



## Beschlussvorlage

**Amt:** Amt für Stadtplanung und -entwicklung

**TOP:** \_\_\_\_\_

**Vorl.Nr.:** V/2010/2130

**Anlage Nr.:** \_\_\_\_\_

**Datum:** 02.12.2010

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

### Tagesordnung

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 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 Bebauungsplan - Entwurfs
  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(1) und 4(1) BauGB**

#### zu B1

mit Schreiben vom 07.09.2010, 28.09.2010, 22.10.2010, 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 Messegrundstück 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**

Mail vom 07.10.2010, sowie mündlicher Vortrag in der Veranstaltung des Stadtmarketing Vereines am 17.11.2010 in der Meys Fabrik

### 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 m<sup>2</sup> beschränkt werden. Die Verkaufsfläche der jeweiligen Sortimente wird die Grenze zur Großflächigkeit (800 m<sup>2</sup>) nicht überschreiten.

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

### **zu B3**

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 36m 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 42m. 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. 150m 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 36m. 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 24m 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 66m. Der parallel geführte Linksabbieger (K2L) kann bis zu einem Rückstau von 60m frei angefahren werden und verfügt über eine Aufstelllänge von 54m, welche rechnerisch nie ausgenutzt wird (maximaler Rückstau 30m).

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. gepulste 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: 30m

Geradeaus: 66m

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 30m (Fahrzeuglänge = 6m).

Der Rückstau würde in diesem Fall 96m 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.]
<b>K2</b>	64	0,46	0	13,09
<b>K2L</b>	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 (0m 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 B4**

mit Schreiben vom 23.11.2010

##### Stellungnahme

Die Möbel ... 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 x.

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 geprüft.

#### **zu B5**

Mail vom 25.11.2010

##### Stellungnahme

Der Petent 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 B6**

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 T1, 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 T2, 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 T3, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen**

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 T4, 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 m<sup>2</sup> zu beschränken.

#### Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> begrenzt.

#### **zu T5, RSAG**

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 Dreiachser-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 T6, rhenag**

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 T7, Kreispolizeibehörde**

Mail 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 T8, Wahnbachtalsperrenverband**

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) wurde 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 T9, Rhein-Sieg-Kreis**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 des Sondergebietes 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 T10, Handwerkskammer zu Köln**

mit Schreiben vom 16.10.2010

### 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 m<sup>2</sup> zuzugestehen, wobei die einzelnen Warengruppen die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> begrenzt.

Ebenfalls gefolgt wird dem Vorschlag, die Obergrenze für einzelne Warengruppen auf maximal 800 m<sup>2</sup> 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 T11, 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 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 m<sup>2</sup> 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 potentiell 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 T12, Landesbetrieb Straßenbau NRW**  
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 T13, RWE**

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 T14, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 NRW 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 R1, 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 R2, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 R3, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> beschränkt werden.

## **zu R4, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 R5, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> zuzugestehen, wobei die einzelnen Warengruppen die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m<sup>2</sup> nicht überschreiten sollten.

### Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> begrenzt.

Ebenfalls gefolgt wird dem Vorschlag, die Obergrenze für einzelne Warengruppen auf maximal 800 m<sup>2</sup> 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 R6, IHK Bonn/ Rhein-Sieg**

mit Schreiben vom 12.10.2010.

### Stellungnahme

Die IHK regt an, die Gesamtfläche der zentrenrelevanten Randsortimente auf 2.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 R7, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 R8, 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 R9, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 R10, 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 Ruppichteroth 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 R11, 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 R12, Stadt Troisdorf**

mit Schreiben vom 29.10.2010.

### Stellungnahme

Gegen das Ansiedlungsvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die Randsortimente eine Verkaufsfläche von 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

### Abwägung

Mit dem Aufstellungsbeschluss hat die Stadt Hennef vorgegeben, die zentrenrelevanten Randsortimente auf höchstens 2.500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> begrenzt.

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

- 3. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt wird um die Flurstücke 146 und 147, Flur 45, Gemarkung Geistingen, erweitert.**
- 4. Dem vorgestellten Entwurf 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.18/2.2 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**

### **Verfahren**

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) am 22.06.2010 wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 gefasst. Der Beschluss ging auf einen Antrag der C & S Besitz-GmbH Görghausen zurück, die plant, in der ehemaligen Messehalle ein Möbelhaus einzurichten.

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) wurde 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 diese Abwägung ist im Beschlussvorschlag formuliert.

In einer öffentlichen Abendveranstaltung des Stadtmarketing Vereins am 17.11.2010 in der Meys Fabrik wurde das Projekt und die Auswirkungsanalyse den Interessierten vorgestellt. Die vorgetragenen Bedenken decken sich u.a. mit der Stellungnahme B2. Der Verlauf der Veranstaltung ist in einem Protokoll festgehalten, das als Anlage beigelegt ist. Weitere für das Planverfahren abwägungsbedürftige Belange wurden in der Veranstaltung nicht vorgetragen.

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 weitere 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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 17tw, 21 tw sowie 64tw.,
- Flur 26, Flurstücke 105 tw., 106 tw., 107 tw. und Südrand der Parzelle „Ringstraße“ sowie
- Flur 31, Flurstücke 117 tw. und 311 tw.

### ***Flächennutzungsplan***

Um den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2 mit der geplanten Änderung der Art der baulichen Nutzung in ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickeln zu können, wird die 42. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich, die im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt wird. Auch dazu wird in gleicher Sitzung der Geltungsbereich analog vergrößert.

### ***Rahmenplanungen***

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

Das zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan für das Bauvorhaben „Müllerland“ erarbeitete Gutachten der BBE HANDELSBERATUNG weist eine Verträglichkeit mit dem Einzelhandel in Hennef und den Nachbargemeinden nach. Dieses Gutachten wurde bereits im Vorfeld zur Sitzung am 05.10.2010 verschickt

### ***Vorhandene Flächennutzungen***

Das Plangebiet ist durch das ehemalige „Messezentrum Bonn-Rhein-Sieg“, geprägt. Es umfasst den umfangreichen, jetzt leer stehenden Gebäudekorpus, samt der diesen umgebenden Stellplatzanlage mit Fahrgassen, randlichen Eingrünungen sowie Zu- und Abfahrten. Weiterhin findet sich eine brachgefallene Mulde am westlichen Rand, die auch der Niederschlagsversickerung dient, randlich grenzen öffentliche Verkehrsflächen an (Straßen sowie ein Geh- und Radweg).

Im südwestlichen Bereich, in der die zusätzliche Stellplatzanlage vorgesehen ist, steht eine Lagerhalle mit Büroräumen (ehemaliges Edeka-Lager), die abgerissen werden soll.

### ***Äußere Erschließung***

Im Bericht des Verkehrsgutachtens der BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH (09/2010) (dieses Gutachten wurde bereits zur Sitzung am 05.10.2010 verschickt) wurde bei einem Fahrtenanteil im Pkw-Verkehr von 95 % und einem Besetzungsgrad von 2,0 Personen pro Pkw ein durch die Kunden verursachtes Verkehrsaufkommen in Höhe von 1.454 Pkw / Tag ermittelt.

Die Verkehrserhöhung wird hierin pauschal mit +10% bezogen auf die Ausgangssituation angenommen.

Unter Zugrundelegung dieses Ansatzes wurde als günstigste Anbindung des Einrichtungshauses an das bestehende Straßennetz die An- und Zufahrt der Stellplatzanlage und damit letztlich des Einrichtungshauses selbst über die Josef-Dietzgen-Straße ermittelt. Diese Straße ist mit der Stoßdorfer Straße (L 331) als Verbindung zur Frankfurter Straße (L

333) für die Verkehre aus dem Bereich Hennef-Zentrum, Siegburg bzw. der Bundesautobahn A 560 verbunden. Die Frankfurter Straße (L 333) erhält zur stockungsfreien Abwicklung des Verkehrs, insbesondere des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs aus Richtung Innenstadt, eine Verlängerung des Linksabbiegers von 30 m. Weiterhin soll die Lichtsignalanlage zur Erreichung des gleichen Ziels eine Optimierung der Programmierung erhalten.

Ferner findet sich mittig des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Fuß- und Radweg, der eine Verlängerung des Weges an der südlichen Seite der L 333 darstellt. Diese Wegeverbindung soll an den Südrand der Frankfurter Straße unter Beibehaltung des zwischen dem Weg und der Verkehrsfläche der Straße verlaufenden Entwässerungsgrabens verlegt werden. 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 Schulweges Richtung Süden mit dem Anschluss an die vorhandene Wegeführung fortsetzen.

### ***Innere Erschließung***

Die innere Erschließung wird im Einzelnen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, s. Anlage) ersichtlich. Dargestellt sind neben der Ausweisung der Stellplätze in den Freianlagen auch die Fahrbeziehungen des Anlieferverkehrs, der Entsorgung und des Durchgangsverkehrs des benachbarten Firmengeländes, z. Zt. „Wenco“. Diese besitzen als Hinterlieger der Josef-Dietzgen-Straße bei Realisierung dieser Planung keine eigene Anbindung an die Straße, jedoch ein Geh- und Fahrrecht über die westliche Zufahrt zur Stellplatzanlage.

Die Wegeführung der Umfahrungsstraße wurde im Hinblick auf die Anordnung der Stellplätze so gewählt, dass ein Rückstau durch Parksuchverkehre auf den öffentlichen Verkehrsraum der Josef-Dietzgen-Straße verhindert wird.

Ebenso dargestellt sind im VEP die Rettungswege und Aufstellflächen der Feuerwehr.

Mit einbezogen wird bei dieser Planung zudem die Fläche des benachbarten Lagergebäudes. Die bestehende Halle soll zugunsten einer dem Einrichtungshaus zugeordneten Stellplatzanlage abgerissen werden. Wegen der zukünftigen internen Fahrbeziehungen zwischen dem geplanten Einrichtungshaus einschließlich des Abhollagers in dem bisherigen als Tiefgarage genutzten Kellergeschoß des geplanten SO-Gebietes und den geplanten benachbarten Stellplatzflächen, wird der das geplante Sondergebiet querende Fuß- und Radweg verlegt. Er soll als Randweg der Frankfurter Straße von Westen kommend nicht wie bisher nach Süden abbiegen, sondern weiter bis zur Stoßdorfer Straße geführt werden.

### ***Art der baulichen Nutzung***

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

Zulässig sind auch die für den Betrieb des Einrichtungshauses erforderlichen Nebeneinrichtungen, wie Sozialräume, Lager- und Büroflächen, etc., sowie auf einer Fläche von 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche ein Kinderland und gastronomische Einrichtungen des Einrichtungshauses (Caféteriabereich) auf max. 300 m<sup>2</sup>.

Darüber hinaus zulässig ist ein eigenständiger Gastronomiebetrieb mit separaten Öffnungszeiten mit 1.500m<sup>2</sup> Gastraumfläche. Dieser Betrieb steht sowohl während der Öffnungszeiten des Einrichtungshauses dem Kunden des Einrichtungshauses zur Verfügung, soll aber auch darüber hinaus geöffnet werden können.

## **Maß der baulichen Nutzung und Bauweise**

Die Obergrenze für die Grundflächenzahl (GRZ) in „Sondergebieten“ beträgt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO 0,8, die jedoch nach § 19 Abs. 4 BauGB in geringfügigem Ausmaß überschritten werden kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern. Im vorliegenden Fall handelt es sich einerseits um die Bestandsanlage der Messe, die gem. Baugenehmigung aus dem Jahre 1991 (AZ: B 80/90) genehmigt und realisiert wurde. Andererseits werden die darüber hinaus gehenden Flurstücke (Flur 45, Flurstücke 146 und 147 – ehemaliges Edeka-Lager) nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.18/ 1 u. 2 bilanziert. Dieser setzt nur einen geringfügigen Grünflächenanteil fest (vgl. Anlage „Eingriffs-/Ausgleichsbilanz des Büros PGSJ vom 22.10.2010).

Mit der Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl wird dem Grundsatz des §1 Abs. 5 BauGB Rechnung getragen (sparsamer Umgang mit Grund und Boden) und ein Höchstmaß an flächensparender und wirtschaftlicher Erschließung des Plangebietes ermöglicht, um einer Zersiedlung in anderen Bereichen der Stadt entgegenzuwirken. Die bisherige Stellplatzanlage im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird künftig neu gegliedert werden, um eine nutzerfreundliche und verkehrssichere Funktionalität zu gewährleisten. Um auch eine wirtschaftliche Effizienz zu erzielen, wird die bisherige Grünfläche der Versickerungsmulde in die Planung des ruhenden Verkehrs einbezogen.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird für das SO-Gebiet "großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus" entsprechend eine GRZ von 0,8 gem. § 11 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen, die jedoch durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen GRZ von 0,9 gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden darf.

## **Verkaufsfläche**

Die **Gesamt-Verkaufsfläche (VK)** wird auf **31.000 m<sup>2</sup>** begrenzt, was der heutigen Nutzfläche des Gebäudes entspricht.

Entsprechend der im Entwurf vorliegenden Hennefer Sortimentsliste (s. Anlage) 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 m<sup>2</sup> begrenzt.

Zusätzlich sind **zentrenrelevante Randsortimente** zulässig. Die Gesamtfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf insgesamt eine VK von **2.500 m<sup>2</sup>** nicht überschreiten. Folgende Sortimente sind zulässig:

- |  |                         |
|--|-------------------------|
| • Bilder und Rahmen (aus 52.48.2 – WZ 2003)    | max. 400 m <sup>2</sup> |
| • Glas, Porzellan, Keramik (52.44.4 – WZ 2003) | max. 800 m <sup>2</sup> |
| • Haushaltsgegenstände (52.44.3 – WZ 2003)     | max. 800 m <sup>2</sup> |

- Sonstige Boutiquewaren (aus 52.12.2 – WZ 2003) max. 250 m<sup>2</sup>
- Elektrokleingeräte (aus 52.45.1 – WZ 2003) max. 50 m<sup>2</sup>
- Sonstige Nebensortimente (52.12.2 – WZ 2003) max. 50 m<sup>2</sup>
- Haus- und Heimtextilien max. 1050 m<sup>2</sup>
  - davon: Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe,  
Vorhänge, dekorative Decken; 52.44.7 – WZ 2003) max. 800 m<sup>2</sup>
  - davon: Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; 52.41.1 – WZ 2003) max. 800 m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup> 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 s. Anlage). Je Sortimentsgruppe werden 800 m<sup>2</sup> nicht überschritten.

Ausnahmsweise soll auf maximal 800 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

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 m<sup>2</sup>.

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

### **Höhenfestsetzungen**

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet ist wie bisher auf max. 88,00 m ü. NHN begrenzt.

Die Überschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete technische Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser ist bis zu einer Höhe von 5 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 5 % der Gebäudegrundfläche beträgt.

Darüber hinaus zulässig ist ein separates Baufenster zur Festsetzung des Verkehrslenkungsturmes mit einer maximalen Höhe 106,00 m ü. NHN der Oberkante

Schriftzug, was max. ca. 40,40 m Höhe über Geländeniveau entspricht.

## Stellplätze und Nebenanlagen

Im SO-Gebiet werden die Freiflächen v. a. als Stellplatzanlage und Verkehrsfläche genutzt. Für diese Nutzung wird künftig auch die brachgefallene Mulde (Flur 45, Flurstück 104) herangezogen. Weiterhin werden zudem zur Deckung des Stellplatzbedarfs die Flächen der westlich gelegenen jetzigen Lagerhalle mit einbezogen (Flur 45, Flurstücke 146 u. 147). Auf diesen, sich im Besitz des Investors befindlichen, Grundstücken soll das Lagergebäude abgerissen und durch eine Stellplatzanlage ersetzt werden.

Nach der Verkehrsuntersuchung (BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH 09/2010) zum Bauvorhaben Müllerland werden die durch eine worst-case-Betrachtung ermittelten Stellplatzzahlen folgendermaßen angegeben:

- Stellplatzbedarf der Kunden: 422 bis maximal 500 Stellplätzen und
- Stellplatzbedarf der Mitarbeiter: 106 Stellplätzen.

Insgesamt somit 528 bis maximal 606 Stellplätze.

Auf dem ehemaligen Messegelände können die gemäß der in der Verkehrsuntersuchung durchgeführten Berechnungen erforderlichen mindestens 417 Kundenstellplätzen angeboten werden. Darüber hinaus stehen in der Tiefgarage 57 Stellplätze zur Verfügung. Zusätzlich werden auf den südwestlichen Grundstücksflächen weitere Stellplätze eingerichtet (Flur 45, Flurstücke 146 u. 147). Laut Vorhabens- und Erschließungsplan (VEP; SCHMITTPROJEKT v. 03.12.2010) sind auf diesem Grundstück 599 Stellplätze vorgesehen sowie zusätzliche 27 Stellplätze zugunsten Flurstück 135 (s. auch B1).

Nähere Einzelheiten sind dem VEP (Anlage) zu entnehmen.

## Auswirkungen auf den Haushalt

- |  |  |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Keine Auswirkungen                                 | <input type="checkbox"/> Kosten der Maßnahme |
|  | Sachkosten: €                                |
| <input type="checkbox"/> Jährliche Folgekosten   | Personalkosten: €                            |
| <input type="checkbox"/> Maßnahme zuschussfähig  | Höhe des Zuschusses €<br>%                   |
| <input type="checkbox"/> Ausreichende Haushaltsmittel vorhanden,                       | HAR: €                                       |
| Haushaltsstelle:   | Lfd. Mittel: €                               |
| <input type="checkbox"/> Bewilligung außer- oder überplanmäßiger Ausgaben erforderlich | Betrag: €                                    |
| <input type="checkbox"/> Kreditaufnahme erforderlich                                   | Betrag: €                                    |
| <input type="checkbox"/> Einsparungen  | Betrag €                                     |

Jährliche Folgeeinnahmen

Art:

Höhe: €

Bemerkungen

Die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.18/2.2 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 02.12.2010

Klaus Pipke

### Anlagen:

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

Verfasser Planungsgruppe Skribbe-Jansen  
Stand: 02.12.2010

- Vorhaben –und Erschließungsplan  
Verfasser: Schmitt Projekt  
Stand: 02.12.2010

- Die Hennefer Sortimentsliste  
Verfasser: Geografisches Institut, Uni Bonn  
Stand: Entwurf November 2010

- Schalltechnische Untersuchung  
Verfasser: Brilon Bondzio Weiser  
Stand: November 2010-12-01

- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung  
Verfasser: Elmar Schmidt  
Stand 10.11.2010

- Artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse  
Verfasser: Mechtild Höller  
Stand: November 2010-12-01

- Hydrogeologischer Bericht  
Verfasser: Institut für Geotechnik  
Stand: 02.12.2010

Niederschrift der Veranstaltung am 17.11.2010 Stadtmarketing Hennef e.V.