

---

# 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](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (2) BauGB sowie der Behörden und  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (2) BauGB

**Projekt:**

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

**Stand:**

06.02.2025

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1</b>	<b>ERFORDERNIS DER PLANUNG .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHRENSRECHTLICHE ASPEKTE .....</b>	<b>6</b>
2.1	Formelles Verfahren .....	6
2.2	Formelle Auswirkungen.....	7
2.3	Geltungsbereich.....	8
<b>3</b>	<b>FLÄCHENNUTZUNGSPLAN .....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>LANDES- UND REGIONALPLANUNG.....</b>	<b>9</b>
4.1	Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz .....	9
4.2	Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz.....	14
4.3	Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westerwald 2017.....	14
4.3.1	Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus .....	14
4.3.2	Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion .....	16
<b>5</b>	<b>EINZELHANDELSRELEVANTE BELANGE.....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG DES PLANVORHABENS.....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS .....</b>	<b>17</b>
7.1	Art der baulichen Nutzung.....	17
7.2	Maß der baulichen Nutzung .....	21
7.2.1	Grundflächen- und Geschossflächenzahl.....	21
7.2.2	Höhe baulicher Anlagen.....	22
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	22
7.4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen .....	23
7.5	Flächen für die Versorgung.....	23
7.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht .....	23

7.7	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.....	24
7.8	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	25
7.8.1	Minstdurchgrünung der Betriebsgrundstücke .....	25
7.8.2	Überstellung der Stellplatzflächen mit Bäumen .....	26
7.8.3	Dachbegrünung .....	26
<b>8</b>	<b>BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>27</b>
<b>9</b>	<b>AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR.....</b>	<b>28</b>
9.1	Wasserversorgung.....	28
9.2	Abwasserbeseitigung.....	28
9.3	Stromversorgung .....	28
<b>10</b>	<b>FLÄCHENBILANZ .....</b>	<b>28</b>
<b>11</b>	<b>BODENORDNUNG .....</b>	<b>28</b>
<b>ANLAGEN</b>	<b>.....</b>	<b>28</b>

## 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 m<sup>2</sup>), 20/2 (= 459 m<sup>2</sup>), 23/3 (= 1.553 m<sup>2</sup>), 56/3 (= 842 m<sup>2</sup>), 742/56 (= 38 m<sup>2</sup>) und 766/18 (= 38 m<sup>2</sup>) in den bestehenden Einzelhandelsstandort auf den westlich liegenden Flurstücken Nrn. 24/4 (= 1.429 m<sup>2</sup>), 30/2 (= 3.116 m<sup>2</sup>), 401/3 (= 110 m<sup>2</sup>), 401/4 (= 574 m<sup>2</sup>) und 420/3 (= 110 m<sup>2</sup>).

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 m<sup>2</sup> 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.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 07.10.2024 bis einschließlich 12.11.2024 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 19.10.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt. Nachfolgend aufgelistete Behörden hatten eine Stellungnahme mit abwägungsrelevantem Inhalt abgegeben:

1. Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,
2. Kreisverwaltung Neuwied und
3. Feuerwehr Bad Hönningen.

Die Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Inhalten sind im nachfolgenden Abwägungsvorgang berücksichtigt.

Eine Stellungnahme ohne abwägungsrelevante Inhalte hatten abgegeben:

1. Eisenbahn-Bundesamt,
2. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Abteilung Erdgeschichte,
3. Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie,
4. Handwerkskammer Koblenz,
5. IHK Koblenz,
6. Deutscher Wetterdienst,
7. Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
8. Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Mitte,
9. Bundesnetzagentur, Team Richtfunk-Bauleitplanung,
10. Handelsverband Südwest,
11. Deutsche Telekom Technik GmbH,
12. PLEDOC GmbH und
13. Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH.

Darüber hinaus wurden die benachbarten Gemeinden i.S. des § 2 (2) BauGB über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt. Seitens der beteiligten Gemeinden wurden keine Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans abgegeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.12.2024 die Auswertung der Stellungnahmen vorgenommen. In der gleichen Sitzung wurde der Plananerkennungsbeschluss gefasst sowie die Durchführung der Beteiligungsverfahren gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB gefasst.

Die vorliegenden Bebauungsplanunterlagen dienen der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

## 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 m<sup>2</sup>), 20/2 (= 459 m<sup>2</sup>), 23/3 (= 1.553 m<sup>2</sup>), 56/3 (= 842 m<sup>2</sup>), 742/56 (= 38 m<sup>2</sup>) und 766/18 (= 38 m<sup>2</sup>) in einen bestehenden Einzelhandelsstandort auf den Flurstücken Nrn. 24/4 (= 1.429 m<sup>2</sup>), 30/2 (= 3.116 m<sup>2</sup>), 401/3 (= 110 m<sup>2</sup>), 401/4 (= 574 m<sup>2</sup>) und 420/3 (= 110 m<sup>2</sup>).

Die Gesamtgröße beträgt somit 8.857 m<sup>2</sup>.

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 LANDES- UND REGIONALPLANUNG

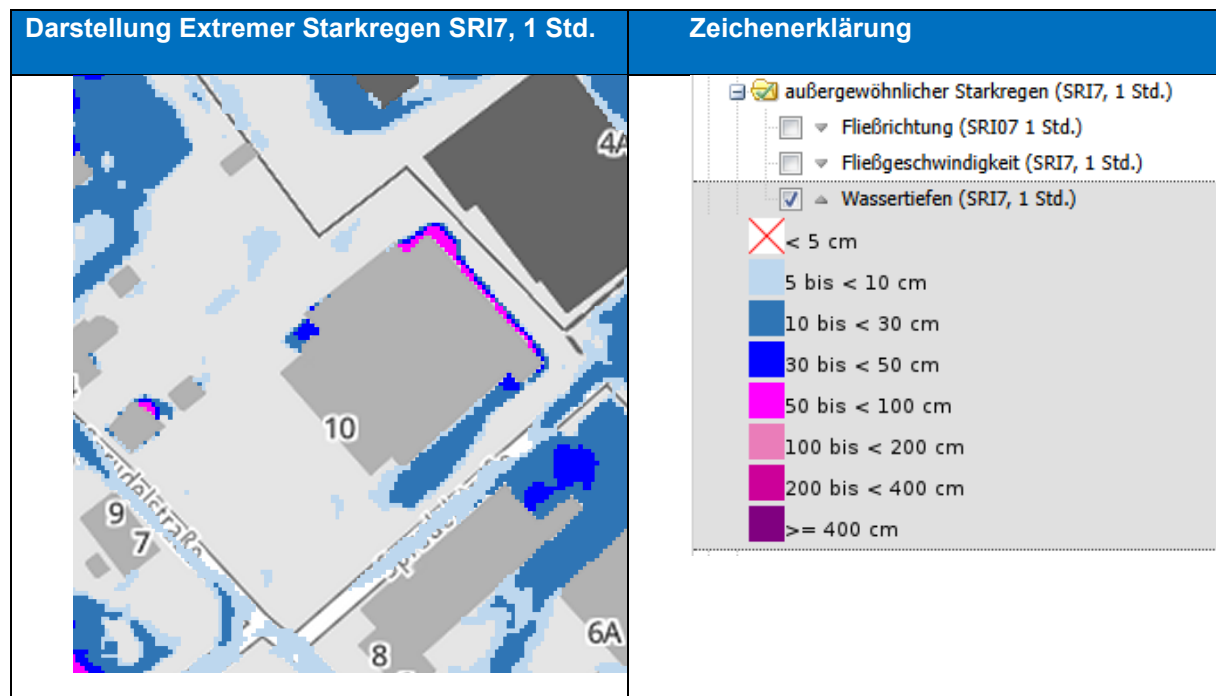
Nachfolgend sind die für die 1. Änderung des Bebauungsplans relevanten raumordnerischen Belange angeführt.

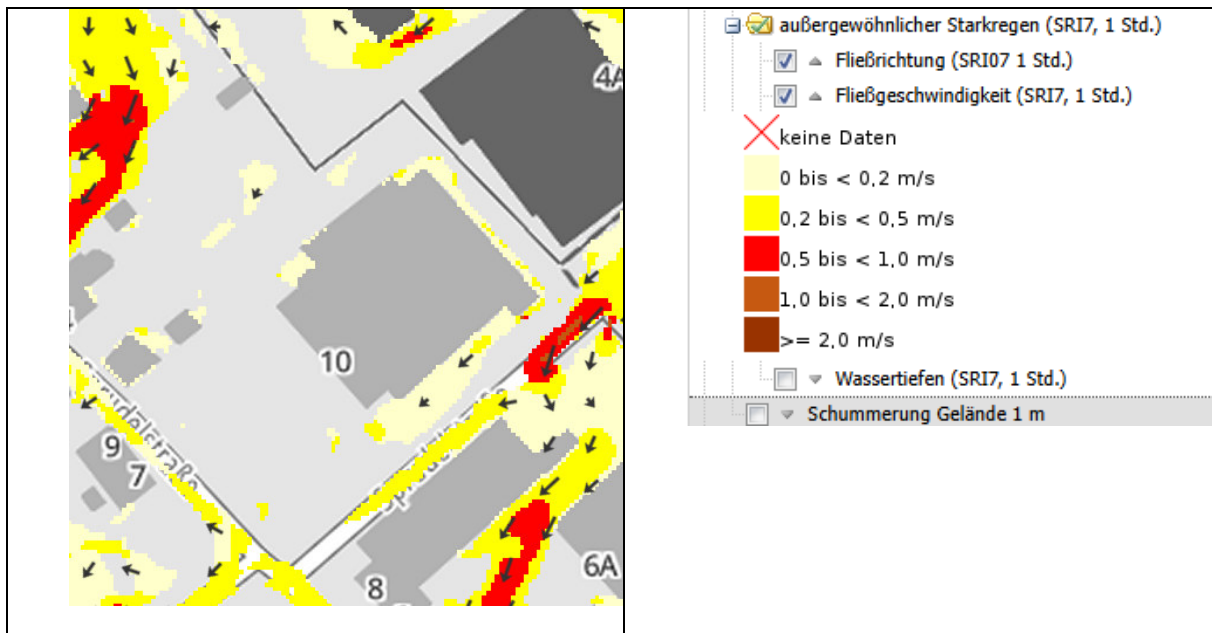
### 4.1 Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz

Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um die 1. Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, auf dessen Grundlage die Bebauung bereits erfolgt ist.

Wasserrechtliche Schutzgebiete liegen nicht vor.

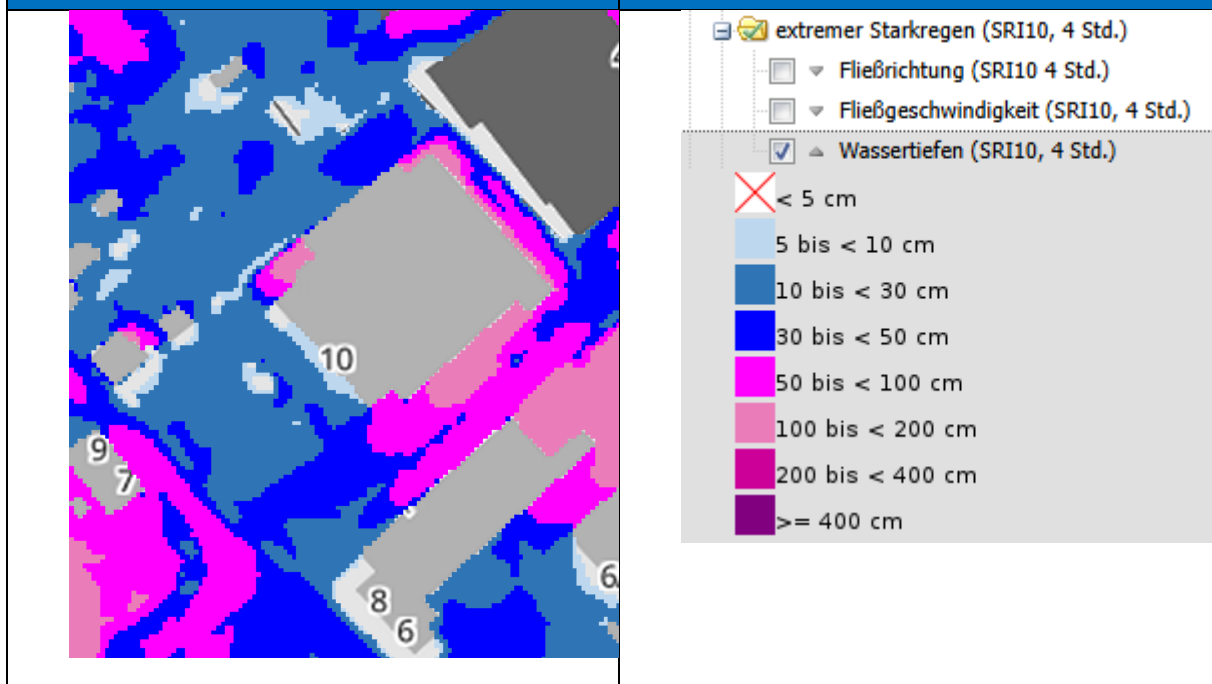
In der Sturzflutgefährdungskarte Rheinland-Pfalz sind folgende relevante Aussagen für den ungünstigsten Fall (Extremer Starkregen SR I10, 4 Stunden) enthalten:

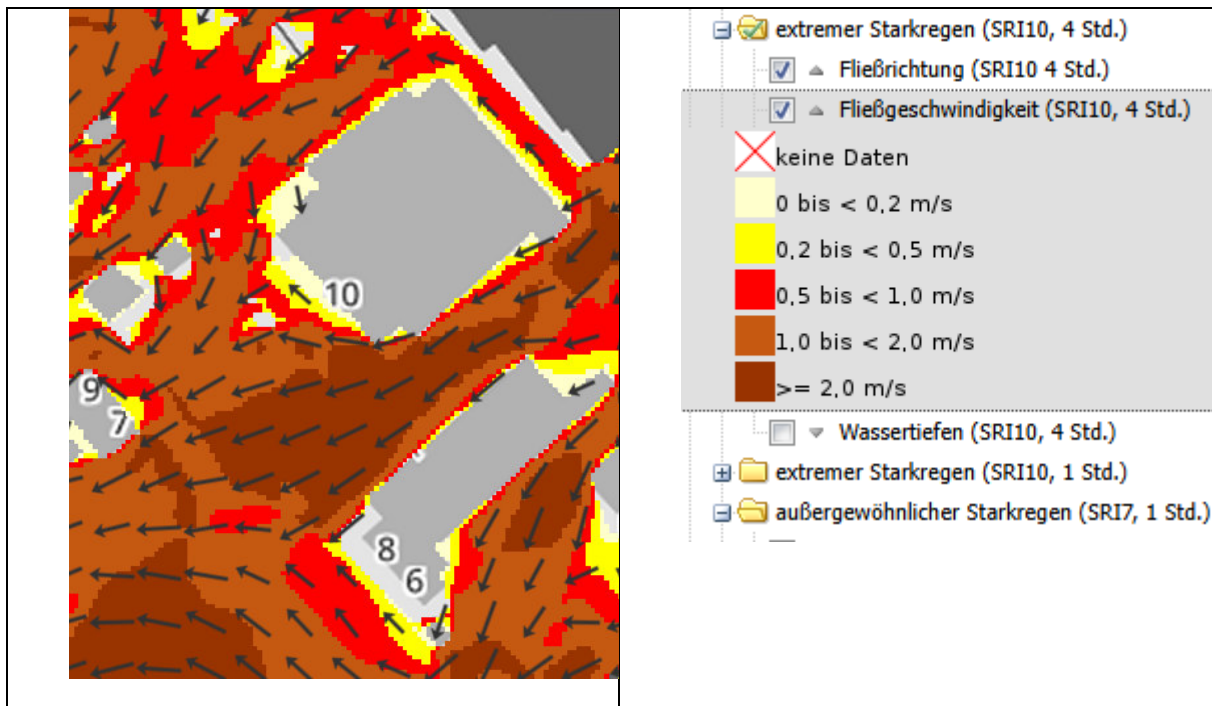




Darstellung Extremer Starkregen SRI10, 4 Std.

Zeichenerklärung





Ziel	Berücksichtigung
<p>I.1.1 (Z)</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung sind die Risiken von Hochwassern nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten zu prüfen; dies betrifft neben der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses und seinem räumlichen und zeitlichen Ausmaß auch die Wassertiefe und die Fließgeschwindigkeit. Ferner sind die unterschiedlichen Empfindlichkeiten und Schutzwürdigkeiten der einzelnen Raumnutzungen und Raumfunktionen in die Prüfung von Hochwasserrisiken einzubeziehen.</p>	<p>Gemäß der Sturzflutgefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt besteht bereits bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis SRI 7 mit einer Regenmenge von ca. 5 – 100 mm in einer Stunde eine Gefährdung von Überschwemmungen mit einer Wassertiefe von bis zu einem Meter an den nördlichen, östlichen und westlichen Kanten des Gebäudes. Weiterhin bestehen punktuelle Überschwemmungsgefährdungen von 5 bis 10 cm.</p> <p>Die Belange des Starkregens stellen für die Bauleitplanung einen abwägungserheblichen Belang dar. Dies ergibt sich u.a. zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und der Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB, der Vermeidung erheblicher Sachschäden, dem Schutz vor sonstigen schweren Unfällen und Katastrophen nach § 1 (6) Nr. 7j sowie den Belangen des Hochwasserschutzes gemäß § 1 (6) Nr. 12 BauGB.</p> <p>In Verbindung mit bestehenden wasserrechtlichen und hochwasserschützenden Verpflichtungen, wie die allgemeine Sorgfaltspflichten nach § 5 WHG, sowie bauordnungsrechtlichen Verpflichtungen zum Schutz vor möglichen Beeinträchtigungen durch Starkregenereignisse für jede Privatperson (z.B. §§ 3, 13, 14 LBauO) kann an</p>

	<p>dieser Stelle für die Ebene der Bauleitplanung ein hinreichender Schutz vor den Gefahren durch Starkregen angenommen und die Umsetzung etwaig erforderlicher Maßnahmen auf die Planvollzugsebene verlagert werden.</p> <p>In Ergänzung ist auf die einschlägigen Regelwerke wie die DIN 1986-100 von Grundstücken mit einer abflusswirksamen Fläche von unter 800 m<sup>2</sup> (= Überflutungsnachweis).</p> <p>Zum Schutz von Leben und Gesundheit sind in der Planvollzugsebene auf der Grundlage der konkreten Objektplanung vorbeugende Maßnahmen wie zum Beispiel eine hochwasserangepasste Bauweise und/ oder Notwasserwege zum schadlosen Abfluss des Wassers, Kombinationsbauwerks aus Mulde und Wall, Rigolen u.a. zu berücksichtigen.</p> <p>Für die Planvollzugsebene bzw. die künftigen Grundstückseigentümer wird somit eine frühzeitige Information auf eine hinreichende Starkregenvorsorge gegeben.</p>
<p>I.2.1 (Z)</p> <p>Die Auswirkungen des Klimawandels im Hinblick auf Hochwasserereignisse durch oberirdische Gewässer, durch Starkregen oder durch in Küstengebiete eindringendes Meerwasser sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen einschließlich der Siedlungsentwicklung nach Maßgabe der bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten vorausschauend zu prüfen.</p>	<p>Grundsätzlich wird auf die Ausführungen zum Ziel I 1.1. und die hier angeführte Erläuterung zum Umgang mit der Sturzflutgefährdung verwiesen.</p> <p>Darüber hinaus ist anzuführen, dass in der 1. Änderung des Bebauungsplans eine Festsetzung zur Umsetzung einer Dachbegründung getroffen wird.</p> <p>So sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° der Hauptgebäude auf mindestens 30 % der Dachfläche zu begrünen.</p> <p>Die Begründung ist dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Diese Regelung dient u.a. dem teilweisen Ausgleich des zu erwartenden Eingriffs in das Schutzgut Boden.</p> <p>Durch eine Dachbegründung 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 Kieisdächer 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</p>

	<p>Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg).</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
<p>I.3 (G)</p> <p>Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Einzugsgebieten nach § 3 Nummer 13 WHG ist das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens, soweit es hochwassermindernd wirkt und Daten über das Wasserhaltevermögen des Bodens bei öffentlichen Stellen verfügbar sind, zu erhalten. Einer Erhaltung im Sinne von Satz 1 wird gleichgesetzt:</p> <p>Eine Beeinträchtigung des Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögens des Bodens wird in angemessener Frist in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang ausgeglichen.</p> <p>Bei notwendigen Unterhaltungsmaßnahmen sowie Ausbau- und Neubauvorhaben von Bundeswasserstraßen werden mehr als nur geringfügige Auswirkungen auf den Hochwasserschutz vermieden.</p>	<p>Im vorliegenden Planungsfall handelt es sich um die 1. Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, auf dessen Grundlage die Bebauung bereits erfolgt ist.</p> <p>Gemäß den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans ist bisher eine Grundflächenzahl einschließlich der Überschreitungsmöglichkeit im Teilgebiet des Gewerbegebiets von 0,75 und im Mischgebiet von 0,6 möglich.</p> <p>Bei der Festsetzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl wird der für ein Sondergebiet höchstzulässige Orientierungswert gemäß § 17 BauNVO mit GRZ = 0,8 festgesetzt.</p> <p>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.</p> <p>In der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich der Versorgungsbereich nicht nur auf das Stadtgebiet bzw. die in fußläufig zumutbarer Entfernung liegenden Siedlungsflächen erstreckt. Zudem ist auf das Einkaufsverhalten der Bevölkerung – und hier den autoorientierten Großmehrgeneinkauf – hinzuweisen.</p> <p>Bereits heute weist der Standort einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Dieser resultiert aus</p>

	<p>dem ansässigen Einzelhandelsbetrieb und den dazugehörigen Stellplatzflächen für den Kundenverkehr. Insofern wird in einen Bereich „eingegriffen“, bei dem bereits heute Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Wasser bestehen und der grundsätzlich dem in § 1a (2) BauGB verankerten Optimierungsgebot (Vorrang der Innenvor der Auenentwicklung sowie sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden) entspricht .</p> <p>Ziel der Stadt ist das Ermöglichen einer entsprechenden baulichen Dichte zwecks optimierter Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche, um dem Aufgabenbereich als Standort der verbraucherorientierten Grundversorgung mit einem auch autoorientierten Einzugsbereich gerecht werden zu können.</p> <p>Naturnahe bzw. erhaltenswerte Strukturen sind im Bebauungsplangebiet wegen der einzelhandelsrelevanten Vornutzung nicht vorhanden, so dass über das bisherige Maß hinausgehende Auswirkungen auf die umweltrelevanten Schutzgüter nicht zu erwarten sind.</p>
--	--

## 4.2 Landesentwicklungsprogramm LEP IV Rheinland-Pfalz

Gemäß Mitteilung der Kreisverwaltung Neuwied, Untere Landespflegebehörde, in der frühzeitigen Behördenbeteiligung stimmt das das Planvorhaben mit den einzelhandelsrelevanten Zielen des LEP IV überein. In diesem Zusammenhang ist auf folgendes hinzuweisen:

Die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes bzw. der angestrebten Maßnahme wird durch eine das Änderungsverfahren begleitende Auswirkungsanalyse 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.

## 4.3 Regionaler Raumordnungsplan Planungsgemeinschaft Mittelrhein-Westwald 2017

### 4.3.1 Lage im Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus

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 m<sup>2</sup> 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.

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 Versorgungs- bereiche zu verweisen. Die „Neuausrichtung“ des Marktstandortes mit einem erweiter- ten Angebot sowie die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur bei Neubauten wird zu einer Aufwertung des innerstädtischen Bereichs von Bad Hönningen beitragen.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung sollen die vorgenannten Parzellen, die allsei- tig von Bebauung umgeben sind, einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Die ange- strebte 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.

Gemäß den gebietsspezifischen Rahmenbedingungen sowie den dargelegten Zielen hat(te) der Änderungsbereich keine Funktion und Bedeutung für die Erholung und Tourismus.

Aufgrund der zugewiesenen Funktion als Einzelhandelsstandort für die Sicherstellung der ver- brauchernahen Grundversorgung im Gebiet der Stadt und Verbandsgemeinde sowie der Lage im innerstädtischen Bereich mit einem im Siedlungszusammenhang bebauten Gebiet sind die Belange von Erholung und Tourismus mit einer geringeren Gewichtung zu versehen als die dargestellten einzelhandelsrelevanten Planungsziele für die 1. Änderung des Bebauungs- plans.

#### 4.3.2 Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion

Die Lage in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktion und die sich hieraus ergebenden Konsequenzen für die Bebauungsplanebene sind wie folgt berücksichtigt:

- Solarmindestdachfläche

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 30% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

- 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.

- Überstellung der Stellplatzflächen

Der Bebauungsplan regelt 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.

- Dachbegrünung

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

Mit den aufgezeigten Maßnahmen wird ein Beitrag für die Umsetzung einer klimaangepassten Bauleitplanung geleistet.

Anzumerken gilt, dass in der Planvollzugsebene rechtliche Vorgaben zu beachten sind, die einen weiteren Ausbau der erneuerbaren Energien und der Energieeinsparung – und somit einer klimaangepassten Planung – Rechnung tragen. Hier sind insbesondere das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) und das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz (KWK-Gesetz) sowie – für die Energieeinsparung – das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und die auf dieser Grundlage erlassene Energieeinsparverordnung (EnEV) zu nennen. Diese Gesetze gelten unabhängig von der Bauleitplanung.



---

## 5 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 beigelegt. 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.

---

## 6 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.

---

## 7 INHALTE DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS

---

### 7.1 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:

- großflächiger Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsflächenzahl von höchstens 0,0831 (= 1.450 m<sup>2</sup>) und einer Mindestverkaufsfläche von 0,1150 (= 1.000 m<sup>2</sup>) und
- nicht großflächige Fachmärkte mit einer Verkaufsflächenzahl von höchstens 0,1265 (= 1.100 m<sup>2</sup>). Die höchstzulässige Verkaufsfläche eines einzelnen Fachmarktes ist mit einer Verkaufsflächenzahl von höchstens 0,0920 (= 800 m<sup>2</sup>) 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<sup>2</sup>.

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<sup>2</sup> 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 (Nichtbeeinträchtigungsgesetz) 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 verbraucher-nahe 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.

## 7.2 Maß der baulichen Nutzung

### 7.2.1 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 Versorgungsbereich nicht nur auf das Stadtgebiet bzw. die in fußläufig zumutbarer Entfernung liegenden Siedlungsflächen erstreckt. Zudem ist auf das Einkaufsverhalten der Bevölkerung – und hier den autoorientierten Großmengeneinkauf – 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 Beeinträchtigungen 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 verbraucherorientierten Grundversorgung mit einem auch autoorientierten Einzugsbereich gerecht werden zu können.

Naturnahe bzw. erhaltenswerte Strukturen sind im Bebauungsplangebiet wegen der einzelhandelsrelevanten Vornutzung nicht vorhanden, so dass über das bisherige Maß hinausgehende 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 ausgerichteten Gebäude entsprochen werden.



### 7.2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung baulicher Anlagen wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Festsetzung 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 Hauptgebäuden sowie den sonstigen baulichen Anlagen“, die keine Gebäude sind, vorgenommen. Insbesondere 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], Stahlträger und andere „schlanke“ Bauteile (z.B. Pylon).

Die Gebäudehöhe (GH) ist definiert als das Abstandsmaß der Oberkante der an das Betriebsgrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier „Sprudelstraße“) und dem höchsten Punkt des Gebäudes.

Die „Sprudelstraße“ ist hergestellt und bietet somit einen hinreichend konkreten Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen. Im Gegensatz zum natürlichen Gelände ist der definierte Maßbezugspunkt nicht beliebig veränderbar, so dass ein unverwechselbarer 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.

### 7.3 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 Planvollzugesebene 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.

#### **7.4 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.

#### **7.5 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.

#### **7.6 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.

### **7.7 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>) 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.

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

### **7.8.1 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.

### 7.8.2 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.

### 7.8.3 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.

---

## 8 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.

---

## 9 AUSFÜHRUNGEN ZUR TECHNISCHEN INFRASTRUKTUR

---

### 9.1 Wasserversorgung

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

### 9.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung soll wie bisher über die örtliche Kanalisation erfolgen.

### 9.3 Stromversorgung

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

---

## 10 FLÄCHENBILANZ

---

Die Flächenbilanz stellt sich wie folgt dar:

Merkmal	Fläche (ca. Angabe)
Sondergebiet	8.544 m <sup>2</sup>
Fläche für die Versorgung	10 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtgröße</b>	<b>8.689 m<sup>2</sup></b>

---

## 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)
- Schalltechnisches Prognosegutachten Fachmarktzentrum „Am Roten Kreuz“, Sprudelstraße 10, Bad Hönningen, Graner +Partner Ingenieure, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch-Gladbach