
STADT BAD HÖNNINGEN



1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 2/50 „AM ROTEN KREUZ“

- ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG
GEMÄSS § 10a (1) BAUGB -

1 Ziel des Bebauungsplans

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2/50 „Am Roten Kreuz“ sind geänderte Eigentumsverhältnisse im Bereich der Anwesen „Sprudelstraße“ 10 bis 16.

Die geänderten Eigentumsverhältnisse ermöglichen nunmehr die Einbeziehung der Parzellen Gemarkung Bad Hönningen, Flur 43 Nrn. 18/2 (= 588 m²), 20/2 (= 459 m²), 23/3 (= 1.553 m²), 56/3 (= 842 m²), 742/56 (= 38 m²) und 766/18 (= 38 m²) in den bestehenden Einzelhandelsstandort auf den westlich liegenden Flurstücken Nrn. 24/4 (= 1.429 m²), 30/2 (= 3.116 m²), 401/3 (= 110 m²), 401/4 (= 574 m²) und 420/3 (= 110 m²).

Im bestehenden Einzelhandelsstandort, der gemäß dem Einzelhandelskonzept der Verbandsgemeinde Bad Hönningen in einem abgegrenzten zentralen Versorgungsbereich liegt, ist derzeit bereits ein Lebensmittel-Discounter (= ALDI SÜD) ansässig. Mit der vorliegenden Änderung des Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Modernisierung und zeitgemäße Anpassung des Marktstandortes geschaffen werden. Hierbei soll die derzeit vorhandene Verkaufsfläche von VK = 1.300 m² nicht erweitert werden.

Mit der Anpassung des Marktstandortes an die geänderten einzelhandelsrelevanten Rahmenbedingungen kann dem Einkaufsverhalten und -anspruch der Bevölkerung im Hinblick auf die Präsentation der Waren und die daraus resultierenden Ansprüche, das Stellplatzangebot sowie die Wahrnehmbarkeit des Marktes verbessert und die Attraktivität des Einzelhandelsstandortes insgesamt gesteigert werden.

Durch die Erneuerung des Einzelhandelsstandortes soll insgesamt eine Verbesserung und nachhaltige Stärkung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Bad Hönningen und deren zentralörtlichen Funktion als Grundzentrum bewirkt werden.

Im Vordergrund steht dabei die nachhaltige Aufrechterhaltung und Sicherung einer ökonomisch tragfähigen und nachhaltigen Versorgungsfunktion in Bad Hönningen durch ein modernes, nachfragegerechtes Einzelhandelsangebot. Die Bedeutung des Einzelhandelsstandortes bzw. der angestrebten Maßnahme wird durch eine das Änderungsverfahren begleitende Auswirkungsanalyse unterstützt. Diese wurde durch die BBE Handelsberatung GmbH, Goltsteinstraße 87a, 50968 Köln (Stand März 2024) ausgearbeitet und zeigt die ökonomische Verträglichkeit sowie die Übereinstimmung des Planvorhabens mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Ein wesentliches Planungsziel ist die Aufrechterhaltung der verbrauchernahen Grundversorgung i.S. des § 1 (6) Nr. 8a BauGB in der Stadt und dem ihr zugewiesenen Versorgungsbereich an einem für den Verbraucher gut erreichbaren und etablierten Einzelhandelsstandort in städtebaulich-integrierter Lage. Weitere Gründe, die das Erfordernis der Planung i.S. des § 1 (3) BauGB rechtfertigen, sind wie folgt anzuführen:

Mit der Umsetzung der Maßnahmen kann ein attraktives Angebot für die Kunden vor Ort durch moderne Vertriebsformen realisiert werden.

Für den schon ansässigen Einzelhandelsmarkt kann die Wettbewerbsfähigkeit im interkommunalen Vergleich durch eine standortgerechte und den Ansprüchen des Einzelhandels gerecht werdende Entwicklungsmöglichkeit unterstützt werden.

Aufrechterhaltung und Bereitstellung von Einrichtungen, die für das soziale Leben in der Stadt von hoher Bedeutung sind, da Einkaufsstandorte i.d.R. Treffpunkt und Kommunikationsstätte der Bevölkerung sind.

Aus städtebaulicher Sicht ist weiter auf die in § 1 (6) Nr. 4 BauGB verankerte Planungsleitlinie nach Erneuerung und Anpassung sowie der Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu verweisen. Die „Neuausrichtung“ des Marktstandortes mit einem erweiterten Angebot sowie die Umsetzung einer zeitgemäßen Architektur bei Neubauten wird zu einer Aufwertung des innerstädtischen Bereichs von Bad Hönningen beitragen.

In Ergänzung hierzu tritt die Tatsache, dass die bereits bestehende technische Ver- und Entsorgungsinfrastruktur weiterhin (aus)genutzt werden kann, wodurch der Belang des kostensparenden Bauens i.S. des § 1 (6) Nr. 2 Berücksichtigung findet.

Im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung sollen die vorgenannten Parzellen, die allseitig von Bebauung umgeben sind, einer intensiveren Nutzung zugeführt werden. Die angestrebte Verdichtung der bisher baulich schon nutzbaren Grundstücke entspricht dem in § 1a (2) BauGB verankerten Optimierungsgebot nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden und dem Grundsatz der Innen- statt Außenentwicklung.

2 Verfahrensablauf

Der Stadtrat von Bad Hönningen hat die Änderung des Bebauungsplans in der Sitzung am 18.09.2024 beschlossen. Die Änderung erfolgt im Regelverfahren.

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

Mit Schreiben vom 27.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

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

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand in der Zeit vom 17.03.2025 bis einschließlich 22.04.2025 statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 10.03.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren nach § 4 (2) BauGB beteiligt.

Die benachbarten Gemeinden wurden i.S. des § 2 (2) BauGB wiederum über die Planung informiert und am Verfahren beteiligt. Seitens der Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 11.06.2025 die Abwägung gemäß § 1 (7) BauGB durchgeführt. In der gleichen Sitzung wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

3 Beurteilung der Umweltbelange

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden folgende umweltrelevanten Fachgutachten erstellt:

Zum Nachweis, dass die Anforderungen an die gesunden Wohnverhältnisse sowie die Sicherheit der Bevölkerung i.S. des § 1 (6) Nr. 1 BauGB berücksichtigt werden können, wurde das Schalltechnische Prognosegutachten Fachmarktzentrum „Am Roten Kreuz“, Sprudelstraße 10, Bad Hönningen, durch die Graner +Partner Ingenieure, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch-Gladbach erstellt.

Die Gutachten waren Bestandteil des Aufstellungsverfahrens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

4 Abwägungsvorgang

4.1 Beteiligung der Öffentlichkeit

4.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB

In der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB** wurden keine Stellungnahmen vorgetragen.

4.4.2 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

Ebenso wurden in der **Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB** keine Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans abgegeben.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

4.2.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die nachfolgend aufgelisteten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange hatten in der **frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB** eine Stellungnahme mit abwägungsrelevanten Inhalten vorgetragen.

Folgende umweltrelevante Inhalte wurden angeführt:

Der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht**, teilte mit, dass grundsätzlich keine Bedenken zur 1. Änderung des Bebauungsplans bestehen.

Eine abschließende Stellungnahme könne erst nach Vorliegen einer schalltechnischen Untersuchung abgegeben werden. Der Maßnahmenträger hatte auf seine Kosten und in Abstimmung mit der Stadt und Verbandsgemeinde die Graner + Partner Ingenieure, Lichtenweg 15-17, 51465 Bergisch-Gladbach mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt. Das Schalltechnische Prognosegutachten Fachmarktzentrum „Am Roten Kreuz“, Sprudelstraße 10, Bad Hönningen, wurde im weiteren Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplans als Anlage beigefügt.

Die **Kreisverwaltung Neuwied, Bauleitplanung/ Untere Landesplanungsbehörde** wies auf die Berücksichtigung der Vorgaben des Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz hin. Diese Anregung wurde durch die Aufnahme entsprechender Ausführungen in Kapitel 4.1 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Folge geleistet.

Die Anregung zum Belang „Immissionsschutz“ wurde gemäß der Ausführung zur Stellungnahme der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Gewerbeaufsicht berücksichtigt.

4.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

In der **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB** wurden folgende umweltrelevante Inhalte angeführt:

Die Stellungnahme der **Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** wies auf die Stellungnahmen vom 03.07.2019 und 22.11.2024

In der angeführten Stellungnahmen vom 03.07.2019 und 22.11.2024 teilte die SGD Nord mit, dass keine grundsätzlichen Bedenken gegen die 1. Änderung bestehen bzw. eine Zuständigkeit der SGDD Nord nicht erkennbar sei.

Die Ausführungen zur Starkregenvorsorge waren bereits in Kapitel 4.1 der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Die **Kreisverwaltung Neuwied, Bauleitplanung/ Untere Landesplanungsbehörde** führte wiederum die Berücksichtigung der Vorgaben der Raumordnung an. Unter Verweis auf das Auswertungsergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie der schon enthaltenen Inhalten der Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans wurden die Anregungen berücksichtigt.

5 Alternativenprüfung

5.1 Standort

Im vorliegenden Planungsfall wurde eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans vorgenommen.

Eine Alternativenprüfung erübrigte sich somit.

5.2 Planinhalt

Aus umweltrelevanten Gesichtspunkten ergaben sich gemäß den vorliegenden Erkenntnissen keine Anforderungen an die Ausgestaltung des Bebauungsplans in Form einer anderweitigen Gliederung einzelner Nutzungsbereiche.

Bad Hönningen, den _____

(René Achten, Stadtbürgermeister)