Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Beschlussvorlage

Amt:	Amt für Stadtplanung und - entwicklung	**TOP: _____**
Vorl.Nr.:	V/2013/3149	**Anlage Nr.: _____**
Datum:	19.06.2013	

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	09.07.2013	öffentlich

Tagesordnung

Bebauungsplan Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Straße / Bröltalstraße / Kleine Umgehung, 12. Änderung

1. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Vorentwurfes
2. 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. **Dem vorgestellten Bebauungsplan- Vorentwurf wird zugestimmt.**
2. **Gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf Grundlage des vorgestellten Bebauungsplan- Vorentwurfes durchgeführt.**

Begründung

Verfahren

In der Sitzung des Ausschusses am 30.04.2013 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung der 12. Änderung des Bebauungsplanes gefasst.

Als **erster formeller Verfahrensschritt** soll nun die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Landes- und Regionalplanung

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 ist die Stadt Hennef als Mittelzentrum eingestuft. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) im Übergang zum Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.
Auf der Ebene des Regionalplanes (ehem. Gebietsentwicklungsplan (GEP)) werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert
Der Planbereich ist als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen, es grenzen im Süden weitere Allgemeine Siedlungsbereiche, im Osten die A 560 und im Norden die Siegaue als Allgemeiner Agrar- und Freibereich mit der Freiraumfunktion 'Schutz der Natur' an.
Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Flächennutzungsplan

Im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes ist vorbereitend bereits die Anpassung der Darstellung für den Planbereich von „Gewerblichen Bauflächen" gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in „Sondergebiet", Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel" gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt. Diese FNP- Änderung wurde 2013 rechtswirksam.

Die 12. Änderung des Bebauungsplanes ist damit **aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.**

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 kann wie folgt beschrieben werden:
Das ca. 0,72 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Stadtrand von Hennef und umfasst die Flurstücke 855, 854 und 853 aus Flur 2, Gemarkung Striefen.
Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden:	durch die Flurstücke 6 und 7, Flur 2, Gemarkung Striefen
im Osten:	durch die südlich der Autobahn A560 gelegene Autobahnab- bzw. auffahrt Anschlussstelle Hennef-Ost
im Süden:	hier verläuft die Grenze zunächst entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke 53, 56 und 57 sowie im Bereich der Zufahrt entlang der Flurstücke 56 und 864 aus Flur 2, Gemarkung Striefen
im Westen:	durch die Flurstücke 34 und 65 sowie im Bereich der Zufahrt entlang des Flurstücks 64 und der Straßenparzelle 9 (Obere Siegstraße), Flur 2, Gemarkung Striefen

Betroffene Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 01.26 in seiner ursprünglichen Fassung wurde am 25.6.1984 vom Rat der Stadt Hennef als Satzung beschlossen, am 29.1.1985 vom Regierungspräsidenten Köln genehmigt und am 15.2.1985 durch Bekanntmachung rechtskräftig.
Dieser Plan hat neben der Sicherung der allgemeinen städtebaulichen Entwicklung am östlichen Siedlungsrand des Zentralortes Hennef insbesondere die Aufgabe, städtebaulich auf einen damals vom Landschaftsverband Rheinland – Rheinisches Straßenbauamt Bonn – aufgestellten Planentwurf mit veränderten Erschließungsbedingungen zu reagieren.

Der Bebauungsplan hat im Laufe der Zeit verschiedene Änderungen erfahren, die hier bis auf

die u.a. nicht weiter erläutert werden, da keine Zusammenhänge mit der 12. Änderung bestehen.

Im „Alt“-Bebauungsplan Nr. 01.26 ist für den Planbereich der 12. Änderung Gewerbegebiet festgesetzt, in dem einzig ein Baubetriebshof zulässig ist. Der Bebauungsplan Nr. 01.26 trifft des Weiteren Festsetzungen am westlichen Rand zu einem Lärmschutzwall zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Bereits in den Jahren 2005 bis 2007 wurde im unmittelbar angrenzenden Bereich ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt (8. Änderung). Wesentliches Ziel der damaligen Änderung des Bebauungsplanes war, den im Planbereich veränderten verkehrlichen Rahmenbedingungen Rechnung zu tragen. Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 führten dann das Ansiedlungsinteresse eines Lebensmitteldiscounters zu einer Änderung des Bebauungsplanes im Bereich des Baubetriebshofes durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, in dem Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Hennefer Liste“ zulässig sind.

Durch die 12. Änderung werden Festsetzungen der 8. Änderung teilweise und die 11. Änderung in Gänze überdeckt.

Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef weist das Plangebiet außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches aber innerhalb des Ergänzungsstandortes Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße als Potenzialfläche für die Entwicklung von Einzelhandel aus. Dieser Standort hat die Funktion eines Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten mit zusätzlicher Nahversorgungsfunktion. Die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters von rund **1.100 qm VKF** wird somit den **Zielen des Einzelhandelkonzeptes** für die Stadt Hennef **gerecht** und trägt zur Verbesserung der Nahversorgungsituation insbesondere für das nördliche und östliche Stadtgebiet bei.

Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Der Planbereich umfasst die Fläche des Baubetriebshofes der Stadt Hennef mit seiner Zufahrt zur Oberen Siegstraße und ist am östlichen Stadteingang Hennefs gelegen. Seine nordöstliche Grundstücksgrenze liegt unmittelbar an der Autobahnanschlussstelle Hennef (Sieg) Ost der A 560. Der Bereich ist Teil des vom Gutachter im Einzelhandelskonzept empfohlenen Ergänzungsstandortes für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße.
Im Jahr 2012 führten im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 01.26 - Frankfurter Str./ Bröltalstr./ kl. Umgehung - der Stadt Hennef das Ansiedlungsinteresse eines Lebensmitteldiscounters zu einer Änderung des Bebauungsplanes: im Bereich des Baubetriebshofes durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO, in dem Gewerbebetriebe aller Art und damit auch Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeitsschwelle des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß „Hennefer Liste“ zulässig sind. Gemäß der aktuellen Rechtssprechung liegt der Schwellenwert für die Großflächigkeit bei ca. 800 qm Verkaufsfläche.

Aktuelle Planungsabsichten des ansiedlungsinteressierten Lebensmitteldiscounters sehen jedoch eine Erweiterung der Verkaufsflächengröße auf 1.100 qm vor. Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist für einen Lebensmitteldiscounter dieser Größe eine Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan erforderlich.
Ziel der 12. Änderung des Bebauungsplanes ist nun die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmitteldiscounters am Ergänzungsstandort Bröltalstraße/ Emil-Langen-Straße zur Verbesserung der Nahversorgung für die umliegende Bevölkerung unter Berücksichtigung der angrenzenden Nutzungen, der Gewährleistung des verträglichen Einfügens in die Umgebung und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Im Jahr 2012 ist vorbereitend bereits im Rahmen der 44. Änderung des Flächennutzungsplanes die Anpassung der Darstellung für den Planbereich von „Gewerbliche Baufläche“ gem. § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO in „Sondergebiet“ Zweckbestimmung: „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erfolgt.
Als erster formeller Verfahrensschritt soll nun die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchgeführt werden.

Erschließung / Verkehr

Aufgrund der genannten Anpassungen zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich **keine Änderungen** hinsichtlich der Erschließung. Daher sind keine weiteren negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten.
Die **im Rahmen der 11. Bebauungsplanänderung** erstellten **Untersuchungen** (Gutachten beinhalteten schon im Vorgriff die Verkaufsfläche von 1100 m²) und **Ergebnisse gelten** auch weiterhin **fort** und wurden dort **abschließend abgewogen.**

Immissionen

Im Rahmen der 11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 01.26 „Frankfurter Straße / Bröltalstraße / kleine Umgehung“ wurden bereits gutachterliche Aussagen zur Lärmsituation erbracht, die durch die hier vorgenommenen Anpassungen einer weiteren Untersuchung bedürfen.

Die Ergebnisse werden zur Offenlage vorgelegt.

Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht ist **inhaltlich identisch** mit dem der 11. Änderung, da sich Baukörper und Außenanlagen nicht verändern. Der großflächige Markt unterscheidet sich vom Markt mit 800 m² VKF lediglich durch ein anderes Raumprogramm.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen	☐ Kosten der Maßnahme	
☐ Jährliche Folgekosten	Sachkosten: €	
	Personalkosten: €	
☐ Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses € %	
☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: €	
Haushaltsstelle:	Lfd. Mittel: €	
☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag: €	
☐ Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: €	
☐ Einsparungen	Betrag €	

☐ Jährliche Folgeeinnahmen Art:

Höhe: €

☐ Bemerkungen

Die gesamten Planungskosten werden vom Investor übernommen

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 27.06.2013

Klaus Pipke

Anlagen:

-Bebauungsplan – Vorentwurf gem. §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB
Verfasser: MWM Aachen
Stand: 27.06.2013

-Textliche Festsetzungen gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: MWM Aachen
Stand 27.06.2012

-Begründung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: MWM Aachen
Stand: 27.06.2013

-Umweltbericht gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB (Vorentwurf)
Verfasser: Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, H. Fehr
Stand: 27.06.2013