



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2014/3533
Datum: 26.06.2014

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	24.09.2014	öffentlich

Tagesordnung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) - Bröl, Alter Weg / Flutgraben
Vorstellung des Vorentwurfes
Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. §4 (1) BauGB

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben wird auf das gesamte Plangebiet des Ursprungsbebauungsplans erweitert.
2. Dem vorgestellten Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 Vorentwurfes der 1. Änderung des Bebauungsplanes durchgeführt.

Begründung

Erweiterung Geltungsbereich

Die den Änderungsbereich umfassende Fläche wurde erweitert um die heute als Baustoffhandel genutzte Fläche. Die derzeitigen Regelungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf beide Grundstücke und sollten daher auch in einem Zusammenhang geändert werden. Die Änderung umfasst damit die gesamte Fläche, die als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ festgesetzt ist.

Verfahren

Der hier vorhandene Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben ist seit dem 24.07.1992 rechtskräftig.

In der Sitzung am 06.02.2014 wurde die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr.

04.1/1B Hennef (Sieg) beschlossen.

In dieser Sitzung wurde ebenfalls die Satzung über eine Veränderungssperre für den Bereich der 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes beschlossen.

Das dort ansässige Möbelzentrum hat im Februar 2014 geschlossen. Der Stadt lag zu diesem Zeitpunkt ein Antrag auf Vorbescheid für die Nutzungsänderung in den Hallen in Bröl vor. Der damalige Antrag sah vor, einen Teil der nördlichen Halle abzureißen, um Stellplätze zu errichten, und in den verbleibenden Hallen anstelle eines Möbelhauses Fachmärkte einzurichten. Der Antrag auf Bauvorbescheid war nicht hinreichend konkret genug, um genehmigungsfähig zu sein. Die eingereichten Bauunterlagen waren nicht vollständig. Es fehlten Sortimentsangaben und Verkaufsflächenangaben. Die Vorhaben liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B, der für diesen Bereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet festsetzt. Vorgaben zu Verkaufsflächen, Sortimenten etc. macht der Bebauungsplan nicht. Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von unter 800m² wären somit genehmigungsfähig.

Der sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ des Landesentwicklungsplanes NRW, der seit 13.07.2013 in Kraft getreten ist, enthält Ziele und Grundsätze für die Steuerung von Einzelhandelsprojekten. Danach ist dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Die Gemeinden haben Einzelhandelsagglomerationen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken und sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vermieden wird. Der Leerstand der jetzigen Hallen im Gewerbegebiet Bröl führt zu aktuellem Handlungsbedarf hinsichtlich der Steuerung der zulässigen Nutzung, da sich in diesen Hallen ohne großen Aufwand auch großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten unterbringen lassen.

Die beantragten Vorhaben unterliegen der Veränderungssperre und wurden nicht genehmigt. Die Veränderungssperre gilt zunächst für 2 Jahre und kann dann einmalig um ein Jahr verlängert werden. In dieser Zeit ist das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans durchzuführen mit dem Ziel eine gebietsverträgliche Nutzung der Fläche zu ermöglichen.

In dieser Sitzung soll nun der Beschluss über die frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gefasst werden.

Ausgangssituation

Im Vorfeld fanden mehrere Gespräche mit den jetzigen Eigentümern statt, die zu keinem Ergebnis führten. Im Juni 2014 wurde von dem Projektentwickler ein überarbeitetes, konkretes Konzept für den Sonderpostenmarkt, der in der östlichen Halle (Geschäftshaus 2) betrieben werden soll, eingereicht. Der Antrag auf Vorbescheid vom 19.09.2013 sah nur in diesem Gebäude einen Fachmarkt „Sonderposten mit wechselnden Sortimenten“ und einer Verkaufsfläche von über 1800m² vor. Demnach sollen in dem Sonderpostenmarkt auf einer Verkaufsfläche von 1800m² die Sortimente Lebensmittel, Getränke, Kosmetik, Reinigung, Haushalt, Großplastik, Schreibwaren, Werkzeuge, Geschenkartikel, Garten und Camping, Tiernahrung, Kleinmöbel und Saisonware angeboten werden. Nach der Systematik der Wirtschaftszweige ist dieser Sonderpostenmarkt ein Warenhaus aller Art, eine Steuerung der Sortimente ist in dieser Betriebsform nicht möglich.

Vorhaben mit einer Verkaufsfläche von über 1800m² erfüllen die Kriterien der Großflächigkeit und sind in einem Gewerbegebiet grundsätzlich nicht genehmigungsfähig. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nach §11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nur in Kerngebieten und in speziell für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Diese Sortimente sind nach dem 2012 beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef zentrenrelevant und gehören demnach in die Innenstadt. Dieses Vorhaben wäre somit hier nicht zulässig. Die Halle hat heute eine Grundfläche von knapp über 3000m²

Im Geschäftshaus 1 (westliche Halle), das zum „Alten Weg“ zurückgebaut werden soll, ist ein Lebensmittelmarkt/Discounter geplant. Im Geschäftshaus 3 (südliche Halle) ist eine Nutzung als Fachmarkt für Betten etc. sowie ein weiterer Fachmarkt vorgesehen.

Nach dem Landesentwicklungsplan ist der Verfestigung und Erweiterung von Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mehrere selbständige, je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt werden sollen. Dies wäre hier der Fall. Bei einer Verwirklichung dieser Vorhaben sind nachteilige raumordnerische Auswirkungen zu erwarten, etwa auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in Hennef und insbesondere auf den Verkehr.

Städtebauliches Konzept

Wird von der Möglichkeit einer planerischen Steuerung und Sicherung der Planungsziele kein Gebrauch gemacht, lässt sich die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben – auch mit zentrenrelevanten Sortimenten – im jetzigen Gewerbegebiet nicht verhindern. Das seit Juni 2011 für die Stadt Hennef vorliegende Einzelhandelskonzept legt die Zentrenstruktur fest. Die Fläche liegt demnach nicht in einem im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Versorgungsbereich. Die Versorgungsbereiche wurden vom Rat der Stadt Hennef am 26.03.2012 einstimmig beschlossen. Die Verwaltung wurde beauftragt, das bestehende Planungsrecht sukzessive an die Ziele des Einzelhandelskonzeptes anzupassen und – wo erforderlich – das planungsrechtliche Instrumentarium zur Steuerung auszuschöpfen. Nach dem Einzelhandelskonzept ist die Ortslage Bröl nicht von einem Versorgungsbereich erfasst. Die Bebauungsplanänderung setzt damit konsequent das Einzelhandelskonzept um. Das Gewerbegebiet kommt für die Aufnahme von Einzelhandelsbetrieben, die typischerweise im Nahversorgungsbereich, Zentralen Versorgungsbereich oder Ergänzungsstandort vorzusehen sind, nicht in Betracht. Stattdessen soll dem Bedarf an gewerblichen Flächen zur Produktion in Hennef entsprochen werden. Wie im Rahmen der Standortsuche zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans analysiert wurde, stehen im gesamten Umfeld keine geeigneten Flächen für diese Nutzung zur Verfügung.

Daher hat die Verwaltung mehrere Varianten für die Entwicklung dieser Fläche untersucht:

- Variante 1
Ausschluss jeglichen Einzelhandels mit erweitertem Bestandschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO für die ehemals vorhandene Möbelnutzung. Da die Möbelnutzung seit Monaten brach liegt, ist die Revitalisierung dieser Nutzung fraglich. Allerdings lässt sich nach der Rechtsprechung eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ nur anwenden, wenn sich der Fremdkörper (hier der Möbeleinzelhandel) der sonstigen Nutzung im Gewerbegebiet eindeutig unterordnet. Dies ist hier nicht der Fall.
- Variante 2
Ausschluss jeglichen Einzelhandels, wodurch die genehmigte Möbeleinzelnutzung auf passiven Bestandsschutz gesetzt wäre. Dieser völlige Ausschluss des Einzelhandels geht nur, wenn die Schaffung von Flächen für das produzierende Gewerbe wirklich von überragender Bedeutung ist. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef rechtfertigt aber nur den Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten. Die Abwägung wäre somit fehlerhaft und möglicherweise nicht haltbar.
- Variante 3
Ausschluss allein der zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortimente im Gewerbegebiet und Beschränkung der Nebensortimente auf 10% der Gesamtverkaufsfläche des Betriebes.

Der vorliegende Vorentwurf setzt die dritte Variante „Ausschluss zentrenrelevante Sortimente“ um. Somit ist neben einer gewerblichen Nutzung auch eine Weiternutzung der Hallen mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hennefer Liste wie Kfz-Zubehör, Camping, Heimwerkerbedarf ... und Möbeln zulässig. Dies stellt auch einen Kompromiss hinsichtlich der Gespräche mit dem Grundstückseigentümern dar. Es sind nun mehr Nutzungen als rein gewerbliche möglich ohne dass die Versorgungsbereiche Hennefs beeinträchtigt werden.

Eine weitere Variante, ein Sondergebiet „Möbel“ festzusetzen, wird ebenfalls ausgeschlossen, weil nach den bisherigen Verhandlungen mit dem Eigentümer feststeht, dass Möbel realistischerweise nicht mehr als Kernsortiment angeboten werden und die Eigentümer andere Nutzungsinteressen verfolgen, die ebenfalls in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Umwelt

Das Planverfahren ist als „normales“ Planverfahren beschlossen. Bei einem beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB wäre das Planverfahren ggf. UVP-pflichtig, dies wird bis zur Offenlage im Bebauungsplanverfahren geprüft.

Aufgrund des Sachverhaltes, dass die Fläche bereits vollständig versiegelt und bebaut ist, sind voraussichtlich keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Durch die Planänderung sind keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, da der Eingriff bereits stattgefunden hat.

Erschließung

Die Erschließung ist bereits vorhanden. Es sind keine neuen Erschließungsanlagen geplant.

Immissionen

Durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, für die keine für das Wohnen relevant störenden Emissionen zu erwarten sind.

Hennef (Sieg), den 11.09.2014

Klaus Pipke

Anlagen

- **Plan Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl**
- **Textliche Festsetzungen 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl**
- **Begründung**