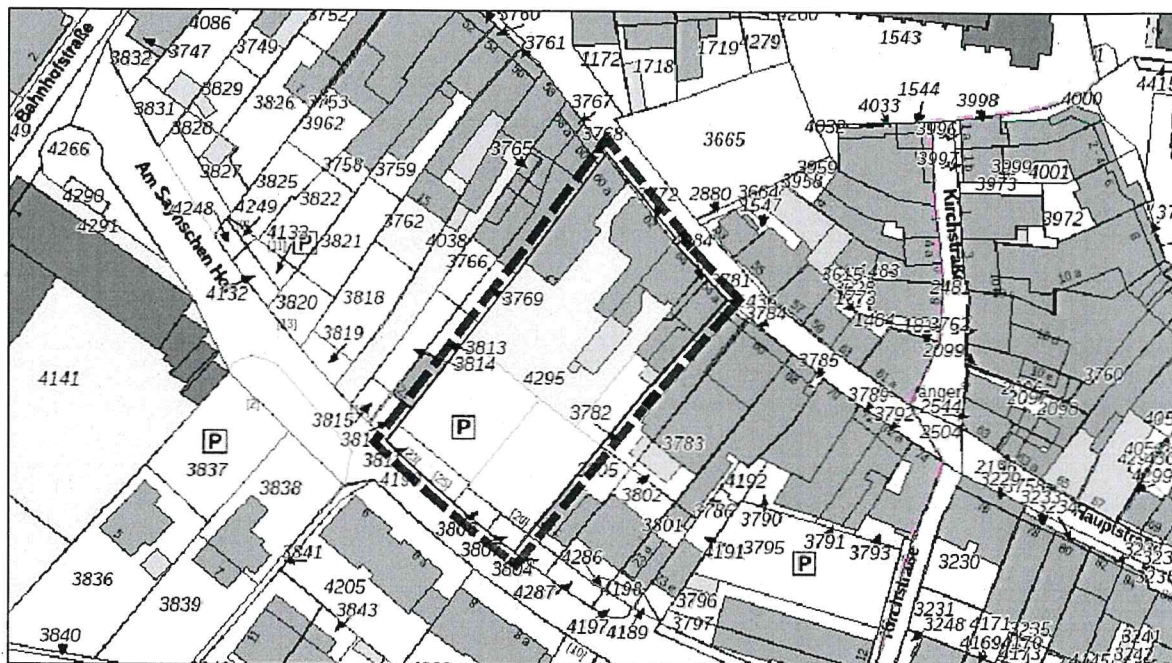
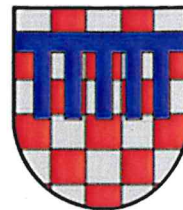


STADT BAD HONNEF



Bebauungsplan Nr. 1 – 148 „Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver- Trips-Platz - Am Saynschen Hof“

Begründung

Planverfasser: Artis Paas, Domus Immobilien AG
Kleingedankstraße 11 50677 Köln
in Zusammenarbeit mit
Planungsbüro Dittrich, Bahnhofstr. 1, 53577 Neustadt (Wied)

Inhalte	Seite
1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
2. Plangebiet und Planverfahren	4
2.1 Plangebiet	4
2.2 Planverfahren	9
3. Planerische Rahmenbedingungen	10
3.1 Überörtliche und übergeordnete Planung	10
3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Vorlaufende oder angrenzende Bebauungsplanungen	12
3.5 Situation im Plangebiet	12
3.6 informelle städtebauliche Planungsvorgaben	14
4. Bebauungsplanung	17
4.1 Städtebauliches Konzept	17
4.2 Bauvorhaben	17
4.3 Erschließung und Straßenplanung	19
4.4 Begründung der Festsetzungen	19
4.4.1 Art der baulichen Nutzung	19
4.4.2 Maß der baulichen Nutzung	21
4.4.3 Bauweise	21
4.4.4 Schallschutz	21
4.4.5 Natur- und Artenschutz	21
5. Umweltbelange	
5.1 Schutzgut Mensch	22
5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Artenschutz	23
5.3 Schutzgut Boden	26
5.4 Schutzgut Wasser	26
5.5 Schutzgut Klima und Luft	26
5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	27
5.7 Kultur und sonstige Sachgüter	27
5.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter	27
6. Kosten und Finanzierung	28
7. Bodenordnung und Realisierung	28
8. Hinweise	28
9. Durchführungsvertrag	29
10. Flächenbilanz	29
Anlagen und Gutachten	30

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

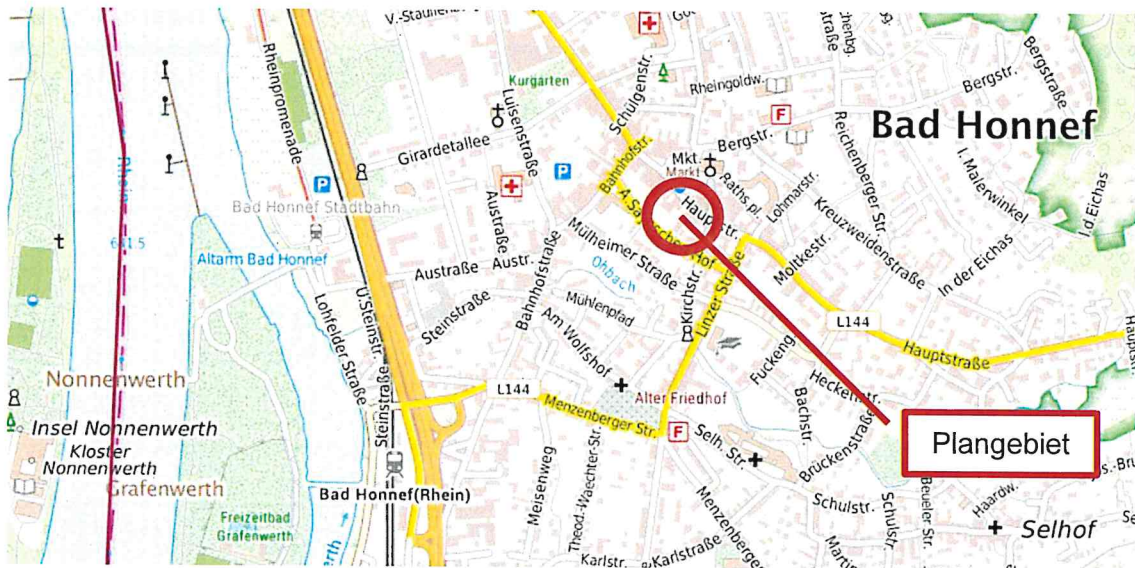
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen hat am 24.09.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1-148 „Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz -Am Saynschen Hof“ beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine private Projektentwicklung zur Weiterentwicklung der Innenstadt im Sinne der Zielsetzungen des ISek und InHK planungsrechtlich abzusichern. Im Kern handelt sich dabei um zwei Wohn- und Geschäftshäuser, welche u.a. größere Geschäfts- und Einzelhandelsflächen / Gastronomie (ca. 2.427 qm) aufnehmen sollen. Die geplanten Neubauten flankieren dabei eine geplante Erweiterung der öffentlichen Fußgängerzone, welche auf diesem Wege eine attraktive Verbindung zu der Straße „Am Saynschen Hof“ vom Franz-Xaver-Trips-Platz aus erhält. Die nunmehr seitens des Vorhabenträgers vorgelegte Vorhabenkonzeption basiert auf der Konkretisierung des Bebauungs- und Nutzungskonzeptes und den zwischenzeitlich durchgeführten Abstimmungen mit der Verwaltung. Das Projekt hat damit einen Sachstand erreicht, welcher eine Qualifizierung hin zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB sinnvoll erscheinen lässt. Im Zuge der Konkretisierung des Projekts wurden ein Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) erarbeitet. Bis zum Abschluss des Bauleitplanverfahrens wird zudem der dazugehörige Durchführungsvertrag erstellt. Dies ermöglicht gegenüber einer üblichen „Angebotsbauleitplanung“ eine tiefergehende Regelung des Vorhabens.

Der Vorhabenträger verfolgt das Ziel, die Voraussetzungen für die Ansiedlung von in der Innenstadt dringend benötigten Gewerbeeinheiten im Sinne von Geschäfts- und Einzelhandelsflächen sowie Gastronomie zu schaffen. Darüber hinaus sollen an dem heute z. T. mindergenutztem Standort weitere Gewerbeeinheiten in Form von Geschäfts- und Einzelhandelsflächen / Gastronomie sowie neue Angebote im Wohnungsbau entstehen. Dies steht im vollständigen Einklang mit der städtischen Zielvorstellung, an dem Standort eine Nutzungsmischung zu etablieren, welche die Funktion Innenstadt stützt und weiterentwickelt. Die Sicherstellung dieses Ziels erfordert im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechende vertragliche Regelungen, insbesondere den Abschluss des o.g. Durchführungsvertrages vor dem Satzungsbeschluss.

2. Plangebiet und Planverfahren

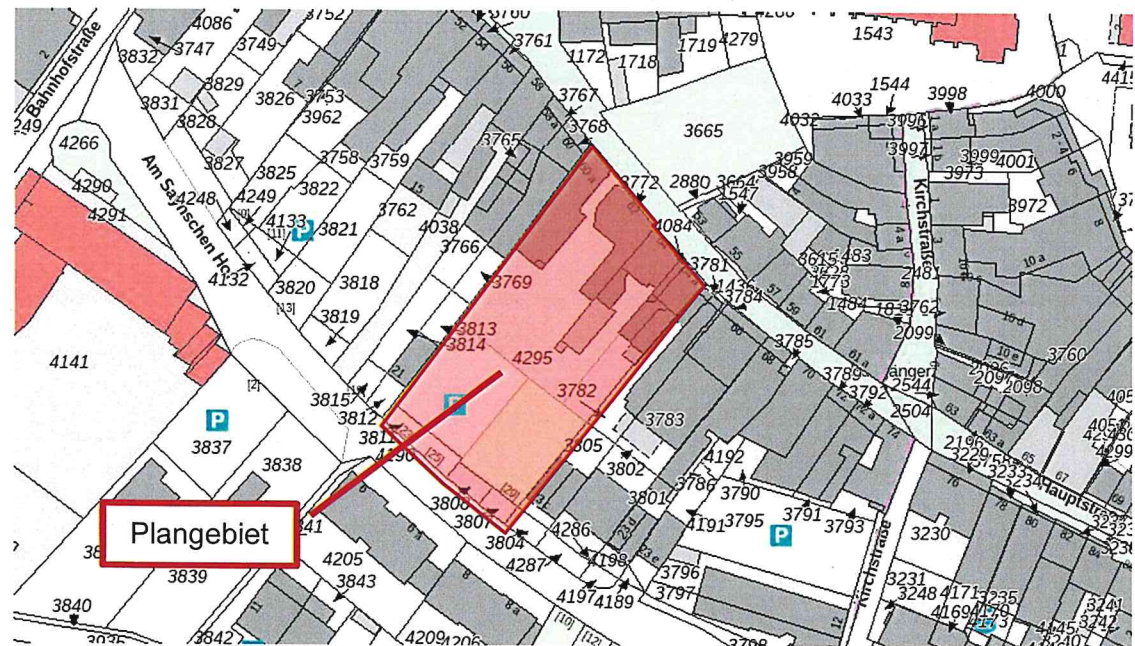
2.1 Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich in der Innenstadt von Bad Honnef und grenzt unmittelbar an die Fußgängerzone an. In einer Entfernung von ca. 550 m westlich liegt die Bundesstraße 42 mit der parallel verlaufenden Bahnlinie Köln-Niederlahnstein. Der Abstand des Plangebietes zum Rhein (bzw. zur Insel Grafenwerth) beträgt ca. 700 m.



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

Engräumig grenzt das Plangebiet an die Fußgängerzone der Hauptstraße im Norden und die Straße Am Saynschen Hof im Süden an.



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

Das etwa 2.900 qm große Plangebiet umfasst die Flurstücke 3772, 3807, 3808, 3811, 4084, 4295 Flur 19, Gemarkung Honnef. Etwa 214 qm werden als öffentliche Verkehrsfläche zum Ausbau der Straße Am Saynschen Hof benötigt. Der

Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2.685 qm. Davon werden etwa 806 qm als Erweiterung der Fußgängerzone zum öffentlichen Raum.

Das Plangebiet ist derzeit nur im nördlichen Teil bebaut. Dort befinden sich entlang der Fußgängerzone drei Wohn- und Geschäftshäuser mit Nebengebäuden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen. Der südliche Teil wird als privater Parkplatz und private Grünfläche genutzt.



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Wie die nachfolgenden Abbildungen zeigen, besteht die umgebende weitgehend geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße / Fußgängerzone aus überwiegend zwei- und dreigeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern. Die Gebäude haben meist Satteldächer mit unterschiedlichen Dachaufbauten (Gauben). Flachdächer kommen nur als Ausnahme vor. Die Gestaltung der Gebäudefassaden ist sehr individuell und vermittelt ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild.

Zur Straße Am Saynschen Hof ist nur punktuell eine Bebauung vorhanden. Die großen Freiflächen dienen überwiegend als privater Parkplatz oder als rückwärtige Gartenflächen mit teils markantem Baumbestand. Südlich der Straße Am Saynschen Hof befindet sich eine wieder mehr geschlossene, neuere Bebauung mit drei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss.



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)



Bebauung entlang der Fußgängerzone



Blick von der Fußgängerzone auf das Vorhabengebiet und die betroffene Bestandsbebauung



Blick von Süden auf das Plangebiet

2.2 Planverfahren

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) geführt, der zusammen mit dem dazugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich zusätzliche und abschließende Baurechte für das Plangebiet festsetzt. Der VEP gliedert sich dabei in einen Teil 1a/b (2 Pläne zu den Grundrissen und der Art der Nutzung) und einen Teil 2 (1 Plan zu der Fassaden-/Dachaufbaugliederung und den Gebäudehöhen).

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBP) umschließt neben dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes etwa 215 qm öffentliche Verkehrsfläche, die zum Ausbau der Straße Am Saynschen Hof benötigt wird, um dort u.a. ausreichend Flächen für Fußgänger bereitstellen zu können. Darüber hinaus werden ergänzend Festsetzungen im VEP getroffen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) regelt auf einer Fläche von etwa 2.685 qm deren künftige Nutzung. Basis des VEP ist eine vom Vorhabenträger vorgelegte Projektplanung mit Grundrissen der einzelnen Geschossebenen und deren Art der Nutzung einschließlich Gebäudehöhen sowie Ansichten der Gebäude.

Das entsprechende Verfahren nach § 12 BauGB bietet die Möglichkeit, auf die besondere (städte-)bauliche Bestandssituation und deren Umfeld eingehen zu können und Erfordernisse der Ausführungsplanung sowie bauordnungsrechtliche Fragestellungen/ Anforderungen in das Verfahren adäquat zu integrieren.

Ein Verfahren nach § 12 BauGB bietet die Option, neben den Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VBP) auch mittels verbindlicher Vorgaben im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sowie im Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger umfassende Vereinbarungen zu treffen.

Der VBP wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB geführt. Der Bebauungsplan dient der Belegung von mindergenutzten Flächen in einer integrierten Lage in der Stadtmitte.

Zur Einordnung nach § 13a BauGB wird auf die umgebende Bebauung abgestellt. Das Areal ist Teil des Siedlungskörpers und unterliegt insoweit der Innenentwicklung im Sinne des § 13 a BauGB.

Darüber hinaus werden die weiteren Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB erfüllt. Der Bebauungsplan dient einerseits der Wiedernutzbarmachung bereits genutzter Flächen, andererseits liegt die künftig zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unterhalb von 20.000 qm. Es werden zudem keine Vorhaben ermöglicht, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter erwarten lassen noch sind Belange des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes betroffen.

Vor diesem Hintergrund wird auf die Erstellung eines separaten Umweltberichtes und einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung verzichtet, die Umweltbelange werden jedoch ausführlich im Zuge dieser Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erörtert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Überörtliche und übergeordnete Planung

Landesplanung

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in den Regionalplänen festgelegt. Der Landesentwicklungsplan für das Land Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) wurde am 25. Januar im Gesetz- und Verordnungsblatt des Landes verkündet und trat danach gemäß Art. 71 Abs. 3 der Landesverfassung NRW am 8. Februar 2017 in Kraft. Gemäß des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen übernimmt Bad Honnef die Funktion eines Mittelzentrums. Das nächstgelegene Oberzentrum Bonn befindet sich rund 13 km nordwestlich auf der linken Rheinseite. Durch Anschlüsse an die A3 sowie die B 42 ist Bad Honnef durch das Fernstraßennetz unmittelbar erschlossen. Zudem bieten zwei Haltepunkte der Deutschen Bahn Verbindungen an das regionale Nahverkehrsnetz.

Regionalplan

Die Stadt Bad Honnef liegt im Geltungsbereich des „Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein—Sieg-Kreis“, Dezember 2006. Der Regionalplan weist den Bereich des Plangebietes als Allgemeinen Siedlungsbereich aus. Das Planvorhaben stimmt demnach mit den Darstellungen und Vorgaben des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein—Sieg—Kreis überein.

3.2 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Landschaftsplan, Schutzgebiete und Schutzobjekte

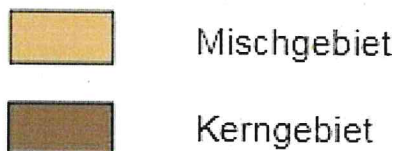
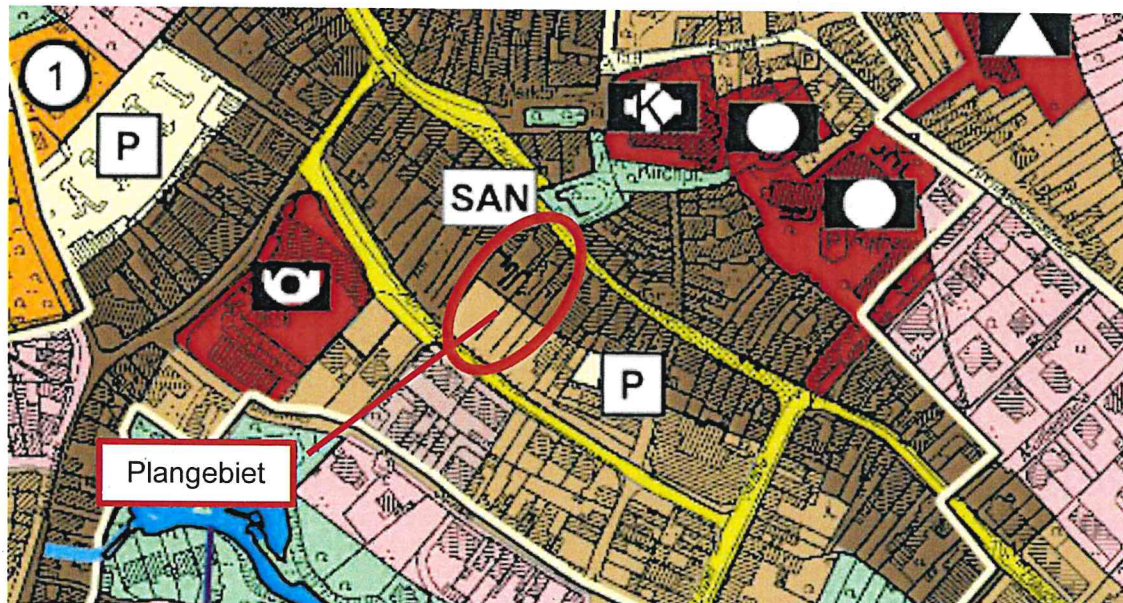
Naturschutzgebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind von der Planung nicht unmittelbar betroffen. Das Plangebiet befindet sich etwa 600 m westlich des FFH-Gebietes DE 5309-301 „Siebengebirge“.

Durch die innerstädtische Lage ohne räumlichen oder funktionalen Bezug kommt es zu keinen erkennbaren Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder der maßgeblichen Bestandteile des FFH-Gebietes.

Bereiche für den Trinkwasserschutz oder Hochwasserschutz werden ebenfalls nicht tangiert.

3.3 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Kerngebiet und im südlichen Teil als Mischgebiet dargestellt.

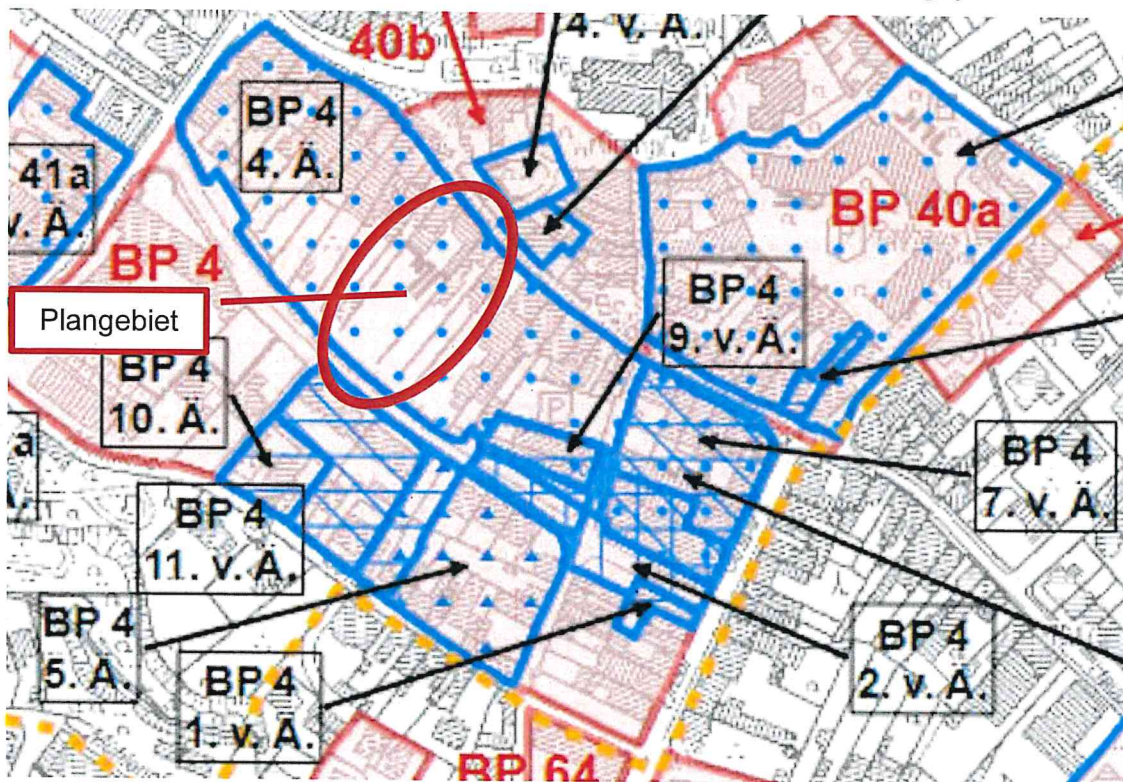


Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Da es sich dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan um Nutzungsarten handelt, die sowohl in einem Kern- als auch in einem Mischgebiet möglich wären, kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gewertet werden.

3.4 Vorlaufende oder angrenzende Bebauungsplanungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.



Bebauungspläne in der Innenstadt

3.5 Situation im Plangebiet

Der derzeit rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung setzt für das Plangebiet entlang der Hauptstraße ein Kerngebiet MK und an der Straße Am Saynschen Hof ein Mischgebiet MI fest. Zum Ausbau der Straße Am Saynschen Hof sind zudem öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt, die jedoch nicht in öffentliches Eigentum übertragen wurden.

Für das Kerngebiet an der Hauptstraße setzt der Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung in der vorderen Bauzeile entlang der Fußgängerzone mit einer Tiefe von etwa 17 m eine geschlossene verbindlich dreigeschossige Bauweise fest. Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von 34 m bis 41 m ist eine zweigeschossige Bauweise mit Flachdach vorgeschrieben. Die Grundflächenzahl ist auf 1,0, die Geschossflächenzahl 2,0 und die Dachneigung auf 33-45° festgesetzt.

Für des Mischgebiet an der Straße Am Saynschen Hof ist im Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung in einer Tiefe von etwa 16 m bis 18 m eine verbindlich zwei- bis dreigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl ist auf 0,4, die Geschossflächenzahl 1,0 und die Dachneigung auf 30-35° festgesetzt.



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 4, 4. Änderung

Wie die Darstellungen und Beschreibungen in Kapitel 2.1 „Plangebiet“ zeigen, entspricht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 1-148 allenfalls die erste Bauzeile entlang der Hauptstraße den städtebaulichen Zielen und Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 4, 4. Änderung. Ansonsten hat sich offensichtlich seit der Erstellung des „alten“ Bebauungsplanes nur wenig baulich verändert. Scheinbar haben die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes keinen Anreiz dafür schaffen können, neue Bauaktivitäten im Sinne der Stadtentwicklung zu entfalten.

3.6 informelle städtebauliche Planungsvorgaben

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISek) - Rahmenkonzept Gesamtstadt

Im Integrierte Stadtentwicklungskonzept ist u.a ausgeführt:

„Die Stadt Bad Honnef ist geprägt von ihrer exponierten Lage im Rheintal: ein Mittelzentrum im Rhein-Sieg-Kreis an der Schnittstelle zwischen den Rheinmetropolen Köln und Bonn sowie dem Mittelrheintal. Als Teil der Region Köln/Bonn gehört Bad Honnef zu einer dynamischen Region, die durch eine sehr gute wirtschaftliche Struktur und wachsende Bevölkerungszahlen getragen wird. Landschaftlich punktet die Stadt durch ihre Lage am Rhein und Siebengebirge. Diese Qualität ist aber zugleich Beschränkung, denn dem räumlichen und funktionalen Wachstum sind damit natürliche Grenzen gesetzt. ... Diejenigen, die bereits hier leben, wissen bestehende Qualitäten in Bad Honnef sehr zu schätzen. Um dieses Niveau zu halten, sind Investitionen in die Infrastruktur – von Schulen über Straßen bis hin zu Grünanlagen – nötig. Auf diese Weise behält die Stadt ihre Attraktivität und zieht – die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum vorausgesetzt – finanzstarke Neubürgerinnen und Neubürger an, die der Kommune wiederum solide öffentliche Finanzen bescheren. Hier bietet das ISek Leitlinien an, um den Einsatz der Finanzressourcen für städtebauliche Maßnahmen im Interesse der Haushaltskonsolidierung und Nutzung von Städtebauförderungsmitteln effizienter zu gestalten. Daneben wird es ebenfalls erforderlich, mit dem ISek als Impulsgeber die privaten Akteure, Grundstückseigentümer, Bauherren usw. in die Prozesse und Projekte zielführender einzubinden. ... Bad Honnef verfügt entsprechend seiner Funktion als Mittelzentrum über ein breites Einzelhandelsangebot. Der Einzelhandel konzentriert sich in der Tallage im historischen Zentrum der Stadt sowie im Gewerbegebiet entlang der Berck-Sur-Mer Straße. Während das Zentrum durch kleinteilige Ladengeschäfte geprägt ist, dominieren im Gewerbegebiet großflächige Einzelhandelsangebote. ... Die Ursache des Bevölkerungswachstums ist auf die hohe Anzahl an Zuwanderung nach Bad Honnef zurückzuführen. In den letzten zwei Jahrzehnten übertraf die Anzahl der Zuzüge fast immer die Anzahl an Abwanderungen. ... Für die Zukunft erwartet IT.NRW eine konstante Bevölkerungsentwicklung bis 2035. Dabei wird ein weiterer Bevölkerungsanstieg bis Mitte der 2020er Jahre prognostiziert. Anschließend wird eine Schrumpfung der Einwohnerzahlen erwartet. Aufgrund der aktuellen Tendenzen und der anhaltenden Zuwanderung in die Region kann von einer deutlich positiveren Bevölkerungsentwicklung ausgegangen werden. ... Die Stadtmitte weist durch die Gestaltung des öffentlichen Raumes und den historischen Gebäudebestand in weiten Teilen eine hohe Attraktivität und Aufenthaltsqualität auf. Insbesondere die Fußgängerzone und Plätze in der historischen Innenstadt ziehen durch Einkaufsmöglichkeiten und gastronomisches Angebot Bewohner und Besucher in das Stadtzentrum. ... Problematisch gestaltet sich hingegen zum einen die städtebauliche Situation »Am Saynschen Hof«. Dieser Raum wird durch fehlende Raumkanten, ungeordnete Stellplatzflächen und eine geringe Aufenthaltsqualität geprägt. ... Bad Honnef befindet sich an der Schnittstelle zwischen dem Mittelrheintal im Süden und den Metropolen der Rheinschiene im Norden. Diese besondere Lage macht die Stadt als Wohnstandort sehr interessant. Die Tallage zeichnet sich dabei durch eine gute Anbindung nach Bonn aus. Die Nähe zu Rhein und Siebengebirge bieten der Bevölkerung Naherholungsflächen mit hohem Freizeit- und Erholungswert. Zudem bietet das historische Zentrum der Stadt

zusätzliche Freizeitaktivitäten, wie z.B. Einkaufsmöglichkeiten und gastronomische Betriebe. Flächen für neuen Wohnungsbau sind jedoch stark begrenzt. ... Insbesondere seit 2000 entstanden in der Stadt vorwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser. Die hohe Anzahl an Ein- und Zweifamilienhäusern ist Ursache für den hohen Anteil an Wohnungen mit sehr hoher Raumanzahl. Rund 46 % der Wohnungen in Bad Honnef verfügen über fünf oder mehr Räume. Ein weiteres Viertel aller Wohnungen besitzt zumindest vier Räume. Lediglich 7 % der Wohnungen bieten Wohnflächen mit ein bis zwei Räumen. In Anbetracht der Zunahme an Single-Haushalten und der Tendenz zu kleineren Haushalten könnte diese Ausgangssituation für Bad Honnef bedeuten, dass der Wohnungsbestand zumindest in Teilen einer Anpassung an die Bedürfnisse potenzieller Nachfrager bedarf. ... Somit bietet die Stadt insbesondere für Singles nur wenig adäquaten Wohnraum. ... Schließlich stehen die Innenstadt und der örtliche Einzelhandel – auch in den Ortszentren – im Fokus, da es hier zu vermeiden gilt, in eine Abwärtsspirale zu geraten. Durch den zunehmenden Internethandel gerät vor allem der kleinflächige und inhabergeführte Einzelhandel zusätzlich unter Druck. Mit Zehntausenden Besuchern beweist Bad Honnef bei jedem Stadtfest, was die Innenstadt mit ihrer aktiven Einzelhandelsgemeinschaft an Qualität zu bieten hat. ... Bad Honnef bietet eine attraktive Innenstadt mit Fußgängerzone und vielseitigen Einkaufsgelegenheiten. Dem in weiten Teilen sehr guten Sortimentsbesatz steht dort aber z. B. ein zunehmendes Defizit im Bereich Vollsortimenter Nahrungsmittel gegenüber. ... In Bezug auf den Einzelhandel stellt die Innenstadt eine klare Stärke dar. Durch hohe Aufenthaltsqualität und attraktive Stadträume besticht das historische Zentrum als Einzelhandelsstandort und zentraler Versorgungsbereich. ... Die Innenentwicklung und Nachverdichtung ist eine wesentliche, gesetzlich verankerte städtebauliche Zielsetzung zur Aktivierung der Baulandpotentiale, um den Landschaftsverbrauch im Außenbereich zu verringern. Auch für Bad Honnef ist es daher geboten, die Innenentwicklung und Nachverdichtung im Wohnungsbau oder auch für gemischte Nutzungen innerhalb des Bestands zu forcieren. Das Leitziel wird mitgetragen von der Leitperspektive Intelligentes Wachstum beschriebenen Entwicklungsdynamik auf der einen Seite, und den erheblichen natur- und kulturräumlichen Restriktionen bzw. Zielsetzungen auf der anderen Seite. Für die Umsetzung ist es wichtig, die bestehenden Nachverdichtungspotentiale aufzuzeigen und konkret zu benennen, in der Folge planungsrechtlich abzusichern und gegebenenfalls über spezielle Maßnahmen, auch des besonderen Städtebaurechts, umzusetzen. ... Die Versorgung mit ausreichendem Wohnraum lässt sich nicht ausschließlich über Innenentwicklung und Nachverdichtung erfüllen, da deren Potentiale limitiert sind und ein hoher Grad an Nachverdichtung nicht in jedem Fall angezeigt ist oder örtliche Nutzungskonflikte provoziert. ... Der Einzelhandel hat eine hohe Bedeutung für eine lebendige und attraktive Stadt. Dieser befindet sich jedoch u. a. aufgrund des sich ausweitenden Internethandels und der Konzentration auf Filialketten in einem gravierenden Umgestaltungsprozess. Dementsprechend ist der Fortbestand lebendiger und attraktiver Stadt(teil) zentren stark von einer Sicherung und qualitativen Weiterentwicklung des Einzelhandelsmix abhängig, der gerade in Bad Honnef noch von einer kleinteiligen, oft inhabergeführten Struktur geprägt wird. Als Grundlage hierfür ist die Umsetzung und Fortschreibung der Empfehlungen des bestehenden „Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts für die Stadt Bad Honnef“ aus dem Jahr 2010, sowie dessen Absicherung durch die Steuerung von Investorenprojekten und Bauleitplanung notwendig. Das genannte Konzept steht dem Stadtentwicklungskonzept insoweit integrativ zur Seite. Mit Hilfe einer

Profilanalyse und der Entwicklung eines daraus abgeleiteten Standortmarketings besteht eine Möglichkeit, die Stärken der einzelnen Einzelhandelsstandorte herauszuarbeiten und gezielt für diese zu werben. Dem Eintreten von Trading-Down-Effekten muss auch weiterhin durch Vernetzung und Unterstützung der lokalen und regionalen Akteure entgegengewirkt werden. ... Die Innenstadt besteht aus einer historisch gewachsenen Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung, Gewerbe, Freizeitmöglichkeiten und Wohnen. Auch zukünftig gilt es, die Innenstadt als identifikationsstiftenden Mittelpunkt Bad Honnefs und Ort der sozialen Begegnung zu stärken. Dafür müssen die Strukturen in Handel und Gastronomie an die geänderten Ansprüche der Kunden angepasst, der Dienstleistungsstandort Innenstadt abgesichert und zukunftsfähig ausgebaut werden. Eine Aktivierung der bestehenden Bebauungspotentiale für innenstadtbedeutsame Nutzungen wie Handel, Dienstleistungen, Kultur, Gastronomie und Mobilität, wird zu einer Beseitigung der Defizite im Angebot (darunter Nahversorgung) der Innenstadt beitragen, deren Attraktivität steigern und die architektonische Qualität der Innenstadt fortentwickeln. Ein stärkerer Blick auf die Pflege des Stadtbildes und eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität der innerstädtischen Straßen und Plätze wirkt sich positiv auf die Nutzungen der Innenstadt aus. Hierfür sollten die Potentiale und Besonderheiten der Plätze und Fußgängerbereiche der Innenstadt herausgearbeitet und diese entsprechend ihrer Eignung funktional geordnet und entwickelt werden. ... Die Auswirkungen des Klimawandels sind bereits in den vergangenen Jahren auch auf der städtischen Ebene durch Starkregenereignisse deutlich geworden. Anpassungen an die Klimaentwicklung in Form der Starkregen- / und Überflutungsvorsorge sowie beim Hochwasserschutz werden daher notwendig, ebenso Maßnahmen zur energetischen Sanierung von städtischen Gebäuden. Ergebnisse eines parallel zum ISek in Aufstellung befindlichen Konzeptes zur Überflutungsvorsorge können bei einzelnen städtebaulichen Maßnahmen mit einfließen, vor allem im öffentlichen Raum. ..."

Mit der vorliegenden Planung werden viele der genannten städtebaulichen Aspekte aufgegriffen und deren Umsetzung gefördert. Das betrifft sowohl die Erweiterung und attraktive Gestaltung des öffentlichen Raumes der Fußgängerzone, als auch den Ausbau von Gewerbe/Einzelhandel und der Nahversorgung sowie die Schaffung von innerstädtischem Wohnraum für Zielgruppen, die derzeit kein ausreichendes Angebot finden. Schließlich folgt die Planung mit der Nutzung mehrerer übereinanderliegender Ebenen mit jeweilig zweckmäßigen Nutzungen in besonderer Weise dem Gebot der Innenentwicklung und Nachverdichtung des §1 a Abs. 2 BauGB.

4. Bebauungsplanung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept basiert darauf, den heutigen Baublock zwischen der Hauptstraße und der Straße „Am Saynschen Hof“ zur Herstellung einer attraktiven Fußwegebeziehung in zwei Teile respektive Baublöcke zu gliedern. Die so entstehenden neuen Raumkanten sollen zusammen mit dem heute nur rudimentär vorhandenen Blockrand entlang der Straße „Am Saynschen Hof“ geschlossen und städtebaulich ausgeformt werden. Die neuen Baukörper werden ein Mansarddach erhalten und somit, trotz ihres Volumens und ihrer Höhenentwicklung, in Bezug auf die benachbarten Baukörper vermittelnd wirken.

Über die heutige planungsrechtliche Zulässigkeit (4. Änderung des B-Planes Nr. 4) hinaus ist es aus Sicht der Verwaltung städtebaulich darstellbar und im Interesse der Innenstadtentwicklung auch begründbar, an der Nordseite des Saynschen Hofes zukünftig eine viergeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss zu etablieren. Dies führt wegen des Niveauunterschieds zur Hauptstraße (Fußgängerzone) im Prinzip zu einer durchgehenden Gebäudehöhe im gesamten Baublock, mit guten Dispositionsmöglichkeiten für die jeweils neu entstehenden Baukörper „Am Saynschen Hof“. Die Gebäudehöhen und Außenkanten des Vorhabens sind zudem so gewählt, dass sie auch im weiteren Verlauf der Straße „Am Saynschen Hof“ im Sinne eines städtebaulichen Gesamtbildes angesetzt werden können.

4.2 Bauvorhaben

Der Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)

regelt auf einer Fläche von etwa 2.685 qm deren künftige Nutzung. Basis des VEP ist eine vom Vorhabenträger vorgelegte Projektplanung mit Grundrissen der einzelnen Geschossebenen und Ansichten der Gebäude.

Etwa 806 qm der VEP-Fläche werden als Erweiterung der Fußgängerzone mit einer Breite von 10 m zum öffentlichen Raum. Diese teilt sich in zwei Ebenen - Ebene 0 auf Höhenniveau der Straße Am Saynschen Hof (etwa 568 qm) und Ebene 1 auf Höhenniveau der Hauptstraße/ Fußgängerzone (etwa 238 qm). Die beiden Ebenen sind sowohl über eine 10 m breite Treppenanlage als auch barrierefrei über Aufzug im östlichen Gebäude verbunden, der bis in die Tiefgarage führt. Der öffentliche Raum wird in den darüber liegenden Ebenen wechselseitig bis zu etwa 3 m überbaut. Diese Überbauung schafft nicht nur mehr nutzbare Flächen in den Gebäuden, sie lockert und gliedert gleichsam die Fassaden und vermeidet einen schluchtartigen Charakter des öffentlichen Raumes / der erweiterten Fußgängerzone zwischen den beiden neuen Gebäuden, die einschließlich Dachgeschoss vier (von der Hauptstraße) bzw. fünf (von Am Saynschen Hof) Geschosse über die neue Fußgängerzone hinausragen.

Die Nutzungen der einzelnen Gebäudeebenen sind im VEP Teil 1 dargestellt und werden in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag verbindlich vorgeschrieben.

Die beiden Untergeschosse bzw. Ebenen -1 und -2 dienen vorrangig als Tiefgarage, die die für die Nutzung der beiden Gebäude erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze errichten zu können. In der Planung sind 86 Pkw-Stellplätze auf einer Fläche von etwa 3.320 qm in den beiden Tiefgaragenebenen vorgesehen. Etwa 1.049 qm stehen als Abstellräume u.a. für Fahrräder auf diesen beiden Ebenen zur Verfügung.

Das Erdgeschoss auf Höhenniveau der Straße Am Saynschen Hof (Ebene 0) ist ausschließlich einer gewerblichen Nutzung im Sinne von Geschäfts- und Einzelhandelsflächen sowie Gastronomie vorbehalten. Dort soll nach Möglichkeit ein größerer Einzelhandel zur Nahversorgung mit Lebensmitteln und sonstigen Gütern des täglichen Bedarfs entstehen. Dafür stehen etwa 1.599 qm der beiden Gebäude zur Verfügung zuzüglich Flure und Treppenhäuser zur Tiefgarage und zur Ebene 1. Durch den Höhenversatz der neuen Fußgängerzone zwischen Ebene 0 von Am Saynschen Hof zur Ebene 1 an der Hauptstraße ist es ebenso wie bei den beiden Tiefgaragenebenen möglich, die Gewerbefläche der beiden Gebäude unterirdisch miteinander zu verbinden und somit einen Zuschnitt zu ermöglichen, der einem Einzelhandel zur Nahversorgung gerecht werden kann.

Das Erdgeschoss auf Höhenniveau der Hauptstraße (Ebene 1) gliedert sich im Wesentlichen in drei Nutzungsbereiche. Die Teile der beiden Gebäude, die ebenerdig von der Fußgängerzone aus erreichbar sind, sollen auf einer Fläche von etwa 731 qm ebenso wie die Ebene 0 gewerblichen Nutzungen im Sinne von Geschäfts- und Einzelhandelsflächen sowie Gastronomie oder ggf. Dienstleistungen vorbehalten bleiben. Die Gebäudeteile, die sich von der Fußgängerzone der Ebene 0 als Obergeschoss zeigen und nicht ebenerdig erreichbar sind, sollen auf einer Fläche von etwa 494 qm einer Wohnnutzung zur Verfügung stehen, wobei ggf. bei geringerem Gewerbe-/ Einzelhandelsbedarf 288 qm der Gewerbe-/Einzelhandelsfläche ausnahmsweise auch zusätzlich als Wohnraum genutzt werden könnten. Neben den für diese beiden Nutzungen erforderlichen Fluren und Treppenhäusern verfügt die Ebene 1 über Flächen mit Dachterrassen und Dachbegrünung von etwa 286 qm. Diese dienen neben ökologischen Funktionen (Lebensraum für Pflanzen und Tiere, Regenrückhaltung, Klimaausgleich) auch um erforderlichen Abstandsflächen gerecht zu werden. Die Gewerbeflächen auf Ebenen der Fußgängerzone Hauptstraße können wiederum mit gastronomischen Angeboten sowohl die neue als auch die bestehende Fußgängerzone beleben und noch attraktiver machen.

Die Obergeschosse der Ebenen 2 bis 4 dienen auf einer Fläche von etwa 4.306 qm zuzüglich Fluren und Treppenhäusern ausschließlich innerstädtischem Wohnen und sollen im Zentrum dringend benötigten Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen schaffen. Detaillierte Regelungen zu Anzahl und Größe der Wohnungen bleiben dem Durchführungsvertrag vorbehalten. Auf der Ebene 3 dienen wie auf Ebene 1 etwa 130 qm als Dachterrassen und Dachbegrünung. Auf Ebene 4 des Dachgeschosses sind etwa 154 qm Außenterrassen/Balkone als Gliederung des Mansarddaches geplant, wie die Ansichten im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 2 zeigen.

Die Dachfläche (Ebene 5) soll vorrangig ökologischen Belangen vorbehalten bleiben und gerecht werden. Dazu ist eine Dachbegrünung vorgesehen, auf der ggf. zusätzlich Anlagen zur Nutzung von Solarenergie errichtet werden können. Detaillierte Regelungen dazu bleiben wiederum dem Durchführungsvertrag vorbehalten.

4.3 Erschließung und Straßenplanung

Ruhender Verkehr

Die vorliegende Konzeption des Vorhabenträgers sieht den Nachweis der aus dem Projekt resultierenden erforderlichen Stellplätze in Form einer integrierten Tiefgarage mit zwei Ebenen vor. Die vorliegende Planung geht von 86 Stellplätzen aus. Der endgültige Stellplatznachweis ist zwar im Rahmen des späteren Bauantrages zu führen, wird aber durch den Vorhabenplan im Rahmen des VEP bereits abgesichert.

Über entsprechende Aufzüge sind alle Ebenen barrierefrei verbunden. Das gilt auch für die beiden Ebenen der neuen erweiterten Fußgängerzone. In dem östlichen Gebäude ist dazu ein Aufzug so platziert und ausgerichtet, dass dieser jederzeit auch vom öffentlichen Raum ausgenutzt werden kann und bis in die Tiefgarage führt.

Äußere Erschließung

Der anstehende Ausbau der Straße „Am Saynschen Hof“ als unmittelbare äußere Erschließung ist baulich und zeitlich eng verflochten mit dem Bauvorhaben. In Bezug auf die Straße wurde im Auftrag der Stadt durch ein externes Planungsbüro bereits eine Vorentwurfsplanung erarbeitet. Dabei galt es, die vielen Zwangspunkte (notwendige Querschnitte, Grundstückszufahrten etc.) und die Ansprüche an die zukünftige Gestaltung und Linienführung angemessen zu berücksichtigen. Letzteres beinhaltet auch eine Querungshilfe im Bereich der erweiterten Fußgängerzone. Die Zielsetzung ist dabei auch die Schaffung einer attraktiven Fußwegeverbindung zwischen Hauptstraße und der unteren Bahnhofstraße. Da am südlichen Plangebietsrand auch die Tiefgarageneinfahrt sowie die Anlieferung für die gewerblichen Nutzungen vorgesehen werden soll, ist hier eine passgenaue Verzahnung der unterschiedlichen Planungsdisziplinen (Stadtplanung / Straßenplanung / Hochbau) erfolgt. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die für den Ausbau der Straße Am Saynschen Hof erforderliche Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

4.4 Begründung der Festsetzungen

4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Festsetzungen im Sinne des § 1 Abs. 2 BauNVO werden bei der vorliegenden Planung nicht getroffen. Die Art der baulichen Nutzung wird stattdessen durch die Darstellungen der einzelnen Ebenen in Form von Grundrissen und Zuordnung der Nutzungen im VEP Teil 1 bestimmt. Damit soll dem konkreten Vorhabenbezug des Bebauungsplanes und der weit fortgeschrittenen Hochbauplanung des Vorhabens Rechnung getragen werden. Zudem erlaubt dies eine differenziertere Betrachtung der auf diesem Wege festgesetzten Art der Nutzung.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan lässt zwei Wohn- und Geschäftshäuser zu, die über zwei Tiefgaragenebenen und eine unterirdische Gewerbefläche im Bereich der Hauptstraße miteinander verbunden sind. Die Nutzung besteht im Wesentlichen aus Gewerbe im Sinne von Geschäfts- und Einzelhandelsflächen sowie Gastronomie und Wohnen auf einer Fläche von etwa 6.733 qm im Verhältnis von etwa 1 : 1,8. Die Nutzungen der einzelnen Ebenen und Teilflächen sind im Vorhaben- und Erschließungsplan Teil 1 ausgewiesen.

Im Bereich der Geschäfts- und Einzelhandelsflächen / Gastronomie / Anlagen für kulturelle Zwecke sind im Sinne des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes vom Juni 2010 für die Stadt Bad Honnef nur solche Betriebe zulässig, die der Bad Honnefer Liste zur Definition der Nahversorgungsrelevanten sowie zentrenrelevanten Sortimente entsprechen.

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese weitestgehend in den zentralen Versorgungsbereich der Bad Honnefer Innenstadt einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belebung der Hauptgeschäftslagen dienen und diese weiter stärken. Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität
- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind)

Zusätzlich sollen auch Anlagen für kulturelle Zwecke ermöglicht werden, um die Innenstadt zusätzlich zu beleben und den kulturellen Wünschen/Bedürfnissen der Bürger an dieser zentralen und attraktiven Stelle der Innenstadt gerecht zu werden.

Vergnügungsstätten, Sex-Shops, Wettbüros und Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne der Baunutzungsverordnung werden generell ausgeschlossen. Solche Nutzung sind an dieser Stelle der Innenstadt weder erforderlich noch städtebaulich geboten und sollen damit dauerhaft ausgeschlossen bleiben, auch für den Zeitraum, nachdem der Vorhabenträger seine Vertragsverpflichtungen erfüllt hat und das Gebäude ggf. veräußert wurde.

Vergnügungsstätten im städtebaurechtlichen Verständnis umfassen Anlagen, Betriebe und Nutzungen unterschiedlicher Ausprägung, die der Befriedigung bestimmter Freizeitbedürfnisse oder der Zerstreuung und Unterhaltung dienen. Zu den Vergnügungsstätten gehören u. a. Spiel- und Automatenhallen sowie Spielcasinos, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Spielhallen- und Gaststättenkonzentrationen lösen vielfach städtebauliche Probleme aus. Im Vordergrund städtebaulicher Negativwirkungen stehen „trading-down“-Effekte (Senkung der Qualität des Warenangebots), Lärmbelastigungen und Beeinträchtigungen des Stadt- und Straßenbildes. Erfahrungsgemäß verdrängen die Betreiber insbesondere von Spielhallen, Sex-Shops, Sex-Kinos und ähnlichen Betrieben die bestehenden Einzelhandelsgeschäfte. Dies würde der Zielsetzung des Bebauungsplanes und insbesondere der angestrebten Belebung der Innenstadt durch die Stärkung des

Einzelhandels zuwiderlaufen. Die getroffenen Festsetzungen sollen daher die oben beschriebenen negativen Entwicklungen verhindern.

4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Neben den vorgenannten Nutzungen und jeweiligen Flächengrößen sind im VEP auch die Gebäudehöhen ausgewiesen. Festsetzungen im Sinne des §§ 19 und 20 BauNVO werden bei der vorliegenden Planung nicht getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird stattdessen durch die Darstellungen und Angaben im VEP bestimmt. Damit soll dem konkreten Vorhabenbezug des Bebauungsplanes und der weit fortgeschrittenen Hochbauplanung des Vorhabens Rechnung getragen werden. Zudem erlaubt dies eine differenziertere Betrachtung des auf diesem Wege festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung.

4.4.3 Bauweise

Das Vorhaben wird durch die Darstellungen und Angaben im VEP bestimmt. Die Festsetzung einer Bauweise ist somit nicht erforderlich. Grundsätzlich schließen die geplanten Gebäude unter Beachtung entsprechender Vorgaben u.a. zu Abstandsflächen an die Grenzbebauung der Nachbargrundstücke an. Dabei werden die Häuserzeilen der Hauptstraße und der Straße Am Saynschen Hof miteinander verbunden, wodurch zukünftig zwei separate Baublöcke entstehen können.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die Gebäude im Sinne einer geschlossenen Bauweise entsprechend der Grundrissdarstellungen ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, auch wenn der Vorhabenbezogene Bebauungsplan keine Bauweise und Baugrenzen oder Baulinien im Sinne der §§ 22 und 23 BauNVO festsetzt. Die Umriss der einzelnen Ebenen des Vorhaben- und Erschließungsplanes Teil 1 sind verbindlich und heben ggf. allgemeine Vorgaben zu Grenzabständen und Abstandsflächen auf.

4.4.4 Emissionen / Schallschutz

Besondere Maßnahmen zum Schallschutz sind im vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nicht vorgesehen.

Von ADU cologne GmbH wurden Gewerbelärm- und Lichtimmissionen ermittelt und bewertet. Die Untersuchungen sind als Anlage beigefügt.

Bezogen auf Immissionen, die auf das Vorhaben einwirken, bleibt es der weiteren Projekt- und Genehmigungsplanung vorbehalten, diese abschließend zu prüfen und entsprechende Schalldämmmaße für Außenbauteile schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu beachten und umzusetzen. (vgl. Kapitel 5.1).

Maßnahmen zur Vermeidung von Emissionen, insbesondere durch Rolltore, werden im Durchführungsvertrag geregelt.

4.4.5 Natur- und Artenschutz

Im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange wurde ein Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I erstellt, das als Anlage beigefügt ist.

Die Umsetzung der vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert als für den Artenschutz erforderlich aufgeführten Maßnahmen M 2 bis 4 gemäß den Ausführungen in Kapitel 5.2 „Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Artenschutz“ wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Honnef als Träger der Planungshoheit und dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart. Die Maßnahme M 1 ist als Hinweis aufgenommen.

5. Umweltbelange

5.1 Schutzgut Mensch

Die Bedeutung der Innenstadt und der Fußgängerzone für Bewohner und Besucher der Stadt Bad Honnef ist in Kapitel 3.6 mit den Auszügen aus dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept ausführlich erläutert. Diese städtebauliche und funktionale Bedeutung gilt es mit der vorliegenden Planung zu stärken und weiter auszubauen. Das Vorhaben schafft nicht nur Raum für Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie und unterirdisches Parken, sondern auch in Relation zu der Größe des Plangebietes beachtlichen innerstädtischen Wohnraum.

Dass Wohnen in einer zentralen Innenstadtlage hat insbesondere dann Qualitäten, wenn in einem ausreichenden Maße attraktive öffentliche Freiräume zur Verfügung stehen. Dem trägt die vorliegende Planung durch die Erweiterung der Fußgängerzone sowie die unterirdische Anordnung der Parkplätze auf zwei Tiefgaragenebenen in besonderer Weise Rechnung. Die Fußgängerzone schafft Aufenthaltsqualität und die Tiefgarage entlastet von Verkehrslärm und Emissionen.

Bezogen auf Immissionen, die auf das Vorhaben einwirken, bleibt es der weiteren Projekt- und Genehmigungsplanung vorbehalten, diese abschließend zu prüfen und entsprechende Schalldämmmaße für Außenbauteile schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 zu beachten sowie ggf. erforderliche Maßnahmen und Vorkehrungen umzusetzen. Nach Umgebungslärmkarte NRW ist durch Schienenverkehr auf der rechtsrheinischen Bahntrasse wie in großen Teilen der Innenstadt mit erhöhten nächtlichen Lärmpegeln zu rechnen. Für Straßenverkehr ergeben sich aus der Umgebungslärmkarte NRW keine besonderen Anforderungen.

Die Untersuchung der ADU cologne GmbH (Berichtsnummer: B2110083-01 v. 16.09.2021) hat ergeben, dass die Gewerbelärmimmissionen durch die Planung (Tiefgarage incl. Kundenverkehr, Anlieferung, Haustechnik) die Vorgaben der TA Lärm einhalten. Die Immissionsrichtwerte (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) für Mischgebiete werden an den Immissionsorten, d.h. vor Aufenthaltsraumfenstern der umliegenden Bestandsgebäude, um mindestens 6 dB unterschritten. Die Vorgaben der TA Lärm für kurzzeitige Pegelspitzen (Maximalpegel) werden ebenfalls eingehalten. Somit keine Maßnahmen und Festsetzungen erforderlich.

Es sind keine Konflikte hinsichtlich der Lichtimmissionen durch Kfz-Scheinwerfer beim Herausfahren aus der geplanten Tiefgarage an den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden (Am Saynschen Hof 6 & 8) zu erwarten, da insbesondere die Wohnnutzung erst ab dem 2. OG vorhanden ist (siehe Untersuchung zu den Lichtimmissionen der ADU cologne GmbH, Berichtsnummer: B2110083-02 v. 16.09.2021). Somit keine Maßnahmen und Festsetzungen erforderlich.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch

Auf den Menschen ergeben sich keine besonderen Auswirkungen, die über den üblichen innerstädtischen Rahmen von Bad Honnef hinausgehen.

5.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere/ Artenschutz

Die Bedeutung des Vorhabengebietes als Lebensraum für Pflanzen und Tiere insbesondere im Hinblick auf artenschutzrechtliche Belange wurde vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert untersucht und bewertet, mit folgenden Ergebnissen.

„... Die Fassaden sind überwiegend relativ strukturlos und glatt verputzt. Potenzielle Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse oder Gebäudebrüter sind jedoch stellenweise vorhanden. Insbesondere ein Altbau an der Fußgängerzone besitzt im Bereich der schieferverkleideten Attika entsprechendes Potential. Konkrete Hinweise in Form von Kotspuren konnten von außen jedoch nicht festgestellt werden. Nur das nordwestliche abzureißende Gebäude konnten im Innern kontrolliert werden. Die restlichen Häuser waren aufgrund fehlenden Zutritts nicht begehbar bzw. werden im Erdgeschoss noch vom Einzelhandel belegt. ...

... Der östliche Teil des Plangebietes wird von einer ca. 700 qm großen Gartenbrache mit Rasen und z. T. mittelalten Laub- und Nadelgehölzen eingenommen. Horste oder Baumhöhlen konnten nicht festgestellt werden. ...

... Direkt nördlich der Gartenbrache befindet sich ein großräumiger Anbau mit altem Gebälk. Der Speicher konnte, aufgrund massiver Einsturzgefahr, nicht begangen werden. In Zusammenhang mit der beruhigten Gartenbrache sind hier Fledermausquartiere nicht unwahrscheinlich. ...

... Bis auf die Gartenbrache sind die Vorbelastungen durch Mensch und Verkehr in allen Bereichen des Plangebietes sehr hoch. Ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten ist auszuschließen. ...

... Das Untersuchungsgebiet wurde am 03.09.21 begangen und auf Hinweise des Vorkommens planungsrelevanter Arten untersucht (Nester, Baumhöhlen, Kot- oder Nahrungsreste etc.). Hierbei wurden die abzureißenden Gebäude zunächst von außen auf potenzielle Quartiermöglichkeiten untersucht. Ein Haus konnte im Innern begangen werden. ...

... Im Zuge der einmaligen Ortsbegehung konnten keine konkreten Hinweise auf Vorkommen von gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Arten festgestellt werden (Individuen, Kot, Nahrungsreste etc.). Baumhöhlen und Horste sind nicht vorhanden.

Jagdhabitats planungsrelevanter Arten sind im Sinne des Gesetzes zunächst nicht zu betrachten (z. B. BVerwG, Besch. V. 13.03.2008 – 9 VR 10.07). Eine Ausnahme besteht, wenn durch die Beeinträchtigungen im Jagdrevier die gesetzlich geschützten Fortpflanzungs- und Ruhestätten ihre Funktion nicht mehr erfüllen können bzw. Individuen durch einen Verlust der Nahrung zu Grunde gehen. Aufgrund der geringen Flächengröße und gegebener Biotopstrukturen kann dies im vorliegenden Fall ausgeschlossen werden. ...

... Zur Verhinderung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände i. S. des § 44 (1) BNatSchG sind die folgenden Maßnahmen obligat:

M 1: Rodung sämtlicher Vegetation zwischen Oktober und Februar

Grundsätzlich sind alle Gehölze, Gebüsche, Efeu etc. zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel i. A. verhindert.

M 2: Fledermauskontrolle vor Abriss

Potenzielle Quartiermöglichkeiten, insbesondere der Zwergfledermaus, sind in den abzureißenden Gebäuden möglich. Der exakte Abrisszeitpunkt steht derzeit noch nicht fest, so dass, je nach Jahreszeit, mit Wochenstuben-, Winter- oder Einzelquartieren gerechnet werden muss. Im Zuge der einmaligen Ortsbegehung konnten nicht alle Gebäude im Innern kontrolliert werden. Somit ist ca. 1 Woche vor den Gebäudeabrissen ein potenzielles Fledermausvorkommen zu prüfen. Dies kann im Innenbereich der Gebäude einmalig mittels Leiter und Endoskop-Kamera erfolgen. Um potenzielle Fassadenquartiere zu ermitteln, ist einmalig eine Aus- bzw. Einflugflugkontrolle von außen durchzuführen. Aufgrund der unübersichtlichen Lage der Häuser sind hierzu mindestens 3 Personen notwendig. Sollten hierbei Tiere festgestellt werden, ist mit der Genehmigungsbehörde eine Einzelfalllösung abzustimmen oder es ist abzuwarten, bis die Tiere selbstständig Ausfliegen, was i. d. R. spätestens nach wenigen Tagen erfolgt. Ggf., und nach Rücksprache mit der UNB, können die Tiere auch vergrämt und die Quartierplätze verschlossen werden. Dieses Vorgehen kann jedoch nur bei „unverhältnismäßigen“ Härtefällen und mit Genehmigung der Behörde durchgeführt werden. Gebäude bzw. Gebäudeteile ohne Quartiernachweis sind dann kurzfristig abzureißen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Sollte im Rahmen dieser Kontrollen eine seltene Wochenstube des Großen Mausohres (oder einer anderen gefährdeten Fledermausart) festgestellt werden, ist die Sachlage kurzfristig mit der UNB zu besprechen. In diesem Fall wären aufwendigere Maßnahmen notwendig. Dies ist jedoch aufgrund der strukturarmen Prägung des Umlandes extrem unwahrscheinlich.

M 3: Kontrolle auf Bruten des Hausrotschwanzes

Je nach zeitlichem Beginn der Abrissarbeiten könnten sich an den Gebäuden Gelege oder Jungtiere des Hausrotschwanzes befinden. Die Art brütet i. d. R. zwischen April und Juli. Sollten die Abrissarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes beginnen, ist das Vorkommen der Art im Vorfeld zu prüfen. Bei einem Brutnachweis sind die Arbeiten bis nach dem flügge werden der Jungtiere zu verschieben. Eine Tötung von Nestlingen oder die Zerstörung von Eiern ist rechtswidrig i. S. § 44 (1) Nr.1 BNatSchG. Ggf., und nach Rücksprache mit der UNB, können die Tiere auch fachmännisch geborgen und händisch in einer Aufzuchtstation großgezogen werden.

M 4: Anbringen von 10 Fledermauskästen (Vorsorgeprinzip)

Obwohl durch die einmalige Ortsbegehung keine regelmäßig genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt werden konnten, können sporadisch genutzte Einzelquartiere nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Diese sind fast zu jeder Jahreszeit in den verschiedensten Gebäudestrukturen möglich und kaum festzustellen. Insbesondere die Zwergfledermaus kann Ritze, Spalten oder Nischen von Daumengröße besetzen. Meistens liegen zahlreiche Quartiere in räumlicher Nähe zueinander (Quartierverbund) und werden abwechselnd aufgesucht. Im Rahmen des Vorsorgeprinzips sowie unter allgemeinen Artenschutzaspekten sind somit 10

Fledermauskästen als Ersatzlebensstätten zu installieren. Hierbei gelten folgende Anforderungen:

- *maximale Entfernung 1.000 Meter um abzureißende Gebäude*
- *Anbringhöhe 3-10 Meter an Gebäudefassaden*
- *Ausrichtung nach Möglichkeit nicht direkt nach Süden oder Westen*
- *Anbringen in Clustern von 3-4 Kästen*
- *Auf freie Anflugmöglichkeiten achten. Nicht unmittelbar neben nächtlicher Beleuchtung.*

..."

Die Umsetzung der aufgeführten Maßnahme M 2 bis 4 wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Bad Honnef als Träger der Planungshoheit und dem Vorhabenträger verbindlich vereinbart. Die nach § 39 Bundes-Naturschutzgesetz zu beachtenden Maßnahmen M 1 ist in die Hinweise aufgenommen.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere

Bei Maßnahmen der Innenentwicklung und Nachverdichtung lassen sich Lebensraumverluste für Pflanzen und Tiere nicht vermeiden, wenn neben der neuen Nutzung bereits bebauter Flächen auch Garten- und Freiflächen in eine künftige bauliche Nutzung einbezogen werden. Bei Verfahren nach § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als bereits erfolgt oder zulässig. Artenschutzrechtliche Bestimmungen sind davon ausgenommen. Diesen Bestimmungen wird mit der Umsetzung der Maßnahmen M 1 bis M 4 des Gutachtens zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 14.09.2021 Rechnung getragen.

Darüber hinaus sind in der Vorhabenplanung auf drei Ebenen Dachbegrünungsmaßnahmen geplant und im Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlich vorgegeben, die einen Lebensraum für an solche Standortbedingungen angepasste Pflanzen- und Tierarten schaffen können.

5.3 Schutzgut Boden

Durch die neue Bebauung gehen bislang unbefestigt Frei-/ Grünflächen (ca. 900 qm) verloren. Zudem werden etwa 700 qm geschotterte Parkplatzfläche überplant. Nach der vorliegenden Planung ist eine vollständige bauliche Nutzung des 2.684 qm großen VEP-Gebietes vorgesehen. Im Sinne der Innenentwicklung und Nachverdichtung nach § 1a Abs. 2 BauGB lässt sich das jedoch nicht vermeiden. Dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB findet jedoch eine Nutzung auf 6 übereinanderliegenden Ebenen statt. Damit wird nur eine vergleichsweise geringe Bodenfläche für eine vielfach so große Nutzung beansprucht.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Es findet zwar eine vollständige bauliche Nutzung und Versiegelung mit erheblichen und nachhaltigen Auswirkungen statt, das lässt sich jedoch bei der innerstädtisch beengten Lage in Verbindung mit dem hohen Nutzungsgrad nicht vermeiden. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten zudem Eingriffe u.a. in den Boden als bereits erfolgt oder zulässig. § 17 Abs. 1 BauNVO lässt zudem für Kerngebiete eine GRZ von 1,0 zu.

5.4 Schutzgut Wasser

Durch die Bebauung und Versiegelung des Plangebietes stehen die etwa 1.600 qm Freiflächen, die als Garten-/Grünflächen sowie geschotterter Parkplatz bislang nicht vollständig versiegelt waren, künftig nicht mehr für eine Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung. Das bislang versickernde Niederschlagswasser kann somit künftig auch nicht mehr zur Anreicherung des Grundwassers beitragen. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig aus dem Plangebiet abgeleitet und der bestehenden öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Wie bei allen Schutzgütern, außer Arten-, Denkmal- und Schallschutz, gelten nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB Eingriffe u.a. in die Schutzgüter Boden und Wasser als bereits erfolgt oder zulässig. Da das Plangebiet vollständig bebaut wird, ist keine Versickerung von Niederschlagswasser möglich. Lediglich auf den begrünten Dachflächen wird Niederschlagswasser zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet.

5.5 Schutzgut Klima und Luft

Der Klimaschutz ist seit der BauGB—Novelle 2011 als Grundsatz der Bauleitplanung gesetzlich fest verankert. Bauleitpläne sollen gemäß § 1 (5) BauGB dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Nach § 1a (5) BauGB ist den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Die vorliegende Planung greift den Aspekt des Klimaschutzes in der Form auf, indem die Dachflächen auf Ebene 1, 3 und 5 begrünt werden. Die Begrünung bietet nicht nur Lebensraum für Pflanzen und Tiere, sondern kann gleichsam Niederschlagswasser zurückhalten und zeitverzögert ableiten sowie in begrenztem Maße verdunsten. Ein begrüntes Dach heizt sich zudem bei Sonneneinstrahlung nicht so stark auf und wirkt so temperatúrausgleichend. Die Verdunstung sorgt

zudem für eine gleichmäßigere Luftfeuchte als bei Baustoffen. Die Planung lässt zudem offen, ob zusätzlich zur Dachbegrünung eine Nutzung von Solarenergie (Solarthermie oder Fotovoltaik) erfolgt. Die Höhenfestsetzungen lassen solche Nutzungen bewusst zu.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft

Es finden zwar durch bauliche Nutzung und Versiegelung erhebliche und nachhaltige Auswirkungen statt, diese lassen sich jedoch bei der innerstädtisch beengten Lage in Verbindung mit dem hohen Nutzungsgrad nicht vermeiden. Nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB gelten zudem Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft als bereits erfolgt oder zulässig. § 17 Abs. 1 BauNVO lässt zudem für Kerngebiete eine GRZ von 1,0 zu.

5.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Die geplante Bebauung ist so konzipiert, dass sie einerseits dem Gebot des § 1a Abs. 2 BauGB (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzbarmachung, Innenentwicklung und Nachverdichtung) gerecht wird, sich jedoch trotz der drei (Hauptstraße) bzw. vier (Am Saynschen Hof) Geschosse mit den Mansarddächern in die Umgebungsbebauung einfügt. Auf Grund der innerstädtischen Lage und angepassten Höhe ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild wird zwar nachhaltig verändert, die Veränderungen sind jedoch städtebaulich verträglich. Das Landschaftsbild bleibt unberührt.

5.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Bauvorhaben gliedert sich in die innerstädtische Bebauung ein ohne eine dominante Wirkung zu entfalten, die nachteilig für Kultur- und sonstige Sachgüter im Umfeld sein könnte.

Bewertung der Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Relevante Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht zu erwarten.

5.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine außergewöhnlichen bzw. erheblichen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern ersichtlich.

6. Kosten und Finanzierung

Alle mit der Bebauung des Plangebietes verbundenen Kosten sind vom Vorhabenträger zu tragen. Der Stadt Bad Honnef entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kosten.

7. Bodenordnung und Realisierung

Nach derzeitigem Kenntnisstand werden keine förmlichen bodenordnenden Maßnahmen erforderlich. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Vorhaben- und Erschließungsplanes befinden sich in der Verfügung des Vorhabenträgers.

8. Hinweise

Abfallwirtschaft

Bei der Durchführung von Abbruchmaßnahmen und sonstigen Baumaßnahmen, bei denen gefährliche Abfälle anfallen, sind die Anforderungen der „Allgemeinverfügung über die Entsorgung von Bau- und Abbruchabfällen im Rhein-Sieg-Kreis“ vom 20.09.2019 zu beachten:

https://www.rhein-sieg-kreis.de/vv/produkte/Amt_66/Abteilung_66.0/Bau-_und_Abbruchabfaelle.php

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Rahmen der Baumaßnahmen anfallendes bauschutthaltiges oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind **vor der Abfuhr** dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - **anzuzeigen**. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

Bodenschutz, Altlasten

Werden bei Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz, zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG NRW). Ggf. sind weitergehende Untersuchungen zur Gefährdungseinschätzung (Entnahme von Bodenproben, Durchführung von chemischen Analysen etc. zu veranlassen. Alle Maßnahmen im Zusammenhang mit schädlichen Bodenverunreinigungen sind mit dem Amt für Technischen Umweltschutz abzustimmen.

Bodendenkmale

Vor- und frühgeschichtliche Funde sind unverzüglich der Stadt Bad Honnef oder dem Landschaftsverband (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland) zu melden, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bis zu einer Entscheidung über das weitere Vorgehen zu schützen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW).

Kampfmittel

Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Rheinland bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen. Vorab werden dann zwingende Betreuungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind ist dies schriftlich zu bestätigen.

Artenschutz (gemäß Artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe I)

Verbindliche Regelungen zur Umsetzung der nachfolgenden Maßnahmen zum Artenschutz werden im Durchführungsvertrag getroffen.

M 1: Rodung sämtlicher Vegetation zwischen Oktober und Februar

Grundsätzlich sind alle Gehölze, Gebüsche, Efeu etc. zwischen Oktober und Februar zu fällen. Hierdurch wird im Sinne des § 39 Bundes-Naturschutzgesetz die Tötung oder Verletzung europäischer Brutvögel i. A. verhindert.

M 2: Fledermauskontrolle vor Abriss

Potenzielle Quartiermöglichkeiten, insb. der Zwergfledermaus, sind in den abzureißenden Gebäuden möglich. Der exakte Abrisszeitpunkt steht derzeit noch nicht fest, so dass, je nach Jahreszeit, mit Wochenstuben-, Winter- oder Einzelquartieren gerechnet werden muss. Im Zuge der einmaligen Ortsbegehung konnten nicht alle Gebäude im Innern kontrolliert werden. Somit ist ca. 1 Woche vor den Gebäudeabrissen ein pot. Fledermausvorkommen zu prüfen. Dies kann im Innenbereich der Gebäude einmalig mittels Leiter und Endoskopkamera erfolgen. Um pot. Fassadenquartiere zu ermitteln, ist einmalig eine Ausbzw. Einflugflugkontrolle von außen durchzuführen. Aufgrund der unübersichtlichen Lage der Häuser sind hierzu mind. 3 Personen notwendig. Sollten hierbei Tiere festgestellt werden, ist mit der Genehmigungsbehörde eine Einzelfalllösung abzustimmen oder es ist abzuwarten, bis die Tiere selbstständig Ausfliegen, was i. d. R. spätestens nach wenigen Tagen erfolgt. Ggf., und nach Rücksprache mit der UNB, können die Tiere auch vergrämt und die Quartierplätze verschlossen werden. Dieses Vorgehen kann jedoch nur bei „unverhältnismäßigen“ Härtefällen und mit Genehmigung der Behörde durchgeführt werden. Gebäude bzw. Gebäudeteile ohne Quartiernachweis sind dann kurzfristig abzureißen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Sollte im Rahmen dieser Kontrollen eine seltene Wochenstube des Großen Mausohres (oder einer anderen gefährdeten Fledermausart) festgestellt werden, ist die Sachlage kurzfristig mit der UNB zu besprechen. In diesem Fall wären aufwendigere Maßnahmen notwendig. Dies ist jedoch aufgrund der strukturarmen Prägung des Umlandes extrem unwahrscheinlich.

M 3: Kontrolle auf Bruten des Hausrotschwanzes

Je nach zeitlichem Beginn der Abrissarbeiten könnten sich an den Gebäuden Gelege oder Jungtiere des Hausrotschwanzes befinden. Die Art brütet i. d. R. zwischen April und Juli. Sollten die Abrissarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes

beginnen, ist das Vorkommen der Art im Vorfeld zu prüfen. Bei einem Brutnachweis sind die Arbeiten bis nach dem flügge werden der Jungtiere zu verschieben. Eine Tötung von Nestlingen oder die Zerstörung von Eiern ist rechtswidrig i. S. § 44 (1) Nr.1 BNatSchG. Ggf., und nach Rücksprache mit der UNB, können die Tiere auch fachmännisch geborgen und händisch in einer Aufzuchtstation großgezogen werden.

M 4: Anbringen von 10 Fledermauskästen (Vorsorgeprinzip)

Obwohl durch die einmalige Ortsbegehung keine regelm. genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen festgestellt werden konnten, können sporadisch genutzte Einzelquartiere nicht vollkommen ausgeschlossen werden. Diese sind fast zu jeder Jahreszeit in den verschiedensten Gebäudestrukturen möglich und kaum festzustellen. Insb. die Zwergfledermaus kann Ritze, Spalten oder Nischen von Daumengröße besetzen. Meistens liegen zahlreiche Quartiere in räumlicher Nähe zueinander (Quartierverbund) und werden abwechselnd aufgesucht. Im Rahmen des Vorsorgeprinzips sowie unter allgemeinen Artenschutzaspekten sind somit 10 Fledermauskästen als Ersatzlebensstätten zu installieren. Hierbei gelten folgende Anforderungen:

- maximale Entfernung 1.000 Meter um abzureißende Gebäude
- Anbringhöhe 3-10 Meter an Gebäudefassaden
- Ausrichtung nach Möglichkeit nicht direkt nach Süden oder Westen
- Anbringen in Clustern von 3-4 Kästen
- Auf freie Anflugmöglichkeiten achten. Nicht unmittelbar neben nächtlicher Beleuchtung

9. Durchführungsvertrag

Die Umsetzung der Planung wird zwischen der Stadt Bad Honnef und dem Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch vertraglich geregelt. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit dem Vertrag, die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten Neubau- und Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die Kosten der Planung und Durchführung der Vorhaben obliegen dem Vorhabenträger.

Im Einzelnen ist beabsichtigt, im Vertrag folgendes zu regeln:

- Die Durchführungsverpflichtung für die Neubauvorhaben (Hochbaumaßnahme inkl. Tiefgarage) und die Erschließungsmaßnahme (insb. die Herstellung der Fußgängerzone)
- Die Durchführungsfristen für alle Maßnahmen (vom Bauantrag bis zur Baufertigstellung)
- Die Absicherung der Maßnahmendurchführung (mögliche Rückbauverpflichtungen und Bürgschaften etc.)

Darüber sollen spezielle Gestaltungs- und Ausführungsregelungen getroffen werden:

- Themenblock Nutzung (Spezifizierungen bezüglich der geplanten Gebäudenutzung)
- Themenblock Mobilität/ technische Erschließung (u. a. Regelungen bzgl. der Vorhaltung von Car-Sharing-Plätzen und dem Betrieb der Aufzugsanlagen)
- Themenblock Klima/ Stadtgrün/ Umweltschutz (u. a. Umsetzung der Artenschutzmaßnahmen, Festlegung des energetischen Standards sowie Vorgaben zur Begrünung)
- Themenblock bauliche Gestaltung (z. B. Festlegung der Anforderungen bezüglich der Fassadengestaltung sowie der Gestaltung der Fußgängerzone)
- Themenblock Sonstiges (Festlegung von Regelungen im Sinne einer kommunikativen Baustellenbegleitung)

10. Flächenbilanz

Plangebiet	ca. 2.900 qm	100 %
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 215 qm	ca. 7,5 %
VEP	ca. 2.685 qm	ca. 92,5 %

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 1-148 „Erweiterung Fußgängerzone Franz-Xaver-Trips-Platz - Am Saynschen Hof“ gemäß Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Bad Honnef vom 23.06.2022.

Bad Honnef, den 01.07.2022



Otto Neuhoff
Bürgermeister



Anlagen / Gutachten

- Gutachten zur artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe I vom Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert vom 14.09.2021
- Untersuchung der ADU cologne GmbH (Berichtsnummer: B210083-01 v. 16.09.2021) zu den Lärmemissionen und -immissionen der Tiefgaragenausfahrt, Haustechnik und Anlieferung
- Untersuchung der ADU cologne GmbH, Berichtsnummer: B210083-02 v. 11.10.2021) zu den Lichtimmissionen der Tiefgaragenausfahrt