



## Beschlussvorlage

**Amt:** Bauordnung und Untere Denkmalbehörde  
**Vorl.Nr.:** V/2008/1209  
**Datum:** 16.09.2008

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

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	24.09.2008	öffentlich

### Tagesordnung

Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.8/1 Lilienweg gem. § 31 Abs.2 BauGB - Befreiung von der Art der Nutzung

### Beschlussvorschlag

Die Befreiung von der Art der Nutzung für die beabsichtigte Wohnbebauung wird vorbehaltlich des Nachweises der Einhaltung der erforderlichen Immissionsrichtwerte durch ein schalltechnisches Gutachten erteilt.

### Begründung

Die zu bebauenden Grundstücke Flurstücke 1446 und 1448 südlich der Kurhausstraße befindet sich im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes 01.8/1 Hennef ( Sieg ) - Lilienweg.

Beabsichtigt ist die Errichtung einer Wohnbebauung mit Tiefgarage. Der Bebauungsplan unterteilt die Grundstücksfläche allerdings in 2 unterschiedliche Arten der Nutzung. Im westlichen Bereich ist allgemeines Wohngebiet ( WA ), im östlichen Bereich ist eingeschränktes Gewerbegebiet ( GEe ) festgesetzt.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbebetriebes sind nur Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen für Aufsichtspersonal, Betriebsleiter zulässig.  
Wohngebäude sind in diesem Bereich unzulässig.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1991 war ursprünglich das gesamte Grundstück als allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Das Staatliche Umweltamt meldete allerdings im Rahmen der Beteiligung im Bebauungsplanverfahren Bedenken gegen diese Festsetzung an, da sich gegenüberliegend der Zu- und Abfahrtsbereich der Firma Klein, der sich damals dort noch im Vollbetrieb befand, befindet.

Aus Immissionsschutzgründen wurde deshalb dieser Teilbereich des Grundstückes als eingeschränktes Gewerbegebiet ( GE e ) festgesetzt.

2007 wurde die 4. Änderung des Bebauungsplanes beschlossen, die den Bereich des Betriebsgeländes der Firma Klein umfasst. Diese hat im Jahre 2004 den größten Teil ihrer Produktion ins Hennefer Gewerbegebiet verlagert, die bestehenden Hallen auf dem Grundstück Kurhausstraße werden hauptsächlich nur noch als Lagerflächen genutzt.

Diese geänderte Nutzung und damit verbunden auch die geänderten Immissionen werden nun in der 4. Änderung des Bebauungsplanes berücksichtigt.

In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es, dass aus den Anforderungen des Gewerbebetriebes heute und für die absehbare Zukunft keine Ausweisung der Betriebsflächen als Gewerbegebiet mehr erforderlich sei.

Aus diesem Grund sieht der Bebauungsplanentwurf für die Betriebsfläche im Bereich entlang der Kurhausstraße Mischgebiet ( MI ) vor.

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte schalltechnische Gutachten bestätigt, dass die jeweiligen Immissionsrichtwerte sowohl für Mischgebiet nördlich der Kurhausstraße als auch allgemeines Wohngebiet südlich der Kurhausstraße eingehalten werden.

Im Vorgriff auf die Bebauungsplanänderung, die derzeit noch in Bearbeitung ist, wird nun die Errichtung einer Wohnbebauung südlich des Änderungsbereiches beantragt, die nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan im östlichen Grundstücksteil einer Befreiung von der „Art der Nutzung - eingeschränktes Gewerbegebiet ( GEe)“ bedarf.

Gem. § 31 Abs. 2 BauGB kann unter anderem dann von den Festsetzungen des Bebauungsplanes befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes zeigt die Stadt Hennef mit der neuen Festsetzung MI bereits Ihre Planungsabsicht, im Bereich des ehemaligen Betriebsgeländes auch Wohnbebauung zuzulassen und die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich auf die das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe zu beschränken.

Diese Änderung der Festsetzung in Mischgebiet ermöglicht es dann auch im südlichen Bereich der Kurhausstraße Wohnbebauung zuzulassen, da nun die Voraussetzungen, die bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 1991 zu der Festsetzung GEe in diesem Bereich führten, weggefallen sind.

Aus der Begründung des Bebauungsplanentwurfes geht hervor, dass eine weitere Ausdehnung der Wohnbebauung entlang der Kurhausstraße planungsrechtlich gewünscht ist.

Betrachtet man die Bebauung entlang der Kurhausstraße, so ist diese klar durch eine Wohnbebauung geprägt, sodass eine Fortführung dieser Bebauung im Bereich des oben genannten Grundstückes auch städtebaulich vertretbar ist.

Da das Vorhaben unter Berücksichtigung der Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes den Grundzügen der Planung nicht widerspricht, kann einer Befreiung von der Art der Nutzung zugestimmt werden.

Da das Bebauungsplanverfahren noch nicht abgeschlossen ist, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten als zusätzliche Bauvorlage einzureichen, dass die Einhaltung der Immissionsrichtwerte für das konkrete Bauvorhaben bestätigt.

Hennef (Sieg), den 16.09.2008

Klaus Pipke