



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2012/2854
Datum: 03.09.2012

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	26.09.2012	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.40 Hennef (Sieg) - Gewerbegebiet Hossenberg, 4. Änderung

1. Aufstellungsbeschluss
2. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan-Vorentwurfes
3. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3(1) und § 4(1) Baugesetzbuch (BauGB)

Beschlussvorschlag

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

1. Gemäß § 2 (1) i.V.m. § 1 (8)BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), wird die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.40 Hennef (Sieg) – Gewerbegebiet Hossenberg aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Striefen, Flur 29, die Flurstücke 8 (tw), 38, 41, 46, 66, 67, 70, 80, 81, 85, 167, 173, 190, 207 (tw) und 208 (tw)

2. Dem vorgestellten Bebauungsplan – Vorentwurf wird zugestimmt.
3. Gemäß § 3(1) und § 4(1) BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan – Vorentwurfes durchgeführt.

Begründung

Auf den beigefügten Antrag wird hingewiesen.

Die Firma befindet sich mit ihrem Unternehmen seit 2003 im Gewerbegebiet Hossenberg in der Max-Planck-Strasse 2, 53773 Hennef. Sie betreibt auf dem Grundstück einen Fachgroßhandel für Gebäudetechnik und hat ihren 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 Hinzunahme der Sortimentsbereiche und die sehr positive Umsatzentwicklung in allen Sortimentsbereichen stößt die Firma trotz einer Kalthallenerweiterung in 2010 um 2.700 qm an ihre 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 Sicherung und Schaffung weiterer Arbeitsplätze kann durch die Änderung des Bebauungsplanes gewährleistet werden und wird daher von der Verwaltung befürwortet.

Verfahren

In der Sitzung soll die 4. Änderung des Bebauungsplanes 01.40 Hennef (Sieg) - Hossenberg eingeleitet werden. Darüber hinaus soll der Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gefasst werden.

Flächennutzungsplan

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt die neuen/zusätzlichen Gewerbefläche als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert (46. Änderung, in gleicher Sitzung).

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 01.40 Gewerbegebiet Hossenberg westlich des Weilers Hossenberg nördlich der Bundesstraße B 8.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bzw. der 4. Änderung beträgt etwa 12,35 ha.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung Striefen

Flur 29, Flurstücke Nr. 8 (tlw.), 38, 41, 46, 66, 67, 70, 80, 81, 85, 167, 173, 190, 207 (tlw.) und 208 (tlw.)

Städtebauliches Konzept

Im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplanes wurden mehrere Varianten zur Erweiterung des Betriebsgeländes vorgelegt und geprüft. Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes ist nunmehr das der Anlage beigefügte Konzept der Firma, in dem dargestellt ist, wie sich der Betrieb zur Standortsicherung erweitern und weiter entwickeln möchte. Dieses Konzept wurde

letztlich gewählt, da es den nachbarlichen Belangen wie Schallschutz, Verschattung und Sichtbeziehungen am ehesten gerecht wird.

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 der Firma an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die ausgebaute städtische Max-Planck-Straße zur Landesstraße L 333 und von dort weiter zur Bundesstraße B 8.

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

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Ein Artenschutz-Fachbeitrag wurde bereits, jahreszeitlich bedingt, erstellt und ist als Anlage beigefügt.

Der Umweltbericht wird dann im weiteren Verfahren verfasst.

Immissionen

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

Auswirkungen auf den Haushalt

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
| | Sachkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten | Personalkosten: € |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig | Höhe des Zuschusses €
% |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden, | HAR: € |
| Haushaltsstelle: | Lfd. Mittel: € |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger
Ausgaben erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich | Betrag: € |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen | Betrag € |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgeeinnahmen | Art: |
| | Höhe: € |
| <input type="checkbox"/> Bemerkungen | |

Alle Kosten für Planung und Gutachten trägt der Antragsteller

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes überein nicht überein (siehe Anl.Nr. 46.
der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr. ^{Änd FNP})

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 13.09.2012

Klaus Pipke

Anlagen:

- Antrag auf Änderung / Erweiterung vom 02.07.2012
- Konzept zur geplanten Erweiterung mit Geländeschnitt
- Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB
Verfasser: Planungsbüro Dittrich
Stand:13.09.2012
- Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich
Stand:13.09.2012
- Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 u. 4 Abs.1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: Planungsbüro Dittrich
Stand:13.09.2012
- Artenschutz-Fachbeitrag
Verfasser: Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung
Stand: 13.08.2012