

STADT BAD HONNEF



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

Begründung:

Planungsstand: 01.06.2021

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

1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine private Projektentwicklung zur Weiterentwicklung der Innenstadt planungsrechtlich abzusichern. Von Bedeutung sind dabei insbesondere folgende städtebaulichen Ziele:

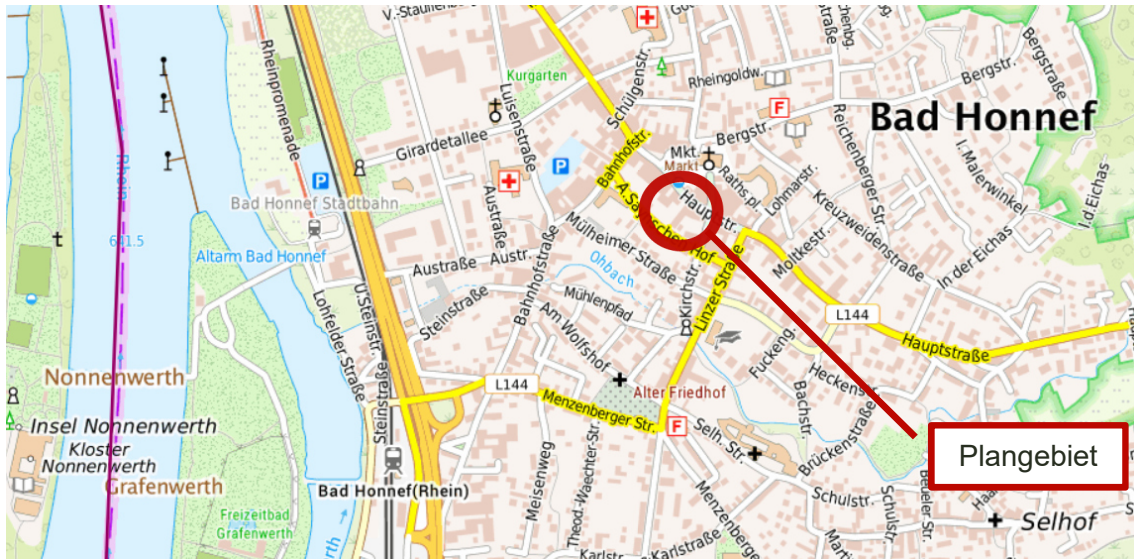
- Städtebauliche Arrondierung und Nachverdichtung der Innenstadt
- Erweiterung der Fußgängerzone / Aufbau einer Wegeverbindung zu der Straße „Am Saynschen Hof“
- Attraktive Gestaltung der öffentlichen Freiräume
- Schaffung von Innenstadt-kompatiblen Einzelhandelsflächen
- Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten
- Stellplatznachweis mittels Tiefgaragenlösungen

Der potentielle Vorhabenträger verfolgt das Ziel, die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines in der Innenstadt dringend benötigten Einzelhandelsbetriebes, bestenfalls eines Lebensmittel-/ Drogeriemarktes zu schaffen. Darüber hinaus sollen an dem Standort als Ersatz für die Altbauten und die damit in Verbindung stehenden mindergenutzten Flächen neue Angebote im Wohnungsbau entstehen. Eine zentrale Rolle spielt dabei die gleichzeitige Erweiterung der Fußgängerzone, welche von den Neubauten flankiert wird.

Dies steht im vollständigen Einklang mit den oben beschriebenen städtischen Zielvorstellungen, wonach an dem Standort eine Nutzungsmischung etabliert werden soll, welche die Funktion der Innenstadt stützt und weiterentwickelt. Dem entsprechend soll die Bauleitplanung als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB durchgeführt werden. Die Sicherstellung der städtebaulichen Ziele soll im Rahmen des weiteren Verfahrens mittels eines Durchführungsvertrages erfolgen.

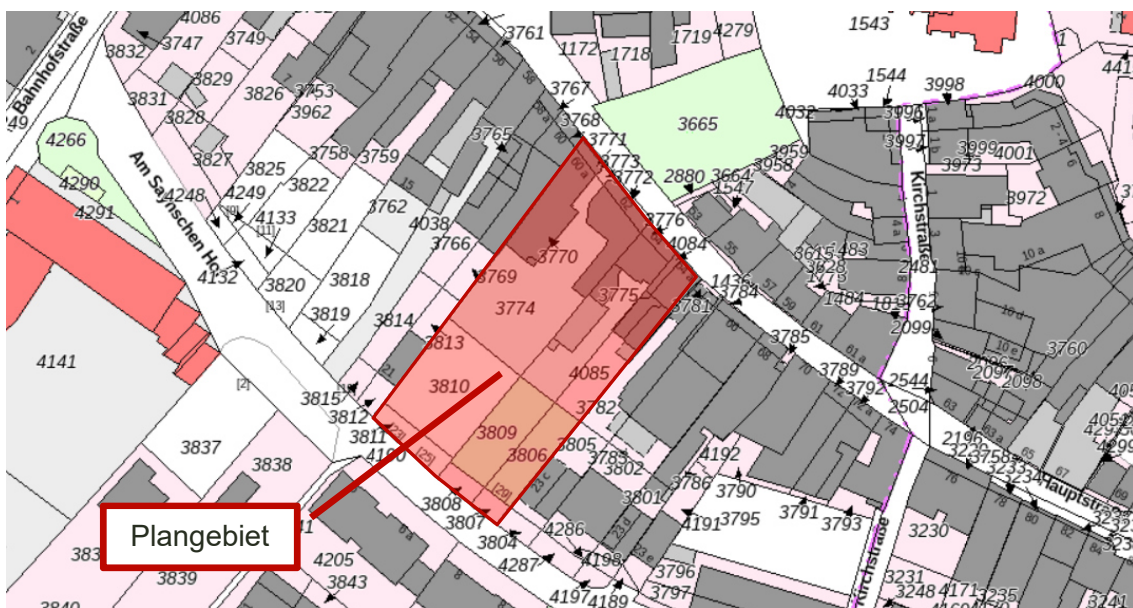
2. Plangebiet

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 SAYSCHEN Hof“ im Süden an.



Lageübersicht (Quelle Geoportal NRW)

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 (nicht öffentlicher) Parkplatz bzw. als private Grünfläche genutzt.



Luftbild (Quelle Geoportal NRW)

Umgebungsbebauung

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) bzw. Zwerggiebel. Flachdächer kommen nur als Ausnahme vor. Die Gestaltung der Gebäudefassaden ist sehr individuell und vermittelt ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild mit gründerzeitlicher Prägung.

Zur Straße „Am Saynschen Hof“ ist die Bebauung nur rudimentär vorhanden. Die großen Freiflächen dienen meist als Parkplatz oder als rückwärtige Gartenflächen. Südlich der Straße „Am Saynschen Hof“ befindet sich eine wieder mehr geschlossene, neuere Bebauung mit drei Geschossen und ausgebautem Dachgeschoss.



Umgebungsbebauung (Quelle Google Earth)



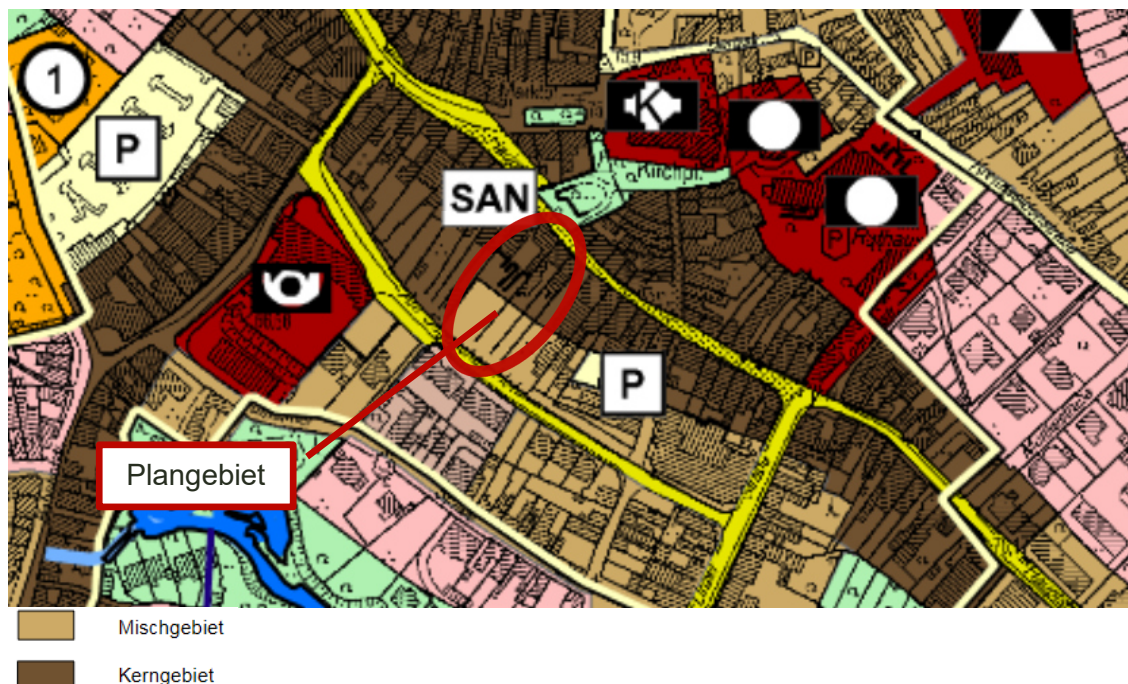
Blick von Süden auf das Plangebiet



Bebauung entlang der Fußgängerzone

3. Planerische Rahmenbedingungen

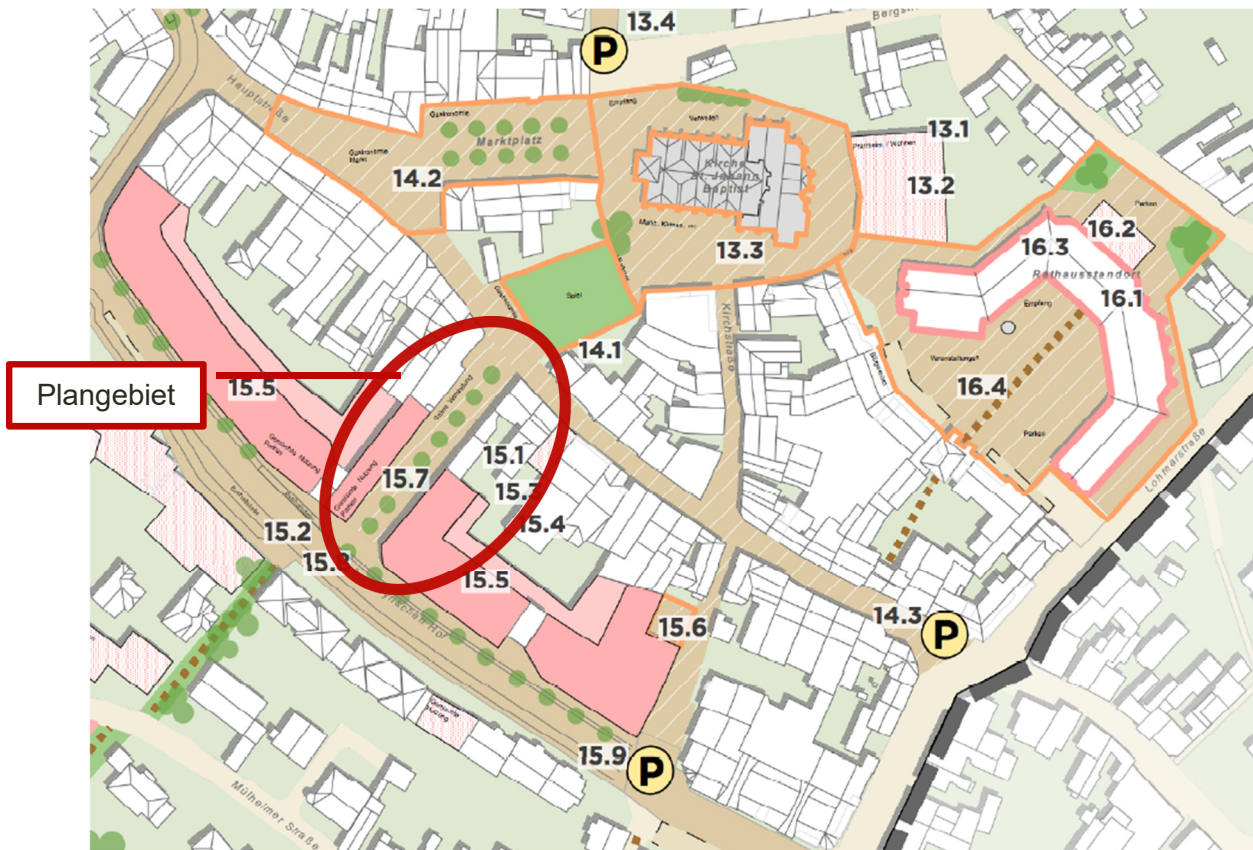
Der Planbereich ist im Flächennutzungsplan im nördlichen Teil als Kerngebiet und im südlichen Teil als Mischgebiet dargestellt.



Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet liegt im Bereich der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4. Die hieraus resultierenden potentiellen Bebauungsmöglichkeiten sind heute nur im nördlichen Teilbereich ansatzweise ausgeschöpft.

Das integrierte Handlungskonzept Stadterneuerung Innenstadt/ Rheinufer/ Rhöndorf (InHK) sieht im Bereich des Plangebietes insbesondere eine Schließung der Raumkanten zur südlichen Arrondierung der Innenstadt vor. Darüber hinaus soll das Karree „Am Saynschen Hof / Kirchstraße“ durch eine Erweiterung der Fußgängerzone erschlossen und baulich entwickelt werden (Maßnahme 15.7).



Ausschnitt InHK Masterplan für die Innenstadt

4. Städtebauliche Entwicklungsziele / Bebauungsplanung

Allgemein

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 nach derzeitigem Planungsstand 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, soll sich damit im Interesse einer zukunftsorientierten Innenstadtentwicklung, an der Nordseite des „Saynschen Hofes“ zukünftig eine viergeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss etablieren können. 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.

Elementarer Bestandteil des Konzeptes ist die geplante Erweiterung der Fußgängerzone und die Überwindung des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Hauptstraße und der Straße „Am Saynschen Hof“ mittels einer großzügigen Freitreppe, da sich hierdurch die Möglichkeit ergibt, die beiden Erdgeschosszonen bei Bedarf zu einer über 1000 qm große gewerbliche Fläche zu verbinden. Die Barrierefreiheit wird unabhängig davon durch einen baukörperintegrierten, öffentlich zugänglichen Aufzug gewährleistet.

Neben den gewerblichen Nutzflächen im Erdgeschoß sowie im 1. Obergeschoss sind nach derzeitigem Planungsstand ca. 60 Wohnungen vorgesehen.

Ruhender Verkehr:

Die vorliegende Konzeption des potentiellen Vorhabenträgers sieht den Nachweis der aus dem Projekt resultierenden erforderlichen Stellplätze in Form einer integrierten Tiefgarage mit zwei Ebenen vor. Von hier aus besteht die Möglichkeit, die Nutzer dieser über die Aufzulanlagen unmittelbar in die Fußgängerzone zu führen.

Äußere Erschließung:

Die äußere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Straße „Am Saynschen Hof“ (L 193), da von hier aus sowohl die Anlieferung für die Ladenlokale des Erdgeschosses als auch die Anbindung der Tiefgarage erfolgen soll. Die nahezu zeitgleich betriebene Ausbauplanung zur Umgestaltung der L 193 (InHK, Maßnahme 15.8) in Verbindung mit der in Verlängerung der neuen Fußgängerzone geplanten Querungshilfe für Fußgänger ermöglichen hier eine passgenaue Verzahnung der unterschiedlichen Planungsdisziplinen (Stadtplanung / Straßenplanung / Hochbau).

Aufgestellt:

Planungsbüro Dittrich
Bahnhofstr. 1,
53577 Neustadt (Wied)

Im Auftrag der

Domus Immobilien AG
Kleingedankstraße 11
50677 Köln