

STADT HENNEF (SIEG)

Flächennutzungsplan – 46. Änderung - Hennef (Sieg) - Hossenberg

Begründung

**- Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und
§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Stand: 13.09.2012

**Stadt Hennef (Sieg)
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

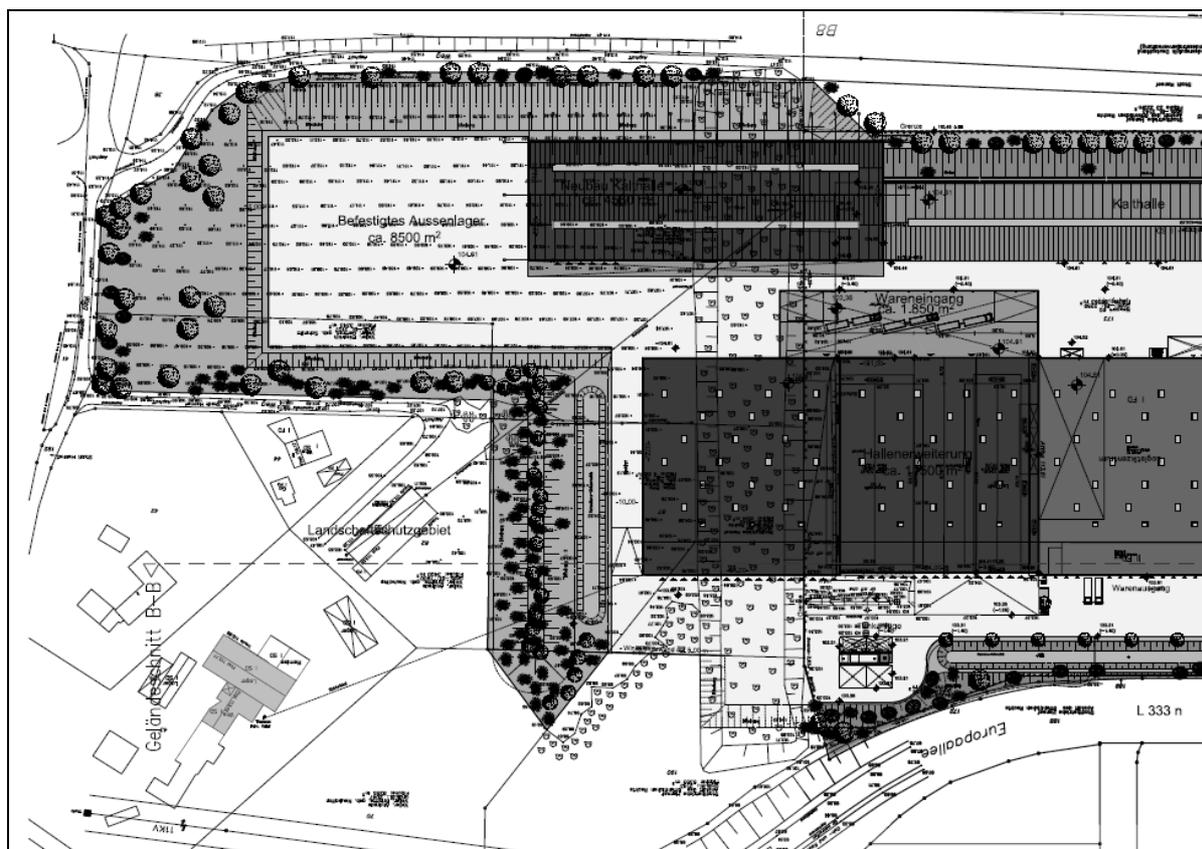
1. Vorbemerkungen

1.1 **Planungsanlass / Erforderlichkeit der Flächennutzungsplanänderung**

Die 46. Änderung des Flächennutzungsplanes geht auf einen entsprechenden Antrag des im Gewerbegebiet Hossenberg gelegenen Fachgroßhandels für Haustechnik zurück. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) der Stadt Hennef (Sieg) *hat in seiner Sitzung am ...* diesem Antrag stattgegeben.

Der Fachgroßhandel für Haustechnik hat seit 2003 seinen Firmensitz im Gewerbegebiet Hossenberg. Nach einer Erweiterung des Sortimentsbereiches um Elektro- und Dachtechnikartikel mit zum Teil sperrigen und voluminösen Artikeln (z.B. Kabel, Ziegel, Pappe, Holz, Isolierstoffe) ist zur Erhaltung des Standortes eine Erweiterung des Betriebsgeländes erforderlich. Der Standort in Hennef übernimmt die zentrale Funktion als Schwerpunkt und Zentrallager im Verbund der zu diesem Fachgroßhandel gehörenden anderen Standorte. Das derzeitige Betriebsgelände bietet für die künftigen betrieblichen Anforderungen keine ausreichenden Flächen.

Im Vorfeld der Änderung des Flächennutzungsplanes und der parallelen Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.40 Gewerbegebiet Hossenberg wurden mehrere Varianten zur Erweiterung des Betriebsgeländes vorgelegt und geprüft. Letztlich soll die zum Bebauungsplan vorgeschlagene Variante umgesetzt werden, da diese nachbarlichen Belangen wie Schallschutz, Verschattung und Sichtbeziehungen am ehesten gerecht wird. Grundlage für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist nunmehr das nachfolgende Erweiterungskonzept.



Auszug aus dem Erweiterungskonzept des Fachgroßhandels für Haustechnik vom 01.06.2012

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / Verfahren

Die Änderung des Flächennutzungsplanes stützt sich auf die aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. *Die verwendeten gesetzlichen Grundlagen sind der Planzeichnung zu entnehmen. (werden noch eingearbeitet)*

Am 30.07.2011 ist das „Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden“ in Kraft getreten. Hierdurch wird zur Unterstützung der Energiewende ein Teil der Bauplanungsrechtsnovelle vorgezogen, die neben dem Klimaschutz auch auf eine Stärkung der Innenentwicklung und eine Änderung der Baunutzungsverordnung zielt. Mit dem vorgezogenen Gesetz soll insbesondere die Windkraft ertüchtigt werden. Darüber hinaus enthält das Gesetz eine Vielzahl von Regelungen, die den Klimaschutz stärken und die Energiewende voranbringen sollen. Bauleitpläne sollen danach künftig u.a. auch dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Klimaschutz und –anpassung erhalten dadurch eine selbstständige Bedeutung. Sie stehen gleichberechtigt neben dem Umweltschutz und sind im Rahmen der Bauleitplanverfahren mit der gleichen Wertigkeit in Bezug auf die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange und der Begründung zum jeweiligen Bauleitplanverfahren zu behandeln.

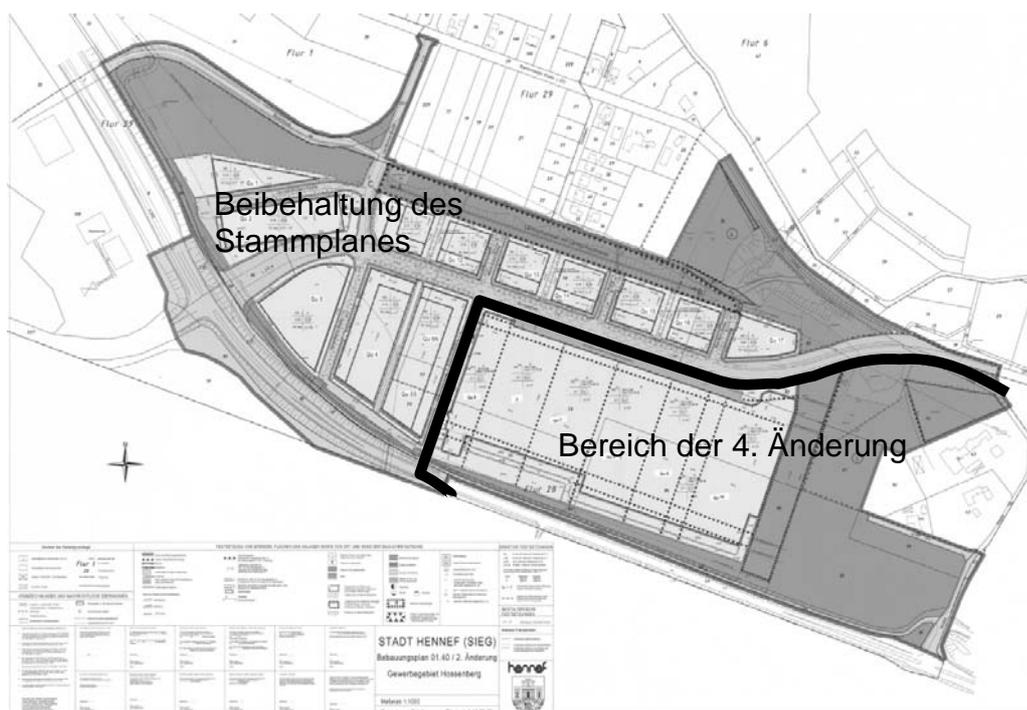
Im vorliegenden Verfahren zur 46. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Regelungen dieses Gesetzes berücksichtigt.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Die Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst neben den neu auszuweisenden Gewerbeflächen, die teilweise für landschaftspflegerische Maßnahmen bereitgestellt werden sollen, auch weitere Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die sich nördlich an die Gewerbeflächen angliedern.

Das Plangebiet befindet sich im Übrigen im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 01.40 Gewerbegebiet Hossenberg, westlich des Weilers Hossenberg und nördlich der Bundesstraße B 8, der im Parallelverfahren geändert wird.



Abgrenzung der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bereich liegt auf einer Höhe zwischen 98 und 115 m üNN (Normal Höhennull). Das Gelände fällt von der Bundesstraße B 8 in nördlicher Richtung. Das vorhandene Betriebsgelände des Fachgroßhandels für Haustechnik ist auf einer Höhe von etwa 103 bis 104 m üNN eingeebnet. Zur südlichen Bundesstraße B8 und zur nördlichen Landesstraße L 333 sind dabei bis zu 6 m hohe Böschungen entstanden.

Östlich des Betriebsgeländes dieses Fachgroßhandels wurde auf einer Länge von ca. 200 m ein etwa 3 m hoher und 35 m breiter Erdwall errichtet und mit Gehölzen bepflanzt. Der Erdwall endet im Norden an einer Geländesenke, in der sich ein Quellbereich befindet.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 28, Flurstücke Nr. 66, 67, 70, 81, 85 und 190.

2.2 Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg ist das Plangebiet im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes des Fachgroßhandels für Haustechnik als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen“ (GIB) und östlich davon als „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ausgewiesen. Der Bereich „Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich“ ist im nördlichen Teilabschnitt überlagert von der Signatur „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung“.

Der Fachgroßhandel für Haustechnik befindet sich mit seinem Unternehmen seit 2003 im Gewerbegebiet Hossenberg in der Max-Planck-Strasse 2, 53773 Hennef. Das GE Hossenberg liegt am Ende der A 560, Übergang zur B8 auf der nordwestlichen Straßenseite.

Er betreibt auf dem Grundstück einen Fachgroßhandel für Gebäudetechnik und hat seinen Haupthandelsbereich um zwei weitere Sortimentsgruppen erweitert. Neben den ursprünglichen Sortimentsbereichen für Heizung, Sanitär, Installation sowie Lüftung und Kühlung kam in 2008 der Sortimentsbereich Elektro und in 2010 „Alles für das Dach“ hinzu.

Durch die Zunahme der Sortimentsbereiche und die sehr positive Umsatzentwicklung in allen Sortimentsbereichen stößt der Fachgroßhandel für Haustechnik trotz einer Kalthallen-erweiterung in 2010 um 2.700 qm an seine logistische Grenze.

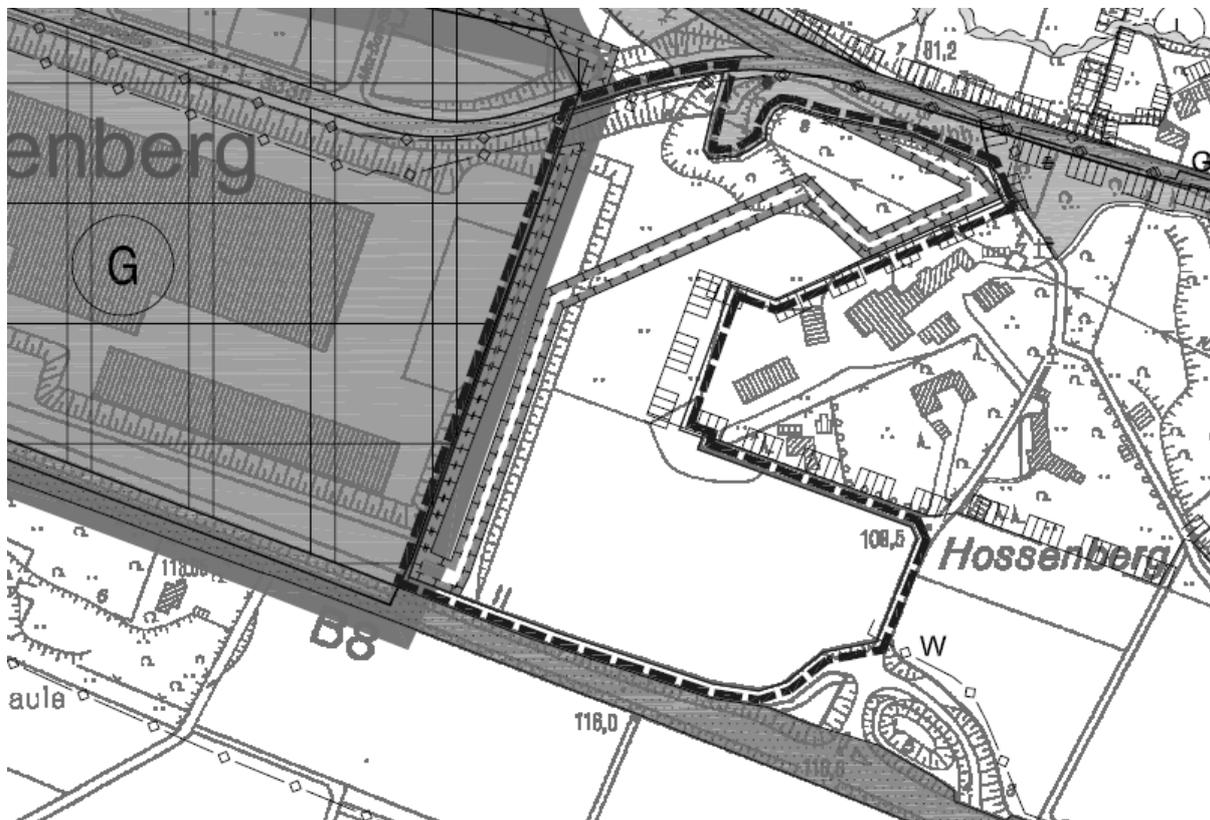
Um eine weitere Entwicklung des Geschäftsbetriebes an diesem Standort zu gewährleisten, ist eine Erweiterung der Bebauung zwingend erforderlich, um die Warenströme im Wareneingang in der Lagerung, in der Kommissionierung und im Warenausgang zu bewältigen. Der Ablauf der bestehenden Logistik lässt eine Erweiterung nur in östlicher Richtung zu.

Die Fläche für die Erweiterung ist im FNP der Stadt Hennef als Fläche für die Landwirtschaft außerhalb des GIBs für das GE Hossenberg dargestellt. Nordwestlich der Fläche befindet sich ein Weiler mit Wohnbebauung.

Die Bezirksregierung stellt – vorbehaltlich der Lösung der fachplanerischen Fragestellungen wie Schallschutz für die Wohnbebauung, Artenschutz, etc. – bei der für die Firmenerweiterung notwendigen Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung an die Ziele der Raumordnung in der Anfrage nach § 34 LPlG in Aussicht.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt die neuen/zusätzlichen Gewerbefläche als Außenbereich dar, teilweise mit der Umgrenzung als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Für die Erweiterung der Gewerbeflächen und die Änderung des Bebauungsplanes ist daher auch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.



derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan

2.4 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Die Erweiterung der Gewerbeflächen berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz. Ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 67 befindet sich jedoch innerhalb eines ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes gem. Landschaftsgesetz NW (LG NW), wie die Abbildung oben zeigt.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

(Weitere Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

2.5 Rahmenplanung

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

2.6 Vorhandene Flächennutzung

Das Plangebiet umfasst den östlich an das bestehende Betriebsgelände des Fachgroßhandels für Haustechnik angrenzenden Erdwall, der flächendeckend mit Gehölzen bepflanzt ist (Flurstücke 81 und 85 (teilweise)). Der Erdwall dient als Abschirmung zwischen Gewerbe und Wohnnutzung.



bepflanzter Erdwall an der östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes und anschließende Ackernutzung

Östlich an den Erdwall schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Das Flurstück Nr. 85 wird als Ackerfläche genutzt, die Flurstücke Nr. 67 und 70 als Grünland. Auf dem Flurstück befinden sich Wald und Gehölzbestände.

(Weitere Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

2.7 Städtebauliche Situation

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3. Städtebauliches Konzept

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben von der Erweiterung der Gewerbeflächen unberührt. Es sind keine neuen Straßen vorgesehen oder erforderlich. Die Anbindung des bestehenden und künftig erweiterten Betriebsgeländes des Fachgroßhandels für Haustechnik an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die ausgebaute städtische Max-Planck-Straße zur Landesstraße L 333 und von dort weiter zur Bundesstraße B 8.

3.1.2 Innere Erschließung

Die Erweiterungsflächen werden über das bestehende Betriebsgelände mit einer Zufahrt von der Max-Planck-Straße erschlossen.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Der Änderung des Flächennutzungsplanes liegt ein Konzept des Fachgroßhandels für Haustechnik zu Grunde, in dem dargestellt ist, wie sich der Betrieb zur Standortsicherung erweitern und weiter entwickeln möchte. Das Konzept ist auf Seite 2 abgebildet.

3.2.2 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung soll aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO übernommen werden. Im Flächennutzungsplan werden daher im Rahmen der vorliegenden Änderung gewerbliche Bauflächen dargestellt.

(Weitere Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3.2.3 Sonstige Vorgaben

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3.3.2 Baugrundvorerkundung

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3.3.3 Grundwasserschutz

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3.4 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung soll über die vorhandenen Anlagen und Anschlüsse an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze erfolgen. Das auf den zusätzlichen Gewerbeflächen anfallende Niederschlagswasser soll ebenso wie im Bestand in einem neuen Becken mit Überlauf an die Vorflut gesammelt und versickert werden.

(Weitere Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

3.6 Immissionen

Die schalltechnische Verträglichkeit mit umliegenden Nutzungen, insbesondere der Wohnbebauung des Weilers Hossenberg wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes mittels Emissions- und Zusatzkontingenten geregelt, die gutachterlich ermittelt und vorgegeben sind. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO im Bebauungsplan sollen im Übrigen nur nicht erheblich belästigende Betriebe zugelassen werden, so dass über den Schall hinaus keine unzulässigen und das Wohnen relevant störende Emissionen zu erwarten sind.

(Weitere Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

4. Hinweise

4.1 Kampfmittelfreiheit

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

4.2 Geohydrologische Verhältnisse

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

4.3 Archäologische Ausgrabungen / Bodendenkmale

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

5. Eingriffe in Natur und Landschaft / Umweltbericht

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

6. Bodenordnung

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

7. Quantitative Auswirkungen der Änderung des Flächennutzungsplanes / Flächenbilanz

Fläche	qm	ha (gerundet)	Anteil

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

8. Rahmenbedingungen

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)

9. Anlagen, die Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplanes sind

(Angaben werden im Verfahren ergänzt.)