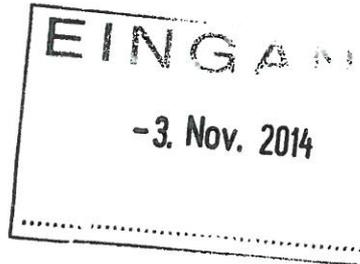


B1

7.11.14  
04.11.14  
S  
GM

Bürgermeister der Stadt Hennef  
- Amt für Stadtplanung und -entwicklung –  
Frau Jutta Bootz  
Frankfurter Straße 97  
53773 Hennef (Sieg)



vorab per Telefax: 02242 / 888 - 7391

Köln, den 29.10.2014  
Unser Zeichen: 00009/14 16/pb

Sekretariat: Tel.: +49

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg)**

Sehr geehrte Frau Bootz,

in der vorbezeichneten Angelegenheit zeigen wir an, die Interessen von [REDACTED] als Eigentümer des Grundstücks Alter Weg 2 zu vertreten und überreichen hierzu **anliegende** uns legitimierende Vollmacht. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dürfen wir namens und mit Vollmacht von [REDACTED] folgende Stellungnahme abgeben:

**1.**

Das Grundstück unseres Mandanten liegt (weiterhin) in einem Bereich, in dem ein Gewerbegebiet festgesetzt wird. Der Großteil der in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 Abs. 2 bzw. 8 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen soll nach dem Entwurf des Bebauungsplanes auf dem Grundstück nicht zulässig sein. Eine städtebauliche Begründung für einen derart weit reichenden Eingriff in das Eigentum unseres Mandanten ist für den Großteil der ausgeschlossenen Nutzungen nicht erkennbar. So fehlt es z.B. an einer Erklärung, warum Land- und Gartenbaubetriebe, eine Tierzucht, Lagerhäuser

und Lagerplätze, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sein sollen. Gleiches gilt für die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke oder Vergnügungsstätten. Bei ausgeschlossenen Betrieben wie Speditionen, Fuhrparks und Bauhöfen ist zudem zu bedenken, dass „wesentlich störende Betriebe“ nach Ziff. 1 der textlichen Festsetzungen ohnehin ausgeschlossen sind, es sich folglich hierbei nur um kleinere Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, handeln dürfte. Da die Festsetzung somit nicht dem Immissionsschutz dient, ist auch für den diesbezüglichen Ausschluss eine städtebauliche Begründung nicht erkennbar. Insbesondere im Hinblick auf den Ausschluss der „das Wohnen wesentlich störenden Gewerbebetriebe“ ist dabei auch zu berücksichtigen, dass nur noch wenig Nutzungen verbleiben, die auf dem Grundstück realisiert werden können.

2.

Tragendes Motiv des Plangebers dürfte vorliegend die Festsetzung sein, wonach Einzelhandelsbetriebe mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Hennefer Liste ausgeschlossen sind. Auch diese Festsetzung ist sehr einschränkend, da der Ausschluss nicht nur Kern-, sondern auch Randsortimente betrifft. Im Hinblick auf diese Regelung ist es auch nicht realistisch, dass sich auf dem Baugrundstück Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ansiedeln. Wie Sie wissen, benötigen derartige Betriebe heutzutage auch einen gewissen Anteil an zentren- oder nahversorgungsrelevanten Randsortimenten, um wettbewerbsfähig zu sein. Vorliegend wären lediglich auf 10 % der Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente zulässig. Dieser Anteil dürfte jedoch viel zu gering sein, um einen Betreiber für Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zu finden.

*gemeint wohl  
nicht zentren*

3.

Die Bestandsgebäude auf dem Grundstück unseres Mandanten sind auf eine Einzelhandelsnutzung zugeschnitten. Wie Sie ausführen, besteht insbesondere noch Bestandsschutz, weil die Nutzung noch nicht endgültig aufgegeben wurde. Auch für die Aufnahme einer weiteren Einzelhandelsnutzung ist zudem ein deutlich größerer Anteil an Randsortimenten (mindestens 20 %) erforderlich.

4.

Ebenso bitten wir im Rahmen der Bauleitplanung die bereits beantragten Einzelhandelsnutzungen zu berücksichtigen. Die Vornahme einer Veränderungssperre war vorliegend für die Beteiligten mehr als überraschend, da aus den Vorgesprächen immer eine Erteilung der Bauvorbescheide in Aussicht gestellt worden war. Etwaige Bedenken konnten jeweils ausgeräumt werden.

5.

Insgesamt bitten wir, von der vorgenannten Planung Abstand zu nehmen, insbesondere auf die vorgenannten erheblichen Beschränkungen der Nutzungsmöglichkeiten zu verzichten.

Mit freundlichen Grüßen

