



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung  
**Vorl.Nr.:** V/2007/0723  
**Datum:** 31.05.2007

**TOP:** \_\_\_\_\_  
**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	05.06.2007	öffentlich

### Tagesordnung

BP Nr. 01.8/1 4.Änderung Lilienweg

1. Aufhebung des Beschlusses über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr 01.8/1-Lilienweg vom 25.02.2004
2. Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses Bebauungsplan Nr. 01.8/4 Kurhausstrasse vom 25.02.2004
3. Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr.01.8/1 - Lilienweg
3. Vorstellung des städtebaulichen Konzepts
4. Beschluss der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs.1 BauGB

### Beschlussvorschlag

**Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:**

1. Der Beschluss über die Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.01.8/1 Lilienweg vom 25.02.2004 wird aufgehoben.
2. Der Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr.01.8/4 Kurhausstrasse vom 25.02.2004 wird aufgehoben
3. Die 4.Änderung des Bebauungsplans Nr.01.8/1 Lilienweg wird beschlossen.
4. Dem städtebaulichen Konzept wird zugestimmt.
5. Die Beteiligung gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. BauGB wird durchgeführt.

### Begründung

#### Ausgangssituation

Der Betrieb A. Klein Industrieverpackungen ist an der Bonner Str./ Kurhausstrasse angesiedelt. Die Produktion und die Verwaltung wurden bereits vor einigen Jahren in das Gewerbegebiet „West“ verlagert, somit steht der größte Teil der Produktionshallen leer. Einige Hallen werden als Lager genutzt.

Das ehemalige Betriebsleiterwohnhaus wird als solches nicht mehr gebraucht und soll zu allgemeinen Wohnzwecken umgenutzt werden.

2004 stellte der Firmeninhaber A. Klein den Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit der Zielrichtung das Gelände als Wohngebiet zu entwickeln. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans 01.8/4 Kurhausstrasse wurde vom Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung am 14.07.2004 gefasst.

Das Verfahren wurde aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eingestellt.

## **Planungsanlass**

Mittlerweile haben sich die städtebaulichen Vorstellungen über die zukünftige Nutzung des Betriebsgeländes geändert. Für das Betriebsgelände der Firma Anton Klein Industrieverpackungen an der Kurhausstrasse 94-100 haben die Eigentümer eine Änderung des Bebauungsplans beantragt.

Nachdem eine 2004 von den Eigentümern vorgeschlagene Umwandlung der Betriebsflächen in ein Wohngebiet wegen mangelnder Verträglichkeit mit der gewerblichen Nachbarschaft gescheitert war und wegen des mittelfristigen Bedarfs der Firma Anton Klein an Teilen der Betriebsflächen verworfen wurde, soll jetzt ein Planrecht entwickelt werden, das eine Umnutzung des Betriebsleiterwohnhauses und die Absicherung des verbleibenden Betriebes auf den übrigen Flächen ermöglicht.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Ziele des rechtskräftigen Bebauungsplans, der bis auf einen Teilbereich Gewerbegebiet festsetzt, stehen dem o.g. beabsichtigten städtebaulichen Ziel entgegen. Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.8/1 Lilienweg müssen somit in Teilen geändert werden.

Entgegen der 2004 beschlossenen Teilaufhebung des Bebauungsplans Nr.01.8/1 Lilienweg für den Bereich des Grundstückes der Fa. Klein und der Aufstellung des Bebauungsplans 01.8/4 Kurhausstrasse, soll nun der rechtskräftige Bebauungsplan Lilienweg für den Teilbereich des Betriebsgeländes A. Klein geändert werden. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 01.8/4 Kurhausstrasse muss somit aufgehoben werden.

Das Planungsbüro für Städtebau und Siedlungswesen, Meckenheim ist mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens beauftragt worden. Die Kosten trägt der Antragsteller.

## **Geplante Nutzung**

Vorgesehen ist, im Bereich der bestehenden Hallen, zu den Grundstücken der Fa. Kehren und des Extra Marktes, die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebiets. Hiermit soll die reduzierte gewerbliche Nutzung planungsrechtlich festgeschrieben werden.

Zulässig sind in diesem Bereich ausschließlich solche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Zur Kurhausstrasse wird ein gegliedertes Mischgebiet festgesetzt.

## **Ziele des Bebauungsplans**

Bei einer Ausdehnung der Wohnnutzung im östlichen Teil des Plangebietes, entlang der Kurhausstraße, wären erhebliche Spannungen mit den nördlich gelegenen Gewerbebetrieben zu befürchten. Ein Mischgebiet wurde deshalb entlang der Kurhausstrasse, als gegliedertes Mischgebiet (MI) ausgewiesen. In dem als MI\* gekennzeichneten Gliederungsgebiet ist nur Wohnen zulässig. Damit wird zum einen gewährleistet, dass sich innerhalb des ausgewiesenen Mischgebietes zusammen mit der heute östlich angrenzenden Gewerbenutzung eine

Nutzungsmischung einstellen kann. Zum anderen wird die Wohnnutzung im Bereich des ehemaligen Betriebsleitergebäudes ohne Bindung an den Gewerbebetrieb ermöglicht, bzw. die bestehende Wohnbebauung im Westen planungsrechtlich eingebunden.

Innerhalb des vorgesehenen eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine allgemeine Wohnnutzung auch nicht ausnahmsweise zulässig. Entlang der nördlichen Grenze wird aus Gründen des Immissionsschutzes eine Baulinie mit Höhenangabe festgesetzt. Die Zulässigkeit von Gewerbebetrieben wird insgesamt auf solche Betriebe eingeschränkt, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die bereits beauftragte vorgelegte Schalltechnische Beurteilung der Bestandssituation und der zu erwartenden Immissionen im Bereich des geplanten Mischgebietes muss im weiteren Verfahren noch überarbeitet werden. Auf die in der Anlage beigefügte Begründung wird verwiesen.

### Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten         | Sachkosten: €                                |
|  | Personalkosten: €                            |

### Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- |                           |                                  |   |
|---------------------------|----------------------------------|---|
| des Flächennutzungsplanes | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |
| der Jugendhilfeplanung    | <input type="checkbox"/> überein | <input type="checkbox"/> nicht überein (siehe Anl.Nr. ) |

Hennef (Sieg), den 31.05.2007  
In Vertretung

Fabian Schmidt  
Technischer Beigeordneter

**Anlagen**  
**Bebauungsplanvorentwurf**  
**Festsetzungen**  
**Begründung / Umweltbericht**