

Dringlichkeitsentscheidung gem. § 60 Gemeindeordnung NRW

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben; Aufstellungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), wird die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben aufgestellt.

Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Altenbödingen, Flur 15, die Flurstücke Nr. 68, 69, 71, 73, 145, 184, 190 und 191 und ist im beigefügten Übersichtsplan dargestellt.

Begründung:

Der Stadt liegt ein Antrag auf Vorbescheid für eine Nutzungsänderung von Gebäuden in der Ortslage Bröl vor. Die dort ansässige Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH schließt und beabsichtigt nunmehr statt der bisherigen Ausstellung und dem Verkauf von Möbeln dort Fachmärkte einzurichten und einen Teil der Gebäude abzureißen. Ausweislich des Antrages auf Vorbescheid sind in einem Gebäude ein Fachmarkt für Betten etc. mit einer Verkaufsfläche von 799 m² sowie ein weiterer Fachmarkt mit einer Verkaufsfläche von 620 m² geplant. Darüber hinaus sollen in einem weiteren Gebäude ein Fachmarkt „Sonderposten mit wechselndem Sortiment“ mit einer Verkaufsfläche von 1.832 m² sowie Gastronomie etabliert werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben, der am 24.07.1992 rechtskräftig wurde (s. beigefügter Planausschnitt). Die Fläche, auf der sich derzeit die Möbel-Zentrum Wohnpark Felder GmbH befindet, ist danach nahezu vollständig bebaubar. Der Bereich ist als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Vorgaben zu Verkaufsflächen, Sortimenten, etc. macht der Bebauungsplan nicht. Die beiden Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² sind somit genehmigungsfähig. Das Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 1.800 m² hingegen erfüllt die Kriterien der Großflächigkeit und ist nicht genehmigungsfähig, da großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten und in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig sind. Dieses Vorhaben müsste somit abgelehnt werden.

Am 13.07.2013 ist der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW als Rechtsverordnung in Kraft getreten. Dieser enthält neue Ziele und Grundsätze für die landesplanerische Steuerung von Einzelhandelsgroßprojekten in NRW. Ziel 8 „Einzelhandelsagglomeration“ ist dabei wie folgt formuliert:

„Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“

Eine Einzelhandelsagglomeration i.S. von Ziel 8 liegt vor, wenn mehrere selbständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen und davon nachteilige raumordnerische Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung wie bei einem Einkaufszentrum oder einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ausgehen bzw. ausgehen können. Dies ist vorliegend der Fall. Geplant ist die Errichtung von 3 Fachmärkten sowie Gastronomie in einem räumlich konzentrierten Bereich in Bröl. Ausweislich des Antrages auf Vorbescheid überschreitet einer der Fachmärkte mit einer Verkaufsfläche von über 1.800 m² die Grenze zur Großflächigkeit, die beiden anderen liegen, zum Teil nur knapp, darunter. Bei einer Verwirklichung dieses Vorhabens wären auch nachteilige raumordnerische Auswirkungen zu erwarten, etwa auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr sowie auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hennef, die im Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef vom Juni 2011 festgelegt wurden und die Ortslage Bröl eben nicht umfassen. Eine Agglomeration wäre somit gegeben.

Gemäß Ziel 8 des sachlichen Teilplans „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW hat eine Gemeinde der Entstehung neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche (Bröl liegt außerhalb des Allgem. Siedlungsbereichs) entgegenzuwirken. Eine solche mögliche Fehlentwicklung kann vorliegend nur durch eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B vermieden werden. Ziel ist es, den Einzelhandel außerhalb zentraler Versorgungsbereiche auszuschließen, den Bereich dem produzierenden Gewerbe vorzuhalten, eine Lösung für etwaige verkehrliche Probleme und Probleme im Bereich des Schallschutzes zu finden, und, nicht zuletzt vor dem Hintergrund des Einzelhandelskonzepts der Stadt Hennef, eine gebietsverträgliche Nutzung zu ermöglichen.

In einem nächsten Schritt wäre, nach Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses über die Bebauungsplanänderung im Amtsblatt, eine Veränderungssperre zu erlassen. Nach § 14 BauGB kann die Gemeinde zur Sicherung der Planung für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre mit dem Inhalt beschließen, dass

1. Vorhaben im Sinne des § 29 nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden dürfen;
2. erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden dürfen.

Die beiden Vorhaben, deren Verkaufsflächen unter 800 m² liegen, würden damit der Veränderungssperre unterliegen und könnten vor diesem Hintergrund dann ebenfalls abgelehnt werden. Die Veränderungssperre gilt zunächst für 2 Jahre und kann einmalig um ein weiteres Jahr verlängert werden. In dieser Zeit wird dann das Verfahren zur Bebauungsplanänderung durchgeführt mit dem Ziel, eine gebietsverträgliche Nutzung des Bereiches zu ermöglichen.

Begründung der Dringlichkeit:

Der Antrag auf Vorbescheid ist hier am 19.09.2013 eingegangen. Die der Stadt zustehende Frist zur Entscheidung hierüber endet am 18.12.2013. Bis dahin wäre es nicht mehr möglich, eine Sitzung des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz einzuberufen, die Aufstellung der Bebauungsplanänderung beschließen zu lassen und den Aufstellungsbeschluss im Amtsblatt zu veröffentlichen. Insofern muss die Entscheidung über die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben im Rahmen einer Dringlichkeitsentscheidung erfolgen.

Hennef (Sieg), den 29.11.2013


Klaus Pipke
Bürgermeister


Elisabeth Keuenhof
Ratsmitglied