

STADT BAD HONNEF

Bebauungsplan 1-124 „Postgelände“

Begründung

Planungsbüro:



H+B Stadtplanung Dieter Beele und Stefan Haase GbR
Dillenburger Straße 75
51105 Köln
Bearbeitung: Stefan Haase

1. Planungsanlass

Ein Investor hat von der Deutschen Post AG das Gelände an der Kreuzung Am Saynschen Hof/ Bahnhofstraße erworben. Es ist beabsichtigt, das bestehende Gebäude zu modernisieren und zu erweitern. Als Nutzungen sind neben einem Lebensmittelvollversorger, kleinere Läden, Büros, Praxen und Wohnungen vorgesehen. Desweiteren soll der Schalterbetrieb der Deutschen Post AG und die Nutzung von Postfächern langfristig aufrechterhalten und planungsrechtlich gesichert werden.

Durch das Vorhaben kann zum Einen der intensive Schwerlastverkehr der Deutschen Post AG, der heute auch zur Nachtzeit störend auf die umgebende Wohnbebauung wirkt, verlagert werden. Zum Anderen wurde der Standort im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bad Honnef als prädestiniert angesehen, um die Innenstadt für Einzelhandelsnutzungen zu stärken. Von dem Vorhaben wird sich eine Belebung des Bereiches der Bahnhofstraße und des Bereiches zwischen der Fußgängerzone Hauptstraße und der Straße Am Saynschen Hof versprochen. Dort werden die sehr tiefen Grundstücke heute nur minder genutzt.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan diese Entwicklungsabsicht nicht zulässt, hat der Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt am 04.06.2008 einstimmig den Aufstellungsbeschluss zu der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 gefasst. Aus organisatorischen Gründen wurde das Planverfahren ab der öffentlichen Auslegung als eigenständiger Bebauungsplan unter der Nr. 1-124 geführt.

Am 02.12.2009 hat der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen die Verwaltung unter Berücksichtigung der in der o.g. Sitzung betroffenen Beschlüsse beauftragt, mit der überarbeiteten Entwurfsplanung die Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 26.05.2010 bis zum 11.06.2010 per Aushang im Rathaus der Stadt Bad Honnef statt.

Die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 09.11.2010 bis 10.12.2010 per Aushang im Rathaus der Stadt Bad Honnef statt. Die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 (2) BauGB um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Das Planverfahren wurde im Zuge der öffentlichen Auslegung auf ein eigenständiges Planverfahren im beschleunigten Zeitablauf gemäß § 13a BauGB umgestellt, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Die Anwendungsvoraussetzungen sind erfüllt, da

- weniger als 20.000 qm zulässige Grundfläche ermöglicht werden,
- keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (siehe auch Kapitel 9),
- keine Anhaltspunkte bestehen, die für eine Beeinträchtigung von FFH- oder Europäischen Vogelschutzgebieten sprechen.

Bebauungspläne, die im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung. Damit ist auch ein Umweltbericht nicht erforderlich. Dennoch werden die wesentlichen Auswirkungen, die durch die Planung zu erwarten sind, in der Begründung beschrieben und bewertet.

Der Teil des Flächennutzungsplanes (FNP), in dem Gemeinbedarfsflächen dargestellt sind, wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Bad Honnef und nimmt den Kreuzungsbereich auf, der aus der Straße Am Saynschen Hof und der Bahnhofstraße gebildet wird. Der Plangeltungsbereich wird im wesentlichen wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche Am Saynschen Hof,
- im Osten durch die östliche Parzellengrenze der bestehenden Villa an der Mühlheimer Straße 7,
- im Süden durch den nördlichen Fahrbahnrand der öffentlichen Verkehrsfläche der Mühlheimer Straße und
- im Westen durch die Mitte der öffentlichen Verkehrsflächen im Verlauf der Bahnhofstraße.

Die Grenze des Plangeltungsbereiches ist im übrigen aus der Planzeichnung eindeutig ersichtlich. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,9 ha.

3. Bestandssituation

3.1 Bauliche Nutzung

Nördlich der Mühlheimer Straße befindet sich ein zweigeschossiges Betriebsgebäude der Deutschen Telekom AG. Die Festsetzung des Standortes als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post entspricht nach der Privatisierung der Deutschen Telekom AG nicht mehr den gegenwärtigen Realitäten.

Das Postgelände ist zur Straße Am Saynschen Hof hin mit einem Gebäuderiegel bestehend aus 3 Geschossen (im Bereich der Tordurchfahrten mit 4 Geschossen) bebaut. Über Tordurchfahrten im südöstlichen Teil des Baukörpers ist der Innenhof erreichbar. In diesem Gebäudeteil sind neben Wohnungen und Büroflächen auch der Schalterbetrieb der Deutschen Post AG untergebracht, der auch am Standort erhalten werden soll und zukünftig über einen langfristigen Mietvertrag gesichert wird.

Im Verlauf der Bahnhofstraße besteht ein Gebäuderiegel mit 2 sichtbaren Geschossen, wobei das untere Geschoss kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne ist. Im Untergeschoss sind kleinere Läden angesiedelt. Im Obergeschoss befindet sich die zur Verlagerung vorgesehene Pakethalle, die nur vom Innenhof aus erreichbar ist.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Bahnhofstraße befindet sich eine 3-geschossige Bebauung mit ausgebautem Dach. Die Höhe der Gebäude Bahnhofstraße, Hausnummern 2 – 8 wurden eingemessen. Sie bewegt sich in der Mitte der Gebäudefront des jeweiligen Gebäudes in einem Bereich von

- Hausnummer 2: ca. 19,20 Meter über dem Straßenniveau,
- Hausnummer 4a/ 4b: ca. 15,70 Meter über dem Straßenniveau,
- Hausnummer 6: ca. 16,00 Meter über dem Straßenniveau und
- Hausnummer 8: ca. 16,50 Meter über dem Straßenniveau.

An der Mühlheimer Straße liegen zwei 2-geschossige Villen aus der Gründerzeit, die sowohl durch Wohnungen als auch Büros genutzt werden.

3.2 Erschließung

Die übergeordnete Anbindung des Plangebietes erfolgt von der Anschlussstelle der B 42 aus über die Menzenberger Straße und die nach Norden führende Einbahnstraße Bahnhofstraße. Desweiteren ist die Straße Am Saynschen Hof als L 193 klassifiziert. Diese ist im Bereich des Plangebietes mit einem DTV von ca. 9.400 Kfz/ 24 h (Verkehrsentwicklungsplan -VEP- Bad Honnef Tal, IGEPA Verkehrstechnik GmbH, Niederzier April 2001) belegt. Von der L 193 aus erfolgt auch die Rückfahrt zur B 42 über die Linzer Straße und die Menzenberger Straße. Die Mühlheimer Straße trägt dagegen untergeordneten Charakter.

Der betrieblich bedingte, ruhende Verkehr wird im Innenhof des Postgeländes abgewickelt. Zusätzlich besteht in südöstlicher Verlängerung des Bestandsgebäudes eine Stellplatzanlage für Besucher.

Direkt vor dem Gebäude an der Straße Am Saynschen Hof befindet sich die Bushaltestelle „Post“. Sie kann als zentraler Knotenpunkt im Bad Honnefer Busnetz bezeichnet werden. Von dort aus verkehren die Buslinien 560, 562 und 565 über den Bahnhof Bad Honnef mit Anschluss an den Regionalbahn- und Regionalexpress- Verkehr der Deutschen Bahn AG (Linien RB 27 und RE 8) zur Stadtbahnendhaltestelle der Linie 66. Auch die Buslinie 566 zur Stadtbahnhaltestelle Rhöndorf hält an der Post. Insgesamt kann von einer erstklassigen Anbindung des Standortes an den öffentlichen Personennahverkehr in Bad Honnef ausgegangen werden.

Die fußläufige Erreichbarkeit der Bad Honnefer Innenstadt mit der Fußgängerzone im Bereich Markt und Hauptstraße ist vom Poststandort aus unmittelbar gegeben.

3.3 Grünstrukturen

Um die beiden Villen an der Mühlheimer Straße bestehen Gartenflächen unterschiedlicher Qualität. Im Böschungsbereich des Telekom- Betriebsgebäudes befinden sich Grünstrukturen. Im Kreuzungsbereich Am Saynschen Hof befindet sich eine stadtbildprägende Platane.

3.4 Technische Infrastruktur

Eine öffentliche Kanalisation (Mischwasser) ist im Bereich der umgebenden Straßen gegeben.

Die Leistungsfähigkeit auch der übrigen Medien (Strom, Gas, Wasser, Telefon etc.) wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung bei den Versorgungsträgern abgefragt und bestätigt.

Im Bereich der Bahnhofstraße besteht innerhalb des Bestandsgebäudes auf dem Postgelände ein Trafostandort der Bad Honnef AG. Dieser Standort bleibt innerhalb des festgesetzten Kerngebietes als Nebenanlage planungsrechtlich zulässig.

4. Bestehendes Planungsrecht

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) ausgewiesen.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Bad Honnef stellt derzeit für den Planbereich Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Post und gemischte Bauflächen dar. Der FNP ist für die Gemeinbedarfsflächen nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 setzt für die Bereiche des Postgeländes und der Deutschen Telekom AG ebenfalls wie der FNP eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Post fest. Die übrigen Grundstücke sind bereits als Mischgebiet festgesetzt.

5. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Für die Stadt Bad Honnef liegt mit Datum vom Juni 2010 das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG aus Köln vor. Dieses Konzept wurde am 01.07.2010 vom Rat der Stadt Bad Honnef beschlossen und bildet seither die Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt.

Der Standort des Postgeländes liegt in dem Bereich der Bad Honnefer Innenstadt, der gutachterlich in der Hierarchie der zentralen Versorgungsbereiche als Hauptzentrum definiert wurde. Vor diesem Hintergrund besitzt das Hauptzentrum höchste Priorität. Nur dort ist es zulässig, großflächige Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 qm Verkaufsfläche und zentrenrelevanten Kernsortimenten anzusiedeln. Auch großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten und Versorgungsfunktionen, die sich nicht nur auf die Stadtteilebene, sondern auf die Gesamtstadt Bad Honnef beziehen, sollen dort ihren Standort finden.

Der Bereich des Postgeländes stellt eine der drei Entwicklungsflächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt dar, der durch sehr kleinteilige Besatzstrukturen geprägt ist. Vom Gutachter werden spezielle Empfehlungen für den Standort Postgelände ausgesprochen. Sie werden stichpunktartig wie folgt zusammengefasst:

- Eignung aufgrund Lage und Größe für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb.
- Errichtung gewerblicher Nutzungen mit Ladenlokalen im Erdgeschoss.

Oberziel zur Profilierung des Einzelhandelsangebotes in der Bad Honnefer Innenstadt ist es laut dem Gutachten, die Standortvoraussetzungen für größere Angebotsformen zu schaffen. Demnach sieht der Gutachter einen Bedarf für die Ansiedlung eines modernen Vollsortimentsbetriebs aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel. Darüber hinaus wird ein Bedarf in kleinteiligen Ladenstrukturen in anderen Sortimentsgruppen gesehen. Der Gutachter hat die „Bad Honnefer Liste“ u.a. zur Definition der nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente vorgestellt.

6. Städtebauliches Konzept

Wie bereits erläutert, soll das bestehende Postgebäude grundlegend modernisiert werden. Es entspricht in keiner Weise mehr den heutigen Anforderungen an die Wärmedämmung und an eine effiziente Bereitstellung des Wärmebedarfs. Daher soll es nach den heutigen gesetzlichen Anforderungen modernisiert werden. Die Erzeugung von Wärme soll von einer ineffizienten Ölheizung auf moderne Standards umgestellt werden.

Entlang der Straße Am Saynschen Hof soll der bestehende 3-geschossige Gebäudeteil um ein Staffelgeschoss aufgestockt werden. Nach Südosten wird ein Neubau mit ebenfalls 3 Geschossen und einem Staffelgeschoss auf dem heutigen Besucherparkplatz ergänzt. Hier wird eine Grenzbebauung vorgesehen, die die Straßenfront am

Saynschen Hof städtebaulich schließen soll. Perspektivisch ist eine Erweiterung dieser Straßenrandbebauung auf das benachbarte Grundstück bis zum bestehenden Fußweg möglich.

Zur Gliederung der Hauptfassade und zur Betonung des Eingangs wird ein ca. 3,50 Meter vor die Fassade tretendes Bauteil eingefügt, dass sich „City-Fenster“ nennt. Es wurde auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen von 7 Metern auf das vorgenannte Maß von 3,50 Metern reduziert.

Der Gebäudeflügel entlang der Bahnhofstraße soll laut Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen mit 2 Vollgeschossen (mit Untergeschoss 3 sichtbare Geschosse) und einem zusätzlichen Staffelgeschoss ausgeführt werden können.

Im Untergeschoss entlang der Straße Am Saynschen Hof werden überwiegend Lager- und Kellerräume untergebracht. Entlang der Bahnhofstraße wirkt das Untergeschoss bereits als Erdgeschoss. Hier sollen die bestehenden Ladennutzungen erhalten werden. In einem neuen Anbau in Richtung Telekom- Gelände wird die Andienung des Marktes integriert.

Im Erdgeschoss auf Höhe der Straße Am Saynschen Hof wird ein Lebensmittelvollversorger mit einer Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm angesiedelt. In südöstliche Richtung befinden sich im Bestands- und anschließenden Neubaugebäude weitere kleinteilige Läden. Insgesamt geht die Planung von ca. 2.300 qm Verkaufsfläche (inkl. Vollversorger) aus. Im 1. und 2. Obergeschoss werden Büros und Praxen angeordnet.

Das Wohnkonzept wurde aufgrund der Beschlusslage des Ausschusses für Stadtentwicklung, Planen und Bauen noch einmal grundlegend überarbeitet. Demnach erscheint es aus späteren betrieblichen Gründen (Gestaltung der Mietverträge mit/ ohne Mehrwertsteuer, Betriebskostenabrechnungen, Störung der Wohnungen durch Büronutzungen etc.) nicht sinnvoll, in einem Staffelgeschoss auf dem bestehenden, westlichen Teil des Gebäudes an der Straße Am Saynschen Hof Wohnungen unterzubringen. Stattdessen werden neben dem Gebäudeteil an der Straße Am Saynschen Hof, wo heute bereits Wohnungen untergebracht sind, in dem neuen Gebäudeteil am südlichen Übergang zu dem angrenzenden Mischgebiet oberhalb des Erdgeschosses nur noch Wohnungen untergebracht. Bezogen auf die Gesamt-Geschossfläche in Vollgeschossen des Vorhabens können ohne die Geschossflächen des Marktes somit 32 % der Geschossflächen für Wohnungen bereitgestellt werden.

Das Postgelände wird auch in seiner umgestalteten Form vollflächig versiegelt sein. Zum Bau der Tiefgarage und zur Erweiterung des Gebäudes an der Bahnhofstraße nach Süden ist die Beseitigung von Bäumen erforderlich.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der vorgesehenen Versiegelung durch die Gebäude und einer Unterbauung des Geländes mit einer Tiefgarage nicht möglich. Zudem war das Plangebiet bereits vor dem im § 51a LWG geregelten Stichtag am 01.01.1996 überwiegend bebaut.

Das Schmutz- und Niederschlagswasser ist an die vorhandenen Mischwasserkanäle anzuschließen. Da insbesondere der Kanal in der Bahnhofstraße bei starken Niederschlagsereignissen hoch belastet ist, gilt es für die bestehenden und geplanten Gebäude einen effizienten, wirksamen Rückstauschutz vor Überflutungen aus dem öffentlichen Kanalnetz zu erzielen (DIN 1986, Entwässerungssatzung). Die Details zu den Entwässerungsmaßnahmen werden im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Für den Bereich der Mülheimer Straße wird eine straßenbegleitende Bebauungsmöglichkeit im wesentlichen aus dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 4 übernommen. An der Straße Am Saynschen Hof wird die Straßenrandbebauung ergänzt.

7. Verkehrskonzept

Generell ist der ruhende Verkehr auf dem eigenen Baugrundstück nachzuweisen. Der genaue Bedarf an Stellplätzen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ermittelt.

Nach derzeitigem Planungsstand für das Postgelände wird von maximal ca. 150 notwendigen Stellplätzen ausgegangen. Neben ca. 30 oberirdischen Stellplätzen im Innenhof sollen weitere ca. 60 Kurzzeitparker über eine 1. Tiefgaragen- Ebene bereitgestellt werden. Ca. 60 Stellplätze für Dauerparker (insb. Bewohner, Beschäftigte) sollen in einer 2. Tiefgaragen- Ebene zur Verfügung gestellt werden. Die oberirdischen Stellplätze im Innenhof sind nur von der Straße Am Saynschen Hof aus erreichbar. Die beiden Tiefgaragenebenen erhalten ihre Einfahrt von der Straße Am Saynschen Hof und ihre Ausfahrt an der Bahnhofstraße. Die erforderliche Rampe wird aus Lärmschutzgründen komplett eingehaust.

Die Andienung des Marktes wird als optimal angesehen, wenn sie aus Richtung der Bahnhofstraße erfolgt. Es ist

davon auszugehen, dass die Anlieferung außerhalb der Nachtzeit (nach 6 Uhr) erfolgt. Es ist vorgesehen, insgesamt 3 Mal die Woche mit einem Sattelzug/ LKW, 15 Mal die Woche mit einem Klein- LKW/ Kurzfahrzeug und täglich 1 Mal mit einem Kleintransporter anzuliefern. Die technische Machbarkeit der Andienung wurde über Schleppkurven überprüft. Die Erreichbarkeit der Einfahrt ist möglich.

Das Verkehrskonzept wurde vom Büro IGEP Verkehrstechnik GmbH, das auch den Verkehrsentwicklungsplan für die Stadt Bad Honnef erstellt hat, in einer Verkehrsuntersuchung vom März 2011 überprüft. Das Büro IGEP Verkehrstechnik GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen über den Knoten Bahnhofstraße/ Am Saynschen Hof und die bestehende Ein- und Ausfahrt auf das Postgelände leistungsfähig und ohne Abbiegespuren abgewickelt werden kann.

Der Andienverkehr im Bereich der Bahnhofstraße kann über den Tag verteilt vertraglich abgewickelt werden. Es kann in Verkehrsspitzenzeiten zu kurzfristigen Rückstauerscheinungen kommen.

8. Begründung der Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Kerngebiet

In Anlehnung an das Planungsrecht nördlich der Straße Am Saynschen Hof und westlich der Bahnhofstraße wird im engeren Plangebiet die Festsetzung eines Kerngebietes nach § 7 BauNVO gewählt. Die Festsetzung ist auch notwendig, um den beabsichtigten, großflächigen Einzelhandel auch nach den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bad Honnef auf dem Postgelände zu sichern.

Desweiteren hat die Corpus Sireo Asset Management GmbH, die die Grundstücksinteressen der Deutschen Telekom AG wahrnimmt, im Rahmen des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens darum gebeten, dieses Gelände als Kerngebiet festzusetzen. Diesem Wunsch wird gefolgt, da auch das Gelände der Deutschen Telekom AG innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches der Innenstadt liegt und so eine sinnvolle Arrondierung des Baublockes möglich ist.

Das Kerngebiet wird in verschiedene Teilgebiete gegliedert, da es nach der Rechtsprechung des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein- Westfalen (OVG NW) nicht zulässig ist, dass überall in einem Kerngebiet Wohnungen zulässig sind (Urteil vom 19.02.2001, 10a D 65/98.NE). In der Begründung stellt das OVG NW fest, dass eine solche Festsetzung der Zweckbestimmung eines Kerngebietes, das vorwiegend der Unterbringung von Handelbetrieben, sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur zu dienen hat, widersprechen würde (siehe auch Fickert/ Fieseler, Kommentar zur BauNVO, 11. Auflage, § 7, RN 12.1). Aus der Kommentierung ist ersichtlich, dass eher vorsichtig mit der Festsetzung von Wohnungen in einem Kerngebiet umgegangen werden sollte, um den Bebauungsplan rechtssicher zu gestalten. Die Kommentierung verweist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit der Festsetzung eines Mischgebietes, in dem Wohnungen allgemein zulässig sind. Hier wäre aber kein großflächiger Einzelhandel, der im vorliegenden Bebauungsplan den Kernbaustein des Vorhabens im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes darstellt, zulässig.

Nichtsdestotrotz ist ein gewisser Anteil an Wohnungen innerhalb des Plangebietes von der Stadt Bad Honnef gewünscht, um eine Belebung des Bereiches auch zu den Nachtzeiten zu sichern. Dazu ist geregelt, dass oberhalb der Erdgeschosses in den MK's 3, 4 und 5 Wohnungen zulässig sind. Zusätzlich sollen im Bereich des Telekomgeländes (MK 6 und 7) perspektivisch auch Wohnungen zugelassen werden. Die Wohnungen sind unter städtebaulichen Gesichtspunkten hier sinnvoll angeordnet, da sie im Übergangsbereich zum angrenzenden Mischgebiet im Bebauungsplan Nr. 4 liegen.

Neben den Regelungen zum Wohnen im Kerngebiet sind eine Reihe von störenden Nutzungen ausgeschlossen worden, die entweder zu einer Verelendung („Trading- down- Effekt“) beitragen, unnötigen Verkehr in den Innenstadtbereich lenken bzw. hinsichtlich der Bebauungsstruktur sich nicht einfügen würden.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (Festsetzung 1.3) sind ausgeschlossen worden, da Wohnungen im Kerngebiet an ausgewählten Stellen allgemein zulässig sind.

Mischgebiet

Wie bereits im Bebauungsplan Nr. 4 geregelt, werden die beiden Grundstücke an der Mülheimer Straße als Mischgebiet festgesetzt. Der Ausschluss von bestimmten Nutzungen verfolgt die gleiche Intention wie im Kerngebiet und ist dort bereits begründet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Zahl der Vollgeschosse

Gemäß den Ausführungen des städtebaulichen Konzeptes ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt worden. Dabei sind im Bereich des Postgeländes generell 2 bzw. 3 Vollgeschosse zulässig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Untergeschoss an der Bahnhofstraße im MK 1 kein Vollgeschoss ist. Der Gebäudeteil mit den Tordurchfahrten im MK3 wird bestandsbezogen mit 4 Vollgeschossen festgesetzt.

Im Bereich des Telekom- Geländes wird entlang der Bahnhofstraße eine Neubebauung mit 3 Vollgeschossen zugelassen. Damit wird ein Pendant zur gegenüberliegenden, bestehenden Bebauung an der Bahnhofstraße geschaffen. Entlang der Mülheimer Straße werden maximal 2 Vollgeschosse zugelassen, da auf der gegenüberliegenden Seite der Mülheimer Straße eine kleinteiligere Bebauung als an der Bahnhofstraße besteht.

Im Bereich der Grundstücke an der Mülheimer Straße werden am Bestand orientiert zwei Vollgeschosse zugelassen.

Klarstellend und aufgrund der örtlichen Höhenlage wird textlich geregelt, dass sich die Ermittlung der Zahl der zulässigen Vollgeschosse auf die jeweils angrenzenden, öffentlichen Straßenverkehrsflächen zu beziehen hat.

Maximale Gebäudehöhe

Um die Höhe der Baukörper im Detail zu steuern, werden zusätzlich zu den Vollgeschossen auch maximale Gebäudehöhen im Kerngebiet festgelegt. Sie werden detailliert auch auf die vorgesehenen gestaffelten Geschossebenen bezogen, so dass dadurch ein eindeutiger Rahmen für die geplanten Hochbauten fixiert wird.

Um die Gestaltungsfreiheit für Bauteile, die von untergeordneter städtebaulicher Bedeutung sind, zu erhöhen, können Aufbauten auf den geplanten Flachdächern, wie zum Beispiel Kamine, Aufzugsüberfahrten, Belichtungen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen um maximal 1,0 Meter überschreiten. Neben dieser Höhenvorgabe wird zusätzlich geregelt, dass das betroffene Bauteil mindestens 5 Meter hinter die vordere Geschossabschlusswand zurück treten muss, damit man es aus dem Bereich des öffentlichen Raumes aus nicht mehr sieht.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die GRZ wird nach § 17 BauNVO mit 1,0 innerhalb der Kerngebiete vorgegeben. Aufgrund des Baues von Tiefgaragen auf dem Postgelände ist diese Festsetzung zwingend notwendig. Um ein städtebauliches Dichtegefälle auf dem Gelände der Deutschen Telekom AG zu vermeiden, wird die Regelung zur GRZ auch dort übernommen.

Im Mischgebiet wird die GRZ nach § 17 BauNVO mit 0,6 geregelt. Damit ist eine günstige Ausnutzbarkeit der Grundstücke als Anreiz für eine Umstrukturierung möglich.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Anhand der Hochbauplanung für das Postgelände wurde die dafür notwendige GFZ errechnet. Daher wird hier eine GFZ von 2,0 festgesetzt. Dieses Maß der baulichen Nutzung bleibt immer noch deutlich hinter dem zurück, was nach § 17 BauNVO in einem Kerngebiet zulässig wäre. Hier wäre auch ein Wert von 3,0 noch möglich, wird aber für das vorliegende Vorhaben nicht in dieser Form benötigt. Aus den gleichen Gründen wie für die GRZ wird für das Telekom- Gelände und das MK 5 auch die GFZ von 2,0 festgesetzt.

Im Bereich der Grundstücke an der Mülheimer Straße wird die GFZ mit einem Wert von 1,2 vorgegeben. Die Obergrenze des § 17 BauNVO wird hier gewählt, um ein zu starkes Dichtegefälle zu den angrenzenden Kerngebieten zu vermeiden und Anreize für eine Umstrukturierung der Grundstücke zu setzen.

8.3 Bauweise

Geschlossene Bauweise

Um Gebäude über 50 Meter Länge zu verwirklichen, muss eine geschlossene Bauweise festgesetzt werden. Desweiteren dient die Festsetzung dazu, dass entlang der Straße Am Saynschen Hof und auch der Bahnhofstraße eine für den Innenstadtbereich typische Bebauung ohne Grenzabstand entsteht. Es muss demnach auf die bestehenden Grenzen gebaut werden, um dieses städtebauliche Ziel zu sichern.

Offene Bauweise

Die Festsetzung der offenen Bauweise dient der Sicherung einer aufgelockerten Neubebauung an der Mülheimer Straße.

Abweichende Bauweise

Im Bereich des Telekom- Geländes wird eine abweichende Bauweise „a1“ als halboffene Bauweise vorgegeben. Dabei muss einseitig an die angrenzenden geschlossenen Bauweisen angebaut werden, um sinnvolle Übergänge vorzugeben.

Im Bereich des MK2 wird die abweichende Bauweise „a2“ geregelt. Dort muss bis zum 1. Vollgeschoss an die bestehende Grenze gebaut werden, um den vorliegenden städtebaulichen Entwurf zu sichern und sinnvolle Übergänge herzustellen.

8.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Auf Grundlage des geplanten Vorhabens wird im Bereich der Straße Am Saynschen Hof und der Bahnhofstraße eine vordere Baugrenze festgesetzt, die unmittelbar an die Verkehrsflächen bzw. Flächen für Geh- und Leitungsrechte angrenzen. So entstehen, die für die Innenstadt typischen, urbanen Straßenräume ohne Vorgärten. Die hintere Baugrenze für das Vorhaben Postgelände orientiert sich ebenfalls an der Hochbauplanung.

Die Festsetzung der Baugrenzen für das Telekom- Gelände nehmen entlang der Mülheimer Straße die bestehende Vorderwand zur Straße auf. Hier wäre eine Baugrenze direkt anliegend an den Gehwegbereich für die gegenüberliegende, kleinteilige Bestandsbebauung nicht verträglich.

Entlang der Bahnhofstraße kann das Bestandgebäude der Telekom drei- geschossig ergänzt werden und würde so die Straßefront städtebaulich sinnvoll abrunden. Um die Einsichtsmöglichkeiten aus Richtung der Mülheimer Straße zu erhöhen, soll der Baukörper hier aber 2 Meter vom Gehweg der Bahnhofstraße abrücken.

Im MK 5 wird eine Fortsetzung der Straßenrandbebauung Am Saynschen Hof vorgegeben. An der Mülheimer Straße wird eine Bebauung mit Vorgartenflächen aus dem Bebauungsplan Nr. 4 im wesentlichen übernommen. Hier würde eine Straßenrandbebauung zu massiv zu dem gegenüber liegenden Parkgelände wirken.

Um die Gestaltungsfreiheit für städtebaulich untergeordnete Gebäudeteile zu erhöhen, wird hierfür eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einem Maß von 1,0 Metern zugelassen.

Baulinie

Der Überhang des bestehenden Gebäudes über die Bahnhofstraße wird bestandsorientiert über eine Baulinie festgesetzt. Um das Lichtraumprofil der Bahnhofstraße zu sichern, wird auch festgesetzt, dass dort eine Durchfahrtshöhe von mindestens 5,50 Meter einzuhalten ist.

8.5 Verkehrliche Festsetzungen

Straßenverkehrsflächen

Um sinnvolle Übergänge zum bestehenden Planungsrecht zu sichern, werden bestandbezogen Teile der angrenzenden Straßen als öffentliche Verkehrsflächen einbezogen und festgesetzt.

Einfahrtsbereiche

Sowohl der Einfahrtsbereich zu den Stellplätzen und Tiefgaragen im Innenhof des Postgeländes, als auch die Ausfahrt der Tiefgarage und die Andienung des Lebensmittelmarktes an der Bahnhofstraße sowie die bestehende Einfahrt zum Telekom- Gelände an der Mülheimer Straße werden festgesetzt, um das Verkehrskonzept zu verdeutlichen. Nur dort sind im Bereich der Kerngebiete Einfahrten zulässig, um die Verkehrsströme sinnvoll zu lenken.

Flächen für oberirdische Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Da auch abseits der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Postgelände oberirdische Stellplätze und Tiefgaragenflächen gebraucht werden, werden klarstellend Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen festgesetzt. Die Festsetzung von Nebenanlagen begründet sich mit der Notwendigkeit, die Rampe der Tiefgarage gemäß dem Lärmgutachten einzuhausen.

Flächen für Grunddienstbarkeiten

Im Übergangsbereich zwischen dem MK2/ MK3 und den öffentlichen Verkehrsflächen liegen noch private Flächen, die vom Investor erworben wurden. Da diese Flächen als Zugang zu den Gebäuden und auch als Leitungstrassen benötigt werden, werden dort Flächen festgesetzt, die mit Geh- und/ oder Leitungsrechten für die Allgemeinheit bzw. die Versorgungsträger zu belasten sind.

8.6 Festsetzungen zum Schallschutz

Das Büro Kramer Schalltechnik hat das in den Kapiteln 6 und 7 dargelegte Vorhaben unter lärmschutztechnischen Bedingungen überprüft und bestimmte Maßnahmen zum Schallschutz vorgeschlagen, die vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen wurden. Sie lassen sich nachfolgend begründen:

Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz insb. der Wohnnutzung in den umgebenden Kern- und Mischgebieten ist die Rampe der Tiefgarage, die im Innenhof vorgesehen ist, komplett einzuhausen. Die Wände sind so auszuführen, dass sie den von dort ausgehenden Schall absorbieren. Hierzu wurde ein Mindestschalldämmmaß von 25 dB festgesetzt. Zusätzlich werden Lärmschutzmaßnahmen für die Tore und die Entwässerung der Tiefgaragenrampe festgesetzt, um auch hierzu optimale Bedingungen zu sichern.

Passive Schallschutzmaßnahmen

Um die schutzwürdigen Nutzungen, insb. die Wohnungen, entlang der stark befahrenen Straße Am Saynschen Hof vor Verkehrslärm abzuschirmen, müssen die im Lärmgutachten errechneten Schalldämmmaße für die Außenbauteile an den dortigen Fassaden eingehalten werden. Zusätzlich müssen die voraussichtlich nach Norden zur Straße Am Saynschen Hof orientierten Schlafräume durch fensterunabhängige Lüftungsanlagen geschützt werden, um die Nachtruhe zu wahren.

8.7 Örtliche Bauvorschriften

Da Werbeanlagen sich negativ auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes auswirken können, werden in

den Kerngebieten, wo sich die Einzelhandelsbetriebe fokussieren werden, gestalterische Festsetzungen getroffen.

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dadurch wird dem im Objekt angesiedelten Betrieb die Möglichkeit der Werbung grundsätzlich eingeräumt. Nicht zulässig soll jedoch sein, dass Werbung für ein Betrieb an der Fassade angebracht werden soll, der zum Beispiel weit ab vom Vorhaben liegt und keinen unmittelbaren Bezug dazu hat.

Um die architektonische Qualität der Gebäude nicht zu beeinträchtigen, werden die Werbeanlagen in bestimmten Bereichen der Fassaden konzentriert. Damit entsteht eine ausreichend große Fläche zur Verfügung, die durch Werbeanlage belegt werden kann, ohne das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes außer Acht zu lassen.

Besonders störend wird Werbung auch zur Nachtzeit empfunden, die mit wechselndem oder bewegtem Licht arbeitet. Auch Pylone, Masten und Fahnen sollen nicht von der architektonischen Qualität der Gebäude ablenken. Daher werden sie laut den textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

Um nur einen gewissen Anteil der Fassade für Werbeanlagenflächen und Schaufenster frei zu geben und damit die Proportionen des Gebäudes nicht zu stören, werden bestimmte Prozentansätze festgelegt, die durch Werbeanlagen belegt werden dürfen.

8.8 Hinweise

Auf Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes und dem Sachgebiet „gewerbliche Abfallwirtschaft“ beim Rhein-Sieg-Kreis im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan ergänzt worden.

9. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles

Um die Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB zu prüfen, ist gemäß Nr. 18.8 in Verbindung mit Nr. 18.6.2 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nach § 3c Satz 1 und Anlage 2 UVP notwendig.

9.1 Merkmale des Vorhabens

Größe des Vorhabens

Bei den im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles relevanten Vorhaben handelt es sich insb. um die in den festgesetzten Kerngebieten zulässigen Einzelhandelsflächen, die das Kriterium der Großflächigkeit überschreiten. Der vorgesehene Lebensmittelvollversorger wird mit einer Geschossfläche von ca. 2.000 qm (= ca. 1.300 qm Verkaufsfläche) in den Kerngebieten MK 1 und MK 2, weitere Läden werden in den MK 1 bis MK 4 konkret geplant. In den übrigen Kerngebieten MK 5 bis MK 7 sind ebenfalls Geschossflächen für den Einzelhandel insb. in den Erdgeschossen im Rahmen der Festsetzungen möglich. Eine Gesamtgeschossfläche von 5.000 qm wird jedoch nicht überschritten.

Die nachfolgenden Ausführungen könnten sich bzgl. der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles daher auf die festgesetzten Kerngebiete beschränken. Sie dienen aber auch der Darstellung der Umweltbelange für die einzelnen Schutzgüter im gesamten Plangebiet.

Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Der Lebensmittelvollversorger soll im Erdgeschossbereich mit einem Eingang an der Straße Am Saynschen Hof angeordnet werden. Von dort aus sind auch weitere Läden im Bestandsgebäude des ehemaligen Postgebäudes erreichbar. Im südlichen Anschluss des Bestandsgebäudes sollen neue Baukörper angeordnet werden, deren Erdgeschosszonen ebenfalls mit Läden gestaltet werden. Auch im untersten Geschoss an der Bahnhofstraße sollen die bestehenden Läden erhalten bzw. neue angeordnet werden. Auch im Bereich des MK 5 und des Telekomgeländes an der Mülheimer Straße (MK 6 und MK 7) sind Einzelhandelsflächen möglich.

Der Stellplatznachweis für die o.g. Vorhaben wird über neu zu bauende Tiefgaragen geführt, die im Innenhof des engeren Vorhabengebietes (MK 1 bis MK 4) oder auf dem Gelände der Telekom (MK 6 bis MK 7) gebaut werden. Desweiteren sollen auch weiterhin im Innenhof des Postgeländes oberirdische Stellplätze möglich bleiben.

Die Andienung des Lebensmittelmarktes erfolgt von der Bahnhofstraße aus. Die Verladerampe wird in das Gebäude integriert.

Der Innenhof des ehemaligen Postgeländes und der angrenzende Stellplatz für Besucher sind bereits voll versiegelt. Zur Realisierung des eigentlichen Vorhabens im Bereich der Kerngebiete MK 1 bis MK 4 müssen bisher nicht versiegelte Flächen im Bereich des Böschung zum Grundstück der Telekom neu versiegelt werden. Durch das Vorhaben gehen die dort befindlichen Laubbäume und ein Laubbaum im Bereich des Innenhofes verloren. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan im Bereich des MK 5 und im Bereich der MK 6 und MK 7, die jedoch weitestgehend bereits mit einem Betriebsgebäude der Telekom bebaut sind, zusätzliche Neuversiegelungen. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt in die vorhandene, öffentliche Kanalisation. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist durch den hohen und auch geplanten Versiegelungsgrad und den Bau von Tiefgaragen in den Kerngebieten nicht möglich.

Abfallerzeugung

Der anfallende Abfall insb. des Lebensmittelvollversorgers wird nach den gesetzlichen Bestimmungen ordnungsgemäß entsorgt.

Umweltverschmutzung und Belästigungen

In der Bauphase muss mit vorübergehenden Belästigungen durch Bau- und Verkehrslärm sowie Staubimmissionen gerechnet werden.

Die Immissionssituation im Bereich der Kerngebiete wird derzeit insb. durch die Straße Am Saynschen Hof mit einem DTV von ca. 9.400 Kfz/ 24 h bestimmt. Die derzeitige lärmseitige Beeinträchtigung ergibt sich aufgrund dieser Vorbelastung.

Gewerbelärm wird durch die Neuanlage des großflächigen Lebensmittelmarktes mit seiner Andienung und den erforderlichen Stellplätzen in den Kerngebieten MK 1 und MK 2 neu ausgelöst.

Von den übrigen Kerngebietsflächen MK 3 bis MK 7 gehen aufgrund der Kleinteiligkeit der dort möglichen Läden in den Erdgeschosszonen keine erheblichen Belästigungen aus.

Unfallrisiko

Die in einem Lebensmittelvollversorger und in den vorgesehenen Läden verwendeten Stoffe und Technologien lassen keine besonderes Unfallrisiko erkennen.

9.2 Standort des Vorhabens

Bestehende Nutzungen

Die festgesetzten Kerngebiete werden derzeit als weitestgehend versiegelte Betriebsgrundstücke der Deutschen Post (MK 1 bis MK 4) und der Deutschen Telekom (MK 6 und MK 7) genutzt. Das MK 5 ist derzeit als Garten einer Gründerzeitvilla gestaltet.

Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Schutzgut Flora und Fauna

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Vornutzung bereits weitestgehend versiegelt. Lediglich die steile Böschung im Bereich des Telekom- Geländes und die Gartenbereiche der Grundstücke an der Mülheimer Straße sind bisher

noch als Freifläche zu bewerten.

Im bisher nicht bebauten Bereich entlang der Bahnhofstraße, dem Böschungsbereich des Telekom- Geländes , im Innenhof der Post und auf den Grundstücken an der Mülheimer Straße bestehen einzelne Laubbäume. Für Bäume, die aufgrund von Baumaßnahmen beseitigt werden müssen, wird - soweit angezeigt - im Rahmen der Bestimmungen der städtischen Bauschutzsatzung ein angemessener Ersatz vorgegeben.

Bzgl. des Artenschutzes wurde ein Fachgutachten erstellt. Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen werden die folgenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Durchführung empfohlen und umgesetzt:

- Zur Vermeidung der Tötung oder Verletzung von Vogelarten ist die Rodung der Gehölze von Oktober bis Februar durchzuführen.
- Um jagende oder durchfliegende Fledermausarten nicht zu stören, sind die Bauarbeiten generell am Tage durchzuführen. Sind nächtliche Arbeiten nicht zu vermeiden, sind die Lärm- und Lichtemissionen auf ein Minimum zu begrenzen. Lampen sollten die Baustelle von oben her beleuchten. Zum Schutz von Zugvögeln ist eine Bestrahlung in den Himmel unzulässig.
- Licht- und Schallemissionen sind generell auf ein Minimum zu begrenzen. Hierzu sind Maschinen gemäß den aktuell zulässigen Grenzwerten zu verwenden.
- Die Gebäude sollten vor Baubeginn (ab Frühjahr 2011) auf ein Vorkommen von Fledermäusen überprüft werden. So können rechtzeitig geeignete Schutzmaßnahme getroffen werden. Es wird empfohlen, alle direkt betroffenen Gebäude an zwei Terminen ab Anfang März 2011 mittels eines Detektors zu kontrollieren. Eine weitere Begehung ist kurz vor Beginn der Arbeiten durchzuführen. Sollten hierbei regelmäßig Fledermäuse erfasst werden oder Hinweise auf ein Quartier vorliegen, sind gesonderte Schutzmaßnahmen nötig. Bleiben die Erfassungen ergebnislos, sind keine weiteren Maßnahmen durchzuführen. Kurz vor Beginn der Arbeiten an den Fassaden sollte ein ortsnaher Fledermausexperte informiert werden. Dieser kann evtl. gefundene Tiere zeitnah und fachmännisch versorgen.

Der Fachgutachter kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis: Fledermausquartiere sind an den überplanten Gebäuden nicht auszuschließen. Hier sollten gesonderte Untersuchungen ab Anfang März 2011 durchgeführt und die rechtliche Bewertung ggf. angepasst werden. Eine Betroffenheit anderer planungsrelevanter Arten kann aufgrund der Habitatbedingungen, den Vorbelastungen sowie den durchzuführenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden

Durch die oben beschriebene Vornutzung ist das Plangebiet bereits überwiegend als versiegelt zu werten. Die natürlichen Eigenschaften des Bodens sind dadurch weitestgehend verloren gegangen. Im Bereich des Plangebietes sind keine Altstandort- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet kommen keine oberirdischen Gewässer vor. Es liegt außerhalb von Wasserschutzzonen oder hochwassergefährdeten Bereichen.

Aufgrund des hohen bestehenden und auch geplanten Versiegelungsgrades zusätzlich durch den Bau von Tiefgaragen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Kerngebiet nicht möglich. Laut § 51a LWG ist auch keine Versickerung statthaft, da das Plangebiet vor dem 01.01.1996 bereits bebaut war. Das Niederschlagswasser wird daher der vorhandenen, öffentlichen Kanalisation zugeleitet.

Schutzgut Klima und Luft

Das Mikroklima am Standort ist ebenfalls durch den vorhandenen Versiegelungsgrad im Sinne einer Vorbelastung beeinträchtigt. Die Möglichkeit der Schaffung von Grünstrukturen, die zu einer Verbesserung des Mikroklima beitragen könnten, ist durch den Nachweis einer hohen Anzahl von oberirdischen Stellplätzen und Stellplätzen in Tiefgaragen im Kerngebiet nicht gegeben.

Durch das Erneuerbare- Energien- Gesetz sind Bauherren jedoch verpflichtet, die einschlägigen Regelwerke für die Gebäudedämmung und die Erzeugung des Wärmebedarfs zu berücksichtigen. Aufgrund dieser Vorgabe wird der Wärmebedarf (Heizung, Warmwasser) des Gebäudes, der derzeit auf Öl- Basis bereit gestellt wird, deutlich vermindert. Dadurch wird sich auch die kleinräumige Luftqualität verbessern.

Das Verkehrsaufkommen am Standort wird sich insbesondere durch die neuen Verkaufsflächen erhöhen. Da die Straße Am Saynschen Hof jedoch bereits heute mit einem DTV von ca. 9.400 KFZ in 24 Stunden belegt ist, wird diese Zunahme nur von untergeordneter Bedeutung sein. Der Lärmgutachter hat den Sachverhalt entsprechend bewertet.

Schutzgut Ortsbild

Die Fassade des Postgebäudes stellt sich seiner Bauzeit in den 1970er Jahren zeittypisch dar. Dies ist sowohl ästhetisch als auch energetisch nicht mehr zeitgemäß. Daher wird vorgesehen, die Fassade des Gebäudes komplett zu erneuern. Dies wirkt sich zusammen mit der Erweiterung des Gebäudes in der gleichen Architektursprache positiv auf das Ortsbild aus.

Auch die Vorgaben zur Gestaltung der Werbeanlagen werden sich positiv auf das Ortsbild auswirken.

Schutzgut Menschen und seine Gesundheit

Die Lärmsituation bzgl. des Verkehrslärms wird sich im Bereich des Plangebietes nach Realisierung des Vorhabens erhöhen. Jedoch laut den vorliegenden Gutachten nicht in dem Maße, dass von ungesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gesprochen werden kann. Bereits wegen der Vorbelastung der Straße Am Saynschen Hof sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden notwendig, die sich zur Straße Am Saynschen Hof orientieren.

Durch die Anordnung des überwiegenden Teils der Stellplätze in Tiefgaragen, kann der Einfluss des Gewerbelärms gemildert werden. Zum Schutz der Mischgebiete im Osten und Süden des Plangebietes und auch der Wohnungen innerhalb des Kerngebietes wurden auf Grundlage des Schallgutachtens der Kramer Schalltechnik bestimmte Schallschutzmaßnahmen empfohlen, die als Festsetzungen vollinhaltlich in den Bebauungsplan übernommen wurden. Dabei handelt es sich um die komplette Einhausung der Tiefgaragenrampe im Innenhof des Vorhabens.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen.

Bodendenkmale im Bereich des Plangebietes sind derzeit ebenfalls nicht bekannt. Sollten sich Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmalen ergeben, so sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes zu berücksichtigen. Demnach ist die Fundstelle so lange unverändert zu belassen, bis die Denkmalbehörden über das weitere Vorgehen entschieden haben.

Belastbarkeit der Schutzgüter

Natura 2.000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete), Naturschutzgebiete, Nationalparks, Nationale Naturmonumente, Biosphärenreservate, Landschaftsschutzgebiete, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Alleen und gesetzliche geschützte Biotope sind durch die Planung nicht betroffen.

Die gilt auch für Wasserschutzgebiete, Heilquellengebiete, Risikogebiete sowie Überschwemmungsgebiete.

Gebiete, in denen die nach Gemeinschaftsrecht festgelegte Umweltqualitätsnormen (z.B. Feinstaub) bereits überschritten sind, sind nicht tangiert.

Das Plangebiet liegt im Innenstadtbereich der Stadt Bad Honnef und ist in der zentralörtlichen Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen.

Innerhalb des Plangebietes liegen keine Gebäude, die unter Denkmalschutz stehen. Bodendenkmale sind nicht bekannt.

9.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Ausmaß der Auswirkungen

Auswirkungen sind durch den Kundenverkehr und den gewerblichen Lärm des Lebensmittelvollversorgers zwar gegeben, lassen sich aber durch die getroffenen Festsetzungen (Einhausung der Tiefgaragen- Ausfahrt), die sich

aus dem vorliegenden Lärmgutachten ableiten, auf ein zulässiges Maß beschränken. Die vorgesehenen Läden sind aufgrund ihrer Kleinteiligkeit als nicht erheblich zu bewerten.

Der Verlust der bestehenden Laubbäume wird durch die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Honnef kompensiert.

Der Artenschutz wird durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen berücksichtigt.

Grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen

Das Ausmaß der Auswirkungen ist lokal begrenzt. Grenzüberschreitende Auswirkungen sind nicht gegeben.

Schwere und Komplexität der Auswirkungen

Die Auswirkungen sind aufgrund der beschriebenen Bestandssituation als gering zu bewerten.

Wahrscheinlichkeit der Auswirkungen

Erhebliche Auswirkungen sind aufgrund der beschriebenen Bestandssituation als unwahrscheinlich zu bewerten. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits heute stark verdichtete Innenstadtlage mit einem hohen Versiegelungsgrad.

Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen

Während der Bauzeit werden insb. Staub- und Lärmemissionen entstehen.

Während des Betriebes entstehen Lärmemissionen insb. durch Kunden- und Anlieferverkehr und die Kühlaggregate des Lebensmittelvollversorgers. Alle o.g. betriebsbedingten Emissionen sind im vorliegenden Lärmgutachten berücksichtigt worden. Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes eingeflossen.

9.4 Überschlägige Gesamteinschätzung

Die betroffene Geschossfläche liegt deutlich unter 5.000 qm, ab der eine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich wäre.

Die im Rahmen der allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommene Recherche weist für das Plangebiet keine hochrangigen Schutzgebiete und Schutzobjekte aus. Die Schutzgüter Boden und Klima weisen im Plangebiet aufgrund der nahezu vollständigen Versiegelungen keine Qualitätsausprägung auf. Kulturgüter und sonstige wertvolle Sachgüter fehlen bzw. sind nicht bekannt.

Durch das Vorhaben kann das Schutzgut Mensch insb. durch Lärmemissionen beeinträchtigt werden. Mit den geplanten Schallschutzmaßnahmen können die Auswirkungen als nicht erheblich beurteilt werden.

Durch Rodung der Laubbäume im Winterhalbjahr können Beeinträchtigungen der Fauna vermieden werden. Der Verlust der Laubbäume kann nach dem Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Bad Honnef kompensiert werden.

Das Vorhaben führt gemäß § 3c, Satz 1 UVPG nach überschlägiger Prüfung nicht zu erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen. Daher ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB kann somit angewandt werden.

10. Umsetzung der Planung

Ein förmliches Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB ist nicht vorgesehen. Die Bodenordnung wird auf privatrechtlichem Wege erfolgen.

Die Kosten für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden vom Investor übernommen. Neue öffentliche Verkehrs- oder Grünflächen werden nicht angelegt. Der Stadt Bad Honnef entstehen insofern keine Kosten.

Anlagen

als Bestandteil der vorliegenden Begründung:

IGEPA Verkehrstechnik GmbH: Stadt Bad Honnef, Bebauungsplan 1- 124 „Postgelände“, Verkehrsuntersuchung zur verkehrlichen Erschließung, Eschweiler im März 2011

Kramer Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 1-124 „Postgelände“ der Stadt Bad Honnef, Sankt Augustin im März 2011

Büro Kreutz: Artenschutzrechtliche Stellungnahme, Bebauungsplan 1-124 „Postgelände“, Bad Honnef, Alsdorf im Oktober 2010

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1-124 „Postgelände“ gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bad Honnef vom 07.07.2011.

Bad Honnef, den 10.02.'21

Otto Neuhoff
Bürgermeister

