



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/2129
Datum: 09.12.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

Gremium	Sitzung am	Öffentlich / nicht öffentlich
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung	16.12.2010	öffentlich

Tagesordnung

42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) - Möbelmarkt;

1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
2. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Regionalen Abstimmung (Regionaler Arbeitskreis Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (RAK)) (Empfehlung an den Stadtrat)
3. Änderung des Geltungsbereiches - Erweiterung
4. Vorstellung und Beschluss des Entwurfs der 42. Flächennutzungsplanänderung
5. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

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

- 1. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB**

zu B1

mit Schreiben vom 07.09.2010, 28.09.2010, 22.10.2010 und 28.10.2010

Stellungnahme

Es wird ausgeführt, auf dem Flurstück 147 sei eine Baulast zu Gunsten des o. a. Verwaltungsgebäudes für 27 Stellplätze und zugehörige Fahrgassen und Zufahrtsflächen eingetragen. Ferner bestünde ein Wegerecht auf den Grundstücken Flur 45, Flurstücke 95 und 147.

Diese Rechte würden im VEP nicht berücksichtigt. Ferner wird eine Erhöhung des Individualverkehrs und damit einhergehende Schallemissionen befürchtet; eine Aussage zu den schalltechnischen Auswirkungen wird gewünscht.

Auch seien für den Abbruch Arbeitsverfahren zu wählen, die tagsüber weder zu unzulässigen Lärmemissionen noch zu übermäßigen Staubemissionen führen.

Mit Schreiben vom 28.10.2010 wird beanstandet, dass die zuvor genannten Belange (gemeint sind offenbar die Baulasten, Wegerechte, Schall- und Staubemissionen) keine Berücksichtigung in den vorgelegten Vorentwurfsunterlagen zum vorhabenbezogenen B-Plan gefunden hätten. Erneut wird die Abarbeitung der vorgetragenen Bedenken gefordert.

Abwägung

Die Schreiben vom 07.09.2010, 28.09.2010 sowie 22.10.2010 und 28.10.2010 werden zur Kenntnis genommen.

Zum Zeitpunkt der frühzeitigen Beteiligung war der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes noch auf das bisherige Messegelände begrenzt. Der VEP stellte bislang lediglich nachrichtlich die Planungen außerhalb des vorhabenbezogenen B-Planes auf dem bisherigen Edeka-Lagergrundstück dar.

Es ist beabsichtigt, in der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung vom 16.12.2010 die Erweiterung des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen B-Planes um die Grundstücke Flur 45, Flurstücke 146 und 147 zu beschließen.

Da nunmehr auch die bisher nachrichtlichen Darstellungen des VEP im Erweiterungsbereich Bestandteil des vorhabenbezogenen B-Planes werden, werden im VEP auch die vorgelegten Baulasten für 27 Stellplätze mitsamt ihrer Zuwegungen flächenhaft ausgewiesen und im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Bzgl. der zu erwartenden Schallemissionen wurde, basierend auf dem Verkehrsgutachten des Büros Brilon Bondzio Weiser vom 16.09.2010, zusätzlich eine schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen B-Plan in Auftrag gegeben.

Durch diese Untersuchung wird nachgewiesen, dass die zulässigen Richtwerte für Gewerbelärm auch am Objekt Josef-Dietzgen-Straße 6 eingehalten werden.

Zu erwartende Staub- und Lärmemissionen im Rahmen der Bauzeit sind nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Es ist im Zuge der Baumaßnahmen sicherzustellen, dass keine unzulässigen Emissionen im benachbarten Umfeld auftreten.

zu B2

mit Mail vom 07.10.2010

Stellungnahme

Der Betreiber der Geschäfte „Tisch und Küche“ und Möbelhaus X sieht die Existenz seiner Betriebe bei Ansiedlung von Müllerland als gefährdet an. Begründet wird dies insbesondere mit Sortimentsüberschneidungen im Bereich des Sortiments Glas/ Porzellan/ Keramik. Es wird ausgeführt, dass die Geschäfte „Tisch und Küche“ und Möbelhaus X von dem Möbelhaus Müllerland am stärksten betroffen seien. Die Hauptlieferanten von „Tisch und Küche“ seien WMF, V&B, Thomas und Leonardo. Laut Aussagen der Vertreter dieser Firmen sei Müllerland in deren Gebiet der größte Kunde. Auch für das Küchenstudio gebe es

Lieferantenüberschneidungen. Aufgrund zu erwartender massiver Umsatzeinbrüche bei „Tisch und Küche“ sowie zusätzlichen Einbußen im Küchengeschäft sei die eigene Existenz gefährdet.

Abwägung

Nach Prognosen der Gutachter ist davon auszugehen, dass aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben auch Betriebe in der Hennefer Innenstadt im Realisierungsfall Umsatzverluste hinzunehmen hätten. Unter den potenziell betroffenen Betrieben befinden sich auch die beiden Betriebe „Tisch und Küche“ und ein Möbelhaus, beide betrieben vom Unternehmer X

Die vom Geschäftsinhaber unterstellten Sortimentsüberschneidungen beziehen sich lediglich auf einen Teilbereich der vorhabenrelevanten Sortimente, während ansonsten aufgrund vom Möbelmarkt deutlich abweichender Zielgruppenansprüche des Innenstadt-Facheinzelhandels abgeschwächte Wettbewerbswirkungen unterstellt werden.

Die Umsatzverlagerungen gegenüber der Hennefer Innenstadt würden nach der Prognose des BBE mit rd. 0,2 Mio. € entsprechend gemäßigt ausfallen. Stellt man diese Größe dem aktuellen Umsatz (ca. 4,5 Mio. € in den projektrelevanten Sortimenten) gegenüber, ergibt sich eine relative Umsatzumverteilung von rd. 5 %.

Diese Quote belegt, dass der projektrelevante Einzelhandel zwar einen erhöhten Wettbewerbsdruck hinzunehmen hätte, aber nicht von existenzbedrohenden Umsatzverlusten betroffen wird.

Hinzu kommt, dass die Stadt Hennef beabsichtigt, die zentrenrelevanten Randsortimente mittels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan gezielt zu steuern. Demnach soll die Gesamtverkaufsfläche der innenstadtrelevanten Randsortimente auf max. 2.500 m² beschränkt werden. Die Verkaufsfläche der jeweiligen Sortimente wird die Grenze zur Großflächigkeit (800 m²) nicht überschreiten.

Somit wird auch langfristig sicher gestellt, dass unverträgliche Wettbewerbswirkungen auf den Einzelhandel in der Hennefer Innenstadt nicht eintreten werden.

zu B 3

mit Schreiben vom 28.10.2010

Stellungnahme

Das Hotel verweist auf eine Verkehrsuntersuchung der Ingenieurgruppe IVV aus 2003 zur Umnutzung des Messegeländes in ein Möbelhaus und hat ihrerseits die Überprüfung der Verkehrsplanung auf der Grundlage der Verkehrsuntersuchung BBW aus September 2010 bei der Ingenieurgruppe IVV beauftragt.

Bereits heute sei die Stoßdorfer Straße temporär ausgelastet. Daher sei eine direkte Anbindung des Einrichtungshauses an die Frankfurter Straße wichtig. Unterstrichen wird diese Forderung durch den von ... Hotel beauftragten Prüfbericht der Ingenieurgruppe IVV zu nachstehenden Punkten mit der Bitte um Berücksichtigung.

1. Überprüfung Leistungsfähigkeiten

In Bild 6 der Unterlagen von IVV wird ausgeführt, „dass die Abbiegespuren im Bereich der Stoßdorfer Straße durchaus ausreichend sind, jedoch bei voller Ausnutzung des Stauraumes die „freien Rechtsabbieger“ in der Stoßdorfer Straße nicht jederzeit ungehindert abfließen können und zusätzlichen Stau verursachen können.“

2. Maßnahmenempfehlung

In Bild 7 der Unterlagen von IVV wird „eine zusätzliche, möglichst umfassende Anbindung des neuen Komplexes an die Frankfurter Straße unbedingt empfohlen. (...) Hier sollten möglichst kurzfristig Gespräche mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW bezüglich einer solchen Lösung geführt werden.“

Abwägung

1. Die Einflüsse von Rechtsabbiegern, die hinter einer Dreiecksinsel freilaufend geführt werden und Koordinierungseffekte benachbarter Knotenpunkte, werden in den Berechnungsverfahren zur Ermittlung der Verkehrsqualität, welche im Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen (vgl. FGSV, 2009) angewendet werden, nicht berücksichtigt. Die Beurteilung einer solchen Situation erfordert daher eine sehr detaillierte Betrachtung:

- Rechtsabbieger in die Frankfurter Straße

Der aus der Stoßdorfer Straße rechts in die Frankfurter Straße einbiegende Kfz-Verkehr kann bis zu einem Rückstau auf dem parallel geführten Geradeausfahrstreifen von 36 m frei abfließen.

Der größte Rückstau auf dem Geradeausfahrstreifen (Signalgruppe K3) tritt in den untersuchten Belastungsfällen während der Spitzenstunde am Donnerstag auf und beträgt bei einer statistischen Sicherheit gegen Überstauung von 95% maximal 42 m. Dies bedeutet, dass selbst bei einem 95% Rückstau erst das letzte vor der Signalgruppe K3 wartende geradeausfahrende Kraftfahrzeug ein freies Abfließen des Rechtsabbiegers verhindert. Bei der im Mittel der gesamten Spitzenstunde zu erwartenden Staulänge treten dagegen keinerlei Beeinträchtigungen auf.

Da der Zufluss auf die betrachtete südliche Knotenpunktzufahrt (Signalgruppe K3) über den ca. 150 m entfernten Knotenpunkt Stoßdorfer Straße / Josef-Dietzgen-Straße erfolgt, sind Koordinierungseffekte zu berücksichtigen. Das angewandte Berechnungsverfahren geht hingegen von einer zufälligen Ankunftsverteilung im Zufluss aus. Die berechnete Rückstaulänge vor der Signalgruppe K3 tritt nur bei einer Einzelknotenbetrachtung auf. Koordinierte bzw. gepulkte Fahrzeugströme reduzieren bei einer funktionierenden Koordinierung den rechnerisch ermittelten Rückstau.

Aus diesen Gründen werden keine Gründe gesehen, die für eine Verlängerung des Rechtsabbiegefahrstreifens sprechen.

Setzt man weiterhin die im HBS vorgegebene Sicherheit gegen Überstauung für die Spitzenstunde von 90% an, so reduziert sich der berechnete Rückstau bereits auf 36 m. Der Rechtsabbiegefahrstreifen wäre folglich uneingeschränkt befahrbar.

- Rechtsabbieger in die Josef-Dietzgen-Straße

Der aus der Stoßdorfer Straße rechts in die Josef-Dietzgen-Straße abbiegende Kfz-Verkehr kann bis zu einem Rückstau von 24 m auf dem parallel geführten Geradeausfahrstreifen frei abfließen.

Der größte berechnete Rückstau auf dem Geradeausfahrstreifen (Signalgruppe K2) tritt in den untersuchten Belastungsfällen während der Spitzenstunde am Donnerstag auf und beträgt bei einer statistischen Sicherheit gegen Überstauung von 95% maximal 66 m. Der parallel geführte Linksabbieger (K2L) kann bis zu einem Rückstau von 60 m frei angefahren werden und verfügt über eine Aufstelllänge von 54 m, welche rechnerisch nie ausgenutzt wird (maximaler Rückstau 30 m).

Der Zufluss auf die betrachtete nördliche Zufahrt (Signalgruppen K2, K2L) erfolgt über den Knotenpunkt Frankfurter Straße / Stoßdorfer Straße. Folglich sind Koordinierungseffekte zu

berücksichtigen. Das angewandte Berechnungsverfahren geht wie zuvor erwähnt von einer zufälligen Ankunftsverteilung im Zufluss aus. Die berechnete Rückstaulänge vor der Signalgruppe K2 tritt daher nur bei einer Einzelknotenbetrachtung auf. Koordinierte bzw. gepulkte Fahrzeugströme reduzieren bei einer funktionierenden Koordinierung den auftretenden Rückstau.

Im maximalen Belastungsfall der nördlichen Zufahrt (vgl. Schlussbericht Anlage A-16) fahren in der Spitzenstunde:

523 Kfz in südliche Richtung geradeaus (Signalgruppe K2),
99 Kfz biegen links in die Reutherstraße (Signalgruppe K2L) und
158 Kfz biegen rechts in die Josef-Dietzgen-Straße (freilaufend)

ab. Dabei entsteht rechnerisch folgender Rückstau auf den einzelnen Fahrstreifen:

Linksabbieger: 30 m
Geradeaus: 66 m

Im ungünstigsten Fall und ohne Berücksichtigung der Koordinierung mit dem Nachbarknotenpunkt, wäre es möglich, dass der vollständige Rechtsabbiegeverkehr nicht frei abfließen kann. In diesem Fall würde sich der berechnete Rückstau auf dem Geradeausfahrstreifen um den Anteil des Rechtsabbiegers erhöhen.

Bei einer Umlaufzeit von 110 Sekunden, biegen durchschnittlich 5 Kfz je Umlauf (158 Kfz / 32 Umläufen je Stunde) rechts in die Josef-Dietzgen-Straße ab. Ist dies wie nicht möglich, erhöht sich der errechnete Rückstau um 30 m (Fahrzeuglänge = 6 m).

Der Rückstau würde in diesem Fall 96 m betragen.

Um die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit der betroffenen Signalgruppen beurteilen zu können, werden folgende HBS-Berechnungsergebnisse betrachtet:

- 1) Freigabezeit – t_F [Sek.]
- 2) Sättigungsgrad – g [-]
- 3) Mittlere Staulänge bei Grünende - N_{GE} [m]
- 4) Wartezeit – w [Sek.]

	t_F [Sek.]	g [-]	N_{GE} [m]	w [Sek.]
K2	64	0,46	0	13,09
K2L	16	0,50	0	43,30

Tabelle 1: Auszug Berechnungswerte HBS, Do Variante A

Aufgrund der geringen Auslastung der Zufahrt, der hohen Freigabezeit der Signalgruppe K2 und einem vollständigen Räumen der Zufahrt während der Freigabezeit (0 m Rückstau bei Grünende), wird eine Überstauung der Abbiegefahrstreifen und eine Zunahme des Rückstaus auf der Stoßdorfer Straße während der Rotzeit als unbedenklich eingestuft.

Unter Berücksichtigung einer Koordinierung beider benachbarten Knotenpunkte, ist ein Rückstau in dieser Größenordnung bei den angesetzten Verkehrsbelastungen unwahrscheinlich.

Ein Ausbau des Rechtsabbiegefahrstreifens ist daher aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit nicht erforderlich. Selbstverständlich kann zur Steigerung des Abbiegekomforts und bei Verzicht auf die vorhandenen Seitenbereiche der Fahrstreifen für den Rechtsabbieger verlängert werden.

2. Am 13.07.2010 hat ein Gespräch zwischen dem Landesbetrieb Straße NRW, dem Investor Müllerland und der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH zur

Anbindung des geplanten Möbelmarktes an das vorhandene Straßennetz stattgefunden.

Gemäß der Stellungnahme des Landesbetriebs vom 13.07.2010 „ergibt sich aus Sicht der Straßenbauverwaltung derzeit keine Notwendigkeit, für das zukünftige Möbelhaus eine separate Anbindung an der Landesstraße zuzulassen. Der lichtsignalisierte Knoten L 333 Frankfurter Straße / L 331 Stoßdorfer Straße /Löhestraße kann soweit „aktualisiert“ werden, dass die zukünftigen Verkehre mit guter Qualität abgewickelt werden können.“

zu B 4

mit Schreiben vom 23.11.2010

Stellungnahme

Die Möbel ... GmbH befürchtet, im Falle der Ansiedlung von Müllerland bis zu einem Drittel ihres Umsatzes zu verlieren. Dies sei existenzgefährdend für das Unternehmen, seine Mitarbeiter und auch für andere Betriebe in der Region.

Das Unternehmen erbittet von der Stadt Hennef Unterstützung bei der Gewährung von Expansionsmöglichkeiten hinsichtlich Verkaufsfläche, Flächenkonzentration, innenstadtrelevanter Sortimente etc.

Das Unternehmen behält sich vor, die Genehmigungsfähigkeit von Müllerland gutachterlich und juristisch prüfen zu lassen.

Abwägung

Aufgrund der räumlichen Nähe sind die prozentual größten Umsatzverlagerungseffekte in Höhe von rund 11 % des heutigen Jahresumsatzes in der Stadt Hennef selbst zu erwarten. Besonders betroffen wären dabei auch nach Auffassung des Gutachters die am Standort ... ansässigen Anbieter Möbel Denn durch den geplanten Möbelmarkt entstünde im Stadtgebiet Hennef eine attraktive Alternative zu den bereit vorhandenen Betrieben des Unternehmens

Umsatzverlagerungen in einer mit der Stellungnahme geschätzten Größenordnung erwartet der Gutachter allerdings nicht.

Der Stadt Hennef liegen zurzeit keine konkreten Planungen zum Standort ... vor. Sollten diese angestrengt werden, werden diese von der Stadtverwaltung umgehend bearbeitet.

zu B 5

mit Mail vom 25.11.2010

Stellungnahme

Herr X wendet sich gegen die Verlegung des das Messegrundstück querenden Fuß- und Radweges. Er führt aus, bei diesem Fußweg handele es sich um den Rest der alten Stoßdorfer Straße, so wie sie vor dem Entstehen des Gewerbegebietes verlaufen sei. Es sei dies die historisch gewachsene kürzeste Straßenverbindung zwischen Stoßdorf und dem wichtigen Bezugsort Geistingen. Die Einziehung dieses Weges sei nicht gerechtfertigt und nutze allein dem geplanten Möbelhaus und benachteilige alle bisherigen Nutzer.

Abwägung

Der bestehende Fuß- und Radweg wird aus dem Gewerbegebiet an die Südseite der Frankfurter Straße verlegt. Bei einem unveränderten Fortbestand des Fuß- und Radwegs

würden Fußgänger und Radfahrer durch den zu erwartenden Parksuchverkehr, den in diesem Bereich befindlichen Anlieferbereich mit dem dadurch bedingten Anlieferverkehr sowie der Zu- und Abfahrt der Tiefgarage des Einrichtungshauses nicht unerheblich gefährdet. Eine Trennung des Fuß- und Radwegs von den Verkehrsflächen des Möbelhauses durch einen Zaun oder Wall hätte eine erhebliche Einschränkung der Nutzung der geplanten Stellplätze zur Folge. Zudem könnten Gefährdungen von Fußgängern und Radfahrern auch durch die Errichtung eines Zauns oder Walls nicht ausgeschlossen werden.

Durch die Verlegung ist die Verbindung zwischen Stoßdorf und Geistingen für Fußgänger und Radfahrer gewährleistet; die Wegstrecke wird dadurch nicht nennenswert verlängert.

zu B 6

mit Schreiben vom 25.11.2010

Stellungnahme

Die Firma trägt aufgrund des geplanten Verwendungszweckes des früheren Messegeländes als Möbelhaus und der damit verbundenen Besucherströme Bedenken hinsichtlich der Verkehrsführung vor.

Der Parkplatz könne nur über die Josef-Dietzgen-Straße erreicht werden. Zu Stoßzeiten würden Rückstaus an der Kreuzung Stoßdorfer Straße/Frankfurter Straße erwartet. Die Zufahrt der Firma würde für Mitarbeiter, Lieferanten und Abholfahrzeuge stark beeinträchtigt.

Beispielhaft wird als Argument seitens der Firma das Wildparken anlässlich von Flohmärkten herangezogen, das bereits zu Beeinträchtigungen der Samstag-Schicht geführt habe. Eine dauerhafte Belastung sei für die Firma nicht tragbar.

Abwägung

Die verkehrliche Anbindung des Sondergebietes ist ausschließlich über verschiedene Zufahrten von der Josef-Dietzgen-Straße aus geplant.

Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte Stoßdorfer Straße/Frankfurter Straße und Stoßdorfer Straße/Reuther Straße/Josef-Dietzgen-Straße wurden für die zu erwartenden Mehrverkehre ebenso untersucht, wie die Leistungsfähigkeit der betroffenen Straßen.

Die Verkehrsuntersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH aus September 2010 weist die Verträglichkeit der Erschließung bei Verlängerung des Linksabbiegers von der Frankfurter Straße in die Stoßdorfer Straße und Anpassung der Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Frankfurter Straße/Stoßdorfer Straße nach.

Im Zuge des Umbaus des Messegeländes zum Möbelhaus werden zudem insgesamt 1.100 Stellplätze in den Freianlagen geschaffen.

Einzelheiten hierzu sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

Gegenüber der Bestandssituation wird sich, nicht zuletzt durch Abbruch des Edeka-Lagers und Anlage von ca. 600 Stellplätzen allein in diesem Bereich, die Stellplatzsituation deutlich verbessern. Dies auch vor dem Hintergrund, dass für das geplante Bauvorhaben bauordnungsrechtlich lediglich 606 Stellplätze notwendig werden, für einzelne Aktionstage jedoch zusätzliche Bedarfsstellplätze (ca. 500) zur Verfügung stehen werden.

Die Tiefgarage wird künftig nicht mehr für Flohmärkte genutzt werden können, da hier das

Lager des Möbelhauses und der Abholmarkt für Kunden eingerichtet wird.

zu T 1, LVR Amt für Bodendenkmalpflege
mit Schreiben vom 27.10.2010

Stellungnahme

Es wurde klargestellt, dass keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern im Plangebiet vorliegen.

Bedenken wurden nicht vorgetragen, jedoch angeregt, in dem Textteil des Bebauungsplans den Hinweis auf § 15 und 16 DSchG NW aufzunehmen.

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Unter Ziffer B „Hinweise“ in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wurde bereits auf § 15 DSchG NW sowie auf das befristete Veränderungsverbot bei Bodenfunden hingewiesen. Der Hinweis wird unter Aufnahme des § 16 DSchG NW ergänzt.

zu T 2, Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 „Ländliche Entwicklung und Bodenordnung“
mit Schreiben vom 26.10.2010

Stellungnahme

Aus Sicht der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung werden keine Bedenken vorgetragen. Planungen und Maßnahmen des Dezernates seien im Planbereich nicht vorgesehen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T 3, Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis, Köln
mit Schreiben vom 14.10.2010

Stellungnahme

Seitens der Landwirtschaftskammer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Im Hinblick auf die externen Ausgleichsmaßnahmen behält sich die Landwirtschaftskammer die Möglichkeit einer zusätzlichen Stellungnahme im weiteren Verfahren vor, sobald die Lage externer Ausgleichsmaßnahmen bekannt ist und ggf. ein Eingriff in die Agrarstruktur erfolgt.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, die LKW im weiteren Verfahren erneut beteiligt.

zu T 4, Industrie- und Handelskammer Bonn/ Rhein-Sieg
mit Schreiben vom 14.10.2010

Stellungnahme

Die IHK kritisiert, dass mit den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vorgelegten Unterlagen noch keine Aussagen darüber getroffen wurden, welche Sortimente im Einzelnen zentren- bzw. nicht-zentrenrelevanten Charakter besitzen und wie viel Verkaufsfläche auf die verschiedenen Sortimente entfallen soll.

Es wird angeregt, die Gesamtfläche der zentrenrelevanten Randsortimente auf 2.500 m² zu beschränken.

Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, wurde zwischenzeitlich mit dem im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt.

Demnach werden die im BBE-Gutachten untersuchten Sortimente „Lampen und Leuchten“ sowie „Bettwaren“ als für die Stadt Hennef als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Die übrigen Randsortimente werden mittels genauer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die von der IHK geforderte Obergrenze von 2.500 m² begrenzt.

zu T 5, Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH, Siegburg
mit Schreiben vom 21.10.2010

Stellungnahme

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, wenn die folgenden, im Einzelnen genannten Hinweise beachtet werden. Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern sei so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr – auch mit Dreiaxser-Großraumwagen – gewährleistet. Es sei darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundungen vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder –hammer) geplant und errichtet werden. Wendekreise bedürften eines Radius von neun Metern. Sollte den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) nicht entsprochen werden, könne eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsse in der Planung ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

Außerdem wird darauf hingewiesen, gemäß des 56. Nachtrags zu den UVV dürfe Abfall nur dann abgeholt werden, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt sei, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen sei ein kurzes Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Verkehrsflächen sind bereits ausgebaut. Bei den geplanten Maßnahmen in öffentlichen Verkehrsflächen werden die Hinweise im weiteren Verfahren beachtet.

zu T 6, Rhenag, Rheinische Energie AG, Siegburg

mit Schreiben vom 22.10.2010

Stellungnahme

Die Rhenag überreicht mit o. a. Schreiben Bestandspläne für Gas- und Wasserversorgungsleitungen und Steuerkabel, die im Bestand zu sichern seien. Darüber hinausgehende Angaben seien unverbindlich und müssten in jedem Fall an Ort und Stelle überprüft werden. Dies gelte insbesondere für eingetragene Abstands- und Rohrüberdeckungsmaße. Für diese werde keine Gewähr übernommen. Es müsse mit geringeren Tiefenlagen als angegeben gerechnet werden. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufs seien Quergräben von Hand zu ziehen.

Die Lage der Hausanschlüsse würden an Ort und Stelle bekannt gegeben. Vor Beginn der Arbeiten bittet die Rhenag um eine gemeinsame Ortsbegehung.

Im Falle von Arbeiten in der Nähe von Versorgungsleitungen weist das Unternehmen auf die Notwendigkeit von Handarbeit hin. Dies gelte für den gesamten Bereich, in dem nach den Angaben der Rhenag mit Leitungen gerechnet werden muss.

Bei Beachtung der anerkannten Regeln der Technik (wie z.B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV_Vorschriften usw.) bestehen seitens Rhenag gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiterführenden Planungen berücksichtigt.

Die das Planobjekt querenden Gas- und Wasserleitungen der Rhenag werden einschließlich Schutzstreifen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

zu T 7, Kreispolizeibehörde Rhein-Sieg-Kreis

mit Email vom 20.10.2010

Stellungnahme

Bedenken gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden von der Führungsstelle der Direktion Verkehr und der Polizeiwache Hennef nicht vorgetragen.

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T 8, Wahnachtalsperrenverband (WTV), Siegburg
mit Schreiben vom 05.11.2010

Stellungnahme

Es werden folgende Anmerkungen vorgetragen:

1. Das Plangebiet liege im Südteil des Wasserschutzgebiets der Wassergewinnung Hennefer Siegbogen, die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung vom 31.12.1974 seien zu beachten.
2. Gemäß Runderlass „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, 2004“ des MUNLV sei das Niederschlagswasser von Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten der Kategorie I „Unbelastetes (= unverschmutztes) Niederschlagswasser“ zuzuordnen. Ausgenommen hiervon seien Metalldächer. Den Planunterlagen könne nicht entnommen werden, aus welchem Material die Dacheindeckung hergestellt sei.
3. Für die Arbeiten im Straßenbereich seien die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002)“ zu beachten.
4. Der Zuordnung der Parkplatzfläche zur Kategorie II des Runderlasses „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, 2004“ könne nicht zugestimmt werden. Aufgrund der Größe (mehr als 600 Stellplätze) und der zu erwartenden starken Frequentierung sei von einer starken Belastung auszugehen und damit die Kategorie III maßgeblich. Aufgrund dessen sei das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und einer Abwasserbehandlung zuzuführen.
5. In der Begründung solle auch die Löschwasserentsorgung abgehandelt werden.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen bzw. wie folgt umgesetzt:

- Zu 1) Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung werden im weiteren Verfahren beachtet.
- Zu 2) Die textliche Festsetzung zur Versickerung von Dachflächenwasser (Ziff. A 5.2) wird im Hinblick auf den Ausschluss von Metalldacheindeckungen spezifiziert.
- Zu 3) Die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten werden im weiteren Verfahren beachtet.
- Zu 4) Bzgl. der Stellplatzflächenentwässerung hat am 10.11.2010 eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises stattgefunden.

Im Ergebnis wurde festgelegt, das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Die textl. Festsetzung (Ziff. A 5.3) wird diesbezüglich angepasst.

Allerdings werden im Sondergebiet wesentlich mehr Stellplätze vorgesehen, als bauordnungsrechtlich notwendig ist. Das Niederschlagswasser der für besondere Aktionstage im Jahresverlauf sowie verkaufsoffene Sonntage etc. vorgesehenen Stellplätze kann somit als schwach belastet angesehen werden. Für diese bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätze wird einer Niederschlagsentwässerung über belebte Bodenzonen ohne Anschluss an die

öffentliche Kanalisation seitens der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zugestimmt. Eine entsprechende Festsetzung wird unter Ziff. A 5.4 in die textliche Festsetzungen aufgenommen.

Zu 5) Das Thema Löschwasserentsorgung wird unter Pkt. 3.5.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen B-Plan dahingehend eingepflegt, dass die Löschwasserentsorgung im Brandfall bei der weiterführenden Planung (Bauantrag) Berücksichtigung findet.

zu T 9, Rhein-Sieg-Kreis, Abt. 61.2 Regional-/Bauleitplanung

mit Schreiben vom 05.11.2010

Stellungnahme

Der Rhein-Sieg-Kreis regt zur Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur an, bereits in der 42. Änderung des FNP die maximal zulässige Verkaufsfläche und den Flächenanteil der Randsortimente zu beschränken, wobei der zentrenrelevante Anteil maximal 2.500 m² betragen soll.

Zudem sei sicherzustellen, dass die für den Weihnachtsmarkt vorgesehene Fläche außerhalb der 3-monatigen Weihnachtssaison nicht für zentrenrelevante Sortimente genutzt wird.

Weiterhin wird angeregt, die Verkehrsanbindung des Plangebiets entsprechend der „Variante A“ des Schlussberichtes Büro BBW ausschließlich über die Josef-Dietzgen-Straße zu realisieren.

Bezüglich der Niederschlagswasserentsorgung wird auf die derzeitige Bebauung und auf die in der Bauleitplanung aufgeführten alternativen Entsorgungsmöglichkeiten näher eingegangen.

Bezüglich der Festsetzung der Versickerung von gering belasteten Verkehrsflächen über belebte Bodenzonen erfolgt seitens des Kreises der Verweis auf den Runderlass des NRW Umweltministeriums zur Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a LWG, wonach die bestehende und zu erweiternde Stellplatzanlage als dauerhafter Großparkplatz mit häufiger Frequentierung einzuordnen und das darauf anfallende Wasser als stark belastet einzustufen sei. Das Niederschlagswasser der Stellplatzanlage sei daher der öffentlichen Kanalisation zuzuführen, die Stellplatzanlage müsse wasserundurchlässig befestigt ausgebildet werden.

Lediglich geringer frequentierte Stellplätze können als schwach belastete Verkehrsflächen eingestuft und über belebte Bodenzonen versickert werden. Für Versickerungsanlagen seien wasserrechtliche Erlaubnisse beim Amt für technischen Umweltschutz des Kreises zu beantragen.

Es erfolgt ferner der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet „Hennefer Siegbogen“ Zone III Südteil. Danach seien die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Letztlich wird darauf hingewiesen, der im Plangebiet vorhandene Boden sei als schutzwürdiger Boden in die Landeskartierung aufgenommen worden („Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen“, MUNLV NRW 2007). Der vorhandene natürliche Boden, vor allem im Bereich der bisherigen Fläche für Wald, werde durch Versiegelung, Verdichtung oder Umlagerung beeinträchtigt. Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB sei mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. In diesem Zusammenhang wird angeregt, die Folgen der Eingriffe in die Bodenfunktionen in die Abwägung einzubeziehen und Maßnahmen zur Vermeidung/Minderung und/oder zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen zu prüfen und dazustellen.

Als Arbeitshilfe wird der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“, LABo

2009, empfohlen.

Abwägung

Die Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Randsortimente werden in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend § 24a LEPro auf maximal 2.500 m² begrenzt. Eine entsprechende Festsetzung diesbezüglich in der im Parallelverfahren zu ändernden vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt darüber hinaus.

Auch die maximale Verkaufsfläche der Kernsortimente wird in den textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und in der 42. FNP-Änderung auf 28.500 m² begrenzt.

Die Verkaufsflächen für saisonale Nebensortimente (3-monatiger Weihnachtsmarkt) werden in dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowohl auf einen festen Zeitraum vom 15.10. – 15.01. begrenzt, als auch nur unter temporärer Aufgabe des Sortimentes „Gartenmöbel“ auf gleicher Fläche zugelassen.

Die Anfahrt zum Sondergebiet wird gemäß vorhabenbezogenem Bebauungsplan ausschließlich über die Josef-Dietzgen-Straße zugelassen.

Bezüglich der Entwässerung von Niederschlagswasser der Stellplatzflächen im SO-Gebiet fand unter Beteiligung der Stadtbetriebe Hennef bei der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises am 10.11.2010 eine Abstimmung statt.

Im Ergebnis wurde festgelegt, das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen der öffentlichen Kanalisation oder dem Vorfluter zuzuführen. Die textliche Festsetzung (Ziff. A.5.3) wurde entsprechend angepasst.

Da im SO-Gebiet mehr Stellplätze angeboten werden sollen, als bauordnungsrechtlich notwendig, kann Niederschlagswasser der zusätzlich geplanten Stellplätze die besonderen Aktionstage vorbehalten bleiben sollen, als schwach belastet eingestuft werden und über belebte Bodenzonen dem Grundwasser wieder zugeführt werden. Eine entsprechende Festsetzung hierzu wurde unter Ziff. A.5.4 aufgenommen. Entsprechende Erlaubnisansträge werden im weiteren Verfahren beim Rhein-Sieg-Kreis gestellt.

Die Wasserschutzgebietsverordnung wird bei der weiterführenden Planung berücksichtigt.

Ebenfalls beachtet wird bei der weiterführenden Planung der empfohlene Leitfaden zum Bodenschutz.

zu T 10, Handwerkskammer Köln
mit Schreiben vom 16.11.2010

Stellungnahme

Seitens der Handwerkskammer bestehen im Grundsatz gegen die geplanten Darstellungen im Flächennutzungsplan und die Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken.

Die Einwände der Handwerkskammer richten sich gegen die im ersten Planentwurf nicht weiter konkretisierten Flächenfestsetzungen.

Die Handwerkskammer plädiert dafür, nur ein Randsortiment von maximal 2.500 m² zuzugestehen, wobei die einzelnen Warengruppen die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m²

nicht überschreiten sollten. So sollen mögliche Beeinträchtigungen der Hennefer City vermieden werden.

Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, wurde zwischenzeitlich mit einem im Entwurf vorliegenden kommunalen Handelskonzept festgelegt.

Demnach werden die im BBE Gutachten untersuchten Sortimente „Lampen und Leuchten“ sowie „Bettwaren“ für die Stadt Hennef als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Die übrigen Randsortimente werden mittels genauer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die von der Handwerkskammer geforderte Obergrenze von 2.500 m² begrenzt.

Ebenfalls gefolgt wird dem Vorschlag, die Obergrenze für einzelne Warengruppen auf maximal 800 m² zu beschränken.

Die Wettbewerbsbeziehungen der am Standort Messe geplanten Einzelhandelsnutzungen zu den in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Einzelhandelsbetrieben werde somit mit Mitteln der Bauleitplanung auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert.

zu T 11, Gemeinde Eitorf mit Schreiben vom 09.11.2010

Stellungnahme

Die Gemeinde argumentiert, dass in der Analyse der BBE fälschlicherweise davon ausgegangen wurde, in der Ortsmitte Eitorf würden keine Geschäfte mit projektrelevanten Sortimenten betrieben. Dies sei in der Auswirkungsanalyse zu berücksichtigen.

Weiterhin wird gefordert, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente eine Größe von 2.500 m² nicht überschreiten dürfe.

Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass Lampen und Leuchten als zentrenrelevante Randsortimente gelten.

Abwägung

Die von der Gemeinde Eitorf angeführten Betriebe wurden vom Gutachter in ihrer Projektrelevanz nochmals vertiefend geprüft:

Elektro Wirtz, Radio/Elektro Wünsche, der Otto-Versand-Shop weisen allenfalls sehr begrenzte Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf.

Radio/Elektro Wünsche vertreibt u.a. Lampen/Leuchten auf begrenzter Verkaufsfläche, bietet darüber hinaus einen Bestellservice für Markenprodukte.

Die Geschenkboutique „Kunstgewerbe und Wohndesign Vendel“ vertreibt überwiegend exklusive Produkte des Kunstgewerbes.

Wie die Gemeinde Eitorf in ihrem Schreiben richtigerweise aufgeführt hat, befinden sich in der Ortsmitte einzelne kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, die projektrelevante Sortimente anbieten. Es ist nach Prognosen der Gutachter allerdings davon auszugehen, dass diese Einzelhandelsbetriebe aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen im Realisierungsfall nur geringfügige Umsatzverluste zu erwarten haben. Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Ortsmitte sind dabei auszuschließen.

Um die Zentrenverträglichkeit eines Möbelkaufhauses am Standort Messe Hennef auch langfristig abzusichern und unverträgliche Wettbewerbseffekte auf den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen langfristig auszuschließen, sollen die zentrenrelevanten Randsortimente mittels entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan gezielt gesteuert werden. Demnach soll die Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 2.500 m² beschränkt werden.

Der Anregung der Gemeinde Eitorf wird mit Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes entsprochen.

Das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef sieht vor, Heim- und Haustextilien (Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Tisch- und Bettwäsche) sowie Glas/ Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilder, -rahmen, Geschenkartikel als zentrenrelevant einzustufen. Die sonstigen projektrelevanten Sortimente werden dagegen als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingeordnet.

Das Sortiment Lampen und Leuchten ist im Einzugsgebiet des Planvorhabens in erster Linie in der Stadt Bonn im Sortiment von hochwertigen Fachgeschäften vertreten. Ansonsten finden sich diese Waren vor allem noch im Randsortiment der Bau- und Möbelmärkte. Vor diesem Hintergrund ist die Forderung der Stadt Eitorf, die Verkaufsfläche des Sortiments Lampen und Leuchten in die auf insgesamt 2.500 m² begrenzte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Waren einzubeziehen, aus Sicht der Gutachter nicht begründbar. Denn das Gutachten der BBE Handelsberatung belegt widerspruchsfrei, dass auch bei Realisierung des der Prüfung zugrunde liegenden Sortimentskonzeptes keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eitorf zu erwarten wären.

In der im Entwurf vorliegenden „Hennefer Sortimentsliste“ wird das Sortiment „Lampen und Leuchten“ für Hennef als nicht zentrenrelevant eingestuft.

zu T 12, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Reg. ntl. Rhein-Berg, Außenstelle Köln
mit Schreiben vom 16.11.2010

Stellungnahme

Der Landesbetrieb weist zunächst auf die betroffenen Landesstraßen L333 und L331 hin.

Grundlegende Bedenken bestehen gegen die Bauleitplanung nicht, es würden aber derzeit noch diverse Details bezüglich der Verlängerung des Linksabbiegers, der Umverlegung des Rad- und Gehweges und damit einhergehende Fußgängerfurten im Knotenpunkt Frankfurter Straße/Stoßdorfer Straße zwischen Landesbetrieb und Stadt abgestimmt.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass keine Kosten aus der Umsetzung von Maßnahmen durch den Landesbetrieb übernommen werden, ebenso keinerlei Verpflichtungen. Einer Anbindung des Geltungsbereiches an die Landesstraßen würde nicht zugestimmt werden.

Sämtliche Änderungen an den klassifizierten Straßen seien mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Vor Baubeginn sei eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Landesbetrieb und Stadt Hennef abzuschließen.

Auch die Anpassung der Lichtsignalanlage sei durch die Stadt Hennef zeitlich so abzustimmen, dass die Umstellung schon im Bauablauf vorgenommen werden kann.

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, die Planungen werden entsprechend den Abstimmungen zwischen Landesbetrieb und Stadt konkretisiert und die Ergebnisse in die Verwaltungsvereinbarung übernommen.

Eine direkte Anbindung des Plangrundstücks an die Landesstraße ist nach den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht zulässig.

Die übrigen Hinweise werden bei der weiterführenden Planung zeitnah berücksichtigt.

zu T 13, RWE, Regionalzentrum Sieg, Siegburg mit Schreiben vom 21.10.2010

Stellungnahme

Grundsätzlich bestehen seitens der RWE gegen die Bauleitplanung keine Bedenken. Die RWE weist jedoch darauf hin, dass im Geltungsbereich Versorgungsanlagen der RWE betrieben werden. Ein Bestandslageplan wurde beigelegt.

Die RWE bittet um Übernahme einer Leitungstrasse und Ausweisung des 1 Meter breiten Schutzstreifens.

Die weiteren Trassen und Trafostationen seien nachrichtlich zu übernehmen.

Abwägung

Die im beigelegten Bestandsplan gekennzeichnete Stromversorgungsleitung mit Trassenführung im bzw. parallel zum bisherigen Geh- und Radweg wird in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich 1 Meter breitem Leitungsrecht übernommen.

Die dargestellten Trafostationen liegen sowohl außerhalb des Geltungsbereiches (Wenco) als auch innerhalb von Gebäuden (Messegebäude) bzw. in zum Abbruch vorgesehenen Gebäuden (Edekalager). Eine Darstellung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan erübrigt sich daher, ebenso wie die nachrichtliche Leitungstrassendarstellung auf Privatgrundstücken des Sondergebietes.

zu T 14, Stadt Königswinter mit Schreiben vom 15.11.2010

Stellungnahme

Die Stadt Königswinter lehnt die Planung des benachbarten Mittelzentrums ab, mit der ein erheblicher Teil des in Königswinter vorhandenen Kaufkraftpotenzials abgeschöpft werden soll.

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und dabei insbesondere auf die Ortsmitten von Königswinter und Ittenbach müssen näher untersucht werden.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente sollte auf 2.500 m² beschränkt werden,

worunter auch die Saisonwaren des Weihnachtsmarktes gefasst werden sollten.

Die Umsatzleistung des Vorhabens sollte in Orientierung an den Grundsätzen von § 24a Landesentwicklungsprogramm auf die Größenordnung des Kaufkraftpotenzials im Stadtgebiet Hennef beschränkt werden.

Abwägung

Nach den Prognosen des Gutachters würde das Planvorhaben rd. 12 % des im Stadtgebiet Königswinter vorhandenen projektrelevanten Kaufkraftpotenzials binden. Somit würde kein so erheblicher Teil der Kaufkraft abgeschöpft, dass die Marktzutrittschancen eines vergleichbaren Wettbewerbers geschmälert würden.

Alle projektrelevanten Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Königswinter wurden vom Gutachter systematisch erfasst. Größter Wettbewerber ist dabei der Betrieb Heider im Nahversorgungszentrum Ittenbach. Dieser Betrieb auch am stärksten von Umsatzverlusten tangiert, wobei aber auch hier nach vertiefender Aussage des Gutachters Verluste von höchstens 3 bis 4 % des heutigen Jahresumsatzes befürchtet werden müssten. Somit wäre auch dieser, in seinem Sortiment sehr hochwertig positionierte Anbieter infolge der Ansiedlung von Müllerland in Hennef nur geringe Umsatzverluste hinzunehmen haben.

Auch die Betriebe in der Altstadt von Königswinter – darunter „La Remise“, ein Betrieb, der nach eigenen Angaben „ausgefallene Exklusivmöbel, Antiquitäten, anerkannte zeitgenössische Kunst und zahlreiche geschmackvolle Accessoires“ anbietet, wären von der Ansiedlung Müllerland nur in geringem Maße tangiert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, wurde zwischenzeitlich mit dem einem im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt. Demnach werden die im BBE Gutachten untersuchten Sortimente „Lampen und Leuchten“ sowie „Bettwaren“ als für die Stadt Hennef als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Die übrigen Randsortimente werden mittels genauer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die von der Handwerkskammer geforderte Obergrenze von 2.500 m² begrenzt.

Die Auswirkungen des Weihnachtsmarkts auf den stationären Einzelhandels wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurden städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen. Gleichwohl werden im Bebauungsplan genaue Festlegungen zur Flächenausdehnung des Saisonverkaufs getroffen und die Verkaufsmöglichkeit für Weihnachtsartikel zeitlich eng befristet.

Die mit § 24a LEPro NRW formulierte Vermutungsregel stellt keine für die Bauleitplanung bindende Vorgabe dar. Aus Königswinterer Sicht entscheidend ist, dass vom Planvorhaben keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Königswinter ausgehen.

Dies wurde gewissenhaft untersucht und kann nach den Ergebnissen des beauftragten Gutachters ausgeschlossen werden.

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

- Landesbetrieb Wald und Holz mit Schreiben vom 10.11.2010

2. Stellungnahmen im Rahmen des Regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (RAK)

zu R 1, Stadt Bad Honnef

mit Schreiben vom 26.10.2010, ergänzt durch Erläuterungen aus einem persönlichen Gespräch des Gutachters mit der Stadt Bad Honnef (Herr Vedders, Herr Wiehe) vom 25.11.2010

Stellungnahme:

Die Stadt Bad Honnef bemängelt, dass ein in städtebaulich zentralen und wichtigen Stelle der Fußgängerzone von Bad Honnef ansässiger Betrieb im Gutachten zwar genannt, dann allerdings nicht als „projektrelevanter Wettbewerber geführt wird.

Weiterhin wird darauf verwiesen, dass das Planvorhaben im Realisierungsfall in der Stadt Bad Honnef eine Kaufkraftbindung von 13 % erreichen wird, dies ergäbe bezogen auf die heutigen Umsätze im zentralen Versorgungsbereich Bad Honnef einen relativen Umsatzverlust von bis zu 18 %.

Deshalb richtete die Stadt Bad Honnef in Ihrem Schreiben vom 26.10.2010 die Bitte an den Gutachter die zu Lasten bestehenden zentralen Versorgungsbereichen in Bad Honnef prognostizierte Umverteilungseffekte vertiefend zu würdigen.

Abwägung

Der von der Stadt Bad Honnef geäußerten Bitte zu einem persönlichen Gespräch wurde am 25.11.2010 entsprochen. Dabei erläuterte der Gutachter Vertretern der Fachverwaltung die für Bad Honnef relevanten Ergebnisse in vertiefender Form:

Im Schreiben der Stadt Bad Honnef wird richtigerweise dargestellt, dass das Planvorhaben im Realisierungsfall in der Stadt Bad Honnef eine Kaufkraftbindung von 13 % erreichen wird. Dies belegen die von Gutachter durchgeführten Prognosen. Denn die Stadt Bad Honnef verfügt in den projektrelevanten Sortimenten über ein Kaufkraftpotenzial von rd. 11,4 Mio. EUR. Nach Prognosen des Gutachters ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben zukünftig rd. 1,4 Mio. EUR dieses im Stadtgebiet Bad Honnef vorhandenen Kaufkraftpotenzials abschöpfen wird.

Zu beachten ist, dass dieser Prognosewert sich auf das Nachfragepotenzial im Stadtgebiet Bad Honnef bezieht und dieser nicht mit der Umsatzumverteilung gegenüber dem städtischen Einzelhandel gleichzusetzen ist.

Die Umverteilungseffekte gegenüber dem projektrelevanten Einzelhandel in Bad Honnef, wozu auch die innerstädtischen Anbieter Walkembach, „Das Leuchtenhaus“, Matratzen Concord und Küchenwerkstatt gehören, sind nach der gutachterlichen Prognose als gering einzustufen. Am stärksten tangiert würde das Einrichtungshaus Walkembach. Aber auch dieser, in seinem Sortiment recht hochwertig positionierte Anbieter würde infolge der Ansiedlung von Müllerland in Hennef nur sehr geringe Umsatzverluste hinzunehmen haben.

Zusammenfassend lässt sich somit bezogen auf die Auswirkungen gegenüber der Stadt Bad Honnef folgendes festhalten:

- Das Planvorhaben würde im Realisierungsfall rd. 1,4 Mio. EUR des im Stadtgebiet Bad Honnef vorhandenen projektrelevanten Kaufkraftpotenzials abschöpfen und damit eine Kaufkraftbindung von 13 % erreichen.

- Die von Müllerland gebundene „Bad Honnefer Kaufkraft“ wird bisher bei einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben ausgegeben, die sich überwiegend außerhalb von Bad Honnef befinden.
- Im Realisierungsfall würde somit Kaufkraft aus Bad Honnef, die bisher an anderen Standorten ausgegeben wird, zum Standort Messe Hennef umgelenkt.
- Umgekehrt tätigt insbesondere das in der Innenstadt Einrichtungshaus Walkembach nach Einschätzung des Gutachters aufgrund seiner ausgeprägten Spezialisierung auf gehobene Angebotssegmente einen hohen Anteil seines Umsatzes mit Kunden aus der Region. Auch diese Umsatzanteile könnten zukünftig teilweise zum Standort Messe Hennef umgelenkt werden.
- Der Effekt, dass bisher bei Betrieben in der Honnefer Innenstadt ausgegebene Kaufkraft, zukünftig nach Hennef fließt, ist allerdings aufgrund der Wettbewerbskonstellation, der Positionierung des Innenstadthandels und den Distanzverhältnissen zwischen den Bevölkerungsschwerpunkten im Talraum Bad Honnef vergleichsweise gering.

Für den Realisierungsfall des Planvorhabens Müllerland können städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Innenstadt von Bad Honnef somit ausgeschlossen werden

zu R 2, Bundesstadt Bonn mit Schreiben vom 02.11.2010

Stellungnahme

Gegen das Vorhaben bestehen erhebliche Bedenken.

Möbel als Langfristbedarf haben nach Auffassung der Stadt Bonn unbestritten oberzentrale Bedeutung. Die bereits vorhandenen Möbelhäuser mit ihren zentrenrelevanten Randsortimenten haben bereits zu Vorschädigungen in den Zentren geführt. Insbesondere der zusätzliche Kaufkraftabzug aus dem Stadtgebiet Bonn ist von Relevanz.

Dem Vorhaben kann nur zugestimmt werden, wenn die Größenordnung von Müllerland soweit reduziert wird, dass die zu erwartende Umsatzleistung die vorhabenrelevante Kaufkraft nicht überschreitet.

Der saisonal geplante Weihnachtsmarkt führt nur zentrenrelevante Artikel, steht in Konkurrenz zu anderen Weihnachtsmärkten und schädigt dadurch die Attraktivität der benachbarten Zentren.

Abwägung

Nach Prognosen der Gutachter wird im Realisierungsfall des Planvorhabens lediglich 8 % der im Stadtbezirk Bonn-Beuel vorhanden Kaufkraft gebunden. Im übrigen Bonner Stadtgebiet wird die Kaufkraftabschöpfung noch deutlich geringer ausfallen, weshalb der Gutachter die Stadtbezirke Bonn und Bad Godesberg auch nicht dem Einzugsgebiet des Planvorhabens zugerechnet hat.

Die Forderung, die Größenordnung des geplanten Möbelmarktes soweit zu reduzieren wird, dass die zu erwartende Umsatzleistung die vorhabenrelevante Kaufkraft im Stadtgebiet nicht überschreitet, stellt keine für die Bauleitplanung bindende Vorgabe dar. Aus Bonner Sicht

entscheidend ist, dass vom Planvorhaben keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Bonn ausgehen.

Dies wurde gewissenhaft untersucht und kann nach den Ergebnissen des beauftragten Gutachters ausgeschlossen werden. Denn die zu erwartenden Umsatzverluste des relevanten Einzelhandels im Bonner Zentrum werden bezogen auf das gesamte Sortiment auf rund 4 %, bezogen auf das Randsortiment auf rund 3 % prognostiziert. Daraus lässt sich keine so weit gehende Zuspitzung der Wettbewerbssituation ableiten, dass im Bonner Zentrum städtebauliche Auswirkungen infolge von Betriebsaufgaben befürchtet werden müssten.

Um die Zentrenverträglichkeit des Vorhabens zusätzlich abzusichern, wird im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Sortimente auf insgesamt max. 2.500 m² begrenzt.

Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, wurde zwischenzeitlich mit dem im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt. Demnach werden die im BBE Gutachten untersuchten Sortimente „Lampen und Leuchten“ sowie „Bettwaren“ als für die Stadt Hennef als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Die übrigen Randsortimente werden mittels genauer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die von der Handwerkskammer geforderte Obergrenze von 2.500 m² begrenzt.

Die Auswirkungen des Weihnachtsmarkts auf den stationären Einzelhandel wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurden städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen. Gleichwohl werden im Bebauungsplan genaue Festlegungen zur Flächenausdehnung des Saisonverkaufs getroffen und die Verkaufsmöglichkeit für Weihnachtsartikel zeitlich eng befristet.

zu R 3, Stadt Bornheim

mit Schreiben vom 25.10.2010

Stellungnahme

Die Stadt Bornheim vertritt die Auffassung, dass die geplante Sortimentsstruktur des Planvorhabens Müllerland zu einem Ungleichgewicht im Verhältnis zu den bestehenden Möbelhäusern führt.

Gegenüber dem in Bornheim-Süd ansässigen Porta Möbelmarkt würden im Bereich der Randsortimente relevante Grenzen tolerierbarer Umsatzverlagerungen überschritten. Es wird deshalb angeregt, die zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken, die Sortimentstiefe der Randsortimente einzuschränken, Lampen und Leuchten als zentrenrelevante Produkte zu bestimmen und die saisonal für einen Weihnachtsmarkt genutzten Flächen und Sortimente einzuschränken.

Abwägung

Wie die Stadt Bornheim in ihrem Schreiben richtigerweise aufgeführt hat, ist nach Prognosen der Gutachter davon auszugehen, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens die an dezentralen Standorten in Bornheim lokalisierten relevanten Einzelhandelsbetriebe einen

Umsatzverlust in den Randsortimenten in Höhe von insgesamt rd. 11 % zu erwarten haben. Betroffen davon werden insbesondere die Anbieter Porta und Möbel Boss. Da sich diese Betriebe in einer Gewerbegebietslage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden, sind diese prognostizierten Auswirkungen rein wettbewerblicher Natur und nur von geringer städtebaulicher Relevanz

Um die Zentrenverträglichkeit eines Möbelkaufhauses am Standort Messe Hennef langfristig abzusichern und unverträgliche Wettbewerbswirkungen auf den Einzelhandel vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen auch langfristig auszuschließen, sollen analog zur Vorgehensweise bei Aufstellung des Bebauungsplans für den Porta-Markt in Bornheim, die zentrenrelevanten Randsortimente mittels entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gezielt gesteuert und die Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 2.500 m² beschränkt werden.

zu R 4, Gemeinde Eitorf
mit Schreiben vom 10.11.2010

Stellungnahme

Die Gemeinde argumentiert, dass in der Analyse der BBE fälschlicherweise davon ausgegangen wurde, in der Ortsmitte von Eitorf würden keine Geschäfte mit projektrelevanten Sortimenten betrieben. Die Auswirkungsanalyse sei zu berichtigen.

Es wird vom Gutachter eine vertiefende Begründung dafür erwartet, dass städtebaulich relevante Auswirkungen auf die Ortsmitte von Eitorf ausgeschlossen werden können.

Weiterhin wird gefordert, dass der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente eine Größe von 2.500 m² nicht überschreiten dürfe.

Die Gemeinde geht zudem davon aus, dass Lampen und Leuchten als zentrenrelevante Randsortimente gelten.

Abwägung

Die von der Gemeinde Eitorf angeführten Betriebe wurden vom Gutachter in ihrer Projektrelevanz nochmals vertiefend geprüft:

Elektro Wirtz, Radio/Elektro Wünsche, der Otto-Versand-Shop weisen allenfalls sehr begrenzte Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf.

Radio/Elektro Wünsche vertreibt u.a. Lampen/Leuchten auf begrenzter Verkaufsfläche, bietet darüber hinaus einen Bestellservice für Markenprodukte.

Die Geschenkboutique „Kunstgewerbe und Wohndesign Vendel“ vertreibt überwiegend exklusive Produkte des Kunstgewerbes.

Wie die Gemeinde Eitorf in ihrem Schreiben richtigerweise aufgeführt hat, befinden sich in der Ortsmitte einzelne kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, die projektrelevante Sortimente anbieten. Es ist nach Prognosen der Gutachter allerdings davon auszugehen, dass diese Einzelhandelsbetriebe aufgrund der geringen Angebotsüberschneidungen im Realisierungsfall

nur geringfügige Umsatzverluste zu erwarten haben.

Städtebaulich negative Auswirkungen auf die Ortsmitte sind dabei auszuschließen. Diese Wertung leitet sich insbesondere aus der geringen relativen Umsatzumverteilung gegenüber dem potenziell tangierten Einzelhandel ab. Nur wenigen Betrieben in der Ortsmitte Eitorf würde mit Müllerland in Hennef eine zusätzliche Konkurrenz entstehen. Jeder einzelne Betrieb weist dabei nur sehr geringe Sortimentsüberschneidungen mit dem Planvorhaben auf. Deshalb kann nicht davon ausgegangen werden, dass evtl. stattfindende Umsatzveränderungen auf einzelbetrieblicher Ebene in den ursächlichen Zusammenhang mit einer Eröffnung von Müllerland in Hennef gesetzt werden könnte.

Um die Zentrenverträglichkeit eines Möbelkaufhauses am Standort Messe Hennef auch langfristig abzusichern und unverträgliche Wettbewerbswirkungen auf den Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen langfristig auszuschließen, sollen die zentrenrelevanten Randsortimente mittels entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan gezielt gesteuert werden. Demnach soll die Gesamtverkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 2.500 m² beschränkt werden.

Der Anregung der Gemeinde Eitorf wird mit Umsetzung des geplanten Bebauungsplanes entsprochen

Das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef sieht vor, Heim- und Haustextilien (Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Tisch- und Bettwäsche) sowie Glas/ Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilder, -rahmen, Geschenkartikel als zentrenrelevant einzustufen. Die sonstigen projektrelevanten Sortimente werden dagegen als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingeordnet.

Das Sortiment Lampen und Leuchten ist im Einzugsgebiet des Planvorhabens in erster Linie in der Stadt Bonn im Sortiment von hochwertigen Fachgeschäften vertreten. Ansonsten finden sich diese Waren vor allem noch im Randsortiment der Bau- und Möbelmärkte. Vor diesem Hintergrund ist die Forderung der Stadt Eitorf, die Verkaufsfläche des Sortiments Lampen und Leuchten in die auf insgesamt 2.500 m² begrenzte Verkaufsfläche für zentrenrelevante Waren einzubeziehen, aus Sicht der Gutachter nicht begründbar. Denn das Gutachten der BBE Handelsberatung belegt widerspruchsfrei, dass auch bei Realisierung des der Prüfung zugrunde liegenden Sortimentskonzeptes keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eitorf zu erwarten wären.

zu R 5, Handwerkskammer zu Köln
mit Schreiben vom 29.10.2010

Stellungnahme

Seitens der Handwerkskammer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen eine Ansiedlung von Müllerland. Auch gegen die Größenordnung von 31.000 m² Verkaufsfläche werden keine Einwände erhoben, weil Möbel im Grundsatz nicht zentrenrelevant sind.

Gefahren werden allerdings aufgrund der Größenordnung des Randsortiments mit ca. 3650 qm erwartet, wobei auch der zusätzlich saisonal geplante Weihnachtsmarkt mit 850 qm als zentrenrelevant eingestuft wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt mit

jeweils 2.500 qm Nebensortiment zu Trading Down Prozessen in der Innenstadt führen kann.

Die Handwerkskammer plädiert dafür, nur ein Randsortiment von maximal 2.500 m² zuzugestehen, wobei die einzelnen Warengruppen die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² nicht überschreiten sollten.

Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, wurde zwischenzeitlich durch das im Entwurf vorliegende kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt.

Demnach werden die im BBE Gutachten untersuchten Sortimente „Lampen und Leuchten“ sowie „Bettwaren“ als für die Stadt Hennef als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Die übrigen Randsortimente werden mittels genauer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die von der Handwerkskammer geforderte Obergrenze von 2.500 m² begrenzt.

Ebenfalls gefolgt wird dem Vorschlag, die Obergrenze für einzelne Warengruppen auf maximal 800 m² zu beschränken.

Die Auswirkungen des Weihnachtsmarkts auf den stationären Einzelhandel wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurden städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen. Gleichwohl werden im Bebauungsplan genaue Festlegungen zur Flächenausdehnung des Saisonverkaufs getroffen und die Verkaufsmöglichkeit für Weihnachtsartikel zeitlich eng befristet.

Die Wettbewerbsbeziehungen der am Standort Messe geplanten Einzelhandelsnutzungen zu den in zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Einzelhandelsbetrieben werden somit mit Mitteln der Bauleitplanung auf ein städtebaulich verträgliches Maß reduziert.

Die zusätzliche Neuansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe um den geplanten Möbelmarkt ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 01.18/1 und 01.18/2 – Gewerbegebiet West der Stadt Hennef, da dieser in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässt. Ausnahmen sind nur in Einzelfällen möglich und zwar insbesondere für Einzelhandelsbetriebe, die eine auf das Gewerbegebiet beschränkte Versorgungsfunktion haben und für Einzelhandelsbetriebe, welche wegen ihrer Wirkung auf die Umgebung, ihrer besonderen Zweckbestimmung oder aber aus branchenspezifischen Gründen im Gewerbegebiet unterzubringen sind. Von diesen Ausnahmen nicht umfasst sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 qm.

Das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef empfiehlt auch zukünftig, die Zulassung von Einzelhandel in den Gewerbegebieten auszuschließen.

zu R 6, IHK Bonn/ Rhein-Sieg
mit Schreiben vom 12.10.2010

Stellungnahme

Die IHK regt an, die Gesamtfläche der zentrenrelevanten Randsortimente auf 2.500 m² zu beschränken.

Auch sollte nicht zwischen betriebsformenspezifischen Randsortimenten und zentrenrelevanten Sortimenten unterschieden werden.

Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, wurde zwischenzeitlich mit dem einem im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt.

Demnach werden die im BBE Gutachten untersuchten Sortimente „Lampen und Leuchten“ sowie „Bettwaren“ als für die Stadt Hennef als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Die übrigen Randsortimente werden mittels genauer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die von der IHK geforderte Obergrenze von 2.500 m² begrenzt.

Der Entwurf der textlichen Festsetzungen folgt somit der Empfehlung der IHK Bonn/ Rhein-Sieg und es wird mit Bezug auf die im Entwurf vorliegende Hennefer Liste nur noch zwischen nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und zentrenrelevanten Randsortimenten unterschieden.

zu R 7, Stadt Königswinter
mit Schreiben vom 15.11.2010

Stellungnahme

Durch das Vorhaben werden in Königswinter rund 12 % der vorhabenrelevanten Kaufkraft gebunden.

Die Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und dabei insbesondere auf die Ortsmitten von Königswinter und Ittenbach müssen näher untersucht werden.

Der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente sollte auf 2.500 m² beschränkt werden, worunter auch die Saisonwaren des Weihnachtsmarktes gefasst werden sollten.

Die Umsatzleistung des Vorhabens sollte in Orientierung an den Grundsätzen von § 24a Landesentwicklungsprogramm auf die Größenordnung des Kaufkraftpotenzials im Stadtgebiet Hennef beschränkt werden.

Abwägung

Es ist richtig, dass nach den Prognosen des Gutachters rd. 12 % des im Stadtgebiet Königswinter vorhandenen projektrelevanten Kaufkraftpotenzials durch das Planvorhaben gebunden würde. Somit würde kein so erheblicher Teil der Kaufkraft abgeschöpft, dass die Marktzutrittschancen eines vergleichbaren Wettbewerbers geschmälert würden.

Alle projektrelevanten Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Königswinter wurden vom Gutachter systematisch erfasst. Größter Wettbewerber ist dabei der Betrieb Heider im Nahversorgungszentrum Ittenbach. Dieser Betrieb auch am stärksten von Umsatzverlusten tangiert, wobei aber auch hier nach vertiefender Aussage des Gutachters Verluste von höchstens 3 bis 4 % des heutigen Jahresumsatzes befürchtet werden müssten. Somit wäre auch dieser, in seinem Sortiment sehr hochwertig positionierte Anbieter infolge der Ansiedlung von Müllerland in Hennef nur geringe Umsatzverluste hinzunehmen haben.

Auch die Betriebe in der Altstadt von Königswinter – darunter „La Remise“, ein Betrieb, der nach eigenen Angaben „ausgefallene Exklusivmöbel, Antiquitäten, anerkannte zeitgenössische Kunst und zahlreiche geschmackvolle Accessoires“ anbietet, wären von der Ansiedlung Müllerland nur in geringem Maße tangiert.

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken. Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, wurde zwischenzeitlich mit dem einem im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt. Demnach werden die im BBE Gutachten untersuchten Sortimente „Lampen und Leuchten“ sowie „Bettwaren“ als für die Stadt Hennef als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Die übrigen Randsortimente werden mittels genauer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die von der Handwerkskammer geforderte Obergrenze von 2.500 m² begrenzt.

Die Auswirkungen des Weihnachtsmarkts auf den stationären Einzelhandels wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurden städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen. Gleichwohl werden im Bebauungsplan genaue Festlegungen zur Flächenausdehnung des Saisonverkaufs getroffen und die Verkaufsmöglichkeit für Weihnachtsartikel zeitlich eng befristet.

Die mit § 24a LEPro NRW formulierte Vermutungsregel stellt keine für die Bauleitplanung bindende Vorgabe dar. Aus Königswinterer Sicht entscheidend ist, dass vom Planvorhaben keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Königswinter ausgehen. Dies wurde gewissenhaft untersucht und kann nach den Ergebnissen des beauftragten Gutachters ausgeschlossen werden.

zu R 8, Stadt Meckenheim
mit Schreiben vom 25.10.2010

Stellungnahme

Die Stadt Meckenheim macht keine Einwendungen zu dem geplanten Vorhaben geltend.

Es wird davon ausgegangen, dass die Stadt Meckenheim am weiteren Bauleitplanverfahren beteiligt wird.

Abwägung

Die Stadt Meckenheim wurde in den Verteiler der Beteiligung zum Bebauungsplanverfahren aufgenommen.

zu R 9, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 29.10.2010

Stellungnahme

Der Rhein-Sieg-Kreis hat keine Bedenken gegen das Vorhaben, sofern die Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente auf 2.500 m² beschränkt und die für den Weihnachtsmarkt vorgesehene Fläche außerhalb der dreimonatigen Weihnachtssaison nicht für zentrenrelevante Randsortimente genutzt wird.

Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, wurde zwischenzeitlich mit dem einem im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt.

Demnach werden die im BBE Gutachten untersuchten Sortimente „Lampen und Leuchten“ sowie „Bettwaren“ als für die Stadt Hennef als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Die übrigen Randsortimente werden mittels genauer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die von der Handwerkskammer geforderte Obergrenze von 2.500 m² begrenzt.

Die für den Weihnachtsmarkt vorgesehene Fläche ersetzt während der dreimonatigen Weihnachtssaison den ansonsten für den Verkauf von Gartenmöbeln vorgesehenen Ladenraum. Bei Gartenmöbeln handelt es sich um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment.

zu R 10, Gemeinde Ruppichteroth

mit Schreiben vom 29.10.2010

Stellungnahme

Die Gemeinde Ruppichteroth befürchtet deutliche Umsatzrückgänge für die Einzelhandelsgeschäfte in Ruppichteroth, darunter einen Küchenfachmarkt und Anbieter in den Marktsegmenten Glas, Keramik und Porzellan.

Abwägung

Nach Prognosen der Gutachter ist davon auszugehen, dass der in Ruppichteroth im zentralen Versorgungsbereich ansässige projektrelevante Anbieter „Maro-Einbauküchen“ im Realisierungsfall des Planvorhabens geringfügige Umsatzverluste verzeichnen wird. Eine

Aufgabe dieses Betriebs infolge der Ansiedlung von Müllerland ist aus Sicht des Gutachters jedoch auszuschließen. Denn der Betrieb grenzt sich als Warengruppenspezialist mit hoher Beratungskompetenz und sehr gutem Kundenservice deutlich vom Küchenangebot des Möbelmarktes ab.

Glas/ Porzellan/ Keramik wird von einigen Einzelhandelsbetrieben in Ruppichterath als Randsortiment geführt. Diese Betriebe stehen deshalb auch nur in eingeschränkten Randsortimenten mit dem geplanten Möbelmarkt und eine Gefährdung tangierter Betriebe wird deshalb seitens des Gutachters ausgeschlossen.

zu R 11, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz

mit Schreiben vom 29.10.2010

Stellungnahme

Die im Zuge des Genehmigungsverfahrens vorgelegte Auswirkungsanalyse geht davon aus, dass sich das Einzugsgebiet des Vorhabens auf rheinland-pfälzischer Seite auf Teile der Verbandsgemeinden Asbach und Altenkirchen erstreckt. Die vorgenommene absatzwirtschaftliche Betrachtungsweise steht im Widerspruch zu den raumordnerisch festgelegten Verflechtungsbereichen.

Abwägung

Nach Prognosen der Gutachter wurde für das Planvorhaben ein Einzugsgebiet ermittelt, das sich auch über die in Rheinland-Pfalz gelegenen Kommunen (Asbach, Teilräume der Verbandsgemeinde Altenkirchen) erstreckt.

Im Schreiben der SGD Nord wurde richtigerweise aufgeführt, dass diese Kommunen gemäß des Landesentwicklungsprogramms IV Rheinland-Pfalz den Mittelbereich Neuwied/ Dierdorf bzw. Altenkirchen zugeordnet.

Aufgrund der Größe des Planvorhaben und seiner Ausstrahlungskraft ist jedoch zu beachten, dass in diesem Fall weder die administrativen Gemeindegrenzen noch raumordnerisch festgelegter Verflechtungsbereich keine „natürliche“ Barriere im Kundenverhalten darstellen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der zum Einzugsgebiet gehörenden rheinland-pfälzischen Bevölkerung im Rahmen der Untersuchung lediglich geringe Kaufkraftbindung unterstellt wurde.

Eine Beeinträchtigung der raumordnerisch angestrebten Versorgungsfunktionen der in den tangierten Verflechtungsräumen vorhandenen Zentralen Orte kann somit ausgeschlossen werden. Denn es würde vom Planvorhaben aus diesen Teilräumen kein so erheblicher Teil der Kaufkraft abgeschöpft, dass die Marktzutrittschancen eines mit Müllerland in Hennef vergleichbaren Wettbewerbers geschmälert würden.

Dem Kreis Neuwied und Linz wurden die Auswirkungsanalyse zur Verfügung gestellt, bisher liegen jedoch noch keine Stellungnahmen vor.

zu R 12, Stadt Troisdorf
mit Schreiben vom 29.10.2010

Stellungnahme

Gegen das Ansiedlungsvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die Randsortimente eine Verkaufsfläche von 2.500 m² nicht überschreiten.

Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, wurde zwischenzeitlich mit dem einem im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt.

Demnach werden die im BBE Gutachten untersuchten Sortimente „Lampen und Leuchten“ sowie „Bettwaren“ als für die Stadt Hennef als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Die übrigen Randsortimente werden mittels genauer textlicher Festsetzungen im Bebauungsplan auf die von der Stadt Troisdorf geforderte Obergrenze von 2.500 m² begrenzt.

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) beschließt:

- 3. Der Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplans Hennef (Sieg) – Möbelmarkt wird um die Flurstücke 146 und 147, Flur 45, Gemarkung Geistingen, erweitert.**
- 4. Dem vorgestellten Entwurf der 42. Flächennutzungsplan - Änderung wird zugestimmt.**
- 5. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird der Entwurf der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes Hennef (Sieg) – Möbelmarkt mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.**

Begründung

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 22.06.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Beschluss ging auf einen Antrag der C & S Besitz-GmbH Görgeshausen zurück, die plant, in der ehemaligen Messehalle ein Möbelhaus einzurichten. Da der rechtsgültige Flächennutzungsplan in diesem Bereich derzeit „Gewerbliche Baufläche“,

„Grünfläche“ und „Fläche für die Forstwirtschaft“ vorsieht, müsste die Darstellung dementsprechend in „Sonderbaufläche; Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel – Möbelmarkt“ geändert werden. Die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

In der Sitzung des Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung am 05.10.2010 wurde die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 14. – 29.10.2010 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.10.2010 am Verfahren beteiligt. Die Liste der eingegangenen Stellungnahmen ist dieser Vorlage beigelegt. Die Abwägung ist im Beschlussvorschlag formuliert.

Die Mitglieder des Regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (RAK) wurden zu einer Informationsveranstaltung am 29.09.2010 ins Rathaus geladen und zusätzlich mit Schreiben vom 05.10.2010 um eine Stellungnahme zu dem Vorhaben gebeten. Auch hierzu ist eine Abwägung im Beschlussvorschlag formuliert.

Die Abfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz wurde mit Schreiben vom 12.10.2010 an die Bezirksregierung Köln gestellt. Eine Antwort von dort steht jedoch noch aus.

Mit dem in der Sitzung vorgestellten Entwurf soll nun bei Zustimmung die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Zeitgleich ist eine Abstimmungsveranstaltung mit dem Regionalen Arbeitskreis geplant, um abschließend einen regionalen Konsens herbeizuführen.

Räumlicher Geltungsbereich

Die Hereinnahme der benachbarten Grundstücke (ehemals Edeka Lager) machen eine Erweiterung des Geltungsbereiches erforderlich. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 42. FNP – Änderung beträgt nun ca. 6,45 ha.

Das Plangebiet umfasst nach der Erweiterung folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen

- Flur 45, Flurstücke Nr. 101, 102, 104, 106, 146, 147 und 97 tw.
- Flur 48, Flurstück 66 tw., Flur 25, Flurstücke 17 tw, 21 tw sowie 64 tw.,
- Flur 26, Flurstücke 105 tw., 106 tw., 107 tw. und Südrand der Parzelle „Ringstraße“ sowie
- Flur 31, Flurstücke 117 tw. und 311 tw.

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 Gewässerschuttfunktion 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“.

Gegenstand der Planänderung

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

- Die vorher gewerblichen Bauflächen werden als Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO dargestellt. Die Flächen sollen für die Nutzung eines Einrichtungshauses mit umgebenden Stellplatzanlage und einer zusätzlichen Stellplatzanlage im südwestlichen Bereich (vormals Edeka-Lager) verwendet werden. Letztgenannte Fläche wird durch Erweiterung des Geltungsbereiches erst zum Zeitpunkt der Öffentlichen Auslegung in das Verfahren übernommen.
- Die Flächen für die Forstwirtschaft sowie der schmale Streifen, der als öffentliche Grünfläche / Parkanlage ausgewiesen war, werden ebenfalls dem Sonstigen Sondergebiet gem. § 11 BauNVO zugewiesen.

Art der baulichen Nutzung / Verkaufsflächen

Für das Plangebiet wird ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzt, das durch die Zweckbestimmung als "großflächiger Einzelhandel - Möbelhaus" konkretisiert wird.

Die Gesamt-Verkaufsfläche (VK) wird auf 31.000 m² begrenzt, was der heutigen Nutzfläche des Gebäudes entspricht.

Entsprechend der im Entwurf vorliegenden Hennefer Sortimentsliste werden die nachstehenden Sortimente im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Kernsortimente festgesetzt:

- Wohnmöbel (52.44.1 – WZ 2003)
- Korbwaren und Möbel (52.44.6 – WZ 2003)
- Büromöbel (aus 52.49.9 – WZ 2003)
- Elektrische Haushaltsgeräte, Großgeräte (aus 52.45.1 – WZ 2003)
- Gartenmöbel (aus 52.44.1 – WZ 2003)
- Teppiche und Bodenbeläge (aus 52.48.1 – WZ 2003)
- Lampen, Leuchten (52.44.2 – WZ 2003)
- Bettwaren (aus 52.41.1 – WZ 2003)

Das Kernsortiment wird auf maximal 28.500 m² begrenzt.

Zusätzlich sind zentrenrelevante Randsortimente zulässig. Die Gesamtfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf insgesamt eine VK von 2.500 m² nicht überschreiten. Folgende Sortimente sind zulässig:

- | | |
|--|--------------------------|
| • Bilder und Rahmen (aus 52.48.2 – WZ 2003) | max. 400 m ² |
| • Glas, Porzellan, Keramik (52.44.4 – WZ 2003) | max. 800 m ² |
| • Haushaltsgegenstände (52.44.3 – WZ 2003) | max. 800 m ² |
| • Sonstige Boutiquewaren (aus 52.12.2 – WZ 2003) | max. 250 m ² |
| • Elektrokleingeräte (aus 52.45.1 – WZ 2003) | max. 50 m ² |
| • Sonstige Nebensortimente (52.12.2 – WZ 2003) | max. 50 m ² |
| • Haus- und Heimtextilien | max. 1050 m ² |
| davon: Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken; 52.44.7 – WZ 2003) | max. 800 m ² |
| davon: Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; 52.41.1 – WZ 2003) | max. 800 m ² |

Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente entspricht sowohl der Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung, Köln, aus September 2010, als auch §24a Abs. 3 Satz 1 Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro NRW), wonach als Grenzwert für zentrenrelevante Randsortimente absolut nicht mehr als 2.500 m² Verkaufsfläche zuzulassen sind. Dies deckt sich auch mit den Forderungen der IHK Bonn/Rhein-Sieg.

Die Feindifferenzierung der als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente erfolgte auf der Grundlage des im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Hennefer Sortimentsliste). Je Sortimentsgruppe werden 800 m² nicht überschritten.

Ausnahmsweise soll auf maximal 800 m² Verkaufsfläche ein Weihnachtsmarkt für saisonale Nebensortimente zulässig sein. Die Weihnachtsmarktnutzung wird an die Bedingung der zeitlichen Befristung (15.10. – 15.01.) und an die Aufgabe des Kernsortimentes „Gartenmöbel“ auf gleicher Flächengröße für diesen Zeitraum geknüpft.

Die Verträglichkeit mit dem Einzelhandel in Hennef und der Nachbargemeinden wird durch die Auswirkungsanalyse der BBE Handelsberatung nachgewiesen.

Die hierin angenommenen Umsatzerwartungen von 955 € je m² Verkaufsfläche liegen zwar auf einem für die Betriebsform unterdurchschnittlichen Niveau, sind aber wegen der starken Konkurrenz der bereits am Markt im Raum Köln etablierten Anbieter und der fehlenden Direktanbindung an eine Autobahnanschlussstelle mit überragender Verkehrsbedeutung begründet.

Zulässig im Sondergebiet sind zudem gastronomische Einrichtungen (Café maximal 300 m²) und ein Kinderland mit maximal 1.000 m² im Zusammenhang mit großflächigem Einzelhandel.

Darüber hinaus zulässig ist ein Gastronomiebetrieb mit separaten Öffnungszeiten mit 1.500 m² Gastraumfläche.

Die zusätzliche Neuansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe um den geplanten Möbelmarkt ist nach den Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 018/1 und 018/2 – Gewerbegebiet West der Stadt Hennef ausgeschlossen. Denn diese lassen innerhalb des Gewerbegebiets keine Einzelhandelsbetriebe zu. Ausnahmen sind nur in Einzelfällen möglich und zwar insbesondere für Einzelhandelsbetriebe, die eine auf das Gewerbegebiet beschränkte Versorgungsfunktion haben und für Einzelhandelsbetriebe, welche wegen ihrer Wirkung auf die Umgebung, ihrer besonderen Zweckbestimmung oder aber aus branchenspezifischen Gründen im Gewerbegebiet unterzubringen sind. Von diesen Ausnahmen nicht umfasst sind Einkaufszentren und Verbrauchermärkte mit einer Geschoßfläche von mehr als 1.500 m².

Das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef empfiehlt auch zukünftig, die Zulassung von Einzelhandel in den Gewerbegebieten auszuschließen.

Erschließung

Die Erschließung des Sonstigen Sondergebiets im Änderungsbereich erfolgt ausschließlich von Süden von der Josef-Dietzgen-Straße. Insgesamt sind drei Zufahrten zu der Stellplatzanlage des Einrichtungshauses vorgesehen.

Der Hauptstrom des PKW-Verkehrs ist aus Richtung Osten 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.

Der durch das Plangebiet führende Rad- und Gehweg, der vom Rand der Frankfurter Straße zur Josef-Dietzgen-Straße führt, wird umgelegt. Er führt zukünftig parallel südlich der Frankfurter Straße entlang zur Kreuzung Stoßdorfer Straße (L 331) / Frankfurter Straße. Der geplante Fuß- und Radweg mündet an der Kreuzung Frankfurter Straße / Stoßdorfer Straße vor der Lichtsignalanlage und wird mittels Fuß- und Radfahrerfurten auf die östliche Seite der Stoßdorfer Straße und die nördliche Seite der Frankfurter Straße geleitet. Von dort aus können die Verkehrsteilnehmer ihren Weg in Richtung Osten, zum Discounter Richtung Norden oder zur Weiterführung des Weges Richtung Süden mit dem Anschluss an die vorhandene Wegeführung fortsetzen.

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 wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Einzelnen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 10.18/2.2 – Möbelmarkt - erläutert.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde nachgewiesen, dass das Vorhaben und die Nutzungsänderung im Einklang mit den Vorschriften zum Immissionsschutz umgesetzt werden können.

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“ in der Wasserschutzzone III – Südteil. 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 naheliegendes Grundstück zu leiten.

Ein Großteil der Niederschlagswasser wird aus einer stärker frequentierten Stellplatzanlage stammen. Dieses Niederschlagswasser wird als belastetes Wasser eingestuft und wird der städtischen Kanalisation zugeführt. Für diese Flächen bleibt der status quo bestehen. Das Niederschlagswasser von Stellplätzen, die über die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl hinaus für Aktionstage vorgesehen sind, kann dagegen auch über die belebte Bodenzone abgeführt werden.

Ferner soll zugelassen werden, unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen (Ausnahme: Metaldacheindeckungen) über Rohrrigolen zu versickern – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörde.

Weiterhin besteht ein Niederschlagswassereinleitungsrecht für ein außerhalb des Änderungsbereichs liegendes Grundstück (Flur 31, Flurstück 116 „Quadenhof“), für eine bislang brachliegende Versickerungsmulde. Die Niederschlagswasser der Dachflächen und nicht-befahrbaren Wege dieses Grundstücks dürfen mittels Rohrrigole versickert werden, während das Niederschlagswasser der Verkehrswege über belebte Bodenzone ggf. in Kombination mit einer Rohrrigole an das Grundwasser abgeleitet werden kann. Alternativ wird zugelassen, diese Niederschlagswässer in die städtische 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.

Zusätzlich wird ein Verkehrslenkungsturm als dominierendes Element gebaut, der jedoch innerhalb dieses stark gewerblich genutzten Ortsteils als Landmarke ordnende Wirkung entfaltet, da es für den Verkehr auch der umliegenden Einrichtungen als nützlicher Orientierungspunkt dienen kann. Somit werden unnötige Fehlfahrten verhindert.

Schutzgebietes des Naturschutzes, Erfordernis FFH-Verträglichkeitsprüfung

Das Änderungsgebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (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.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass, neben den in der Anlage aufgeführten Unterlagen folgende Gutachten / Unterlagen zu diesem Verfahren vorliegen:

- Schalltechnische Untersuchung, Büro Brilon Bondzio Weiser, November 2010
- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung, Büro Elmar Schmidt, 10.11.2010
- Artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse, Büro Mechtild Höller, November 2010
- Hydrogeologischer Bericht, Institut für Geotechnik, 02.12.2010
- Niederschrift der Veranstaltung am 17.11.2010 Stadtmarketing Hennef

Diese Unterlagen sind jedoch bereits mit dem Tagesordnungspunkt „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2“ aus dieser Sitzung an die Ausschussmitglieder verschickt worden, so dass an dieser Stelle darauf verwiesen und auf einen erneuten Versand verzichtet wird.

Auswirkungen auf den Haushalt

☒ Keine Auswirkungen	☐ Kosten der Maßnahme
	Sachkosten: €
☐ Jährliche Folgekosten	Personalkosten: €
☐ Maßnahme zuschussfähig	Höhe des Zuschusses € %
☐ Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,	HAR: €
Haushaltsstelle:	Lfd. Mittel: €
☐ Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich	Betrag: €
☐ Kreditaufnahme erforderlich	Betrag: €
☐ Einsparungen	Betrag €
☐ Jährliche Folgeeinnahmen	Art:
	Höhe: €

☒ Bemerkungen

Die mit der 42. Änderung des Flächennutzungsplan verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger.

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes	☐ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)
der Jugendhilfeplanung	☐ überein	☐ nicht überein (siehe Anl.Nr.)

Mitzeichnung:

Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

Hennef (Sieg), den 09.12.2010

K. Pipke

Anlagen:

- Übersicht über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung
gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
- Stellungnahmen B1 – B 6, T1 – T 14, R1 – R 1 – R 12
- FNP – Änderungsentwurf gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Verfasser: Planungsgruppe Skribbe - Jansen
Stand: 02.12.2010
- Begründung (Entwurf) gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Verfasser: Planungsbüro Skribbe - Jansen
Stand: 02.12.2010
- Umweltbericht (Entwurf) gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Verfasser: Planungsbüro Skribbe - Jansen
Stand: 02.12.2010