

# **STADT HENNEF (SIEG)**

## **42. Änderung des Flächennutzungsplans - Hennef (Sieg) – Möbelhaus -**

### **Begründung Teil A Umweltbericht Teil B**

#### **- Vorentwurf gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) -**

Stand: 23.09.2010

**Stadt Hennef (Sieg)  
Amt für Stadtplanung und –entwicklung**

## **Inhalt**

## **Seite**

### **Teil A – Städtebaulicher Teil**

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches	3
2. Planungsanlass und Zielsetzung / Verfahren	3
3. Rechtliche Grundlagen der Planung	3
4. Angaben zu übergeordneten Planungen	4
5. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes	4
6. Gegenstand der Planänderung	4
7. Erschließung	5
8. Sonstige Planungsbelange	5

### **Teil B – Umweltbericht**

9. Umweltbericht	7
10. Bodenordnung / Finanzierung	8

## **Teil A – Städtebaulicher Teil**

### **1. Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Das ca. 4,8 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Stoßdorf. Es wird von Teilen der Frankfurter Straße (L 333), der Stoßdorfer Straße (L 331), der Josef-Dietzgen-Straße sowie einem Fuß- und Radweg umgeben, die zugleich Teile des räumlichen Geltungsbereichs bilden. Es umfasst in der Gemarkung Geistingen folgende Flurstücke:

- Flur 45, Flurstücke Nr. 101, 102, 104, 106 und 97 tw.
- Flur 48, Flurstück Nr. 66 tw.
- Flur 25, Flurstücke Nr. 17 tw., 21 tw. und 64 tw.
- Flur 26, Flurstücke Nr. 105 tw., 106 tw., 107 tw. und 401 tw.
- sowie
- Flur 31, Flurstücke Nr. 117 tw. und 311 tw.

Größtenteils wird es von Nordosten bis zum Westen von gewerblichen Bauflächen umgeben, während einzig im Norden gemischte Bauflächen benachbart liegen. Etwas weiter entfernt finden sich im Norden wie im Westen Wohnbauflächen.

### **2. Planungsanlass und Zielsetzung / Verfahren**

Das Plangebiet beinhaltet als große nicht-verkehrlich genutzte Fläche das Gelände des ehemaligen „Messezentrums Bonn-Rhein-Sieg“, das seit einigen Jahren leer steht.

Die C & S Besitz - GmbH plant auf diesem Gelände die Eröffnung eines Einrichtungshauses (Müllerland) mit zusätzlichen gastronomischen Angeboten. Hierzu soll das leerstehende Gebäude umgenutzt werden. Der Gebäudekörper befindet sich – ebenso wie die Grundstücksfläche der Stellplatzanlage – im Besitz des Investors. Eine Revitalisierung dieses Gebäudes und der Grundstücke erscheint sinnvoll, um das relativ neue Gebäude effektiv zu nutzen und das Gelände im Innenbereich seiner entsprechenden städtebaulichen Nutzung wieder zuzuführen.

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 wurde vom Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) in der Sitzung am 22.06.2010 gefasst.

Das Gebiet ist in verkehrlich - und baulich genutzte Bereiche unterteilt. Diese i. w. S. gewerblichen Flächenpotentiale sollen einer Neu- und Nachnutzung zugeführt werden. Die bisher eher etwas kleinteilig genutzten Flächen sollen geordnet und durch Anpassung an die Erfordernisse der beabsichtigten Planung neu strukturiert werden.

Die Neuordnung der einzelnen Flächen kann nur durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Mit der Änderung sollen Voraussetzungen geschaffen werden, durch den Bebauungsplan einen wieder funktionsfähigen gewerblichen städtischen Innenbereich zu erhalten, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Befriedigung der Konsumentenwünsche den Zielen der städtebaulichen Entwicklung entspricht.

### **3. Rechtliche Grundlagen der Planung**

Die Flächennutzungsplanänderung stützt sich auf die zum Zeitpunkt der Änderung aktuelle Bau- und Umweltgesetzgebung. Diese sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

#### **4. Angaben zu übergeordneten Planungen**

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein-Sieg (2004) ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) ausgewiesen. Es liegt innerhalb eines Bereiches mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion des Wasserschutzgebietes (WSG) „Hennefer Siegbogen“.

Die Frankfurter Straße (L 333, ehemalige Bundesstraße 8) wurde als Straße von vorwiegend regionaler und überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

Bezogen auf die geplante Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist als Rahmenplanung das in Aufstellung befindliche Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef zu nennen sowie der auf regionaler Ebene erarbeitete, aber bisher noch nicht verabschiedete „Orientierungsrahmen für eine regionale Sortimentsliste“.

#### **5. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes**

Der seit September 1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar, während in den westlichen Bereichen die jetzige brachgefallene Mulde als Bereich für die Forstwirtschaft und ein schmaler Streifen als öffentliche Grünfläche / Parkanlage ausgewiesen wurde.

Die Frankfurter Straße (L 333), die Stoßdorfer Straße (L 331) und die Josef-Dietzgen-Straße sind als Verkehrsflächen gekennzeichnet. Ferner sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen, Gas und Wasser, randlich im Plangebiet eingetragen.

#### **6. Gegenstand der Planänderung**

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird das bereits lange leerstehende ehemalige Messegelände in ein Einrichtungshaus mit umgebender Stellplatzanlage umgenutzt. Dazu wird es als Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Folgende Darstellungen werden gegenüber dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan dazu geändert:

- Die gewerblichen Bauflächen werden als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt.
- Die Flächen für die Forstwirtschaft sowie der schmale Streifen, der als öffentliche Grünfläche / Parkanlage ausgewiesen war, werden ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt.

## **7. Erschließung**

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebiets im Änderungsbereich erfolgt ausschließlich von Süden von der Josef-Dietzgen-Straße. Weiterhin wird es möglich sein, diesen Bereich über Fahrgassen der geplanten westlich benachbarten Stellplatzanlage zu erreichen (insbesondere vom Kundenverkehr zum Abhollager im Kellergeschoss des Gebäudes).

Der Hauptstrom des Pkw-Verkehrs ist aus Richtung Ost der Frankfurter Straße, der Hennefer Innenstadt, zu erwarten. Er nimmt den Weg über die Stoßdorfer Straße (L 331) zur Stellplatzanlage. Als Maßnahme gegen eintretende Verschlechterungen des Verkehrsflusses wird der Linksabbieger an der Kreuzung Frankfurter Str. / Stoßdorfer Str. um 30 m verlängert. Gleichzeitig soll die Lichtsignalanlage zwecks Optimierung neu programmiert werden.

## **8. Sonstige Planungsbelange**

### Emissionen und Immissionen

Der Schutzanspruch der Nachbarschaft ergibt sich aus den Regelungen der 18. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), der DIN 18005 'Schallschutz im Städtebau' und aus der Beurteilung des vorhabenbezogenen baulichen Umfeldes.

Wegen der Größe des Vorhabens und wegen der größeren nachfolgenden Auswirkung auf den motorisierten Individualverkehr wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Einzelnen im Umweltbericht zur verbindlichen Bauleitplanung erläutert.

Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben und die Nutzungsänderung im Einklang mit den gängigen Vorschriften zum Immissionsschutz umgesetzt werden kann.

### Boden

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Umfangreichere bauliche Veränderungen des Bodenaufbaus sind nicht vorgesehen.

### Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion des Wasserschutzgebietes (WSG) „Hennefer Siegbogen“. Das Planungsgebiet liegt in Wasserschutzzone III Süd. Der Bau von Straßen und Wegen sowie der Ausbau bzw. die Umgestaltung von wesentlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren genehmigungspflichtig. Einleitungen in das Grundwasser bedürfen separater wasserrechtlicher Verfahren.

Im Plangebiet liegen keine nach Wassergesetz (Landeswassergesetz LG, 25. Juni 1995) geschützten Objekte oder Flächen.

### Oberflächenwasser/Entsorgung Niederschlagswasser

Gemäß § 51a des Landeswassergesetzes besteht die Verpflichtung, unverschmutztes Niederschlagswasser soweit möglich auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder in ein nahe liegendes Grundstück zu leiten.

Es besteht die Absicht, Niederschlagswasser vertikal bzw. über Mulden- oder Rohrrigolen zu versickern. Weiterhin besteht ein Niederschlagswassereinleitungsrecht für ein außerhalb des Änderungsbereichs liegendes Grundstück (Flur 31, Flurstück 116 „Quadenhof“), für eine bislang brachliegende Versickerungsmulde. Alternativ wird beabsichtigt, das Niederschlagswasser über eine Hebeanlage der städtischen Kanalisation einzuleiten.

### Abwasser

Zu beachten ist darüber hinaus auch der sachgerechte Umgang mit dem Abwasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB). Da das anfallende Schmutzwasser direkt in die bestehende öffentliche Kanalisation (Trennsystem) eingeleitet werden kann, ist eine sachgerechte Entsorgung des Abwassers gewährleistet.

### Ortsbild

In diesem Bereich sollen die Konsumbedürfnisse des Menschen befriedigt werden. Erholungsfunktion, Naturerleben oder andere Funktionen hingegen können hier weniger gut ausgelebt werden. Die Bausubstanz in diesem Ortsteil entstammt nicht einem gewachsenen Ortsbild. Im Ortsbild dominieren Großgebäude / Hallen, die eher als technogene, überdimensionierte Elemente wahrgenommen werden.

Die mittlerweile höher gewachsene randliche Eingrünung im Bereich des alten Messezentrums mindert diesen Eindruck.

Durch die erhöhte Lärmbelastung infolge der stark frequentierten Verkehrswege ist ein angenehmer längerer Aufenthalt an den Straßenrändern eher unwahrscheinlich.

Eine grundsätzliche Umgestaltung des Ortsbildes ist in diesem Bereich nicht geplant. Die Funktionalität des vorherigen Gewerbegebietes und geplanten Sonstigen Sondergebietes bleibt erhalten bzw. wird wieder aufgenommen.

### Schutzgebietes des Naturschutzes, Erfordernis FFH-Verträglichkeitsprüfung

Das Änderungsgebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Änderungsgebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

### Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

Das Schutzziel für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter besteht in der Erhaltung historischer Kulturlandschaften und Kulturlandschaftsbestandteile von besonders charakteristischer Eigenart, von Stadt-/Ortsbildern, Ensembles, geschützten und schützenswerten Bau- und Bodendenkmälern einschließlich deren Umgebung, sofern es für den Erhalt der Eigenart und Schönheit des Denkmals erforderlich ist.

Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine in der Denkmalliste eingetragenen Bau- oder Bodendenkmäler noch sonstige Sach- und Kulturgüter bekannt.

## **Teil B - Umweltbericht**

### **9. Umweltbericht**

Gem. § 2 Abs. 4 BauGB ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung, in dem die gegenwärtige Situation der Umwelt und die geplanten Bebauungsmöglichkeiten auf Grundlage vorliegender Daten, Informationen und sonstiger Erkenntnisse untersucht und die Auswirkungen der Änderungen der Flächennutzungsplanänderungen vorläufig wie folgt beurteilt werden:

Der seit September 1992 rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des ehemaligen „Messezentrums Bonn-Rhein-Sieg“ als gewerbliche Bauflächen dar. Nordöstlich der ehemaligen Messehalle sind kleinflächig Flächen für die Forstwirtschaft sowie eine schmale Grünfläche eingetragen. Die Frankfurter Straße (L 333) und die Stoßdorfer Straße (L 331) bilden überörtliche Straßenverkehrsflächen. Weiterhin sind unterirdische Hauptversorgungsleitungen eingetragen.

Der räumliche Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dabei Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bauleitplans „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2“.

Entsprechend des städtebaulichen Konzeptes und der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfolgen nachfolgende Änderungen zur Nutzungsausweisung:

- Die gewerblichen Bauflächen werden als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt.
- Die Flächen für die Forstwirtschaft sowie der schmale Streifen, der als öffentliche Grünfläche / Parkanlage ausgewiesen war, werden ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt.

Generell setzt sich die Bestandsaufnahme und -bewertung des rezenten Umweltzustandes für den Umweltbericht zum einen aus den heutigen Nutzungen, ihrer Intensität und den damit einhergehenden Vorbelastungen, zum anderen aus der Ausprägung der natürlichen Faktoren zusammen.

Erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt, Boden, Wasser und Klima/ Luft ergeben sich voraussichtlich nicht aus dem geplanten Vorhaben. Das seit langem komplett anthropogen geprägte Gebiet im Innenbereich hat für den Naturschutz nur sehr geringe Wertigkeit. Die Flächen werden gemäß der wirksamen FNP-Darstellung überdies nicht als Freiflächen genutzt.

Weitergehende Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über stadtökologische Festsetzungen (Pflanzgebote und Pflanzenbindungen, Festsetzungen zur Versickerung) und externe Kompensationsfläche abschließend geregelt.

Für die Auswirkungen auf den Menschen kann von einer Wiederaufnahme der gewerblichen Funktionen i. w. S. gesprochen werden, so dass hier die Konsumnachfrage gedeckt werden kann.

Eine Umgestaltung zu einer anderen Art der baulichen Nutzung ist unverhältnismäßig. Somit ist eine Weiternutzung dieses bestehenden Gesamt-Ensembles aus städtebaulicher Sicht klar einer Flächenneuerschließung vorzuziehen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der 42. Änderung der wirksamen Darstellungen des FNP der Stadt Hennef (Sieg) voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben.

## **10. Bodenordnung / Finanzierung**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die vier zentralen Flurstücke (Gemarkung Geistingen, Flur 45, Flurstücke 101, 102, 104 & 106) befinden sich im Besitz des Investors, der C & S –Besitz GmbH. Die randliche Wegefläche (Gemarkung Geistingen, Flur 45, Flurstück 97 tw.) muss erworben, bzw. mit Flächen für den neu zu schaffenden Geh- und Radweg südlich der Frankfurter Strasse getauscht werden.

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich

- auf den Ausbau der öffentlichen Straßen
- auf die Neugestaltung der inneren Verkehrsflächen.

Sämtliche o. g. Maßnahmen werden auf der Grundlage eines mit der Stadt Hennef noch abzuschließenden Durchführungsvertrags vom Investor zu Lasten des Investors durchgeführt. Darüber hinaus gehende Kosten fallen für die Stadt nicht an.

Münster, den 23.09.2010