



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2015/0155
Datum: 11.05.2015

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz	10.06.2015	öffentlich

Tagesordnung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) - Bröl, Alter Weg/Flutgraben
1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §13a i.V.m. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB
2. Satzungsbeschluss gem §13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB und § 7 GO NRW der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben mit Text als Satzung und die Begründung

Beschlussvorschlag

Der Ausschuss für Dorfgestaltung und Denkmalschutz empfiehlt, der Rat der Stadt Hennef (Sieg) möge beschließen:

1. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichen Auslegung gem. §13a i.V.m. §3 Abs. 2 und §4 Abs. 2 BauGB

Zu B 1, RA L und J

Mit Schreiben vom 13.05.2015

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 Hennefes 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.

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

- IHK
- Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW
- Amprion
- Regionalforstamt
- Pledoc
- LVR, Gebäudemanagement
- Kreispolizeibehörde
- Landwirtschaftskammer NRW
- Rhein-Sieg-Kreis
- Bezirksregierung Köln, Dez. 33

2. **2. Gemäß § 13a i.V.m. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666/SGV.NW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878), werden die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben mit Text als Satzung und die Begründung hierzu beschlossen.**

Begründung

Verfahren

Der Bürgermeister hat mit der Vorsitzenden des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz im Wege einer Dringlichkeitsentscheidung die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben am 29.11.2013 entschieden. Der Ausschuss für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz hat dieser Dringlichkeitsentscheidung in seiner Sitzung am 06.02.2014 zugestimmt. In der Sitzung des Ausschusses für Dorfgestaltung und Denkmalschutz am 11.02.2014 wurde die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben zur frühzeitigen Beteiligung beschlossen. Ebenfalls wurde der Geltungsbereich auf das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans erweitert. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde im Zeitraum vom 20.10. bis zum 31.10.2014 durchgeführt.

In der Sitzung des Ausschusses wurde der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben zur Offenlage beschlossen. Das Verfahren wurde als Plan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB beschlossen. Die Offenlage wurde im Zeitraum vom 13.04.2015 bis zum 13.05.2015 durchgeführt.

Für die während der Offenlage eingegangene Stellungnahme ist im Beschlussvorschlag die Abwägung formuliert. Die wortgleiche Stellungnahme wurde bereits zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eingereicht. Da zwischenzeitlich keine neuen Argumente vorliegen, ist der Abwägungsvorschlag ebenfalls identisch mit der beschlossenen Beratung über die eingegangene Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB vom 23.03.2015. Der von der Planänderung berührte Grundstückseigentümer ist mit der Planung grundsätzlich nicht einverstanden, da er sich eine sehr flexible aber möglicherweise städtebaulich unverträgliche Nutzung seines Grundstückes vorstellt.

Dier Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange haben keine abwägungsrelevante Stellungnahme abgegeben.

Eine Planänderung oder redaktionelle Änderungen haben sich durch die Offenlage nicht ergeben. In dieser Sitzung soll die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 04.1/1B Hennef (Sieg) – Bröl, Alter Weg, Flutgraben daher dem Rat der Stadt Hennef (Sieg) zum Satzungsbeschluss empfohlen werden.

Flächennutzungsplan

Der seit September 1992 rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.50 C überwiegend als „gewerbliche Baufläche“ und als „Wohnbaufläche“ dar. Die Bebauungsplan – Änderung ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand Bröls, der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Striefen in der Flur 28 das Flurstück Nr. 6 tw. sowie in der Flur 29 die Flurstücke 38, 80 tw., 90 tw., 472 tw. sowie 483 tw. und ist im beiliegendem Übersichtsplan dargestellt.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche ca. 23.000m², davon entfallen 14.400m² auf das Gewerbegebiet und sind von der Planänderung betroffen.

Städtebauliches Konzept

Die Fläche ist heute nahezu vollständig versiegelt und mit max. zweigeschossigen Hallen bebaut. Durch die Planänderung wird der westliche Teil des Plangebietes, der als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt ist, hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten neu geregelt. Derzeit befindet sich in einem Teil der Hallen ein Möbelmarkt, der auch weiterhin zulässig ist. Einige Hallen stehen leer.

Die Fläche ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef nicht als „Zentraler Versorgungsbereich“ oder „Ergänzungsstandort“ bestimmt. Die Planänderung setzt durch den Ausschluss dieser Sortimente die Ziele des Einzelhandelskonzeptes für Bröl um. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans wurde der Gewerbeflächenbedarf für Hennef untersucht. Die hier analysierte Situation zeigt, dass keine kurzfristig verfügbaren Gewerbeflächen vorhanden sind. Der Sicherung vorhandener Gewerbeflächen kommt somit eine große Bedeutung bei. Durch die Planänderung werden Flächen für Gewerbe und nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel revitalisiert. Neue Flächen müssen nicht in Anspruch genommen werden, was dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Boden entspricht.

Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Alter Weg.

Berücksichtigung von Natur und Landschaft

Da sich ungefähr 100m südlich des Geltungsbereiches der 1. Änderung das Naturschutzgebiet „Brölbach“, das zugleich FFH-Gebiet ist, anschließt, wurden durch das Umweltamt etwaige Auswirkungen der Planänderung auf dieses geprüft. Durch die Nutzungsänderung im Plangebiet sind keine Beeinträchtigungen im Plangebiet i.S. der FFH-Richtlinie.

Boden

Durch die Planänderung, die nur die zulässigen Nutzungen im Bereich Einzelhandel regelt, findet kein Eingriff in das Schutzgut Boden neu statt. Entsprechende Hinweise zum Schutz des Bodens sind neu in den Textlichen Festsetzungen aufgenommen. Die Fläche ist bereits vollständig bebaut und versiegelt, die Belange des Bodenschutzes bleiben unberührt.

Hennef (Sieg), den 11.05.2015
In Vertretung

Anlagen

- Übersicht über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange
- Stellungnahme B1 vom 13.05.2015
- Plan Geltungsbereich der 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 04.1/1B Hennef Sieg – Bröl, Alter Weg, Flutgraben
- Textliche Festsetzungen einschließlich „Hennefer Liste“ aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef
- Begründung
- Prüfung der Auswirkungen auf das nahe gelegene Natura 2000 Gebiet „Brölbach“ vom 23.02.2015