



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung

TOP: _____

Vorl.Nr.: V/2015/0027

Anlage Nr.: _____

Datum: 16.01.2015

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	25.03.2015	öffentlich

Tagesordnung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben
1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
(Empfehlung an den Stadtrat)
2. Umstellung des Aufstellungsverfahrens auf das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB
3. Vorstellung und Beschluss des Entwurfs der 1. Änderung
4. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

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

Zu T 1, Polizei NRW

Mit Schreiben vom 14.10.2014

Stellungnahme:

Zufahrt zum Plangebiet liegt in schlecht einsehbaren Kurvenbereich. Je nach Einzelhandelsunternehmen muss mit erhöhtem Unfallaufkommen bei Linksabbiegern gerechnet werden.

An Abstellplätze für LKW nachts ist zu denken.

Abwägung:

Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die zulässigen Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes bleiben wie im Ursprungsplan bestehen bzw. es werden

Einzelhandelsnutzungen, die verkehrsintensiv sind, eingeschränkt bzw. sogar ausgeschlossen. Von einer erhöhten Verkehrsbelastung wird daher nicht ausgegangen. An der Erschließung der Grundstücke über den „Alten Weg“ soll auch zukünftig festgehalten werden. Der Straßenbaulastträger hat dieser Anbindung im Verfahren nicht widersprochen.

Derzeit sind auf der Fläche ausreichend Stellplätze für LKWs vorhanden. Wenn Neubauten / Umnutzungen geplant sind, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Schaffung von ausreichend Stellplätzen für LKW geprüft.

Zu T 2, Kampfmittelbeseitigungsdienst

Mit Schreiben vom 20.10.2014

Stellungnahme:

Es besteht der konkrete Verdacht auf Kampfmittel (militärische Anlage im 2. Weltkrieg auf Teilfläche), Empfehlung der Überprüfung der Fläche (Kampfmitteluntersuchung).

Abwägung:

Der Anregung wird Rechnung getragen. Die Fläche ist bereits bebaut und vollständig versiegelt, so dass durch die geplante Änderung grundsätzlich keine Tiefbauarbeiten neu ausgelöst werden. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens für Neuerrichtung, Änderung oder Abbruch baulicher Anlagen sind Untersuchungen auf der angesprochenen Fläche durchzuführen. In den Bebauungsplan wird folgender Hinweis aufgenommen:

Kampfmittel

Gemäß Schreiben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vom 20.10.2014 besteht der konkrete Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Flächen auf Kampfmittel wird empfohlen.

Die Beantragung der Überprüfung erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes (www.brd.nrw.de). Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereiches und der weiteren Vorgehensweise bittet der Kampfmittelräumdienst um eine Terminabsprache für einen Ortstermin. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird ebenfalls um Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst gebeten. Über die in der Karte gekennzeichnete geräumte Fläche hinaus existieren keine Aussagen zu Kampfmittelvorkommen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) vorgesehen sein, wird eine Tiefensondierung / Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Kerpen, abzustimmen.

Zu T 3 Rhein-Sieg-Kreis

Mit Schreiben vom 4.11.2014

Stellungnahme:

Bedenken hinsichtlich des Immissionsschutzes, im eingeschränkten Gewerbegebiet sollen nur Personal- bzw. Betriebsinhaber ausnahmsweise zugelassen werden. 5 Wohnungen für Personal- und Betriebsinhaber werden in frei verfügbaren Wohnraum umgewandelt. Betriebswohnungen wird höheres Maß an Immissionen zugemutet. Im

Allgemeinen lägen wie hier im Gewerbegebiet zu erwarten keine gesunde Wohnverhältnisse vor. Die unter Zif. 1.1.2. Nr. 4 aufgeführte textliche Festsetzung wird für praktisch nicht umsetzbar gehalten, da sich die Einhaltung der Richtwerte durch die noch anzusiedelnden Gewerbegebiete bestimmen. Es wird vorgeschlagen, Betriebe der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste NRW vom 06.06.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad auszuschließen, da nur mischgebietstypische Nutzungen zugelassen werden.

Hinweis an die Ab- /Niederschlagswasserbeseitigung: Nachweis gem. RdErl zum § 51a LWG vom 18.05.1998.

Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen. Die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen ist zu berücksichtigen und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom zu prüfen.

Abwägung:

Der Anregungen zum Immissionsschutz wird gefolgt. Es sind nunmehr nur Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal zulässig, denen ein höheres Maß an Immissionen zugemutet werden kann. Die bestehenden Regelungen zu zulässigen Gewerbebetrieben werden vom Ursprungsplan übernommen. Die heute zulässigen Einzelhandelsbetriebe und sonstigen Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher werden eingeschränkt, um Gewerbeflächen weiter für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. Ziel der ersten Änderung ist lediglich die Einschränkung der heute zulässigen Einzelhandelsnutzungen. Weitere Nutzungen wie Garten- und Landschaftsbaubetriebe, Speditionen, Schrottplätze, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke oder Vergnügungsstätten werden ebenfalls ausgeschlossen, auch aufgrund ihrer Immissionsrelevanz hinsichtlich der östlich angrenzenden Wohnbebauung.

Der Anregung, Betriebe der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste NRW vom 07.07.2007 auszuschließen wird nicht gefolgt. Durch die Festsetzung des eingeschränkten Gewerbegebietes wird schon nutzungsbezogen gegliedert, so dass angesichts der geringen Größe des Gewerbegebietes eine weitere nutzungsbezogene Feingliederung nicht notwendig ist. Anhaltspunkte für die Ansiedlung von Betrieben, deren Immissionsverhalten nicht oder nicht nur durch Geräusche, sondern auch durch z. B. Geruch, Staub oder Erschütterungen beeinflusst wird, liegen nicht vor und sind aufgrund der Größe und baulichen Struktur des Gebietes auch nicht zu erwarten. Sofern hier im Einzelfall relevante Auswirkungen durch einzelne Vorhaben zu erwarten sind, kann dem im Rahmen des (Bau-) Genehmigungsverfahrens Rechnung getragen werden. Insoweit kann über § 15 BauNVO eine Einzelfallprüfung unter Zugrundelegung der einschlägigen öffentlichen und privaten Regelwerke (z.B. TA-Luft; GIRL, DIN 4150) erfolgen, die zu einer Versagung der Genehmigung oder Zulassung unter Auflagen führen kann. Dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ist damit ausreichend durch die bislang bestehende Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet Rechnung getragen.

Der Hinweis zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in der Planänderung ergänzt.

Wenn Festsetzungen der Bauleitplanung zu einer Einschränkung der Eigentumsfreiheit von Grundstückseigentümern führen – wie dies bei Festsetzungen zur Energieeffizienz von Baumaßnahmen oder zum Einsatz von erneuerbarer Energie zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Plangebiet der Fall wäre – sind stets der Verhältnismäßigkeits- und Gleichbehandlungsgrundsatz zu beachten. Festsetzungen sind daher nur rechtmäßig, wenn sie sich entsprechend begründen lassen. Eine solche Begründung ist für Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Energieeffizienz von Baumaßnahmen oder erneuerbaren Energien in diesem Plangebiet nicht gegeben, da sich das Planverfahren bewusst auf die Änderung der Festsetzung zur Art der Nutzung

im Plangebiet beschränkt. Alle übrigen Festsetzungen des Ursprungsplanes sind im Aufstellungsverfahren des Ursprungsplans abschließend abgewogen und haben weiterhin Bestand.

Die Energieversorgung im Plangebiet ist über bestehende Trassen gesichert. Das Plangebiet ist bereits vollständig bebaut. Die Prüfung des Einsatzes von erneuerbaren Energien wird in die Textlichen Festsetzungen zur 1. Änderung des BP Nr. 04.1/1B unter „Hinweisen“ aufgenommen.

Zu T 4, Strassen.nrw

Mit Schreiben vom 8.12.2014

Stellungnahme:

Hinweis auf Pkt. 3.1.1 „die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben von der Planänderung unberührt...erfolgt über die ausgebaute, städtische Straße zur Bundesstraße B478.“ Ggf. würde später ein Nachweis über die zukünftigen Verkehrsbelastungen, die durch das Vorhaben entstehen, notwendig.

Sollten Änderungen an klassifizierten Straßen notwendig werden, so gingen diese Kosten zu Lasten der Stadt.

Grundsätzlich keine Bedenken.

Abwägung

Der Hinweis, dass eventuelle Kosten durch Straßenumbaumaßnahmen am klassifizierten Netz zu Lasten der Stadt gehen, wird zur Kenntnis genommen.

Durch das Planänderungsverfahren kommt es lediglich zum zusätzlichen Ausschluss von Nutzungen, so dass keine Verkehrsmehrbelastung zu erwarten ist. Eine Nutzungsintensivierung wird durch den Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel nicht zugelassen.

Der Nachweis über die Verkehrsbelastungen kann ggf. im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme keine Bedenken, Anregungen oder Hinweise vorgetragen:

- PLEDOC vom 09.10.2014
- AMPRION vom 09.10.2014
- Westnetz vom 10.10.2014
- Landwirtschaftskammer NRW vom 13.10.2014
- Landesbetrieb Wald und Holz vom 20.10.2014
- Deutsche Flugsicherung vom 28.10.2014

Zu B 1, RA L und J

Mit Schreiben vom 29.10.2014

Stellungnahme:

Es wird Einspruch erhoben gegen die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben.

Das Grundstück liege weiterhin in einem Gewerbegebiet, in dem ein Großteil der in einem Gewerbegebiet zulässigen Nutzung nach § 8 Abs. 2 bzw. 8 Abs. 3 Bau NVO zulässigen Nutzungen auf dem betreffende Grundstück nicht zulässig sein sollen. Eine städtebauliche Begründung für einen so weitreichenden Eingriff sei nicht erkennbar. So fehle es z.B. an einer Erklärung, warum Land- und Gartenbaubetriebe, etc. nicht zulässig sein sollen. Gleiches gelte für die gem. §8 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise

zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle ... Zwecke oder Vergnügungsstätten. Bei ausgeschlossenen Betrieben wie Speditionen, Fuhrparks, Bauhöfen sei zudem zu bedenken, dass wesentliche störende Betriebe ohnehin ausgeschlossen seien. Da diese Festsetzung somit nicht dem Immissionsschutz diene, sei keine städtebauliche Begründung für den Ausschluss erkennbar. Im Hinblick auf den Ausschluss der „das Wohnen wesentlich störende Gewerbebetriebe“ sei zu berücksichtigen, dass nur noch wenig Nutzungen verblieben.

Der Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen mit zentren- oder nahversorgerrelevanten Sortimenten der Hennefer Liste sei sehr einschränkend, da der Ausschluss nicht nur Kern- sondern auch Randsortimente beträfe. Daher sei nicht realistisch, dass sich hier Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedelten da diese einen gewissen Anteil an Randsortimenten benötigten, um wettbewerbsfähig zu sein. Vorliegend wären lediglich auf 10% der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente zulässig.

Die Bestandsgebäude seien auf Einzelhandelsnutzung zugeschnitten. Es bestehe noch Bestandsschutz, weil die Nutzung nicht endgültig aufgegeben wurde. Für die Aufnahme weiterer Einzelhandelsnutzung sei ein deutlich höherer Anteil an Randsortimenten (20%) erforderlich.

Die Bitte um Berücksichtigung der bereits beantragten Einzelhandelsnutzung. Veränderungssperre sei überraschend gewesen, da eine Erteilung der Bauvorbescheide in Aussicht gestellt worden sei.

Bitte von der Planung Abstand zu nehmen, bzw. um Verzicht der genannten erheblichen Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten.

Abwägung

Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt gewahrt, wenn auch eine Differenzierung der zulässigen Nutzungen, unter anderem zur Berücksichtigung des Immissionsschutzes der angrenzenden Wohnbebauung, erfolgt bzw. teilweise im Originalplan von 1992 bereits so festgesetzt ist. Eine städtebauliche Steuerung nach § 1 Absätze 4 bis 10 der BauNVO ist hier sinnvoll, um eine der vorgefundenen Situation angemessene und verträgliche Nutzungsdifferenzierung weiterhin zu ermöglichen.

Die 1. Änderung steuert lediglich die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, die bislang uneingeschränkt zulässig waren. Nun sollen sich nur noch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Alle anderen Festsetzungen des Ursprungsplans bleiben bestehen. Die allgemein nach § 8 Abs. 2 BauNVO Nr. 4 zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke sind bereits heute nicht zulässig. Daher schränkt die 1. Änderung den Grundstückseigentümer nicht mehr ein als bisher, da sich diese Nutzungen bereits seit Rechtskraft des Ursprungsplans 1992 nicht ansiedeln konnten.

Auch die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind seit Rechtskraft des Bebauungsplans 1992 nicht zulässig. Die vorhandene Bebauung und die Grundstückszuschnitte sind damit nicht für diese Nutzungen ausgelegt. Die Einschränkungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen bestehen seit über 20 Jahren. Durch die 1. Änderung kann somit nicht von weitreichenden Eingriffen in die Nutzungsmöglichkeiten ausgegangen werden.

Der Ausschluss von Garten- und Landbaubetrieben begründet sich aus dem Flächenverbrauch dieser Betriebe. Diese sind als privilegierte Vorhaben grundsätzlich im Außenbereich zulässig und dort aufgrund ihrer Nutzung, Erscheinung und Flächenbedarfes städtebaulich sinnvoller. Die Ansiedlung dieser Nutzungen auf Gewerbeflächen, die im Stadtgebiet Hennefs eher rar sind, ist daher zu vermeiden. Beide Nutzungen bieten sich aufgrund der vorhandenen kleinteiligen und vollständig bebauten bzw. versiegelten Situation zudem nicht an.

Der Ausschuss von Vergnügungsstätten ist damit begründet, dass diese die Eigenart des Gebietes negativ prägen würden. Auch stehen diese Nutzungen aufgrund ihrer Immissionsrelevanz (erhöhtes Verkehrsaufkommen, Nachtbetrieb) in Konflikt zur direkt östlich angrenzenden Wohnbebauung.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ist begründet in dem städtebaulichen Gesamtkonzept der Stadt Hennef. Für die ausgeschlossenen Nutzungen sind Standorte in besserer Zuordnung an anderer Stelle genügend vorhanden. Ziel hier ist es, Flächen für Produktions- und Dienstleistungsbetriebe zu sichern, die auf diese Gebietskategorie „Gewerbegebiet“ angewiesen sind. Wie bereits in der Begründung zur 1. Änderung aufgeführt, besteht in Hennef ein großer Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Im Rahmen der zur Zeit laufenden Flächennutzungsplan – Neuaufstellung in Hennef wurde ermittelt, dass kaum noch planungsrechtlich gesicherte Gewerbeflächen zur Verfügung stehen. Daher sind die bereits ausgewiesenen Gewerbeflächen für diese Nutzung vorzuhalten.

Das Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef (Einzelhandelskonzept für die Stadt Hennef; erstellt im Auftrag der Stadt Hennef, erarbeitet von Dr. Jeanette Waldhausen, Geografisches Institut der Universität Bonn vom Juni 2011) als Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage legt dar, dass die Ansiedlung von zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der definierten Versorgungsbereiche negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Hennef durch die zu erwartenden Umsatzverteilungseffekte haben wird. Der Rat der Stadt Hennef hat das Einzelhandelskonzept am 26.03.2012 beschlossen. Der Rat hat die Verwaltung beauftragt, die im Einzelhandelskonzept formulierten Ziele bei weiteren Planungen umzusetzen. Der in der Aufstellung befindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hennef stellt die zentralen Versorgungsbereiche für zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel dar. Die Fläche der 1. Änderung in Bröl liegt in keinem der im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Versorgungsbereichen. Es wird für diesen Standort keine Ansiedlung von „Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Hennefer Liste“ befürwortet. Einzelhandel konzentriert sich in Hennef auf die definierten und städtebaulich geeigneten Standorte. Ziel ist die Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion des Zentrums Innenstadt Hennef und Ortsmitte Uckerath sowie der Ortsmitten der Nahversorgungszentren in Stoßdorf, Geistingen und Warth, die einen nahen Wohngebietsbezug mit einer entsprechend großem Kundeneinzugsraum aufweisen, zu sichern und zu stärken. Daher sollte grundsätzlich auch die Zulassung von Einzelhandel in Gewerbegebieten ausgeschlossen bleiben. Um das Ziel Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche umzusetzen, müssen demnach nahversorgungsrelevante oder zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen außerhalb der im dargestellten Zentren durch entsprechende Festsetzungen ausgeschlossen werden.

Im Einzelhandelskonzept wurden zentrenrelevante Sortimente aufgrund der hier in der Hennefer Innenstadt vorkommenden spezifischen, lokalen Gegebenheiten untersucht. Diese Sortimentsdefinition, vom Rat 2012 als „Hennefer Liste“ beschlossen, ist der 1. Änderung zugrunde gelegt.

Zur Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen kommt bei hier zulässigen Einzelhandelsbetrieben insbesondere der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente eine entscheidende Bedeutung zu. Wie der Name „Randsortiment“ bereits erkennen lässt, haben diese einen ergänzenden Charakter und sollen dem Kernsortiment deutlich nach Umfang und Wichtigkeit untergeordnet sein. Mit 10% ist sowohl eine ökonomisch noch tragfähige als auch städtebaulich verträgliche Regelung gefunden worden. Bei einem - wie vorgeschlagen - größerem Anteil von 20% käme es zu einem Ungleichgewicht zwischen dann zulässigen Randsortimenten und dem Fachmarkt-

Angebot der umliegenden zentralen Versorgungsbereichen. Der Schwellenwert von max. 10% hat sich grundsätzlich in Hennef bewährt. Auf unterschiedlichen Ergänzungsstandorten mit zentrenrelevanten Randsortimenten verteilt im gesamten Stadtgebiet Hennefs sind stets 10% festgesetzt. Daher sind negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen hier nicht zu vermuten, da diese an anderer Stelle auch auftreten würden. Das Einzelhandelskonzept belegt, dass bei fehlender Beschränkung der Randsortimente städtebaulich problematische Umsatzverteilungseffekte stattfinden würden. Das Einzelhandelskonzept empfiehlt eine solche Beschränkung der Randsortimente, um das Zentrum zu stärken.

Der Hinweis auf In-Aussicht-Stellung einer Erteilung eines Bauvorbescheides wird zur Kenntnis genommen. Dies ist nicht Gegenstand des Bebauungsplan – Verfahrens.

- 1. Das Verfahren zur Aufstellung 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB fortgeführt.**
- 2. Dem vorgestellten Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben wird zugestimmt.**
- 3. Gemäß § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954), wird der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg / Flutgraben mit Text und Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 13a i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.**

Begründung

Verfahren

Per Dringlichkeitsentscheidung vom 29.11.2014 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) beschlossen. In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 24.09.2014 wurde der Bebauungsplan-Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Diese wurde im Zeitraum vom 20.10.2014 bis 31.10.2014 durchgeführt. Hierzu gingen 4 abwägungsrelevante Stellungnahmen ein. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 1.10.2014 am Verfahren beteiligt. Für die abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert.

Mit der zum 01.01.2007 eingetretenen Änderung des Baugesetzbuchs durch das „Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte“ besteht die Möglichkeit, einen Bauleitplan im beschleunigten „Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gem. § 13a BauGB aufzustellen. Voraussetzung dabei ist, dass der Bebauungsplan der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient. Das beschleunigte Verfahren ermöglicht als Planungserleichterung den Verzicht auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, auf den Umweltbericht nach § 2a, auf Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, das Monitoring nach § 4c sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus sind nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu

erwarten sind, als nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Ein Ausgleich für Eingriffe ist daher ebenfalls nicht erforderlich.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens liegen bei der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 04/1B vor, weil im Vergleich zum bisher wirksamen Plan um die Art der zulässigen Nutzung weiter eingeschränkt wird. Die Fläche ist bereits vollständig mit Parkplätzen bzw. Lagerflächen versiegelt oder mit Hallen bebaut.

Das Plangebiet liegt mit einer Grundfläche insgesamt von ca. 23.000m² über einer Größe von 20.000 m², so dass nach Maßgabe von §3c Satz 1 UVPG eine Vorprüfung im Einzelfall über erhebliche Umweltauswirkungen durchzuführen wäre. Da die 1. Änderung sich jedoch nur auf einen gewissen Teil des Plangebietes auswirkt, nämlich nur auf das Gewerbegebiet und die deutlich größere Fläche als Wohngebiet seit Jahren entwickelt ist und unverändert bleibt, wird auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung verzichtet. Das Plangebiet ist bereits heute durch bestehende bauliche Anlagen und –maßnahmen in Großteilen überformt und versiegelt. Eine wirkliche Neubebauung wird durch diese Änderung nicht ausgelöst. Außerdem wird nur eine textliche Festsetzung geändert, wodurch keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch Umsetzung der Planung ausgelöst werden. Aus der Analyse ergibt sich zugleich, dass das Verfahren nach §13a BauGB nicht wegen der in Anlage 1, Spalte 2 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung genannten Schwellenwerte für großflächigen Einzelhandel ausgeschlossen sein kann. Denn diese Schwellenwerte werden nicht durch den Änderungsbebauungsplan, sondern allenfalls durch den Ausgangsbebauungsplan erreicht. Maßgeblich für die Beurteilung sind jedoch die im Änderungsbebauungsplan geschaffenen Baurechte.

Die Voraussetzung des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind demnach erfüllt.

Das Umweltamt der Stadt Hennef führte eine Prüfung durch, ob sich durch die Planung Auswirkungen auf Natura-2000-Gebiete ergeben. Südlich grenzt an das Plangebiet das FFH-Gebiet „Brölbach“ an. Vom Plangebiet und den dort zulässigen Nutzungen sind keine Auswirkungen auf das Fließgewässersystem Bröl erkennbar. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes kann ausgeschlossen werden.

Die Gemeinde kann bis zum Auslegungsbeschluss noch vom Regelverfahren in das beschleunigte Verfahren wechseln. Soweit eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt wurde, kann die Bekanntmachung nach § 3 Abs. 2 mit der nach § 13a Abs. 3 BauGB gebotenen Bekanntmachung zusammen erfolgen.

Vor diesem Hintergrund wird empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 04.1/1B gem. § 13a BauGB nunmehr als Bebauungsplan der Innenentwicklung fortzuführen und die Offenlage nach § 13a i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zu beschließen.

FNP

Der Flächennutzungsplan stellt für den westlichen Teil des Plangebietes „Gewerbliche Baufläche“, für den östlichen „Wohnbaufläche“ dar. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt.

Städtebauliches Konzept

Die vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlagen bleiben von der Planänderung unberührt. Der Änderung des Bebauungsplanes liegt eine geplante Nutzungsänderung der Gebäude des ehem. Möbelparks zu Grunde. Die Hallen des bis 2013 hier ansässigen Möbelmarktes stehen zum Teil leer. In der einen rückwärtigen Halle ist seit kurzem wieder ein Wohn- und Küchendiscounter angesiedelt. Die leerstehenden Hallen sollen städtebaulich sinnvoll umgenutzt werden.

Es bestehen Zweifel, dass die Festsetzung der maximal zulässigen Höhe nach §16 Abs. 2 BauNVO im Ursprungsplan von 1992 nicht ausreichend bestimmt ist. Seit 2004 ergingen mehrere Urteile des Oberverwaltungsgerichts Münster zu der Bestimmtheit verschiedener Höhenfestsetzungen. Daher wurde mit der 1. Änderung auch die Festsetzung der Höhe im

gesamten Plangebiet überarbeitet. Für die festgesetzten Wohngebiete wurde die Höhenfestsetzung ersatzlos gestrichen. Die Bebauung ist weitgehend realisiert. Bei Wohngebäuden ist die Höhe aufgrund üblicher Geschossdeckenhöhen im Wohnungsbau relativ bestimmt. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse und der Dachneigung ist zudem die Höhe baulicher Anlagen bereits ausreichend bestimmt. Anders stellt sich dies im Gewerbegebiet dar. Gewerbehallen können unterschiedliche, deutlich über normale Deckenhöhen des Wohnungsbaus hinausgehende Deckenhöhen haben. Daher ist hier weiterhin eine Festsetzung der maximal zulässigen Höhe zwingend notwendig, weil allein die Festsetzung der Vollgeschosse nicht ausreichend bestimmt genug wäre. Die jetzt getroffene Festsetzung berücksichtigt die Rechtsprechung der letzten Jahre.

Gleiches gilt für eine Festsetzung zum Schallschutz, die nun neu unter Hinweisen aufgenommen wurde.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Die 1. Änderung wird auf Grundlage von §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Auf einen Umweltbericht gem. 22a Satz 2 Nr. 2 BauGB wird verzichtet. Der Bebauungsplan insgesamt weist eine zulässige Grundfläche von knapp mehr als 20.000m² auf. Eine weitere bauliche Nutzung der Fläche als bisher wird jedoch nicht vorbereitet, weshalb auf eine allgemeine Vorprüfung gem. UVPG verzichtet werden kann. Über den Bestandsschutz hinaus sind nun im Gewerbegebiet, in dem bislang alle Handelsbetriebe allgemein zulässig waren, nur noch Einzelhandelsnutzungen mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten weiterhin planungsrechtlich möglich. In der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls außerdem notwendig, wenn die Möglichkeit der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben von 1.200m² bis weniger als 5.000m² vorgesehen ist. Da die Änderung jedoch keine größere Grundfläche festsetzt als der ursprüngliche Bebauungsplan, wird dieser Schwellenwert nicht verändert. Durch die Planänderung sind keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des UVPG zu erwarten. Eingriffe in Natur und Landschaft sind ebenfalls nicht zu erwarten, da der Eingriff bereits vor geraumer Zeit stattgefunden hat. Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans ergeben sich gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan keine erheblichen zusätzlichen Auswirkungen auf die Umwelt. Es besteht keine Veranlassung eine förmliche UVP durchzuführen.

Durch den Plan sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine nachteiligen Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes Brölbach zu erwarten.

Hennef (Sieg), den 16.01.2015
In Vertretung

Anlagen

- Plan Geltungsbereich 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg/Flutgraben
- Textliche Festsetzungen mit „Hennefer Liste“
- Begründung
- Prüfung der Auswirkungen auf das nahe gelegene Natura 2000 - Gebiet „Brölbach“ vom 23.02.2015