



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/1993
Datum: 22.09.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	05.10.2010	öffentlich

Tagesordnung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt;

1. Erweiterung des Geltungsbereiches
2. Vorstellung des Bebauungsplan-Vorentwurfes
3. Bericht über das Ergebnis des Erörterungstermins zur regionalen Abstimmung am 29.09.2010
4. Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes
5. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

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

1. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.18/2.2 wird um eine weitere Teilfläche des Flurstücks Nr. 21 und um das Flurstück Nr. 22 in der Gemarkung Geistingen, Flur 25 erweitert.

Soweit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 die bereits rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 01.18/1 Hennef (Sieg) – Gewerbegebiet West (Ostteil) und Nr. 01.18/2 Gewerbegebiet West (Westteil) überdeckt, werden diese durch den neu aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 ersetzt.

2. Der Bericht über das Ergebnis des Erörterungstermins zur regionalen Abstimmung am 29.09.2010 wird zur Kenntnis genommen.
3. Dem vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurf wird zugestimmt.
4. Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan-Vorentwurfes durchgeführt.

Begründung

Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans geht auf einen Antrag des Investors, der C & S Besitz-GmbH Görghausen, vom 07.06.2010 zurück. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 22.06.2010 diesem Antrag stattgegeben.

Die C & S Besitz - GmbH plant die Eröffnung eines Einrichtungshauses (Müllerland) mit zusätzlichen gastronomischen Angeboten. Hierzu soll das leerstehende Gebäude der ehemaligen Messehalle im Ortsteil Stoßdorf genutzt werden. Dieses befindet sich – ebenso wie die Grundstücke für notwendige Stellplatzanlagen – im Besitz des Investors. Eine Revitalisierung dieses Gebäudes und der Grundstücke erscheint sinnvoll, um das Gebäude effektiv zu nutzen und das Gelände im Innenbereich seiner entsprechenden städtebaulichen Nutzung wieder zuzuführen.

Bereits am 09.05.2001 war der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt Messe Hennef gefasst worden. Zum damaligen Zeitpunkt hatte die Firma Tacke geplant, ihr bestehendes Möbelhaus in Sankt Augustin in das Messegebäude im Gewerbepark Hennef (Sieg) - West zu verlagern, das sich in deren Besitz befand. Da das geplante Vorhaben auf der Grundlage des Bebauungsplans Nr. 01.18/2, in dessen Geltungsbereich es lag und liegt, nicht zulässig gewesen wäre, sollten die rechtlichen Voraussetzungen hierfür durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans geschaffen werden. Das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren wurde in den Folgejahren bis zur Offenlage weiterbetrieben. Der Satzungsbeschluss konnte jedoch dann nicht mehr gefasst werden, weil der Investor zwischenzeitlich von seinen Plänen abgerückt war. In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 22.06.2010 wurden dann auch dementsprechend der Aufstellungsbeschluss und die weiteren Verfahrensbeschlüsse für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. V 01.18/2 aufgehoben.

Geltungsbereich

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 4,8 ha. Der Bereich schließt östlich an die bebaute Ortslage Hennef-Stoßdorf an.

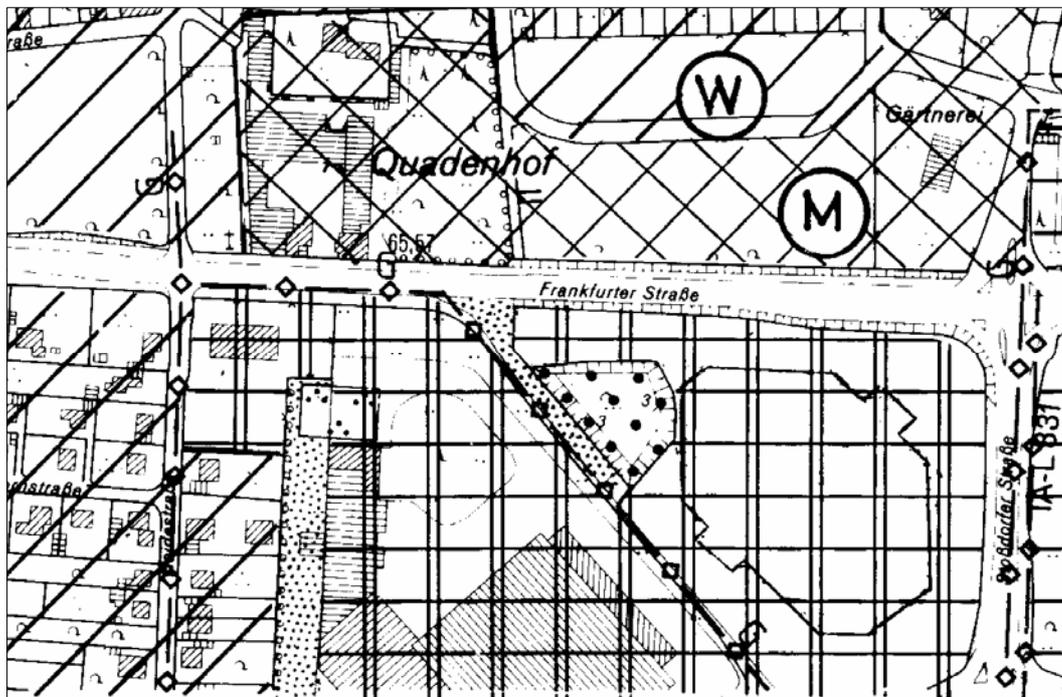
Das Plangebiet liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 01.18/2 und 1 Hennef (Sieg) „Gewerbegebiet West – Stoßdorf“. Eine Änderung des zentralen Bereichs sowie der Straßen ist durch Änderung der Gebietskategorie in „Sonstiges Sondergebiet“ sowie der westlich gelegenen Flächen von Grün- bzw. Forstflächen zu einer Stellplatzanlage erforderlich.

Aufgrund des zwischenzeitlich vorliegenden Verkehrsgutachtens und der darin festgestellten Notwendigkeit einer Verlängerung des Linksabbiegers an der „Frankfurter Straße / Stoßdorfer Straße“ ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsprechend zu erweitern. Dies betrifft eine weitere Teilfläche des Flurstücks Nr. 21 und das Flurstück Nr. 22 in der Gemarkung Geistingen, Flur 25.

Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.18/2.2 als gewerbliche Bau-

fläche dar, während in den westlichen Bereichen die jetzige brach gefallene Mulde als Bereich für die Forstwirtschaft und ein schmaler Streifen als öffentliche Grünfläche ausgewiesen wurde. Dies findet sich ebenso, jedoch parzellenschärfer, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 01.18/2 & 1.



Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 mit der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können, wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird (s. weiteren TOP dieser Sitzung).

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V01.18/2.2 verlieren die durch die aktuelle Bauleitplanung überdeckten Teile der Bebauungspläne 01.18/2 und 01.18/1 ihre Gültigkeit.

Das Planungsgebiet liegt in Wasserschutzzone III Süd des Wasserschutzgebietes Hennef-Siegbogen. Der Bau von Straßen und Wegen sowie der Ausbau bzw. die Umgestaltung von wesentlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren genehmigungspflichtig. Einleitungen in das Grundwasser bedürfen separater wasserrechtlicher Verfahren.

Rahmenplanungen

Bezogen auf die geplante Ausweisung des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist als Rahmenplanung das in Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef (Geographisches Institut der Uni Bonn) zu nennen sowie der auf regionaler Ebene erarbeitete, aber bisher noch nicht verabschiedete „Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste“ (rak – Regionaler Arbeitskreis).

Ein zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Bauvorhaben „Müllerland“ erarbeitetes Gutachten der BBE Handelsberatung (September 2010 - s. Anlage) dient als Grundlage für die Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet ist durch das ehemalige „Messezentrum Bonn-Rhein-Sieg“, das zu keinem Zeitpunkt wirtschaftlich erfolgreich betrieben wurde, geprägt. Es umfasst den umfangreichen, jetzt leer stehenden Gebäudekorpus, samt der diesen umgebenden Stellplatzanlage mit Fahrgassen, randlichen Eingrünungen sowie Zu- und Abfahrten. Weiterhin findet sich eine brach gefallene Mulde am westlichen Rand, die auch der Niederschlagsversickerung dient, randlich grenzen öffentliche Verkehrsflächen an (Straßen sowie ein Geh- und Radweg). Entlang der Stellplatzanlage wurden zahlreiche Ziersträucher und heimische Laubbäume gepflanzt.

Städtebauliche Situation

Eine grundsätzliche Umgestaltung des Stadtbildes ist in diesem Bereich nicht geplant. Die Funktionalität des vorherigen Gewerbegebietes und geplanten Sondergebietes bleibt erhalten bzw. wird wieder aufgenommen.

Städtebauliches Konzept

Verkehrerschließung - Äußere Erschließung

Im Bericht des Verkehrsgutachtens (s. Anlage) der BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH (09/2010) wurde bei einem Fahrtenanteil im Pkw-Verkehr von 95 % und einem Besetzungsgrad von 2,0 Personen pro Pkw ein durch die Kunden verursachtes Verkehrsaufkommen in Höhe von 1.454 Pkw / Tag ermittelt.

Die Verkehrserhöhung wird hierin pauschal mit +10% bezogen auf die Ausgangssituation angenommen.

Unter Zugrundelegung dieses Ansatzes wurde als günstigste Anbindung des Einrichtungshauses an das bestehende Straßennetz die An- und Zufahrt der Stellplatzanlage und damit letztlich des Einrichtungshauses selbst über die Josef-Dietzgen-Straße ermittelt. Diese Straße ist mit der Stoßdorfer Straße (L 331) als Verbindung zur Frankfurter Straße (L 333) für die Verkehre aus dem Bereich Hennef-Zentrum, Siegburg bzw. der Bundesautobahn A 560 verbunden.

Ferner findet sich entlang der Westgrenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Fuß- und Radweg, der eine Verlängerung des Weges an der südlichen Seite der L 333 darstellt. Diese Wegeverbindung dient als offizieller Schulweg und soll an den Südrand der Frankfurter Straße unter Beibehaltung des zwischen dem Weg und der Verkehrsfläche der Straße verlaufenden Entwässerungsgrabens und des dortigen Baumbestandes verlegt werden. Dieser Weg soll weiter bis zur Stoßdorfer Straße geführt werden. Dort wird der Fuß- und Radverkehr mittels der Lichtsignalanlage auf die Ostseite der Stoßdorfer Straße. Eine zusätzliche weitere Furt soll zudem in nördlicher Richtung (Aldi) die L333 queren.

Verkehrerschließung - Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird im Einzelnen aus dem Entwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, s. Anlage) ersichtlich.

Dargestellt sind neben der Ausweisung der Stellplätze in den Freianlagen auch die Fahrbeziehungen des Anlieferverkehrs und der Entsorgung.

Die Wegeführung der Umfahrungsstraße wurde im Hinblick auf die Anordnung der Stellplätze so gewählt, dass ein Rückstau durch Parksuchverkehr auf den öffentlichen Verkehrsraum der Josef-Dietzgen-Straße verhindert wird.

Mit einbezogen wird bei dieser Planung zudem die Fläche des benachbarten Lagergebäudes, welches direkt südwestlich an den Geltungsbereich des Plangebietes angrenzt. Die bestehende Halle soll zugunsten einer dem Einrichtungshaus zugeordneten Stellplatzanlage abgerissen werden. Wegen der zukünftigen Fahrbeziehungen zwischen dem geplanten Einrichtungshaus einschließlich des Abhollagers in dem bisherigen als Tiefgarage genutzten Kellergeschoß des SO-Gebietes und den benachbarten Stellplatzflächen, soll der bisher randlich verlaufende Fuß- und Radweg verlegt werden. Die Stellplatzanlage wird im VEP nachrichtlich mit dargestellt, jedoch nicht mit in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.18/2.2 einbezogen. Es ist beabsichtigt, die Stellplatzanlage im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.18/2 zu genehmigen.

Dieser Entwurf enthält auch einen Lösungsvorschlag für den Lieferverkehr der Firma Wenco.

Städtebauliche Idee

Da die Messe in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt wirtschaftlich erfolgreich betrieben wurde und seit Jahren leer steht, ist es sinnvoll das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen.

Eine Umgestaltung zu einer anderen Art der baulichen Nutzung ist unverhältnismäßig. Somit ist eine Weiternutzung dieses bestehenden Gesamt-Ensembles aus städtebaulicher Sicht klar einer Flächenneuerschließung vorzuziehen.

Eine grundsätzliche Umgestaltung des Stadtbildes ist in diesem Bereich nicht geplant. Die Funktionalität des vorherigen Gewerbegebietes und künftigen Sondergebietes bleibt erhalten bzw. wird wieder aufgenommen.

Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, das durch die Zweckbestimmung als "großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus" konkretisiert wird.

Zulässig sind die für den Betrieb des Einrichtungshauses erforderlichen Nebeneinrichtungen, wie Sozialräume, Lager- und Büroflächen, etc., ein Kinderland und ein eigenständiger Gastronomiebetrieb mit separaten Öffnungszeiten mit 1.500 m² Nutzfläche.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in „Sondergebieten“ beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8 und wird als solche auch im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt.

Die Geschosflächenzahl (GFZ) wird im Bebauungsplanentwurf auf 2,0 festgesetzt und orientiert sich an den bestehenden Gebäuden. Größere An- und Erweiterungsbauten sind nicht vorgesehen. Das Kellergeschoß wird künftig als Lagerfläche und zur Kundenabholung genutzt.

Verkaufsfläche

Die Gesamt-Verkaufsfläche (VK) wird auf 31.000 m² begrenzt, was in etwa der heutigen Nutzfläche des Gebäudes entspricht. Die Festsetzung der max. VK-Fläche für Kernsortiment (27.350 m²) sowie zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente (3.650 m² hiervon jedoch max. 2500m² zentrenrelevante Randsortimente) erfolgt entsprechend den Ergebnissen des BBE-Einzelhandelsgutachtens (s. Anlage).

Die Verträglichkeit mit dem Einzelhandel in Hennef und den Nachbargemeinden wird durch das BBE-Gutachten nachgewiesen: „*Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hennef und in den Nachbarkommunen können somit ausgeschlossen werden*“.

Im Rahmen der interkommunalen Abstimmung werden die Nachbarkommunen zu einer Projektvorstellung am 29.09.2010 ins Hennefer Rathaus geladen. Über die Ergebnisse wird in der Sitzung berichtet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen berücksichtigen den vorhandenen Baukörper und lassen einen geringfügigen Spielraum für Änderungen und Erweiterungen zu.

Grünflächen

Innerhalb von Pflanzgebotflächen werden, soweit die Flächen von Sichtbereichen nicht betroffen sind, standortgerechte, heimische Sträucher und Bäume angepflanzt.

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der Stellplatzanlage ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen - Anpflanzqualität 18/20 cm STU.

Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind noch in ihrer endgültigen Stellung flexibel, da sie auf die Lage der künftigen Stellplatzenerweiterung und Verkehrsführung auf dem Grundstück abgestimmt werden müssen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten.

Grundwasserschutz

Das Planungsgebiet liegt in Wasserschutzzone III Süd des Wasserschutzgebietes Hennef-Siegbogen. Entsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass zum Schutz des Grundwassers Belastungen vermieden werden.

Der Bau von Straßen und Wegen sowie der Ausbau bzw. die Umgestaltung von wesentlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren genehmigungspflichtig. Auch das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

Abwasser und Niederschlagswasser

Das Gebiet liegt innerhalb eines abwassertechnisch erschlossenen Straßennetzes und ist über ein Trennsystem angeschlossen.

Bezüglich des Schmutzwassers ergeben sich durch die neue Nutzung keinerlei Veränderungen, die zu einer Erneuerung oder Nachbesserung der vorhandenen technischen Infrastruktur führen. Das bestehende Leitungssystem kann die zu erwartenden Mengen problemlos aufnehmen.

Ein Bodengutachten zur Versickerungsfähigkeit wird z.Zt. erstellt und dessen Aussagen werden im weiteren Verfahren Eingang in die textlichen Festsetzungen finden.

Immissionen

Das Thema „Lärm“ wird derzeit gutachterlich untersucht und fließt ins weitere Verfahren ein.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird nach den gesetzlichen Bestimmungen des Naturschutz- und Landschaftsrecht ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung erarbeitet. Der vorliegende Umweltbericht basiert auf dem derzeitigen frühen Planungsstand. Im Zuge des weiteren Planungsverfahrens werden die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung und die damit verbundenen Maßnahmen weiter konkretisiert.

Eine Untersuchung der planungsrelevanten Tierarten zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist beauftragt und findet Eingang in das weitere Verfahren.

Auswirkungen auf den Haushalt

- Keine Auswirkungen Kosten der Maßnahme
 Bemerkungen

Die mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbundenen Kosten übernimmt der Investor.

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

- des Flächennutzungsplanes überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:

Paraphe:

Name:

Paraphe:

_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 22.09.2010

K. Pipke

Anlagen:

- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB
Verfasser: Planungsgruppe Skribbe – Jansen, Münster
Stand:23.09.2010
- Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: wie vor
Stand:23.09.2010
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: wie vor
Stand:23.09.2010
- Umweltbericht gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: wie vor
Stand:23.09.2010
- Auswirkungenanalyse – BBE Handelsberatung, September 2010-09-21
- Verkehrsuntersuchung – Brilon Bondzio Weiser, September 2010-09-21
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) – schmittprojekt 20.09.2010