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln (Stand März 2024)