

KREISVERWALTUNG NEUWIED

Kreisverwaltung Neuwied · Postfach 2161 · 56564 Neuwied

Verbandsgemeindeverwaltung Bad
Hönningen
Marktstraße 1
53557 Bad Hönningen

per E-Mail: AGrins@bad-hoenningen-vg.de

Sachgebiet: Bauleitplanung

David Buhr

David.Buhr@kreis-neuwied.de

Telefon: 02631/803-571

Telefax: 02631/803-93-571

Dienstgebäude: Wilhelm-Leuschner-Str. 9

Zimmer: 118

Öffnungszeiten:

Montag und Mittwoch 07:30 - 13:00 Uhr

Dienstag und Donnerstag 07:30 - 16:00 Uhr

Freitag 07:30 - 12:00 Uhr

gerne auch nach Vereinbarung

Internet: www.kreis-neuwied.de

Datum: 13. November 2024

Aktenzeichen: 6/10-61-DB

Bauleitplanung der Stadt Bad Hönningen;

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2/50 „Am roten Kreuz“

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am o. g. Verfahren, zu welchem folgende Bedenken und Anregungen vorgetragen werden:

Untere Landesplanungsbehörde, Bauleitplanung: (Ansprechperson: Herr Buhr, Tel.: 02631/803-571)

Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz:

Die Erfordernisse aus der Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz - BRPH) sind durch die Planung/Maßnahme zu beachten bzw. zu berücksichtigen.

Der BRPHW enthält an mehreren Stellen Prüfpflichten von bei öffentlichen Stellen verfügbaren Daten, welche dem Planungsträger aufgegeben werden. Diese Prüfpflichten sind in den Zielen I.1.1 (Risiken von Hochwasser), I.2.1 (Auswirkungen des Klimawandels auf Hochwasserereignisse) und II.1.3 BRPH (Wasserhaltevermögen des Bodens) niedergelegt und sind daher verbindlich zu erfüllen.

Gemäß Ziel II.1.3 BRPH ist ferner das natürliche Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens zu erhalten bzw. bei Beeinträchtigung auszugleichen.

Die übrigen Grundsätze des BRPH sind bei Abwägungs- und Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV):

1. Die Stadt Bad Hönningen ist ein verpflichtend kooperierendes Grundzentrum im Grundzentralen Verbund und hat damit zentralörtliche Funktion. Das Zentralitätsgebot gemäß Z 57 S. 1 LEP IV ist daher gewahrt. Die Planung lässt vorliegend keine Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche zu, sodass auch Z 57 S. 2 LEP IV beachtet ist.
2. Das städtebauliche Integrationsgebot gemäß Z 58 LEP IV ist gewahrt, da der Vorhabenstandort gemäß Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen in einem zentralen Versorgungsbereich liegt.
3. In Z 60 LEP IV ist das Nichtbeeinträchtigungsgebot niedergelegt, das besagt, dass durch die Ansiedlung und Erweiterung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben weder die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde noch die Versorgungsbereiche benachbarter zentraler Orte wesentliche beeinträchtigt werden dürfen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot gilt nach Z 61 S. 1 LEP IV auch für eine Agglomeration nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe, deren Verkaufsfläche in der Summe die Grenze der Großflächigkeit überschreitet.

Für die vorliegende Bauleitplanung wurde zur Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes eine Auswirkungsanalyse durch die BBE Handelsberatung GmbH erstellt. Die Analyse betrachtet Auswirkungen der neu hinzukommenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe bis zu einer summierten Verkaufsfläche von 1.100 m² auf benachbarte Versorgungsbereiche. Der bereits ansässige großflächige Lebensmitteldiscounter Aldi ist nicht Bestandteil der Analyse. Neben dem zentralen Versorgungsbereich in Bad Hönningen wurden auch Versorgungsbereiche in Rheinbrohl, Linz, Hausen, Waldbreitbach und Neuwied gutachterlich auf mögliche negative Auswirkungen i. S. v. Kaufkraftabflüssen untersucht.

Eine wesentliche Beeinträchtigung i. S. v. Z 60 LEP IV wird angenommen, wenn Betriebe und damit die Versorgungsfunktion in benachbarten Versorgungsbereichen durch Kaufkraftabflüsse gefährdet sind. Dies wird regelmäßig bei einem Kaufkraftabfluss von mehr als 10 % angenommen. Der größte Abfluss von Kaufkraft betrifft den eingeschränkten zentralen Versorgungsbereich von Rheinbrohl und beträgt in der Worst-Case-Betrachtung 0,9 Mio €. Dies ist ein Verlust von 5 % der Kaufkraft für diesen Versorgungsbereich. Da dieser Wert deutlich unterhalb der Regelvermutung liegt, ist hier nicht von einer wesentlichen Beeinträchtigung i. S. v. Z 60 LEP IV durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes in Bad Hönningen auszugehen. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot ist damit gewahrt.

4. Wegen der Lage des Plangebietes in einem städtebaulich integrierten Bereich ist das Agglomerationsverbot aus Z 61 S. 2 LEP IV nicht einschlägig.

Regionaler Raumordnungsplan Mittelrhein-Westerwald (RROP MW; inkl. 1. Teilfortschreibung):

1. Das Plangebiet liegt in einem Vorbehaltsgebiet Erholung und Tourismus, sodass G 58 RROP MW in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen ist. In den Vorbehaltsgebieten Erholung und Tourismus soll die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft nachhaltig geschützt und die Landschaft in ihrer Funktion als Raum für die naturnahe,

landschaftsgebundene, stille Erholung der Bevölkerung erhalten und entwickelt werden. In diesen Räumen soll dem Schutz des Landschaftsbildes bei raumbedeutsamen Entscheidungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden

2. Das Plangebiet liegt auch in einem Vorbehaltsgebiet besondere Klimafunktionen. Gemäß G 74 RROP MW sollen in den Vorbehaltsgebieten besondere Klimafunktionen besondere Anforderungen an den Klimaschutz gestellt werden. Dabei soll auf eine Verbesserung der klimatischen Bedingungen hingewirkt werden. Hierzu sollen
 - Flächen in ihrer Funktion als klimatische Ausgleichsräume erhalten bleiben und durch Entsiegelungsmaßnahmen, Baumpflanzungen, Dach- und Fassadenbegrünungen unterstützt werden,
 - für Siedlungsvorhaben klimaökologische Voruntersuchungen durchgeführt werden und Ausgleichsmaßnahmen entwickelt,
 - Verbesserungen im Immissionsschutz angestrebt und klimatische Verschlechterungen vermieden und
 - für die Bauleitpläne Klimauntersuchungen durchgeführt werden, um die Informationsgrundlage für den Klimaschutz zu verbessern.

Dieser Grundsatz ist in der Abwägungsentscheidung zu berücksichtigen.

Bauleitplanung:

1. Die Festsetzung zur zulässigen Art der baulichen Nutzung ist zu überarbeiten:
 - a. Eine Beschränkung der Anzahl der zulässigen Vorhaben in einem sonstigen Sondergebiet ist mangels Rechtsgrundlage unwirksam.
 - b. Die Begrenzung der zulässigen Verkaufsflächen hat über einen flächenbezogenen Verhältniswert zu erfolgen.
 - c. Wir empfehlen, dass Plangebiet in zwei Bereiche zu teilen, bspw. durch eine Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, sodass ein Teilbereich für großflächige Einzelhandelsnutzungen und ein Teilbereich für nicht großflächige Einzelhandelsnutzungen entsteht. Der Zulässigkeitskatalog für beide Teilbereiche sollte getrennt voneinander definiert werden.
2. Der Bebauungsplan ermöglicht ein näheres Heranrücken der gewerblichen Einzelhandelsnutzung an die bestehende Wohnbebauung. Es sollte sichergestellt werden, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse weiterhin i. S. d. § 1 Abs. 6 BauGB sichergestellt sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

gez.

David Buhr