

Bebauungsplan 01.24 Hennef (Sieg) - Zentralort

Textbebauungsplan

sowie

die 7. vereinfachte Änderung **des Bebauungsplanes Nr. 01.26**

beinhalten jeweils:

- I. Begründung
- II: Textliche Festsetzungen
- III. Lageplan

I. Begründung

Lage im Raum

Die Bebauungspläne umfassen die Innenstadt der Stadt Hennef (Sieg) entlang der Frankfurter Straße mit einer Fläche von etwa 10 ha. Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Das Plangebiet zeichnet sich durch einen hohen baulichen Verwirklichungsgrad aus. Eine Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 Abs. 1 BauGB gegeben.

Der Geltungsbereich der Bebauungspläne gibt die zentralen Bereiche der Stadt Hennef, die im seit 1992 rechtskräftigen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ dargestellt sind, wieder. Der westliche Randbereich ist als „Wohnbaufläche“ festgesetzt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.24 finden sich die im Flächennutzungsplan als „Flächen für den Gemeinbedarf“ ausgewiesene Flächen, hier speziell die Post, die Feuerwehr und Verwaltung. Im Plangebiet liegen eine Reihe von Baudenkmalen.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist - im Vergleich zum Vorentwurf - reduziert worden: Für den Teilbereich des Blockes der Frankfurter Straße/Mozartstraße/Beethovenstraße wird mittlerweile ein separates Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Diese Flächen sind nun aus dem Entwurf herausgenommen worden, um so eine Überlagerung von Bebauungsplänen zu vermeiden. Dies gilt ebenfalls für den Bereich „Lippenshof“, der im Geltungsbereich des inzwischen ebenfalls aufzustellenden Bebauungsplan 01.8/3 Hennef (Sieg) - Mitte liegt.

Das Plangebiet wird nun begrenzt

- im Norden durch den Siegbogen bis zum Horstmannsteg, dann die Frankfurter Straße
- im Osten durch die Wippenhohner Straße
- Im Osten durch die Bahnanlage und den Bahnhof Hennef
- im Westen durch die Siegfeldstraße.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Geistingen. Es umfasst:

Flur 2 mit den Flurstücken 464(tw.), 461 (tw.), 404/40, 730, 726, 256/40, 897, 896, 1007, 1006, 568, 724 (tw.), 463 (tw.), 723 (tw.), 386/39 (tw.), 856 (tw.), 901 (tw.), 300/36 (tw.), 854 (tw.), 853 (tw.)

Flur 4 mit den Flurstücken 1189, 1190, 1107, 1120, 1102 (tw.), 1139, 901, 1119, 1118, 1117, 843, 844, 841, 842, 839, 840, 845, 999, 998, 88/15, 958, 822, 823, 959, 958, 1097, 997, 958, 1097, 997, 1116, 1108, 1093, 1091, 1216, 1214, 1217, 1215, 819, 640, 102, 1037, 1035, 1036, 1089, 1068, 1086, 814, 984, 983 (tw.), 922, 1038, 923, 926, 929, 924, 930, 927, 946, 787, 105/5, 785, 866, 863, 864, 1109, 346/107, 105/11, 865, 868, 867, 869, 870, 851, 1099, 1084, 1083, 1100, 1241, 1242, 1101, 1073, 943, 928, 1228, 1229, 674/111, 666/111, 1060, 1115, 1114, 1113, 1111, 9988, 902, 299/134, 987, 904, 1008, 903, 1187, 1188, 1005, 1006, 1007, 1010, 783, 802, 800, 980, 979, 1087, 123/33, 123/20, 123/21, 1012, 1011, 796, 797, 960, 961, 962, 963, 964, 973, 976, 971, 1237, 1238, 1240, 852, 1085, 747, 974

Flur 5 mit den Flurstücken 1614, 1617, 1634, 1598, 1595, 1593, 1596, 1594, 1592, 1602, 1607, 1608, 1611, 1236, 1613, 1621, 1619, 942, 944, 1185, 990, 992, 1622, 1629, 1623, 1512, 1513, 1515, 1517, 1518, 1510, 1511, 1514, 1054, 1056, 1050, 1051, 1071, 1070, 1225, 1060, 1062, 1068, 1238, 1233, 1229, 1228, 1227, 1232, 1065, 1069, 1066, 1239, 1058, 1072, 1071, 1064, 1291, 1290, 1289, 1578, 1269, 1628, 1627, 1624, 1625, 1508, 1274, 1212, 1211, 1215, 1209, 1208, 1213, 1273, 1636, 1635, 1637, 1638, 935, 1285, 900, 901, 1640, 1639, 1183, 1633, 1632, 1631, 902, 904, 883, 1162, 1339, 1163, 1164, 1270, 1271, 1272, 1262, 1263, 1264, 1265, 1261, 1260, 75/3, 75/1, 1301, 1303, 520/75, 1304, 1302, 1306, 1307, 659/75, 1259, 1258, 1257, 1255, 1256, 1254, 1272, 76/4, 76/3, 1252, 1253, 1250, 1251, 1249, 1248, 1247, 1246, 1245, 1244, 1243, 1242, 1241, 1240, 932, 1102, 1092, 1093, 1308, 691/69 (tw.), 878 (tw.), 692/69 (tw.), 1107, 1106, (tw.), 1105, 1108 (tw.), 1104

Und Flur 6 mit den Flurstücken 1253, 1326, 1237, 1238, 1239, 1240, 1241, 1243, 1242, 1244, 1245, 1246, 1247, 1250, 934, 935, 936, 937, 1248, 1249.

Anlass

Im Zentralort Hennef bündeln sich beiderseits der Frankfurter Straße (alte B 8), die traditionell auch die Hauptachse des Ortes darstellt, die zentralen öffentlichen und privaten Dienstleistungen und Versorgungseinrichtungen. Darüber hinaus ist ein hoher Wohnanteil in dieser zentralen Lage zu verzeichnen.

In der Vergangenheit wurden zahlreiche Anstrengungen zur Stärkung der zentralörtlichen Funktionen unternommen, um den starken Kaufkraftabfluss zu anderen Zentren einzudämmen:

- Im Zuge der Sanierung wurde eine innerstädtische ehem. gewerblich genutzte Fläche zum Versorgungskern und zur Fußgängerzone umgebaut.
- Insbesondere die Umgehung Hennefs (A 560) Ende der 80er Jahre ermöglichte den Rückbau der Frankfurter Straße, der besonders die Aufenthaltsfunktion im Straßenraum erhöhte und die Einzelhandelsfunktion stärkte.
- Ebenfalls mit dem Ziel einer zusammenhängenden Entwicklung wurde der Bahnübergang Frankfurter Straße für den Kraftfahrzeug- und Fußgängerverkehr geöffnet. Auf diese Weise wurde der bisher abgehängte Teil östlich des Bahnüberganges an das Zentrum angebaut und im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Umbau der östlichen Frankfurter Straße bis zum Warther Kreisel positive Entwicklungsimpulse auf diesen Bereich abgegeben.
- Weiterhin versuchte die Stadt Hennef seit Jahren mit einer restriktiven Handhabung des Einzelhandels an nicht integrierten Standorten die Einkaufsfunktion der zentralen Ortslage zu erhalten. Das derzeit in Bearbeitung befindliche Stadtentwicklungskonzept soll weitere Verbesserungsmöglichkeiten aufzeigen.

Ziel und Zweck

Durch die in der Vergangenheit zunehmende Zahl von Spielhallen steht zu befürchten, dass insbesondere durch den als „Trading-Down“-Effekt bekannten Verdrängungsvorgang negative Auswirkungen auf die zentrale Einkaufs- und Wohnfunktion zu befürchten sind. Dies betrifft insbesondere die an der Frankfurter Straße vorherrschenden kleinteiligen Nutzungseinheiten.

Zum Schutz der mittelständischen Versorgungsstruktur und zur Entwicklung ihrer Innenortslage ist eine für den Hauptversorgungsbereich flächendeckende Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten notwendig.

Für eine den städtebaulichen Zielen entsprechende Steuerung solcher Betriebe bleibt nur das Instrument der Bebauungsplanung. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Verhinderung oder Einschränkung der Zulässigkeit von bestimmten Vergnügungsstätten aus bestimmten Bereichen stets als ein Eingriff in das Eigentum zu werten ist und einer besonderen städtebaulichen Begründung bedarf (vergl. OVK NW, Urteil vom 18.06.1990 Nr. 7 A 958/88, 3 K 123/87).

Aus diesem Grunde fasste der Ausschuss für Planung und Verkehr des Rates der Stadt Hennef am 26.11.1996 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 01.24, der neben umfangreichen Innenbereichsflächen (§ 34 (I) BauGB) auch Bebauungspläne mit Regelungen zur Spielhallenproblematik beinhaltet und diese Regelungen im Zuge des Aufstellungsverfahrens überprüft.

Auf der Grundlage des § 2 a BauGB Maßnahmengesetz können für Bereiche nach § 34 (I) BauGB aus besonderen städtebaulichen Gründen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten festgesetzt werden, um insbesondere eine Beeinträchtigung von Wohnnutzung oder der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern.

Besonders städtebauliche Gründe können z. B. gegeben sein beim Absinken des Niveaus einer Einkaufsstraße durch eine Häufung von Spielhallen, insbesondere durch Unterbrechung der Schaufensterzonen durch ein Ausbleiben der Kunden von Einzelhandelsgeschäften und einer dadurch erfolgten Gefährdung der Existenzgrundlagen des Einzelhandels. Dabei sollen die zu einer entsprechenden Bebauungsplanfestsetzung führenden besonderen städtebaulichen Gründe in einer Analyse bzw. einem Konzept dargestellt werden, wobei die bereits erfolgten oder zu befürchtenden Strukturveränderungen in den verschiedenen Straßen deutlich gemacht werden sollen.

Analyse des Plangebietes

Das Plangebiet lässt sich insbesondere hinsichtlich der vorgefundenen Nutzungen wie auch hinsichtlich der durchschnittlichen Nutzungseinheitsgrößen in unterschiedliche Bereiche gliedern.

Abschnitt A

Der in der Anlage 1.1 als Abschnitt A gekennzeichnete Bereich des Bebauungsplanes 01.24 ist geprägt durch wichtige für die Nachvollziehbarkeit der historischen Entwicklung Hennefes prägende Gebäudegruppe wie z. B. der Lindenhof, die Wasserburg und der Heymershof. Die Struktur entlang der Frankfurter Straße ist geprägt durch erdgeschossige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in überwiegend kleinteiligen Nutzungseinheiten und Wohnnutzung in den Obergeschossen. Der Bereich nördlich der Mozartstraße ist im wesentlichen geprägt durch Wohnnutzung bzw. Mindernutzungen (Parkplatz). Der südliche Bereich der Mozartstraße ist durch eine reine Wohnnutzung geprägt. Ein Teilabschnitt zwischen der Königsstraße und der Beethovenstraße ist im Bebauungsplan 01.15 als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Vergnügungsstätten in diesem Abschnitt sind somit unzulässig. Der übrige Abschnitt des Teilbereiches A empfiehlt eine restriktive Regelung der Zulässigkeit.

Abschnitt B

Die in der Einleitung erwähnte Sanierung der südlich der Frankfurter Straße gelegenen Flächen wie auch der Umbau der Frankfurter Straße erfolgte mit dem Ziel, eine attraktive Fußgängerzone und Einkaufsstraße zur Versorgung mit Gütern der privaten Wirtschaft und öffentlichen Dienstleistungen zu schaffen. Entsprechend der Nachfrage ist das Angebot des Einzelhandels attraktiv und den Bedürfnissen der hier lebenden Menschen angepasst. Dieser Bereich stellt den Kern des Haupteinkaufsbereiches dar und ist im wesentlichen geprägt durch leistungsfähige Grundstückszuschnitte und -größen. Vor dem Hintergrund der Unterstützung mittelständischer Einzelhandelsstrukturen wird dieser Bereich als stabil eingestuft.

Der rechtskräftige im Abschnitt B gelegene Bebauungsplan 01.1 regelt die Zulässigkeit nachfolgender Vergnügungsstätten ausschließlich und ausnahmsweise in den Obergeschossen:

1. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind.
2. Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.
3. Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten sind.

Eine weitergehende Beschränkung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten hätte die Verdrängung in sensiblere Nutzungsbereiche zur Folge.

Eine nachhaltige Funktionssörung in dem als Kerngebiet festgesetzten Bereich kann durch § 15 BauN VO im Einzelfall ausgeschlossen werden, wenn Anzahl, Lage, Umfang und Zweckbestimmung der Spielhallen der Eigenart des Baugebietes widersprechen.

Eine weitergehende Regelung erscheint aus diesem Grunde nicht geboten.

Der übrige als Innenbereich (§ 34 (I) BauGB) zu bezeichnende Teilbereich ist hinsichtlich Nutzungsstruktur sowie Größe und Zuschnitt der Nutzungseinheiten ähnlich einzustufen und sollte aufgrund der Funktion als Haupteinkaufsbereich die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten ebenfalls auf das erste Obergeschoss ausnahmsweise beschränken, um Funktionslücken in der Fassadenabfolge zu vermeiden und einen zu befürchtenden „Trading-Down“-Effekt zu verhindern.

Es wird auf diese Weise ein zusätzliches, kontrolliertes Entwicklungspotential bereitgestellt und damit ein Verdrängungsprozess der Spielhallen in sensible Bereiche dadurch unterbunden.

Abschnitt C

Der Abschnitt C umfasst entsprechend der Anlage 1.1 den östlichen Teil des Bebauungsplanes 01.24 ca. ab Höhe Horstmannsteg und ist geprägt durch eine vielschichtige Nutzung mit überwiegend kleinen mittelständischen Läden und Dienstleistungseinheiten im Erdgeschoss und teilweise im ersten Obergeschoss. Die durchschnittliche Ladengröße liegt zwischen 80 und 200 qm Nutzfläche, somit ist das Gefährdungspotential in diesen kleinteiligen Strukturen durch das „Einsickern“ von Spielhallen besonders groß. Zudem liegt dieser Abschnitt am Rande des Hauptversorgungsbereiches.

Sowohl die Größe der Nutzungseinheiten wie auch die Parzellenstruktur nördlich und südlich der Frankfurter Straße erschweren die Entwicklungsfähigkeit dieses Bereiches. Darüber hinaus liegt südlich des Bereiches C mit der Ladestraße ein zentrales Entwicklungspotential, das durch eine unkontrollierte Entwicklung der rückwärtigen Bereiche negativ vorgeprägt wurde.

Aus den vorgenannten Gründen empfiehlt es sich, diesen Bereich restriktiv zu handhaben und über die planungsrechtlich gesicherten Spielhallen in diesem Abschnitt weitere Spielhallen auszuschließen.

Der Bereich östlich des Bahnüberganges Frankfurter Straße wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan 01.26 als Mischgebiet festgesetzt, in dem in Teilabschnitten sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig sind.

Die Erdgeschossnutzungen setzen sich zusammen aus Versorgungsfunktionen und auch Wohnfunktion und stellt zugleich den äußeren Rand des Versorgungsbereiches dar. In der Fassadenabfolge treten Lücken auf. Attraktive „Kundenmagnete“ zum „Überspringen“ der Nutzungslücken sind nicht vorhanden.

Dieser Bereich dient gleichermaßen einer Versorgungsfunktion wie einem zentrumsnahen Wohnen.

Auf der Grundlage der BauN VO von 1977 sind Vergnügungsstätten unter besonderer Voraussetzung als „sonstige Gewerbebetriebe“ im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 5 BauN VO im Mischgebiet zulässig. Die hier zulässigen Spielhallen und Vergnügungsstätten dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern kommt es auf die Art und Größe der jeweiligen Vergnügungsstätte an. Die Rechtsprechung hat gezeigt, dass die Zulässigkeit in diesem Bereich oft nicht eindeutig eingrenzbar ist. Die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erscheint in diesem Abschnitt geboten, um die Bestrebungen der Stadtentwicklung (Anbindung dieses Abschnittes an die Innenstadt nach Öffnung des Bahnüberganges, Umbau der Frankfurter Straße) zu unterstützen.

Es ist ratsam in diesem Teilabschnitt den gemeindlichen Entscheidungsspielraum durch eine ausnahmsweise Zulässigkeit zu erhöhen und vor dem Hintergrund des geringeren Störgrades der im Mischgebiet zulässigen Spielhallen vertretbar.

Abschnitt D

Der Abschnitt D umfasst den rückwärtigen, zur Sieg hin gelegenen Bereich nördlich der Frankfurter Straße zwischen dem Horstmannsteg und der Dickstraße und soll entsprechend der Gesamtkonzeption mit einer hochwertigen Wohnnutzung entlang der Sieg und teilweise einer Freizeitnutzung (Sheddachhalle) entwickelt werden. Die Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten in diesem Bereich ist notwendig, um das beabsichtigte Entwicklungsziel nicht zu gefährden und die Ansiedlung sensibler Wohnnutzungen nicht auszuschließen. Unter diesen Voraussetzungen ist ein Ausschluss bestimmter Vergnügungsstätten geboten.

Konzept zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.24 (siehe Anlage 1.2)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 01.24 wird mit Ausnahme der bereits rechtskräftigen Bebauungspläne 01.15, 01.1 und 01.26 ein Bebauungsplan auf der Grundlage des § 2 a BauGB-MaßnahmenG erstellt. Mit diesem Instrumentarium ist es möglich, Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aus besonderen städtebaulichen Gründen im Bebauungsplan festzusetzen, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen und der sich aus der vorhandenen Nutzung ergebenden städtebaulichen Funktion des Gebietes zu verhindern.

Hinsichtlich der Festsetzungen in den Bebauungsplänen 01.15 und 01.1 zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besteht kein weiterer Handlungsbedarf.

Zur Regelung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Bebauungsplan 01.26 wird dieser im vereinfachten Änderungsverfahren nach § 13 BauGB der städtebaulichen Zielsetzung angepasst.

Auswirkungen des Bebauungsplanes

Aufgrund des hohen Verwirklichungsgrades der vorhandenen Bebauung einschließlich des Netzes der Versorgungsträger stehen keine Erschließung und weitere Infrastrukturmaßnahmen an.

Der Bebauungsplan 01.24 regelt zudem nur den Ausschluss bzw. Einschränkung einer möglichen Nutzung (hier: Zulässigkeit von Vergnügungsstätten) und hat so kaum direkte Auswirkungen auf den einzelnen Grundstücksbesitzer, der zwar in seiner Nutzbarkeit seines Eigentums eingeschränkt wird, jedoch im Gegenzug auch durch diese Festsetzungen vor unverträglichen Nutzungen in der Nachbarschaft geschützt wird.