

STADT HENNEF (SIEG)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. V01.18/2.2
- Hennef (Sieg) – Möbelmarkt**

**Begründung und Umweltbericht
- Entwurf gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch
(BauGB)**

Stand: 03.12.2010

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



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

<u>Inhalt</u>	Seite
ANLAGEN	5
TEIL 1 BEGRÜNDUNG	6
1. ANLASS DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS / ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG	6
2. RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	6
2.2 Landesentwicklungsplan und Regionalplan	7
2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge	7
2.4 Nationale, europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen	8
2.5 Rahmenplanungen	9
2.6 Vorhandene Flächennutzungen	9
2.7 Städtebauliche Situation	9
3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT	9
3.1 Verkehrserschließung	9
3.1.1 Äußere Erschließung	9
3.1.2 Innere Erschließung	10
3.2 Bebauung	11
3.2.1 Städtebauliche Idee	11
3.2.2 Art der baulichen Nutzung	11
3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	11
3.2.4 Verkaufsfläche	12
3.2.5 Bauweise	13
3.2.6 Höhenfestsetzungen	13
3.2.7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
3.2.8 Stellplätze und Nebenanlagen	14
3.2.9 Grünflächen	14

3.2.10 Sonstige Festsetzungen: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	15
3.2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB	17
3.3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)	17
3.3.3 Grundwasserschutz	17
3.4 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB	17
3.4.1 Denkmäler nach Landesrecht	17
3.5 Ver- und Entsorgung	17
3.5.1 Abwasser und Niederschlagswasser	17
3.5.2 Wasserversorgung	18
3.5.3 Stromversorgung	18
3.5.4 Gasversorgung	18
3.5.5 Müllentsorgung	18
3.6 Immissionen	19
4. HINWEISE	18
4.1 Kampfmittelfreiheit	21
4.2 Einsichtnahme Unterlagen	21
4.3 Satzung zum Schutze des Baumbestandes	21
4.4. Bodenfunde	21
4.5 Sichtflächen	22
4.6 Geohydrologische Verhältnisse	22

TEIL 2	UMWELTBERICHT	23
1.1	Einleitung	23
1.2	Ziele der Planung	23
1.3	Einschlägige Fachgesetze u. Fachpläne	24
1.3.1	Aussagen des Landschaftsplans	24
1.3.2	Schutzgebiete des Naturschutzes	24
1.3.3	Schutzvorschriften anderer Umweltfachplanungen	24
1.3.4	Lärmschutzrechtliche Verordnungen	25
1.4	Bestandsdarstellung u. -bewertung des Plangebiets	26
1.4.1	Naturräumliche Lage	26
1.4.2	Umweltmerkmale	27
1.4.2.1	Biotope	27
1.4.2.2	Flora, Fauna, Vegetation	27
1.4.2.3	Böden, <i>Altlasten</i> , Ertragspotentiale	29
1.4.2.4	Wasserhaushalt, Gewässer, Versickerungspotentiale	29
1.4.2.5	Klima, Luft, Lufthygiene	30
1.4.2.6	Lärm	30
1.4.2.7	Landschafts-/Siedlungsbild	30
1.4.2.8	Qualitäten und Defizite für Menschen und ihre Gesundheit	30
1.4.2.9	Kultur- und Sachgüter (Nutzung, Denkmäler)	31
1.5	Wirkungsprognose (Beschreibung u. Bewertung)	31
1.5.1	Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung	31
1.5.2	Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umweltgüter bei Planumsetzung	31
1.5.2.1	Biotope	31
1.5.2.2	Flora, Fauna, Vegetation	32
1.5.2.3	Böden	32
1.5.2.4	Wasserhaushalt, Versickerungspotentiale, Gewässer	32
1.5.2.5	Klima, Luft	32
1.5.2.6	Lärm	32
1.5.2.7	Siedlungsbilder	33
1.5.2.8	Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit	33
1.5.2.9	Kultur- und Sachgüter	33
1.6.	Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	33
1.6.1	Vermeidungsmaßnahmen	33
1.6.2	Minimierungsmaßnahmen	34
1.6.3	Außgleichsmaßnahmen	34
1.7	Eingriffsbilanzierung	35

1.7.1 Sonstiges Sondergebiet	35
1.7.2 Zusätzlicher Fuß- und Radweg	38
1.7.3 Festsetzungen an externen Ausgleichsmaßnahmen	38
1.8 Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung, Aufnahme- und Bewertungsmethoden, Hinweise zu Wissenslücken u. Risiken	39
1.9 Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)	39
1.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	40
2. BODENORDNUNG	41
3. RAHMENBEDINGUNGEN	41

Anlagen

- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) des Büros SCHMITTPROJEKT v. 03.12.2010
- Einzelhandelsgutachten des Büros BBE HANDELSBERATUNG von September 2010
- Verkehrsgutachten vom 16.09.2010 des Büros BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH
- Schalltechnische Untersuchung vom Nov. 2010 des Büros BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH
- Eingriffs- /Ausgleichsbilanz der PLANUNGSGRUPPE SKRIBBE-JANSEN GMBH vom 03.12.2010
- Hydrologischer Bericht zum Projekt Josef-Dietzgen-Straße Hennef vom 24.11.2010 vom *INSTITUT FÜR GEOTECHNIK*
- Artenschutzrechtliche Einschätzung in Bezug auf die Fledermäuse – Zwischenbericht vom November 2010 des Büros HÖLLER
- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung (ohne Fledermäuse) vom 10.11.2010 des Büros E. SCHMIDT

TEIL 1 BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans / Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geht auf einen Antrag des Investors, der C & S BESITZ- GMBH GÖRGESHAUSEN, vom 07.06.2010 zurück. Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef (Sieg) hat in seiner Sitzung am 22.06.2010 diesem Antrag stattgegeben.

Die C & S BESITZ - GMBH plant die Eröffnung eines Einrichtungshauses (Müllerland) mit zusätzlichen gastronomischen Angeboten. Hierzu soll das leer stehende Gebäude der ehemaligen Messehalle im Ortsteil (OT) Stoßdorf genutzt werden. Dieses befindet sich – ebenso wie die Grundstücke für notwendige Stellplatzanlagen – im Besitz des Investors. Eine Revitalisierung dieses Gebäudes und der Grundstücke erscheint sinnvoll, um das relativ neue Gebäude effektiv zu nutzen und das Gelände im Innenbereich seiner entsprechenden städtebaulichen Nutzung wieder zuzuführen.

Gesetzliche Grundlage des Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

2. Rahmenbedingungen

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt ca. 6,45 ha. Der Bereich schließt östlich an die bebaute Ortslage Hennef-Stoßdorf an und liegt auf einer Höhe von ca. 65 – 67 m ü NHN (Normalhöhennull). Der durch die Frankfurter Straße (L333), Stoßdorfer Straße (L 331) und Josef-Dietzgen-Straße sowie durch außerhalb des Plangebiets liegende Gewerbegebiete am westlichen Rand eingefasste räumliche Geltungsbereich des Plangebietes weist eine annähernd plateauartige Fläche auf.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Hennef (Sieg) – Stoßdorf. Es liegt im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 01.18/2 und 1 Hennef (Sieg) „Gewerbegebiet West – Stoßdorf“ (1979). Nördlich davon liegt das Gewerbegebiet West-Stoßdorf. Eine Änderung des zentralen Bereichs sowie der Straßen ist durch Änderung der Gebietskategorie in „Sonstiges Sondergebiet“ sowie der westlich gelegenen Flächen von Grün- bzw. Forstflächen zu einer Stellplatzanlage erforderlich. Weiterhin soll die Frankfurter Straße (L 333) einen verlängerten Linksabbieger erhalten und der am Nordwestrand des Plangebietes und weiter durch das SO-Gebiet zur Josef-Dietzgen-Straße verlaufende Geh- und Radweg wird an den südlichen Randbereich der Frankfurter Straße (L 333) des SO-Gebietes verlegt werden.

Das Plangebiet umfasst 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 64 tw.,
- Flur 26, Flurstücke 105 tw., 106 tw., 107 tw. und Südrand der Parzelle „Ringstraße“ sowie
- Flur 31, Flurstücke 117 tw. und 311 tw.

2.2 Landesentwicklungsplan und Regionalplan

Bei der Bauleitplanung sind die Ziele der übergeordneten Planung zu berücksichtigen, so dass die Aussagen und Zielsetzungen der Landesentwicklungsplanung und des Regionalplanes in die Bauleitplanung mit einfließen.

Im Landesentwicklungsplan NRW (1995) ist Hennef als Mittelzentrum dargestellt. Hennef liegt in einer großräumigen Achse von europäischer Bedeutung. Das Plangebiet ist als "Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt. Es weist Grundwasservorkommen auf.

Auf der Ebene des Regionalplanes werden die landespolitischen Entwicklungsziele weiter konkretisiert. Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn / Rhein–Sieg (2004) ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich" (ASB) (braun hinterlegte Fläche in Abb. 1) ausgewiesen. Es liegt innerhalb eines Bereiches mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion des Wasserschutzgebietes (WSG) „Hennefer Siegbogen“ (blaue Schraffur in Abb. 1). Dieses WSG befand sich z. Zt. der Erstellung des Regionalplanes (2004) in einem wasserrechtlichen Verfahren (Hinweise „G 3.6“ in Abb. 1).



Abb. 1: Zeichnerische Festsetzung des Regionalplanes (2004). Das Plangebiet befindet sich im Bereich des roten Kreises; zur Bedeutung der Farben und Zeichen: siehe Text.

Als Straße von vorwiegend großräumiger Bedeutung ist die Bundesautobahn A 560 in ca. einem Kilometer Entfernung zur Anschlussstelle Hennef (Sieg) West eingetragen. Wesentlich näher ist die Frankfurter Straße (L 333, ehemalige Bundesstraße 8), die als Straße von vorwiegend regionaler und überregionaler Bedeutung ausgewiesen wurde (dünnerer roter Balken in Abb. 1).

Die landesplanerischen Ziele und die Ausweisungen des Regionalplanes stehen also im Einklang mit den Zielen und Festsetzungen des Bebauungsplanes.

2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge

Der seit dem 11.09.1992 rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Hennef (Sieg) stellt den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.18/2.2 als gewerbliche Baufläche dar (graue Flächen in Abb. 2), während in den westlichen Bereichen die

jetzige brachgefallene Mulde als Bereich für die Forstwirtschaft (dunkelgrüne Fläche in Abb. 2) und ein schmaler Streifen als öffentliche Grünfläche / Parkanlage (hellgrüne Fläche in Abb. 2) ausgewiesen wurde. Dies findet sich ebenso, jedoch parzellenschärfer, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan 01.18/2 & 1 (vgl. Abschnitt 5.3.5). Somit ist der rechtsverbindliche Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist aus dem Bebauungsplan 01.18/2 & 1 Gewerbegebiet West entstanden.

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.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V01.18/2.2 verlieren die durch die aktuelle Bauleitplanung überdeckten Teile der Bebauungspläne 01.18/2 und 01.18/1 ihre Gültigkeit.

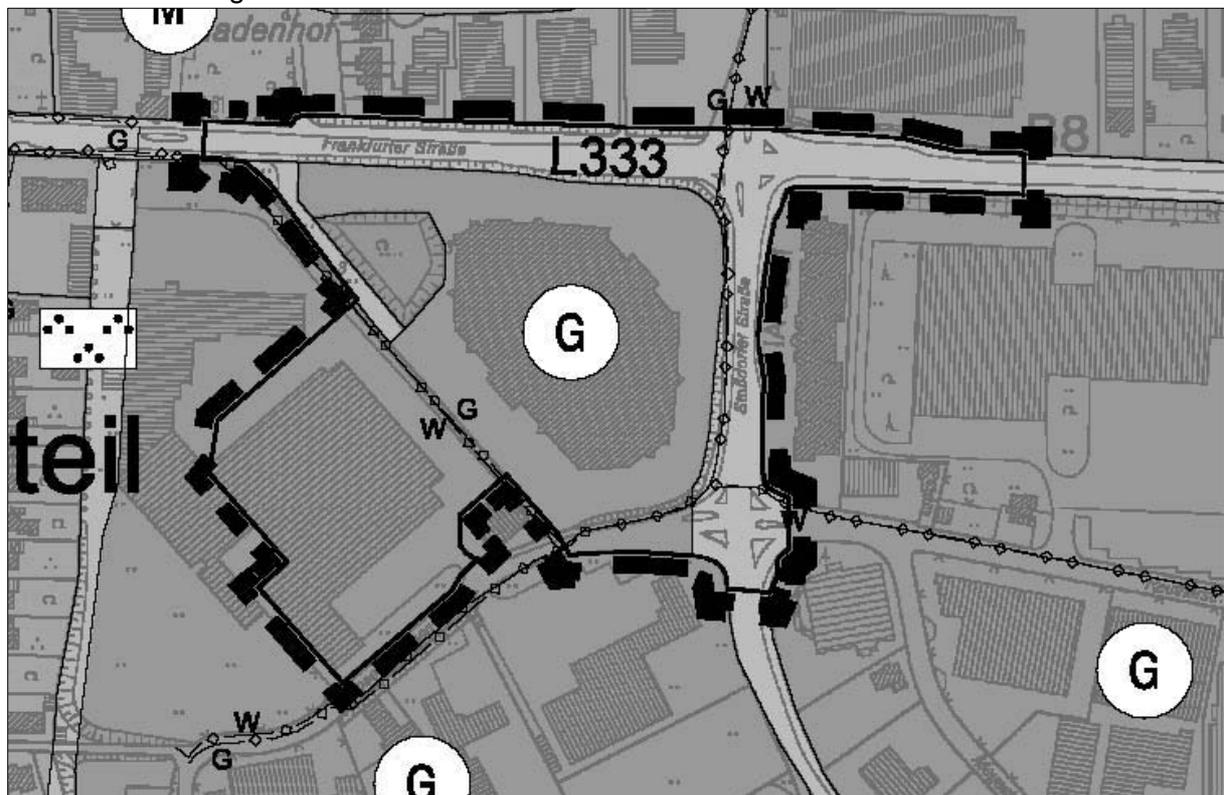


Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes (1992); zur Bedeutung der Signaturen: siehe Text.

2.4 Nationale, europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW (LG NW). Es befinden sich weder nach § 62 LG NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster des LANDESAMTES FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (LANUV) erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäische Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt (vgl. Abschnitt 5.3.2)

Es befinden sich keine denkmalgeschützten Objekte innerhalb des Plangebietes.

Das Planungsgebiet liegt in Wasserschutzzone III Süd des Wasserschutzgebietes Hennef-Siegbogen. Der Bau von Straßen und Wegen sowie der Ausbau bzw. die Umgestaltung von wesentlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren genehmigungspflichtig. Einleitungen in das Grundwasser bedürfen separater wasserrechtlicher Verfahren.

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

2.5 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 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.

2.6 Vorhandene Flächennutzungen

Das Plangebiet ist durch das ehemalige „Messezentrum Bonn-Rhein-Sieg“, das zu keinem Zeitpunkt wirtschaftlich erfolgreich betrieben wurde, 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). Entlang der Stellplatzanlage wurden zahlreiche Ziersträucher und heimische Laubbäume gepflanzt. Diese unterliegen jedoch nicht der städtischen Baumschutzsatzung.

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

Das nähere Umfeld des Plangebietes wird im Westen des alten Messegeländes durch verschiedene Bürogebäude und Gewerbebetriebe, ferner durch die Wohnbebauung an der Heiðestraße, im Osten von einem Hotel sowie daran anschließende Gewerbebetriebe bestimmt. Im Südosten befindet sich eine Diskothek, während sich im Norden neben Geschäften auch weitere Wohnbebauung befindet.

2.7 Städtebauliche Situation

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

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

3.1 Verkehrserschließung

3.1.1 Äußere Erschließung

Im Bericht des Verkehrsgutachtens der BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH (09/2010) 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 Wegführung fortsetzen.

3.1.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung wird im Einzelnen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, 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 Wegführung 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 wie dies bereits im Abschnitt 3.1.1 beschrieben wurde.

3.2 Bebauung

3.2.1 Städtebauliche Idee

Da die Messe in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt wirtschaftlich erfolgreich betrieben wurde und seit Jahren leer steht, ist es sinnvoll, das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen.

Das seit langem komplett anthropogen geprägte Gebiet im Innenbereich hat für den Naturschutz eine nur sehr geringe Wertigkeit. Eine Umgestaltung zu einer anderen Art der baulichen Nutzung ist unverhältnismäßig. Somit ist eine Weiternutzung dieses bestehenden Gesamt-Ensembles aus städtebaulicher Sicht klar einer Flächenneuerschließung vorzuziehen.

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

3.2.2 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 m² Nutzfläche ein Kinderland und gastronomische Einrichtungen des Einrichtungshauses (Café-terriabereich) auf max. 300 m².

Darüber hinaus zulässig ist ein eigenständiger Gastronomiebetrieb mit separaten Öffnungszeiten mit 1.500 m² Gastraumfläche. Dieser Betrieb steht sowohl während der Öffnungszeiten des Einrichtungshauses dem Kunden des Einrichtungshauses zur Verfügung, soll aber auch darüber hinaus geöffnet werden können.

3.2.3 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.

3.2.4 Verkaufsfläche

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

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

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

Das Kernsortiment wird auf maximal 28.500 m² begrenzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.2.5 Bauweise

Eine abweichende Bauweise mit Überschreitung der maximalen Gebäudelänge von 50 m ist zulässig. Hinsichtlich der Grenzabstände gilt die offene Bauweise.

3.2.6 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 Geländeneiveau entspricht.

3.2.7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen berücksichtigen den vorhandenen Baukörper und lassen einen geringfügigen Spielraum für Änderungen und Erweiterungen zu.

3.2.8 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.

Nähere Einzelheiten sind dem VEP (Anlage) sowie der o. g. Verkehrsuntersuchung zu entnehmen.

Untergeordnete Nebenanlagen, Stellplätze und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Bedingt durch eine relativ enge Festsetzung der Baufenster mittels Baugrenzen kann es notwendig werden, z.B. Lagerflächen und Abfallbehälterflächen auch außerhalb der Baugrenzen anzuordnen.

3.2.9 Grünflächen

Die nicht versiegelten Grundstücksflächen sind gärtnerisch mit Bodendeckern oder als zweischürige Mahdflächen zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Innerhalb der Stellplatzanlage ist je angefangene 6 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen - Anpflanzqualität 18/20 cm STU.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bäume sind in ihrer endgültigen Stellung flexibel, da sie auf die Lage der künftigen Stellplatzerweiterung und Verkehrsführung auf dem Grundstück abgestimmt werden müssen.

Artenliste 1

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche

Prunus avium Vogelkirsche
Sorbus aucuparia Eberesche
Anpflanzqualität als 3xv H. mB, STU 18 / 20 cm

Artenliste 2

Cornus sanguinea Roter Hartriegel
Corylus avellana Waldhasel
Crataegus laevigata Zweigriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa Schlehe
Rosa canina Hundrose
Salix aurita Ohrweide
Salix caprea Salweide
Salix cinerea Grauweide

Anpflanzqualität als verpflanzte Sträucher, 3 – 5 Triebe, 60 – 150 cm, Pflanzdichte 1,5 x 1,5m.

Die Pflanzflächen entsprechen qualitativ den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes und quantitativ dem Bestand entsprechend der Baugenehmigung aus dem Jahr 1991 (AZ: B 80/90). Ein entsprechender Nachweis wird über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (siehe Anlage „Eingriffs- /Ausgleichsbilanz des Büros PGSJ vom 03.12.2010“) geführt.

Für die Grenzabstände ist bei Anpflanzungen das Nachbarschaftsgesetz NRW einzuhalten.

Gestaltung der Freiflächen

Verkehrsflächen und Stellplatzanlagen sollen mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden. Dies wirkt sich positiv auf das Orts- und Landschaftsbild aus. Ökologische Gründe sprechen für die Verwendung heimischer Arten. Eine Liste der aus landschaftspflegerischer Sicht empfehlenswerten Bäume und Sträucher ist den Textlichen Festsetzungen als Liste 1 & 2 beigefügt (vgl. 3.2.8).

3.2.10 Sonstige Festsetzungen: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie Grunddienstbarkeiten

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten einer Gasleitungstrasse sowie einer Hauptversorgungsleitung mit Wasser mit einem Schutzstreifen von 5,00 m Breite festgesetzt. Sie verläuft randlich von Flur 45, Flurstücke 106, 102 und 147 v. a. im bisherigen öffentlichen Fuß- und Radweg.

Ebenfalls festgesetzt wurde in etwa parallel hierzu eine Stromversorgungsleitung der RWE AG mit einem Schutzstreifen von 1 m Breite.

Für die Regenwasserleitung vom Nachbargrundstück Quadenhof Flur 31, Flurstück 116 auf die Flur 45, Flurstücke 101 und 104 besteht eine Grunddienstbarkeit zur Einleitung von Niederschlagswasser. Aufgrund der geplanten Versiegelung der brachgefallenen Mulde in Flur 45, Flurstücke 104 werden die Ableitung der Niederschlagswässer bis zu 14 l/Sekunde weiterhin sichergestellt. Es wird jedoch der Modus verändert. Es wird festgesetzt, dass das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht-befahrbaren Wege mittels einer Rohrrigole versickert werden kann, während das Niederschlagswasser der mit Fahrzeugen befahrenen Flächen dieses Grundstücks über die belebte Bodenzone ggf. in Kombination über Rohrrigolen versickert werden soll. Alternativ können diese Niederschlagswässer auch der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

Eine weitere Grunddienstbarkeit / Baulast wird als Geh- und Fahrrecht von 8,50 m für die Firmenzufahrt zugunsten des Grundstücks Flur 45, Flurstück 154 festgesetzt. Dieses besteht auf Flur 45, Flurstück 147. Ebenfalls auf diesem Flurstück (früher Flurstück 118) wurde durch eine Baulasterklärung die Verpflichtung übernommen, dass im östlichen Randbereich des

Flurstücks 154 ca. 27 Stellplätze sowie deren Zufahrtsgasse zugunsten des Eigentümers der Flur 45, Flurstück 135 zur Verfügung gestellt werden. Anzahl und Anordnung dieser 27 Stellplätze werden über den VEP nachgewiesen.

Zugunsten der südöstlich benachbarten Diskothek auf Flur 25, Flurstück 14 wurde zudem als Baulast auf dem Grundstück Flur 45, Flurstück 102 die Verpflichtung übernommen zur Sicherung des Stellplatzbedarfs zum Betrieb der Diskothek 267 Stellplätze zur Verfügung zu stellen. Da die Öffnungszeiten der Diskothek (ab 23:00h) deutlich nach Ladenschluss des Einrichtungshauses liegen (20:00h), können die vorhandenen Stellplätze um das Bestandsgebäude multifunktional genutzt werden. Überschneidungen können ausgeschlossen werden.

3.2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen in den Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen werden. Zweck dieser Regelung ist es, in Ergänzung zu den städtebaulichen Festsetzungen, die in § 9 Abs. 1 bis 3 BauGB abschließend geregelt sind, auch solche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen, die in einem sachlichen Zusammenhang mit den Aufgaben des Bebauungsplans stehen und auf Landesrecht beruhen.

Gemäß § 86 Abs. 1 Nrn. 1 - 6 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) können die Gemeinden örtliche Bauvorschriften als Satzung erlassen.

Diese örtlichen Bauvorschriften können gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW auch als Festsetzungen in einen Bebauungsplan aufgenommen werden. Zur besseren Integration der Neubebauung in das vorhandene, erhaltenswerte Orts- und Landschaftsbild sowie zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes soll von dieser Regelungsmöglichkeit Gebrauch gemacht werden. Es werden folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW getroffen:

- Werbeanlagen dürfen die Attika bzw. die Traufe des zugehörigen Gebäudes um nicht mehr als 5,00 m überschreiten.

3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

3.3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Altlasten sind auf dem Grundstück nicht bekannt.

3.3.2 Baugrund

Umfangreichere bauliche Veränderungen des Bodenaufbaus sind nicht vorgesehen.

3.3.3 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III Süd des Wasserschutzgebietes Hennef-Siegbogen. Entsprechend ist dafür Sorge zu tragen, dass zum Schutz des Grundwassers Belastungen vermieden werden.

Der Bau von Straßen und Wegen sowie der Ausbau bzw. die Umgestaltung von wesentlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren genehmigungspflichtig. Auch das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf der gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis.

3.4 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

3.4.1 Denkmäler nach Landesrecht

Eintragungen des Denkmalschutzes bzw. Bodendenkmalschutzes existieren nicht.

3.5 Ver- und Entsorgung

3.5.1 Abwasser und Niederschlagswasser

Das Gebiet liegt innerhalb eines abwassertechnisch erschlossenen Straßennetzes und ist über ein Trennsystem angeschlossen.

Bezüglich des Schmutzwassers ergeben sich keinerlei Veränderungen zum status-quo-ante. Das bestehende Leitungssystem kann die zu erwartenden Mengen problemlos aufnehmen. Ein Fettabscheider für den Bereich Gastronomie ist nach Bedarf im SO-Gebiet nachzurüsten.

Auf dem Grundstück wird in der z. Zt. brachliegenden Mulde (Flur 45, Flurstück 104) das Niederschlagswasser von Dachflächen und nicht befahrbaren Wegen eines außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstücks Flur 31, Flurstück 116 („Quadenhof“) versickert. Dieses Einleitungsrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt hierfür fest, das Niederschlagswasser über Rohrrigolen zu versickern bzw. alternativ über eine Hebeanlage der städtischen Kanalisation zuführen. Das Niederschlagswasser der befahrbaren Flächen dieses Grundstücks ist über die belebte Bodenzone ggf. in Kombination mit Rohrrigolen zu versickern oder ebenfalls an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Ebenfalls kann das Niederschlagswasser der Dachflächen des SO-Gebietes (mit Ausnahme von Metalldacheindeckungen) über geeignete Versickerungsanlagen dem Grundwasserleiter zugeführt werden. Dies vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörden. Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wurde von der Unteren Wasserbehörde in Aussicht gestellt.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde in einem hydrologischen Gutachten / Baugrundgutachten zur Erschließung des Bebauungsplangebiets geprüft.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen aus dem SO-Gebiet soll der städtischen Kanalisation oder dem Vorfluter zugeführt werden, wie dies bereits jetzt der Fall ist. Hierzu werden die bestehenden Entwässerungseinrichtungen den jetzigen Anforderungen angepasst.

Eine Ausnahme bildet das Niederschlagswasser von Stellplätzen im Sondergebiet, die über die bauordnungsrechtliche notwendige Anzahl hinaus für besonders frequentierte Aktionstage vorgehalten werden. Für diese Stellplätze wird eine Versickerung über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden, Schotterrasen) zugelassen.

3.5.2 Wasserversorgung

Die Versorgung mit Trink- und Löschwasser über das bestehende Leitungsnetz in der Stoßdorfer Straße (L 331) ist gesichert. Die rhenag sichert mit Schreiben vom 22.11.10 192 m³ Löschwasser / h für die Entnahmedauer von 2 Stunden aus dem öffentlichen Trinkwasser zu.

3.5.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

3.5.4 Gasversorgung

Die Versorgung mit Gas ist über das bestehende Leitungsnetz gesichert.

3.5.5 Müllentsorgung

Durch die Umnutzung des Messestandortes als Einrichtungshaus sowie durch den Gastronomiebereich ergeben sich erhöhte Abfallaufkommen, insbesondere von Verpackungsmaterialien. Hier erfolgt ohnehin die reguläre Mülltrennung. Aus betriebs- und abfallwirtschaftlichen Gründen sollen die Verpackungsmaterialien wieder verwendet werden. Die Abfälle werden insgesamt gewerblich entsorgt und dem geschlossenen Müllkreislauf zugeführt.

3.6 Immissionen

Grundsätzlich ist den Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten entsprechend dem BauGB Rechnung zu tragen. Nachfolgende Ergebnisse und Informationen wurden der aktuell zu diesem Vorhaben durchgeführten schalltechnischen Untersuchung vom 11.11.2010 es Büros BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH entnommen:

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde geprüft, ob die durch die vorgesehene Nutzung zu erwartenden Geräuschimmissionen und die schon vorhandenen schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich sind. Grundsätzlich ist bei städtebaulichen Planungen die DIN 18005 anzuwenden. Diese verweist bei gewerblichen Nutzungen (bzw. technischen Anlagen) jedoch auf die 6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum BImSchG – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm). Hierzu sind die Betriebsgeräusche vorherzusagen und zu bewerten.

In diesem Zusammenhang wurde abgefragt, welche Immissionen von den umliegenden externen Geräuschquellen im Plangebiet angenommen werden können, und welche Auswirkungen sie auf die geplanten Wohngebäude haben. Da im vorliegenden Fall keine schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet geplant sind, konnte diese Prüfung unterbleiben.

Nach TA-Lärm ist für jeden Immissionsort die Gesamtbelastung aus allen technischen Geräuschquellen zu ermitteln. Dazu zählen im vorliegenden Fall neben der geplanten Nutzung auch die weiteren benachbarten gewerblichen Nutzungen. Die Berücksichtigung der anderen Nutzungen kann nach TA-Lärm unterbleiben, wenn die Immissionsrichtwerte durch die untersuchte Nutzung um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden.

Darüber hinaus wurde im vorliegenden Fall ermittelt, ob die im Untersuchungsbereich vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen unzumutbare Geräuschimmissionen verursachen, sodass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes schallschutztechnische Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen von öffentlichen Straßen erforderlich sind.

Für die vorhandenen Gebietsnutzungen entsprechen die Immissionsrichtwerte (IRW) der TA-Lärm den Orientierungswerte (OW) der DIN 18005. Damit ergeben sich die folgenden IRW für die untersuchten Immissionsorte:

Tabelle 1: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm und Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete, gemischte Gebiete und allgemeine Wohngebiete

Nutzung	IRW / OW Tag	IRW / OW Nacht
GE	65 dB(A)	50 dB(A)
MI	60 dB(A)	45 dB(A)
WA	55 dB(A)	40 dB(A)

Da im vorliegenden Fall eine Verflechtung mit vielfältigen weiteren gewerblichen Nutzungen in der Nachbarschaft vorhanden ist, wurde zunächst analysiert, ob die oben genannten IRW um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Damit ergeben sich für die Bewertung der gewerblichen Geräusche die folgenden Immissionsrichtwerte:

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm um 6 dB(A) reduziert für Gewerbegebiete, gemischte Gebiete und allgemeine Wohngebiete

Nutzung	IRW Tag	IRW Nacht
GE	59 dB(A)	44 dB(A)
MI	54 dB(A)	39 dB(A)
WA	49 dB(A)	34 dB(A)

Im normalen Betriebsgeschehen im Tageszeitraum unterschreiten die Geräuschemissionen an den umliegenden Gebäuden durch die gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm und damit auch die Orientierungswerte der DIN 18005 um mehr als 6 dB(A). Damit kann eine Gesamtbetrachtung aller gewerblichen Geräuschquellen unterbleiben.

Die geplante Gastronomienutzung kann im Einzelfall am Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 in der lautesten Nachtstunde zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes führen. Dieses ist jedoch unkritisch, da hier keine Wohnnutzung vorliegt. Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind auf den angrenzenden öffentlichen Straßen keine unzumutbaren Verhältnisse zu erwarten.

Weiterhin liegt südöstlich benachbart eine Diskothek, die nachts auch die Stellplätze um das ehemalige Messegebäude nutzen darf. Da die Öffnungszeiten der Diskothek (23:00h) deutlich nach Ladenschluss des Einrichtungshauses liegen (20:00h), können die vorhandenen Stellplätze um das Bestandsgebäude multifunktional genutzt werden. Überschneidungen können ausgeschlossen werden.

Festsetzungen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind aufgrund des gewerblichen Betriebsablaufes nicht notwendig. Zum Schutz vor den *von außen einwirkenden Verkehrsgeräuschen* wird für die Baugrenze der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ermittelt. Diese wurden aus dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ entwickelt. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird für Verkehrsgeräusche aus den errechneten Beurteilungspegeln für den Tageszeitraum plus einen Zuschlag von 3 dB(A) ermittelt. Die Beurteilungspegel sind aus der Isophonendarstellung der o.g. schalltechnischen Untersuchung vom Plangebiet abgelesen. Der Lärmpegelbereich wurde anhand dieses Wertes in Stufen von 5 dB(A) aus Tabelle 8 der DIN 4109 entnommen. Diese Werte wurden in der textlichen Festsetzung sowie in der Planzeichnung übernommen.

Tabelle 3: Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die Baugrenze

Baugrenze	Beurteilungspegel [dB(A)]	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Lärmpegelbereich
Nord-West	64	67	IV
Nord	66	69	IV
Nord-Ost	65	68	IV
Ost	69	72	V
Süd-Ost	68	71	V
Süd	64	67	IV
West	55	58	II

Nach den zeichnerischen Aussagen des Umweltatlas Hennef weist der Straßenverkehrslärm entlang der Stoßdorfer Straße und Frankfurter Straße einen Lärmpegelbereich von 71 – 80 dB (A) auf und verringert sich langsam von der Kreuzung dieser Straßen mit zunehmendem Abstand. An der straßenabgewandten Seite des Gebäudes erreichen die Schallwellen mit 56 – 60 dB(A) ihre geringsten Werte.

4. HINWEISE

4.1 Kampfmittel

Zuständig bei Funden ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Außenstelle Köln. Im Übrigen sind nur oberflächennahe Erdarbeiten im Zuge der Anlage von Stellplatzflächen geplant.

4.2 Einsichtnahme Unterlagen

Die angeführten DIN-Normen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und Gutachten können bei der Stadtverwaltung Hennef – Amt für Stadtplanung und –entwicklung, Frankfurter Str. 97 eingesehen werden.

4.3 Satzung zum Schutze des Baumbestandes

Bei allen Arbeiten im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutze des Baumbestandes in der Stadt Hennef (Sieg) vom 13.12.1978 in der Fassung der 2. Nachtragssatzung vom 17.12.2001 zu beachten.

4.4. Bodenfunde

Eintragungen des Denkmalschutzes bzw. Bodendenkmalschutzes finden sich nicht. Umfangreichere bauliche Veränderungen des Bodenaufbaus sind nicht vorgesehen.

Bei Bau- und Erdarbeiten angetroffene Funde von Gegenständen, die Anlass zu der Annahme geben, dass sie Kulturdenkmale sind, sind gem. § 15 des Denkmalschutzgesetzes NRW unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Hennef anzuzeigen. Bei Bodenfunden besteht zudem ein befristetes Veränderungsverbot.

4.5 Sichtflächen

Innerhalb des im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfeldes dürfen keine baulichen Anlagen oder Nebenanlagen errichtet werden. Zäune sowie Stapel, Haufen u. ä. mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nicht angelegt werden, wenn sie sich mehr als 0,80 m über die Fahrbahnebene erheben. Ebenso wenig dürfen dort genehmigungs- und anzeigefreie Bauten errichtet und Gegenstände gelagert oder hinterstellt werden, die diese Höhe überschreiten. Dies gilt auch für die Dauer der Bauzeit. Einzelbaumpflanzungen im Bereich der Sichtfelder sind mit der Straßenbauverwaltung abzustimmen. Das Sichtfeld ist eine Übernahme aus dem Verkehrsgutachten (BÜRO BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH 09/2010).

4.6 Geohydrologische Verhältnisse

Überlagernde schluffige, bindige Böden, die laut Hydrogeologischem Gutachten (INSTITUT FÜR GEOTECHNIK 11/2010) im Bereich der Versickerungsmulde anstehen, werden im Zuge der Muldenherstellung im erforderlichen Umfang ausgehoben und durch wasserdurchlässiges Sand- Kiesmaterial ersetzt, um den Anschluss an den ausreichend durchlässigen Horizont herzustellen.

Damit sichergestellt ist, dass das Niederschlagswasser des benachbarten Grundstück erfolgreich versickert, ist beabsichtigt, das Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht befahrbaren Wege des benachbarten Flurstückes (Flur 31, Flurstück 116 „Quadenhof“) über Rohrrigolen dem Grundwasserleiter zugeführt werden kann. Das Niederschlagswasser befahrbarer Flächen dieses Grundstücks kann über die belebte Bodenzone ggf. in Kombination über Rohrrigolen versickert werden. Ein Nachweis der Versickerungsfähigkeit der Böden wird über das o. g. hydrogeologische Gutachten geführt.

Das Niederschlagswasser der Dachflächen (mit Ausnahme von Metaldacheindeckungen) kann – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörde – ebenfalls über geeignete Versickerungsanlagen dem Grundwasserleiter zugeführt werden.

Außerdem kann das Niederschlagswasser von Stellplätzen im Sondergebiet, die über die bauordnungsrechtliche notwendige Anzahl hinaus für besonders frequentierte Aktionstage vorgehalten werden, über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden, Schotterrasen) dem Grundwasser zugeleitet werden.

4.7 Fluglärm

Eine Flugroute des Flughafens Köln-Bonn für Starttrouten über Bahn 14 verläuft ca. 300 m westlich und eine Route für Landungen aus südlichen Richtungen verläuft nordöstlich in ca.400 m Entfernung zum Plangebiet. Der daraus resultierende Mittelungspegel L_{eq3} nachts beträgt nach Darstellung des Umweltatlas Hennef 55 dB (A).

Bedingt durch die in der o. g. Nähe der über diesem Gebiet verlaufenden An- und Abflugrouten des Flughafen Köln - Bonn muss entsprechend dem Nutzungsgrad der Flugrouten sowohl am Tag als auch in der Nacht mit mehr oder weniger starkem Fluglärm gerechnet werden. Diese Immissionsbelastung lässt sich durch baulich vorzunehmende "passive Schallschutzmaßnahmen" (z.B. Schalldämmung von Dächern, Rollladenkästen sowie Einbau von Schallschutzfenster) vermindern.

TEIL 2 UMWELTBERICHT

1.1 Einleitung

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung für die Belange des Umweltschutzes durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung sind nach § 2a Abs. 1 Nr. 2 BauGB die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Inhaltlich sollen die Themen im Rahmen der Umweltprüfung herausgearbeitet werden, die nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessen sind.

1.2 Ziele der Planung

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Rand der Innenstadt von Hennef – OT Stoßdorf – und wird von der Frankfurter Straße (L 333) im Norden, der Stoßdorfer Straße (L 331) im Osten sowie der Josef-Dietzgen-Straße im Süden, die anteilig zum räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gehören, eingerahmt. Es hat eine Größe von ca. 6,45 ha.

Zur Zeit befindet sich auf dem Plangebiet das zum Eigentum des Vorhabenträgers gehörende leer stehende Gebäude des ehemaligen „Messezentrums Bonn-Rhein-Sieg“.

Das nähere Umfeld des Plangebietes wird im Westen des alten Messegeländes durch verschiedene Bürogebäude und Gewerbe, im Osten von einem Hotel sowie daran anschließenden Gewerbebetrieben eingenommen.

Die Neuordnung im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 01.18/2.2 ergibt folgenden Bedarf an Grund und Boden:

Tabelle 1: Bedarf an Grund und Boden in ha

Festsetzungen/Nutzungsart	Bebauungsplan 01.18/1 u. 2	Vorhabenbez. B-Plan Nr. V01.18/2.2
Gewerbegebiet	3,09	-
Sonstiges Sondergebiet	-	4,66
Verkehrsflächen	1,71	1,79
<u>davon:</u> Grünflächen / Pflanzgebotsflächen im GE- / SO-Gebiet	0,62*	0,46*
Summen	6,45	6,45
* - entspricht GRZ 0,86 (alt) bzw. GRZ 0,9 (neu)		

Zu beachten ist allerdings, dass die reale Nutzung der Flächen, insbesondere der zentralen Flächen des ehemaligen Messegeländes (Flur 45, Flurstücke 101, 102, 104, 106), in ihrer jetzigen Form gemäß dem amtlichen Lageplan zum Bauantrag (1991) nicht den zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan entspricht. Dies gilt für die Qualität der Pflanzung und hinsichtlich der Flächenausdehnung auch für die Pflanzgebotsfläche beim ehemaligen Edeka-Lager (Flur 45, Flurstücke 146 u. 147).

Der Vorhabenträger, die C & S BESITZ- GMBH, plant eine Umnutzung des o. g. bestehenden Gebäudes in ein Einrichtungshaus mit erweiterter Stellplatzanlage innerhalb des bestehenden Gewerbeparks Hennef-West. Das bestehende Gebäude der ehemaligen Messe wird in seiner äußeren Erscheinung nicht wesentlich verändert. Die vorhandene Tiefgarage unter

dem Gebäude soll zu einem Lager- und Abhollager umgenutzt, der Eingangsbereich erweitert und die Freianlagen neu geordnet werden.

Die Flächen rund um das Gebäude sowie im südwestlichen Bereich dienen der Aufnahme des ruhenden Verkehrs. Dazu soll auch die brachgefallene Sickermulde (Flur 45, Flurstück 104) als Stellplatzanlage ausgebaut werden, die damit erweitert werden kann.

An der Frankfurter Straße (L 333) soll in Fahrtrichtung Ost-West die Linksabbiegerspur in die Stoßdorfer Straße (L 331) um ca. 30 m verlängert werden, um für den Verkehr aus der östlichen Richtung Rückstauungen und die Entstehung eines Unfallgefahrenpunkts zu vermeiden.

1.3 Einschlägige Fachgesetze u. Fachpläne

1.3.1 Aussagen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan Nr. 9 „Stadt Hennef – Uckerather Hochfläche“ (Rhein-Sieg-Kreis 2008) trifft keine Aussagen für das Plangebiet, da in ihm grundsätzlich keine Aussagen zu bebauten und unbebauten Flächen gemacht werden, die als Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

1.3.2 Schutzgebiete des Naturschutzes

Im räumlichen Geltungsbereich ist weder ein punkt-, linien- oder flächenhaftes nationales oder europäisches Schutzgebiet, noch ein geschütztes Biotop nach § 62 Landschaftsgesetz NRW, ein geschützter Landschaftsbestandteil oder ähnliches vorhanden.

Das nächstgelegene Naturschutzgebiet (NSG) ist das „NSG Abgrabungssee Stoßdorf“ (4,04ha) in ca. 700 m Entfernung in südwestlicher Richtung. Benachbart dazu findet sich das „NSG Bodendeponie Stoßdorf“ (4,11 ha) in einer Entfernung von ca. 950 m zum Plangebiet. Einige weitere Schutzgebiete (Naturdenkmäler, NSGs, usf.) finden sich in südwestlicher und nördlicher Richtung v. a. im Außenbereich.

1.3.3 Schutzvorschriften anderer Umweltfachplanungen

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III Südteil des Wasserschutzgebietes Hennef-Siegbogen. Der Bau von Straßen und Wegen sowie der Ausbau bzw. die Umgestaltung von wesentlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren genehmigungspflichtig. Auch das Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser bedarf einer gesonderten wasserrechtlichen Erlaubnis. Aus diesem Grund ist es nicht zulässig, das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen vertikal oder über Mulden- oder Rohrrigolen zu versickern.

Eine Ausnahme bildet das Niederschlagswasser von Stellplätzen im Sondergebiet, die über die bauordnungsrechtliche Anzahl hinaus für besonders frequentierte Aktionstage vorgehalten werden. Hier kann auch über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden, Schotterrasen) abgeführt werden (ausführliche Information zur Versickerung in Abschnitt 1.5.2.4).

Laut dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 01 18/ 2 und 1 Hennef (Sieg) „Gewerbegebiet West – Stoßdorf“ von 1979 befinden sich entlang der Straßenbegrenzung der Frankfurter Straße (L 333) sowie der Stoßdorfer Straße (L 331) schmale öffentliche Grünflächen, die als „Verkehrsrgrün“ festgesetzt sind. Die Festsetzung „öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ findet sich an einem ca. 7 m breiten Korridor (Flur 45, Flurstück 101) bis zur Mulde (Flur 45, Flurstück 104). Weiterhin sind entlang dieser Straßen sowie an der westlichen Grenze des Plangebietes Pflanzgebotsflächen mit der Vermassung von 10,0 / 12,0 m Breite festgesetzt.

Eintragungen des Denkmalschutzes bzw. Bodendenkmalschutzes existieren nicht.

1.3.4 Lärmschutzrechtliche Verordnungen

Siehe Kapitel „3.6 Immissionen“ der Begründung.

1.3.5 Bauleitplanung

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan (FNP) (Stadt Hennef 1992) ist das Plangebiet weitgehend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Nordwesten ist in einem kurzen stichwegartigen Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Der kleine Bereich der Mulde (Flur 45, Flurstück 104) ist als Fläche für die Forstwirtschaft gekennzeichnet (vgl. Kapitel „2.3 Flächennutzungen und planungsrechtliche Zusammenhänge“).

Das Plangebiet quert, ebenso wie auf der Stoßdorfer Straße (L 331), eine Gastrasse.

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplangebietes Nr. 01. 18/2 und teilweise 1 Hennef (Sieg) „Gewerbegebiet West – Stoßdorf“, der an dieser Stelle ein Gewerbegebiet festsetzt, neben der Mulde, die als Fläche für die Forstwirtschaft (doppelt gepunktete Linie in Abb. 3) und der bereits im FNP genannten Grünfläche, die zusammen mit schmaleren Randflächen entlang der Frankfurter Straße (L333) und Stoßdorfer Straße (L 331) als öffentliche Grünflächen (Zweckbestimmung: „Parkanlage“ und „Verkehrsgrün“) ausgewiesen wurden. Alle im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Straßen sind als Verkehrswege festgesetzt. Zusätzlich ist auch der schmale Verbindungsweg von der Frankfurter Straße (L 333) zur Josef-Dietzgen-Straße als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie wird im rechtsverbindlichen B-Plan als „Landstraße I O Nr. 331“ bezeichnet, was aus heutiger Sicht lediglich einen historischen Zustand bezeichnet, jedoch konkret einen als Fuß- und Radweg genutzten Verkehrsweg kennzeichnet.

Randlich der Baugrenzen sind umfangreiche Pflanzgebote eingetragen (vgl. Abb. 3), die als wolkenförmige Signaturen mit einem schrägen „Gitter“ dargestellt und mit Breiten von 10,00 m / 12,00 m angegeben sind. Eine wolkenförmige Signatur ohne weitere Schraffuren findet sich südwestlich entlang der Josef-Dietzgen-Straße mit einer Breite von 10,00 m. Dies bedeutet, dass dort ein Pflanzgebot und Stellplätze festgesetzt sind (textl. Festsetzung Ziffer 2.212). Gemäß der genannten Ziffer 2.212 ist innerhalb dieser Pflanzgebote das Verhältnis Grünfläche zu Stellplätzen von 1:3 zugelassen.

Daneben werden 20,00 m breite Anbauverbotszonen ausgewiesen, die durch eine veränderte gesetzliche Grundlage heute nicht mehr benötigt werden, sowie von Bebauung freizuhaltenen Sichtflächen (Haltesichtweiten; Sichtdreiecke in Abb. 3) und Annäherungssichtweiten (gepunktete Dreiecksformen in Abb. 3), die im aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Rolle mehr spielen, da die Straßenklassifizierung zwischenzeitlich geändert wurde.

Mit dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 01 18/2.2 verlieren die bestehenden Bebauungspläne (01.18/1 und 01.18/2) in diesem Bereich ihre Gültigkeit.

Laut dem amtlichen Lageplan zur Baugenehmigung (1991) für die Messehalle wurden die Pflanzgebotsflächen offenbar nicht in dem vollständigen Umfang des o. g. Bebauungsplan realisiert. Sie wurden unterschritten und mit durchschnittlich ca. 3,50 m bis max. ca. 8,50 m Breite realisiert. Der Großteil der bis dahin festgesetzten Grünflächen wurde für die Stellplatzanlage incl. Fahrgassen genutzt. Ebenso wurden in der Baugenehmigung die o. g. öffentliche Grünfläche / Parkanlage als Stellplatzanlage und Fahrbahn umgewidmet. Lediglich das Grundstück Flur 31, Flurstück 104 (Mulde) wurde nicht überplant. Dieser o. g. amtliche Lageplan bildet die heutige Nutzung vor Realisierung der Planung ab (Ausnahme: Grundstück Flur 31, Flurstück 104).

Für die Differenz sowie für die Überplanung der Flächen für die Forstwirtschaft im Rahmen eines späteren Bauantrages aus dem Jahr 1991 (AZ B80/90) im Rahmen des nicht in Kraft getretenen vorhabensbezogenen Bebauungsplan V01.18/2 wurde seinerzeit ein Ausgleich in Form von einer Ausgleichszahlung für die Anlage einer Obstwiese erbracht.

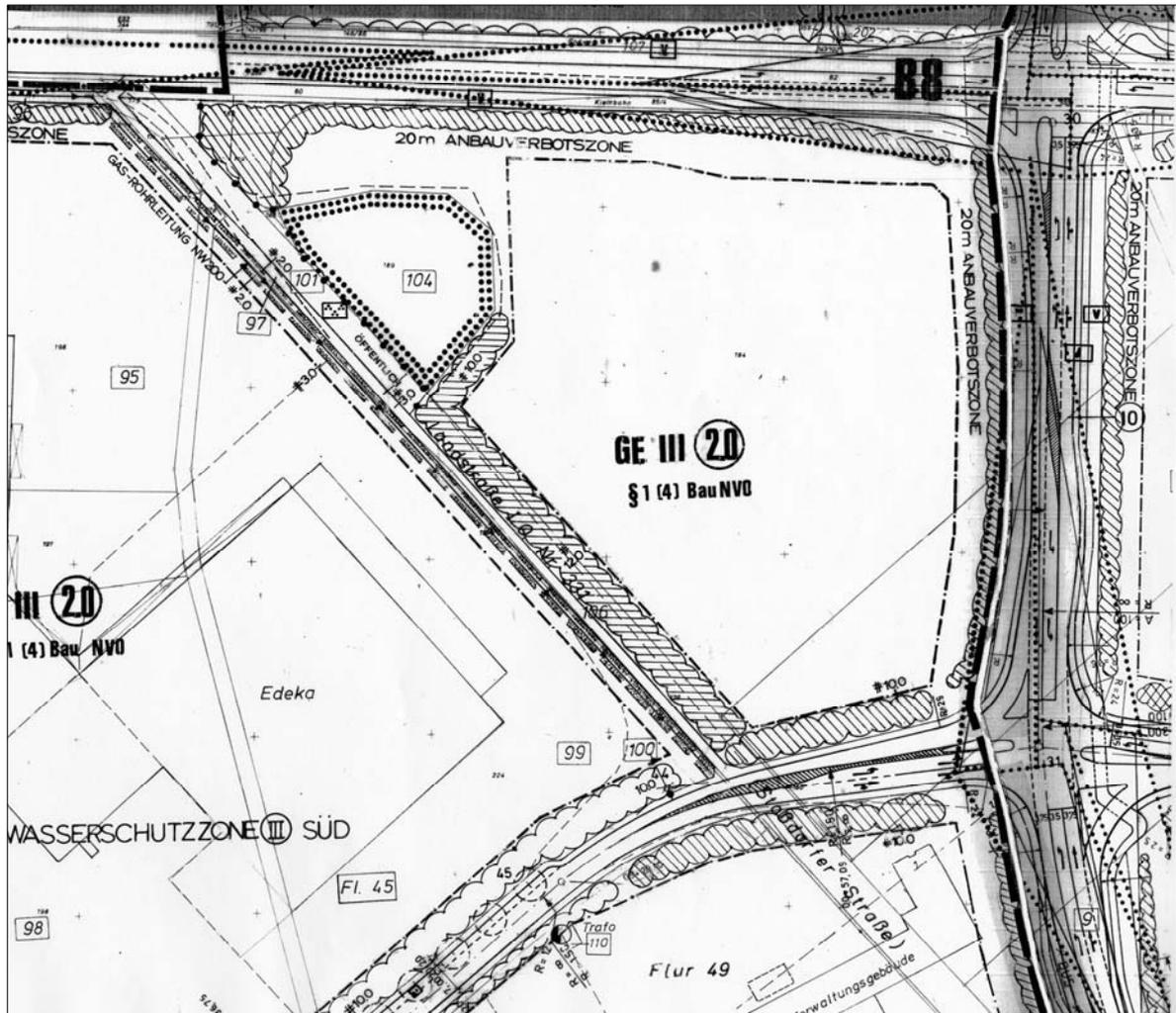


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 01.18/1 u. 2 Hennef (Sieg) „Gewerbegebiet West – Stoßdorf“ (1979); zur Bedeutung der Signaturen: siehe Text

1.4 Bestandsdarstellung u. -bewertung des Plangebiets

1.4.1 Naturräumliche Lage

Die naturräumliche Gliederung des Plangebietes liegt nach der ehemaligen BUNDESANSTALT FÜR LANDESKUNDE UND RAUMORDNUNG (MEYNEN ET AL. 1961) in der naturräumlichen Großeinheit Niederrheinisches Tiefland (55). Sie untergliedert sich – bezogen auf das Plangebiet – in Köln-Bonner Rheinebene (Haupteinheit 551), in die naturräumlichen Einheiten Siegburger Bucht (551.0) und Sieg-Agger-Niederung (Untereinheit 551.01).

Die Niederrheinische Bucht erstreckt sich als tektonisches Einbruchsfeld trichterförmig in die Mittelgebirgsformationen des Rheinischen Schiefergebirges hinein. Die von Auen und Inselterrassen-Resten geprägte Sieg-Agger-Niederung beschreibt mit einer Breite von durchschnittlich 2 km einen Bogen von der Rheinmündung bis etwa Hennef. Innerhalb der Deiche ist die landwirtschaftliche Nutzung weitgehend durch Grünlandnutzung bestimmt. Die ertragreichen Böden außerhalb der Deiche werden überwiegend ackerbaulich genutzt, sofern sie nicht durch Siedlungsflächen in Anspruch genommen sind.

1.4.2 Umweltmerkmale

1.4.2.1 Biotope

Hauptsächlich sind die leerstehende Messehalle sowie das Umfeld durch versiegelte Flächen gekennzeichnet. Lediglich randlich des Messegeländes, der Stellplätze und nordwestlich im Bereich der brachgefallenen Mulde sind Vegetationsflächen vorhanden. Die randlichen Vegetationsflächen mit Bäumen und allochthonen (gebietsfremden) Ziersträuchern an den Stellplätzen sind inzwischen ruderalisiert (verwildert) und wenig gepflegt, während die brachgefallene Mulde mit einigen Pioniergehölzen (Traubenkirsche, Schwarzer Holunder, Weiden) bestockt und mit nitrophilen (nährstoffliebenden) Sukzessionsflächengestrüpp (Brombeere, Brennessel, Gräser) bewachsen sowie durch das unregelmäßige Hinterlassen von Grünabfällen und weiterem Unrat geprägt ist.

1.4.2.2 Flora, Fauna, Vegetation

Flora

Wie aus der Biotoptypenbewertung zu erkennen, handelt es sich um ruderalisierte Verkehrsabstandsflächen mit nicht-einheimischen Sträuchern und heimischen Baumarten, eine Scherrasenfläche im Bereich des ehemaligen Lagers sowie um der floristisch interessanteren Bereich der brachgefallenen Mulde, in die z. Zt. das Regenwasser eines Nachbargrundstücks außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eingeleitet wird. In der Mulde ist ein Sukzessionsstadium einer mehrjährigen eigenständigen Entwicklung mit nährstoffliebenden Pflanzen anzutreffen. So finden sich die nährstoffliebenden Brombeersträucher und Brennesseln ebenso wie der Schwarze Holunder. Hervorzuheben ist der größere Bestand von Weiden und v. a. an Gewöhnlicher Traubenkirsche, die aufgrund ihres hohen Wasserbedarfs hier einen guten Standort vorfinden. Als Eutrophierungsquelle (Nährstoffanreicherungsquelle) kann neben der allgemeinen Grundbelastung auch die in der Vergangenheit erfolgte Entsorgung von Grünabfällen ausgemacht werden.

Fauna

Nach der durchgeführten Artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung (ohne Fledermäuse) des Büros E. SCHMIDT (11/2010) wurden bei vier Begehungen Hinweise auf planungsrelevante Vogelarten und / oder deren Nester gesucht. Bis auf Zufallsrichtungen einiger planungsrelevanter Vogelarten, die – wenn überhaupt – das Plangebiet als Nahrungsgast aufsuchen, wurde jedoch nichts gefunden. Der Status einiger vorgefundener Singvogelarten ist aufgrund des Zeitpunkts der vier Begehungen (außerhalb der Brutzeit) noch unklar.

Eine durchgeführte Auswertung des Fachinformationssystems (FIS) des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) ergab, dass innerhalb des betreffenden Messtischblattes 5209 diverser Amphibien, Vogel-, Säugetier- und sonstiger Arten vorkommen. Innerhalb des Plangebietes ist ein Vorkommen der meisten Arten aufgrund fehlender artspezifischer Habitats nicht zu erwarten. Bei einigen Vogelarten ist ein Vorkommen aufgrund der isolierten Lage im Plangebiet, der hohen Vorbelastungen durch menschliche Störungen, teilweise fehlender artspezifischer Habitats und fehlenden Brutmöglichkeiten nur als Nahrungsgast oder Durchzügler möglich und teilweise als Zufallsfund nachgewiesen. Bei den landesweit ungefährdeten überall verbreiteten Vogelarten sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten.

Um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, dürfen Gebäudeabriss und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen. Trotz des Ausbleibens von Hinweisen auf planungsrelevante Vogelarten und auf diesjährige Nistmöglichkeiten während der fachspezifischen faunistischen Begehungen, sollten der Gebäudeabriss und Gehölzrodungen von einem Faunisten fachlich begleitet werden, um bei auftretenden Problemen (z. B. spontanen Brutansiedlungen gebäudebewohnender Vögel) eingreifen zu können.

Weiterhin können derzeit keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) abgeleitet werden. Bei den vorkommenden planungsrelevanten Vogelarten sind deren Jagdhabitats (etwa bei Greifvögeln) nur geschützt, wenn sie von unerlässlicher Bedeutung sind, was hier aufgrund der schlechten Habitatqualitäten des Plangebietes auszuschließen ist.

Somit sind aus faunistischer Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (und sonstigen Vogelarten) zu erwarten, da die ökologische Funktion der durch das Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und sich der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der o. g. Arten nicht verschlechtert oder eine erhebliche Störung vorliegt.

Für das Thema Fledermäuse legte das Büro HÖLLER im Nov. 2010 einen Zwischenbericht zur artenschutzfachlichen Einschätzung vor. Darin wurde berichtet, dass an zwei abendlichen Kartierterminen im Sept. 2010 (13.09. & 29.09.) keinerlei Hinweise auf Nutzung der Gebäude als Zwischen- und/oder Winterquartier gefunden wurde. Diese Aussage stützt auf eine gründliche Untersuchung der ehemaligen Messehalle und der dieser gegenüber liegenden Lagerhalle mit Büroräumen im westlichen Teil des Plangebietes.

An der Nordostseite des ehemaligen Messegebäudes konnten jedoch bis zu drei jagende Individuen der Zwergfledermaus sowie eine durchfliegende nicht näher bestimmbare Art der Gattung *Myotis* beobachtet werden. Im Südwesten wurden am 13.09.2010 zwei Zwergfledermäuse und eine durchfliegende nicht näher bestimmbare Art der Gattung *Myotis* und am 29.09.2010 drei jagende Zwergfledermäuse beobachtet. An den Gehölzen westlich der Messehalle (brachliegende Mulde) jagten an beiden Tagen drei Zwergfledermäuse.

Zwergfledermäuse bevorzugen Quartiere an Gebäuden, die sich u. a. in den umliegenden Siedlungen befinden können. Die Zwergfledermaus ist in NRW als N „ungefährdet dank Naturschutzmaßnahmen“ eingestuft, nach der Roten Liste Deutschland gilt sie als „nicht gefährdet“. Zwergfledermäuse sind gemäß FFH-Richtlinie, Anh. IV (92/43/EWG) „streng geschützt“. Quartierverlust, Verfolgung der Tiere, Biotopveränderungen und Insektizidbelastung gelten als Gefährdungsursachen. Zu schützen und zu erhalten sind u.a. bekannte Sommer- und Winterquartiere in/an Häusern und alte Baumbestände mit Höhlen und loser Borke.

Eine Nutzung der westlich gelegenen Lagerhalle als Sommerquartier für Fledermäuse wird als möglich eingeschätzt. Auf diese Einschätzung aufbauend, wird der zügige Abriss der Halle bis März 2010 empfohlen, ein späterer Termin erfordert eine Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und eine erneute gründliche Absuche. Bis auf diese Einschränkung wird keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der Fledermausarten erwartet.

Zwei weitere Begehungen werden im Januar / Februar 2011 erfolgen. Danach wird ein Endbericht vorgelegt.

Grünordnung

Im Plangebiet sind die Flächen zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und den Stellplatzanlagen des Sondergebietes eingegrünt und in regelmäßigen Abständen mit hochstämmigen Laubbäumen überstellt.

Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile sowie im Geltungsbereich der städtischen Bebauungspläne schreibt die Baumschutzsatzung im Ortsrecht der Stadt Hennef den Schutz von Bäumen mit einem Stammumfang von 100 und mehr Zentimetern, gemessen in einer Höhe 100 cm über dem Erdboden, vor. Diese Bäume dürfen nicht entfernt, zerstört, geschädigt oder in ihrem Aufbau wesentlich verändert werden.

Derartige Baumqualitäten sind jedoch im Plangebiet nicht anzutreffen.

Die Stellplatzbaumanzahl wird entsprechend dem VEP aktualisiert, ggf. können bestehende Bäume erhalten werden.

1.4.2.3 Böden, Altlasten, Ertragspotentiale

Bodentypen und geologischer Hintergrund

Aus der Bodenkarte des Maßstabes 1:50.000 geht hervor, dass im gesamten Plangebiet eine typische Parabraunerde / typische Braunerde, beide zum Teil pseudovergleyt, ansteht. Dazu werden folgende Detailinformationen über den Bodenaufbau vermerkt: Im Unterboden findet sich die Bodenart schwach sandiger Lehm und sandiger Lehm aus Hochflutablagerungen (Holozän). Im Oberboden hingegen kommt kiesiger - und lehmiger Sand vor, beide zum Teil karbonathaltig, die aus Terrassenablagerungen des Jungpleistozäns stammen. Der Boden wird als fruchtbar beschrieben.

Jetziger Zustand und Planung, Altlasten

Die Oberfläche des Plangebietes ist z. Zt. bis auf die brachgefallene Mulde sowie die gärtnerisch benutzten Pflanzflächen vollständig versiegelt. Die Stellplatzanlage und die Erschließungsflächen sind teils gepflastert, teilweise asphaltiert. Ebenso ist der Fußgängerbereich asphaltiert. Die Böden sind nahezu vollständig anthropogen überprägt. Der Versiegelungsgrad des Plangebietes beträgt ca. 90 %.

Durch die Änderung des Bebauungsplans wird eine zusätzliche Versiegelung im Bereich der brachgefallenen Mulde und durch die Verlegung des Fuß- und Radweges zum Südrand der Frankfurter Straße erfolgen. Dem steht eine teilweise Entsiegelung im Bereich des jetzigen Fuß- und Radweges gegenüber.

Die bestehenden Randbegrünungen im Bereich des Haupteingangs des heutigen Messegrundstückes sollen durchbrochen werden. Dies erhöht ebenfalls den Versiegelungsgrad geringfügig.

Insgesamt führt dies durch den Wegfall von Pflanzflächen / Rabatten zu einer weiter erhöhten Versiegelung. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,8 gem. § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzt, die jedoch für Stellplätze und Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

Im Bereich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind bisher keine Altlasten oder –verdachtsflächen bekannt.

1.4.2.4 Wasserhaushalt, Gewässer, Versickerungspotentiale

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III Süd des Wasserschutzgebietes Hennef-Siegbogen. Der Bau von Straßen und Wegen sowie der Ausbau bzw. die Umgestaltung von wesentlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren genehmigungspflichtig, ebenso wie die Einleitung von Niederschlagswasser an den Grundwasserleiter.

Abwasser

Das Gebiet liegt innerhalb eines abwassertechnisch erschlossenen Straßennetzes und ist über ein Trennsystem angeschlossen.

Niederschlagswasser

Auf dem Grundstück wird in der brachliegenden Mulde (Flur 45, Flurstück 104) das Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht befahrbaren Wege eines außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegenden Grundstücks Flur 31, Flurstück 116 („Quadenhof“) über Rohrrigolen versickert. Diese Wässer können alternativ mittels Hebeanlage an die städtische Kanalisation abgeführt werden. Dieses Einleitungsrecht ist als Grunddienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Das Niederschlagswasser befahrbarer

Flächen dieses Grundstücks ist über die belebte Bodenzone ggf. in Kombination mit Rohrriolen zu versickern oder an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen soll der städtischen Kanalisation oder dem Vorfluter zugeführt werden. Dasjenige der Dachflächen (mit Ausnahme von Metaldacheindeckungen) des SO-Gebietes kann alternativ – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörden – dem Grundwasserleiter auch über geeignete Versickerungsanlagen zugeführt werden.

Eine Ausnahme bildet das Niederschlagswasser von Stellplätzen im Sondergebiet, die über die bauordnungsrechtliche Anzahl hinaus für besonders frequentierte Aktionstage vorgehalten werden. Hier kann auch über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden, Schotterrasen) abgeführt werden.

1.4.2.5 Klima, Luft, Lufthygiene

Das Großklima des Untersuchungsgebietes ist atlantisch geprägt mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Von West nach Ost ist ein Übergang vom stärker kontinental gefärbten Klima der Rheinischen Bucht zum feuchteren und kühleren Mittelgebirgsklima zu beobachten.

Im Zusammenhang mit den vorherrschenden maritimen Luftmassen beträgt die jährliche Niederschlagssumme im Bereich Hennef bis ca. 900 mm (Steigungsregen).

Mit mittleren Jahrestemperaturen zwischen 8,0 und 9,2 °C ist die Sieg-Agger-Niederung klimatisch gegenüber den umgebenden Mittelgebirgslandschaften begünstigt.

Durch eine Verkehrserhöhung, die pauschal mit +10% bezogen auf die Ausgangssituation angenommen wird, ergibt sich eine Zunahme von Abgasimmissionen. Bezogen auf die Ausgangssituation wird es auch zu einer Zunahme von Abgasimmissionen kommen. Dabei handelt es sich überwiegend um PKW-Emissionen.

1.4.2.6 Lärm

Vorbelastung durch Lärm entsteht insbesondere durch die stark frequentierte Frankfurter Straße (L 333), sowie durch die Stoßdorfer Straße (L 331). Weiterhin gab es in der Vergangenheit aufgrund der Messeereignisse eine mit einer Lärmzunahme verbundene Verkehrszunahme durch Besucherströme zur Messe.

1.4.2.7 Landschafts-/Siedlungsbild

Das nähere Umfeld des Plangebietes wird im Westen des Messegeländes durch verschiedene Bürogebäude und Gewerbe, im Osten von einem Hotel sowie daran anschließenden Gewerbebetrieben eingenommen. Eine Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen als Überhältern ist zwar vorhanden, hat aber keine größere Flächenausdehnung. Unter Überhältern werden die innerhalb von Strauchpflanzungen oder Bodendeckern wachsenden, aufragenden Bäume verstanden.

1.4.2.8 Qualitäten und Defizite für Menschen und ihre Gesundheit

In diesem Bereich sollen die Konsumbedürfnisse des Menschen befriedigt werden. Erholungsfunktion, Naturerleben oder andere Funktionen hingegen können hier weniger gut ausgelebt werden. Die Bausubstanz in diesem Ortsteil entstammt nicht einem gewachsenen Ortsbild. Im Stadtbild dominieren Großgebäude / Hallen, die eher als technogen, überdimensionierte Elemente wahrgenommen werden und eine Entfremdung der Menschen zu dieser Lebensumwelt bewirken.

Die mittlerweile höher gewachsene randliche Eingrünung im Bereich des alten Messezentrums, insbesondere durch Bäume mindert diesen Eindruck.

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

1.4.2.9 Kultur- und Sachgüter (Nutzung, Denkmäler)

Eintragungen des Denkmalschutzes bzw. Bodendenkmalschutzes existieren nicht. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V01.18/2.2 nicht bekannt. Vormals war die Frankfurter Straße (heutige L 333) eine historische Handelsstraße.

1.5 Wirkungsprognose (Beschreibung u. Bewertung)

1.5.1 Voraussichtliche Entwicklung bei Nicht-Durchführung der Planung

Alternativ könnte von der Nutzungsänderung in ein Einrichtungshaus Abstand genommen werden (Nullvariante). In diesem Fall ist eine weitere langsame Entwicklung des Gehölzbestandes und die Weiterentwicklung der brachgefallenen Eintiefung (Mulde) zu einem Baumbestand zu erwarten. Aufgrund der isolierten Lage (Versiegelung und Verkehrswege im unmittelbaren Umfeld) und der Kleinflächigkeit des Areals von ca. 2.000m² dürfte es aufgrund der starken Zunahme der Randeffekte für Tierarten aber nur einen begrenzten Wert haben. Da jedoch die Messe in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt wirtschaftlich erfolgreich betrieben wurde und seit Jahren leer steht, ist es sinnvoll, das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Weiterer Leerstand bedingt einen weiteren Verfall eines relativ modernen Gebäudes, was bei einer effizienten Aufwand-Nutzen-Erwägung wenig zweckmäßig erscheint.

Für den Natur- und Artenschutz hat dieses seit langem komplett anthropogen geprägte Gebiet im Innenbereich nur sehr geringen Wert. Auch der noch relativ hochwertige Bereich der brachgefallenen Mulde, die bis in die 1990er Jahre als Mischwald bestockt war, hat durch die zwischenzeitlichen Baumfällungen einen klaren Verlust in ihrer Wertigkeit und Kontinuität hinnehmen müssen.

Eine Nutzung dieser bestehenden Gesamtfläche ist aus naturschutzfachlicher Sicht klar einer Flächenneuerschließung vorzuziehen.

1.5.2 Voraussichtliche Auswirkungen auf die Umweltgüter bei Planumsetzung

1.5.2.1 Biotope

Wie aus der Biotoptypenbewertung zu erkennen, handelt es sich um ruderalisierte Verkehrsabstandsflächen mit nicht-einheimischen Sträuchern und heimischen Baumarten, eine Scherrasenfläche im Bereich des ehemaligen Lagers sowie um einen floristisch interessanteren Bereich der brachgefallenen Mulde, in die z. Zt. das Regenwasser eines Nachbargrundstücks außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes eingeleitet wird. In der Mulde ist ein Sukzessionsstadium einer mehrjährigen eigenständigen Entwicklung mit nährstoffliebenden Pflanzen anzutreffen. So finden sich die nährstoffliebenden Brombeersträucher und Brennnesseln ebenso wie der Schwarze Holunder. Hervorzuheben ist der größere Bestand von Weiden und v. a. an Gewöhnlicher Traubenkirsche, die aufgrund ihres hohen Wasserbedarfs hier einen guten Standort vorfinden. Als Eutrophierungsquelle kann neben der allgemeinen Grundbelastung auch die in der Vergangenheit erfolgte Entsorgung von Grünabfällen ausgemacht werden. Als Biotoptypen wurde Schwarze-Holunder-Vorwälder (AV 3) für die brachgefallene Mulde und Baumreihen und Einzelbäumen mit überwiegend standorttypischer Gehölzen und höchstens geringem Baumholz (BF 31) für die Verkehrsabstandsflächen bestimmt. Diese flossen in die Eingriffs- / Ausgleichsbilanz ein.

1.5.2.2 Flora, Fauna, Vegetation

Insbesondere die anschließende Eingriffs- Ausgleichs-Situation im Bereich der Eintiefung und einigen größeren unversiegelten Bereichen ist komplex. Für sie wurde im Zuge des nicht bis zur Inkraftsetzung gereiften vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 01.18/2 (2004) der vorher bestehende Gehölzbestand mit mittlerem Baumholz nach Erteilung der Fällgenehmigung abgeräumt sowie als Ausgleich eine Obstwiese angelegt (2.500m² Grundstücke in der Gemarkung Altenbödingen, Flur 18, Flurstück 326). Dieser bereits realisierte Ausgleich wurde bei der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt (vgl. Eingriffs- / Ausgleichs-Bilanzierung der PGSJ vom 03.12.2010).

1.5.2.3 Böden

Die geplanten Maßnahmen führen zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen, die durch das Anpflanzen von Bäumen im Bereich der Randbegrünung, innerhalb der Stellplatzanlage. Durch externe Ausgleichsmaßnahmen wird diese Bodenfunktion kompensiert. Über die Funktion des Bodens als Medium zur Aufnahme bzw. den Durchfluss von Niederschlagswässern berichtet der nachfolgende Abschnitt.

Umfangreichere bauliche Veränderungen des Bodenaufbaus sind nicht vorgesehen.

1.5.2.4 Wasserhaushalt, Versickerungspotentiale, Gewässer

Bezüglich des Schmutzwassers ergeben sich keinerlei Veränderungen zum status-quo-ante. Das bestehende Leitungssystem kann die zu erwartenden Mengen problemlos aufnehmen. Ein Fettabscheider für den Bereich Gastronomie ist nach Bedarf nachzurüsten.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen wird der städtischen Kanalisation oder dem Vorfluter zugeführt. Eine Ausnahme bildet das Niederschlagswasser von Stellplätzen im Sondergebiet, die über die bauordnungsrechtliche Anzahl hinaus für besonders frequentierte Aktionstage vorgehalten werden. Hier kann auch über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden, Schotterterrassen) abgeführt werden.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen (mit Ausnahme von Metalldacheindeckungen) kann dem Grundwasserleiter – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörde - über geeignete Versickerungsanlagen zugeführt werden. Dasjenige Niederschlagswasser der Dachflächen und der nicht befahrbaren Wege der benachbarten Grundstücksfläche (Flur 31, Flur 116, „Quadenhof“) soll über Rohrrigolen versickert werden, was einer Absenkung des Grundwasserspiegels im Wasserschutzgebiet mit hohem Versiegelungsgrad etwas entgegenwirkt. Alternativ ist es zulässig der städtischen Kanalisation diese Wässer mittels Hebeanlage zuzuführen. Das Niederschlagswasser befahrbarer Flächen dieses Grundstücks ist über die belebte Bodenzone ggf. in Kombination über Rohrrigolen zu versickern oder auch an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Diese Maßnahmen der Versickerung über Rohr- oder Muldenrigolen dienen auch als Ausgleich für die weiteren Versiegelungen.

1.5.2.5 Klima, Luft

Durch eine zu erwartende Verkehrserhöhung von pauschal angenommenen 10% im allgemeinen Verkehrsnetz und zusätzlich hinzukommende Verkehre des Einrichtungshauses bezogen auf die Ausgangssituation, wird es auch zu einer Zunahme von Abgasimmissionen kommen. Dabei handelt es sich überwiegend um Emissionen von Pkw-Verkehr. Die Immissionszunahme wird insgesamt als geringfügig prognostiziert. Eine Verkehrsuntersuchung hierzu wurde beauftragt, dessen Endfassung als Anlage beigefügt ist.

1.5.2.6 Lärm

Eine Zunahme des Verkehrs aufgrund des als Kundenmagnet geplanten Einrichtungshauses ist beabsichtigt und wahrscheinlich. Diese Erhöhung geht mit einer Erhöhung im allgemeinen

Verkehrsnetz einher, die mit einer pauschalen Zunahme von 10% angenommen wurde. Nach dem Bericht des Verkehrsgutachtens der BRILON BONDZIO WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESSEN MBH (11/2010) sind die meisten Pkw aus östlicher Richtung (Hennefer Innenstadt) zu erwarten, andererseits ändere sich an der heutigen Qualitätsstufe C bis D (bezogen auf die Verkehrsdichte) nichts. Um den Knotenpunkt Frankfurter Straße (L333) / Stoßdorfer Str. (L 331) leistungsfähig zu halten, ist die Verlängerung der Linksabbiegerspur um ca. 30 m in Verbindung mit der Umprogrammierung der Signalanlage notwendig.

1.5.2.7 Siedlungsbilder

Der Leerstand des ehemaligen Messestandortes wird eher negativ wahrgenommen, während ein aktiv betriebenes Einrichtungshaus dagegen als positiv wahrgenommen werden wird.

Eine grundsätzliche Umgestaltung des Stadtbildes ist in diesem Bereich nicht geplant. Die Funktionalität des bislang ausgewiesenen Gewerbegebietes bleibt durch das geplante Sondergebiet erhalten bzw. wird wieder aufgenommen. Dabei wird im Vergleich zum vorherigen Zustand die dominanter und intensiv ausgeführte Außenwerbung auffallen und insbesondere der Verkehrslenkungsturm in Auge fallen. Dies trägt den heutigen Erfordernissen der ökonomischen Präsentation Rechnung, denen im Übrigen alle großflächigen Einzelhandelseinrichtungen folgen.

Insgesamt wird durch die geplante Grüngestaltung, wie z. B. die flächenmäßige Eingrünung der Stellplatzanlage und die randlichen Eingrünungsmaßnahmen eine harmonische aufgelockerte Situation des Stadtbildes geschaffen. Die Verkehrszunahme während der Öffnungszeiten zieht keine spürbaren Veränderungen nach sich.

1.5.2.8 Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit

Es sind keinerlei negative Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen erkennbar, da keine spürbaren negativen Veränderungen zu erwarten sind.

1.5.2.9 Kultur- und Sachgüter

Da keinerlei Bau- oder Bodendenkmäler und keinerlei sonstige Sach- und Kulturgüter bekannt sind, sind auch keine Auswirkungen absehbar. Einzig die Frankfurter Straße kann als historischer Handelsweg bezeichnet werden. Weiterhin ist das benachbarte Gebäude des „Quadenhofs“ von größerem historischen Wert.

Umfangreichere bauliche Veränderungen des Bodenaufbaus sind nicht vorgesehen. Mögliche Funde an Bodendenkmälern sind den Bodendenkmalbehörden sofort zur Anzeige zu bringen. In diesem Fall besteht ein befristetes Veränderungsverbot.

1.6. Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

1.6.1 Vermeidungsmaßnahmen

Aus der Abwägung dieser Aspekte ergibt sich im Vergleich zum derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplan eine geringfügige zusätzliche Versiegelung mit geringen Auswirkungen auf die Umwelt.

Da jedoch die Messe in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt wirtschaftlich erfolgreich betrieben wurde und die Gebäude bereits seit Jahren leer stehen, erscheint es sinnvoll, das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Damit wird auch einer möglichen schrittweisen Verödung des großflächigen Gewerbegebietes entgegengewirkt.

Alternativ kann mit der Folge eines dauerhaften Leerstandes auf die Nutzungsänderung in ein Einrichtungshaus verzichtet werden.

Auch kann alternativ auf die Verlängerung des Linksabbiegers auf der Frankfurter Straße (L333) verzichtet werden. Dadurch ist jedoch mit einem erhöhten Rückstau sowie einem Unfallgefahrenpunkt auf der Frankfurter Straße zu rechnen. Dies ist nicht akzeptabel.

Die Errichtung der Stellplätze auch im Bereich der z. Zt. brachliegenden Mulde sowie die Erweiterung des Eingangsbereichs ist sinnvoll, um die Funktionalität des Einrichtungshauses zu gewährleisten.

Weiterhin kann im südwestlichen Teil auf den Abriss des ehemaligen Edeka-Lagers verzichtet werden, damit würden jedoch nicht die zum Betrieb des Einrichtungshauses notwendigen Stellplätze entstehen können. Zudem steigt bei Errichtung der Stellplatzanlage der Grünflächenanteil.

1.6.2 Minimierungsmaßnahmen

Die zusätzliche Versiegelung durch Schaffung einer Stellplatzanlage, die Verlängerung des Linksabbiegers an der Frankfurter Straße, usw. wird durch interne Begrünungen und externe Ausgleichmaßnahmen ausgeglichen.

Da aufgrund einer Grunddienstbarkeit das Recht auf Versickerung des Niederschlagswassers des „Quadenhof“ mit bis zu bis 14 l / Sekunde auf Flur 45, Flurstück 104 besteht, soll bei einer zukünftigen Versiegelung über Rohrrigolen die Funktion der Versickerung gewährleistet bleiben. Alternativ ist es zulässig, dieses Wasser über eine Hebeanlage der städtischen Kanalisation zuzuführen. Das Niederschlagswasser befahrbarer Flächen dieses Grundstücks ist über die belebte Bodenzone ggf. in Kombination über Rohrrigolen zu versickern oder an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

Die Versickerung von unbelastetem Dachflächenwasser (mit Ausnahme von Metalldacheindeckungen) über Rohrrigolen ist zulässig.

Das Niederschlagswasser der Stellplätze, die über die bauordnungsrechtlich notwendige Anzahl hinaus für Aktionstage vorgehalten werden, kann auch über die belebte Bodenzone (Versickerungsmulden, Schotterrasen) abgeführt.

Damit würde eine Versickerung des Niederschlagswassers gewährleistet und ein Beitrag dazu geleistet, der infolge des vorhandenen hohen Versiegelungsgrades im Wasserschutzgebiet einhergehenden Absenkung des Grundwasserstandes entgegenzutreten.

Bei der o. g. Versickerung wird für den Verlust der Funktion „Versickerung von Niederschlagswasser“ durch das natürliche Bodengefüge ein geringfügiger Ersatz geschaffen werden.

Das restliche anfallende Niederschlagswasser ist – ggf. über eine Hebeanlage - in die städtische Kanalisation einzuleiten, da eine Versickerung von möglicherweise belastetem Wasser im Wasserschutzgebiet nicht zulässig ist.

1.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Die internen Ausgleichsmaßnahmen bestehen in der Neuanlage bzw. Bestandspflege von privaten Grünflächen. D. h. zwischen den Stellplätzen werden Baumreihen und Einzelbäume

mit überwiegend standortheimischen Gehölzen (und Sträuchern) gepflanzt bzw. erhalten und dauerhaft gepflegt. Je angefangene 6 Stellplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als externe Ausgleichsmaßnahme ist eine Entbuschung einer ehem. offenen bzw. mit Obstbäumen bestandenen Fläche am Sieghang im Ortsteil Weingartsgasse vorgesehen (Gemarkung Geistingen, Flur 51 anteilig an den Flurstücken 174 [4.610 qm] u. 175 [2.806 qm]). Sie wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.

Im Einzelnen wird der größte Teil der verbuschten Fläche auf den Grundstücken 174 und 175 freigestellt, Bäume und Strauchwerk werden gerodet; der Schlagraum wird von der Fläche geräumt und ordnungsgemäß entsorgt. Die vorhandenen Obstbäume auf dem Flurstück 175 sind zu erhalten; ein Pflegeschnitt ist anzuraten.

Zur Vorbereitung der Wieseneinsaat wird die geräumte Fläche durch Fräsen tiefgründig gelockert. Steine, Unrat, Wurzeln und Pflanzenreste werden entfernt. Die entbuschte Fläche wird mit einer geeignet Wiesenmischung eingesät. Nach der Ausbringung wird die Fläche gewalzt. Auf den Flächen wird eine regelmäßige Mahd (zweimal pro Jahr, Frühjahr und Spätsommer) mit Abtransport des Schnittgutes (Nährstoffreduktion) festgesetzt.

1.7 Eingriffsbilanzierung

1.7.1 Sonstiges Sondergebiet

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die landschaftspflegerischen und grünplanerischen Belange für die betroffenen Bereiche zu betrachten. Grundsätzlich werden die Auswirkungen des Vorhabens aufgrund des zulässigen Planungsrechts daran gemessen, wie sie die bereits zulässigen Beeinträchtigungen ändern werden.

Mit der Stadt Hennef (Amt für Stadtplanung und –entwicklung & Umweltamt) wurde die Vorgehensweise / Bewertung des Eingriffs abgestimmt.

Zunächst erfolgt die Bewertung des Bestandes (Ist-Zustand der Biotoptypen), anschließend wird dasselbe Verfahren für die Planung (Grundflächenzahl 0.9) durchgeführt und dem Bestand gegenüber gestellt. Aus der Differenz der Gesamtflächenwerte wird dann das Kompensationserfordernis des Bebauungsplanbereichs ersichtlich. Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach der Methode LUDWIG (Fröhlich und Sporbeck, 1991). Diese wurde das Kriterium „Grad der Vollkommenheit“ vervollständigt.

Methodisch wird nun für das ehemalige Messegelände die Berechnung auf Grundlage der bestehender Baugenehmigung von 1991 (AZ: B 80/90) (Tabelle 2) erfolgen und für die erweiterte Stellplatzanlage (ehemaliges Edeka-Lager; Flur 45, Flurstücke 146, 147) ist die Berechnungsgrundlage der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 01.18/1 u. 2 (Tabelle 3).

Tabelle 2: Eingriffsbilanz für die SO-Gebietsteile auf Grundlage der Baugenehmigung von 1991 (ehemaliges Messegelände)

Bilanz	Bestand GRZ 0,86			Planung GRZ 0,9*		
Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme
Schwarze-Holunder-Vorwälder (AV 3)	2.540	14	35.564	0	0	0
Baumreihen und Einzelbäumen mit überwiegend standort- typischer Gehölzen und höchstens geringem Baumholz (BF 31)	3.382	13	43.962	3.007	13	39.095
Versiegelte Flächen (HY1)	24.151	0	0	27.066	0	0
Summe	30.073		79.526	30.073		39.095
Kompensationsdefizit						-40.432

*Minimierungsmaßnahmen auf den SO-Grundstücken GRZ 0,8, zulässige Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO bis 0,9 somit 10% bis 45.912 m².

Tabelle 3: Eingriffsbilanz für die SO-Gebietsteile auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (ehemaliges Edeka-Lager)

Bilanz	Bestand GRZ 0,86			Planung GRZ 0,9*		
Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme	Fläche (m²)	Biotopwertpunkte	Wertpunktesumme
Versiegelte Flächen (HY1) (Erweiterungsfläche, ehem. Edeka-Lager)	16.232	0	0	14.919	0	0
Baumreihen und Einzelbäumen mit überwiegend standort- typischer Gehölzen und höchstens geringem Baumholz (BF 31)**	310	13	4.030	1.623	13	21.102
Summe	16.542		4.030	16.542		21.102
Kompensationsüberhang						17.072

** Ein Kompensationsbedarf entsteht für Flur 45, Flurstücke 146 und 147 nur geringfügig, da die Flächen im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 01.18/1 u. 2 aus dem Jahr 1979 liegen und somit die BauNVO 1977 anzurechnen ist. Gem. § 17 der BauNVO gilt in Gewerbegebieten eine GRZ von 0,8 als Höchstgrenze, in der jedoch Stellplätze und Fahrgassen nicht einzurechnen sind. Somit ist die Fläche zu 100 % planungsrechtlich versiegelbar.
 Die festgesetzten Pflanzgebote des rechtsverbindlichen B-Planes ändern dies geringfügig, da gem. textlicher Festsetzung 2.212 innerhalb der Pflanzgebote das Verhältnis Grünfläche zu Stellplätze von 1:3 zugelassen ist.

Durch das Zusammenziehen der Wertpunktesummen beider Teilbereiche ergibt sich insgesamt ein Kompensationsdefizit von - 23.360 Wertpunkten, dass extern auszugleichen ist (siehe Tab. 5).

Tabelle 4: Bereits geleisteter Ausgleich

Bilanz	Bestand			Planung		
Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m ²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m ²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
Gartenbrache mit größeren Gehölzbestand (HW 82) ^{***}	2.500	18	45.000			
Streuobstwiese mit alten Hochstämme (HK 22) ^{***} / ^{****}				2.500	21	52.500
Summe	2.500		45.000	2.500		52.500
Bilanz						7.500

^{***} Zurückliegender Ausgleich für die vormals mit Laubgehölzen bestandene Mulde (Flur 45, Flstck. 104) durch externe Aufwertung von HW 82 zu HK 22; ^{****} Planungshorizont ca. 15 Jahre

Tabelle 5: Verbleibender Ausgleich – Entbuschung einer Hangfläche –

Bilanz	Bestand			Planung		
Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m ²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m ²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
Verbuschte Streuobstbra- che mit standorttypischen Gehölzen (BB 1, HK 21, BF 32)	3.965	17	67.405			
Entbuschte, freigestellte & gemähte Obstwiese (HK 21)				3.965	21	83.265
Summe	3.965		67.405	3.965		83.265
Bilanz						15.860

Aus der Bilanzierung geht hervor, dass der Eingriff trotz Anwendung der maximal möglichen Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes nicht ausgeglichen werden kann (Tabellen 2 & 3). Für diese Gebietsart verbleibt ein extern auszugleichendes Biotopwertdefizit in Höhe von – **23.360** Biotopwertpunkten.

Für den in Tabelle 2 beschriebenen Eingriff ist in der Vergangenheit bereits ein anzurechnender Ausgleich von **7.500** Wertpunkten geleistet worden. Der verbleibende externe Ausgleich beträgt somit **15.860** Wertpunkten (= -23.360 Ausgleichsdefizit + 7.500 Wertpunkte der unter 1.2.1 aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen). Dieses Defizit entspricht einer 3.965 m² großen einer verbuschten Streuobstbrachenfläche, die als Kompensationsmaßnahme aufgewertet wird. Diese anteilig genutzte Fläche befindet in der Gemarkung Geistingen (Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 tw.) Die Flächen werden Eingriffsgrundstücken über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.

1.7.2 Zusätzlicher Fuß- und Radweg

Hier wird dasselbe Verfahren wie unter 1.7.1 angewendet. Bei der veränderten Linksabbiegerspur der Frankfurter Straße handelt es sich planungsrechtlich um Verkehrsflächen, die nicht wesentlich verändert werden.

Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung für den 3,25 m breiten Fuß- und Radweg inkl. Bankette

Bilanz	Bestand			Planung		
	Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m ²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m ²)	Biotop- wertpunkte
Baumreihen und Einzelbäumen mit überwiegend standort- typischer Gehölzen und höchstens geringem Baumholz (BF 31)	324	13	4.213			
Versiegelte Flächen (HY1)	485	0	0	640	0	0
Schotter (HM 51)				169	7	1.185
Summe	809		4.213	809		1.185
Bilanz						-3.028

Tabelle 7: Ausgleich – Entbuschung einer Hangfläche –

Bilanz	Bestand			Planung		
	Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m ²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m ²)	Biotop- wertpunkte
Verbuschte Streuobstbrache mit standorttypischen Gehölzen (BB 1, HK 21, BF 32)	757	17	12.869			
Entbuschte, freigestellte & gemähte Obstwiese (HK 21)				757	21	15.897
Summe	757		12.869	757		15.897
Bilanz						3.028

Aus der Bilanzierung geht hervor, dass der Eingriff trotz Anwendung der maximal möglichen Kompensationsmaßnahmen randlich des Fuß- und Radweges nicht ausgeglichen werden kann (Tabelle 6). Für diese Gebietsart verbleibt ein extern auszugleichendes Biotopwertdefizit in Höhe von – **-3.028** Biotopwertpunkten.

Für die in Tabelle 6 beschriebenen Eingriffe ist somit ein externer Ausgleich für den Geh- und Radweg (Verkehrsweg) auf einer Fläche von **757 m²** erforderlich. Dieser Ausgleich wird durch die Aufwertung einer verbuschten Streuobstbrache geleistet. Diese anteilig genutzten Flächen befinden in der Gemarkung Geistingen (Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 tw. Sie werden Eingriffsgrundstücken über eine textliche Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet.

1.7.3 Festsetzungen an externen Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahme 1

Auf den von der Stadt Hennef / Sieg bereitgestellten Grundstücken der Gemarkung Geistingen, Flur 5, Flurstücke 174 u. 175 ist anteilig eine Fläche von 3.965m² weitgehend freizustellen - bis auf die vorhandenen Obstgehölze -, durch Fräsen das Bodengefüge tiefgründig zu

lockern, mit Wieseneinsaat zu versehen und eine regelmäßige Mahd (zweimal pro Jahr, Frühjahr und Spätsommer) durchzuführen. Das Schnittgut muss abtransportiert werden.

Maßnahme 2

Auf den von der Stadt Hennef / Sieg bereitgestellten Grundstücken der Gemarkung Geistingen, Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 ist anteilig eine Fläche von 757m² weitgehend freizustellen - bis auf die vorhandenen Obstgehölze -, durch Fräsen das Bodengefüge tiefgründig zu lockern, mit Wieseneinsaat zu versehen und eine regelmäßige Mahd (zweimal pro Jahr, Frühjahr und Spätsommer) durchzuführen. Das Schnittgut muss abtransportiert werden.

Das externe Ausgleichsdefizit beträgt 15.860 Wertpunkte für das SO-Gebiet sowie 3.033 Wertpunkte für die zusätzliche Verkehrsfläche (zusammen: 18.893 Wertpunkte). Dieser Ausgleich wird durch die Umwandlung einer verbuschten Streuobstbrache geleistet. Diese anteilig genutzten Flächen befinden in der Gemarkung Geistingen (Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 tw.).

1.8 Darstellung der Verfahren bei der Umweltprüfung, Aufnahme- und Bewertungsmethoden, Hinweise zu Wissenslücken u. Risiken

Es wurden die möglichen Umweltauswirkungen unter Zuhilfenahme der in Kapitel 3 genannten Planwerke und Gutachten verbal beschrieben. Die Biotoptypen wurden mit Hilfe der Methode LUDWIG (SPORBECK & FRÖHLICH 1991) ermittelt.

Es ist erforderlich das Bauvorhaben durch eine ökologische Baubegleitung der Rodungs- und Abrissarbeiten zu begleiten, da derzeit noch nicht abschließend der Artenbesatz festzustellen ist bzw. es auch zu Spontanbesiedlung kommen kann.

1.9 Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkung (Monitoring)

Die Stadt Hennef überwacht die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Das Monitoring gem. §4 c BauGB umfasst die folgenden Komponenten:

- Auswertung von Hinweisen der Bürger,
- Auswertung von Hinweisen der Fachbehörden gemäß §4 (3) BauGB,
- Auswertung wiederkehrender regelmäßiger städtischer Untersuchungen (z. B. Verkehrszählungen),
- Auswertung sonstiger umweltrelevanter Informationssammlungen,
- jährliche Begehung der externen Ausgleichsflächen und Festlegung der zur Erreichung der Zielsetzung erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der Auftragsvergabe

Eine Überprüfung der Entwicklung des Baugebiets wird nach weitgehendem Abschluss von Bau- und Ausgleichsmaßnahmen, spätestens jedoch 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplans vorgenommen.

Die Einleitungen in den Vorfluter werden gemäß der Selbstüberwachungsverordnung Kanal zwei Mal im Jahr überprüft. Bei Feststellung von Falscheinleitungen werden diese bis zum Verursacher zurückverfolgt und von diesem die Beseitigung gefordert. Die Überwachung geschieht gemäß §21a (1) Wasserhaushaltsgesetz durch einen Gewässerschutzbeauftragten, der jährlich einen Bericht zu erstellen hat, welcher dem Bürgermeister der Stadt Hennef vorzulegen ist. Der Gewässerschutzbeauftragte nimmt jährlich an einer Begehung sämtlicher Einleitstellen teil

1.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Betrachtung von prognostizierten Beeinträchtigungen und Konflikten für die hier relevanten Schutzgüter bzw. Aspekte stellt sich im Rahmen der Untersuchung voraussichtlich als nicht wesentlich nachteilig heraus. Die voraussehbaren Beeinträchtigungen können mit den Mitteln der Bauleitplanung entschärft werden.

In den Bereichen Boden, Landschaft / Baumschutz ergaben sich geringfügige Änderungen auf die Umwelt durch eine höhere Versiegelung im Bereich der Mulde. Andererseits ergibt sich eine höhere Entsiegelung im Bereich der zusätzlichen Stellplätze. Eine weitere Änderung erfährt das Gebiet durch die Verlängerung des Linksabbiegers an der L 333. Alternativ werden erheblich größere Umweltbelastungen bei Verzicht auf die Linksabbiegespur von der Frankfurter Straße erwartet, da ein unzumutbarer Rückstau durch PKW entstehen würde.

Dem Grundwasserleiter kann über geeignete Versickerungsanlagen das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen zugeführt werden – vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Behörden. Die Niederschlagswässer der Dachflächen und nichtbefahrbaren Wege, in der als Grunddienstbarkeit festgeschriebenen Einleitungsmenge aus dem Nachbargrundstück (Quadenhof), werden über Rohrrigolen dauerhaft versickert. Das Niederschlagswasser befahrbaren Flächen des Quadenhofgrundstücks soll über belebte Bodenzonen ggf. in Kombination mit einer Rohrrigole versickert werden. Alternativ kann das gesamte Niederschlagswasser über eine Hebeanlage der städtischen Kanalisation zugeführt werden.

Das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen (Pkw-Stellflächen und Fahrgassen) wird der städtischen Kanalisation oder dem Vorfluter zugeführt.

Die Stellplatzflächen über die bauordnungsrechtlich erforderliche Anzahl hinaus kann ebenfalls über die belebte Bodenzone versickert werden.

Die Reduzierung des Gehölzbestandes durch die Versiegelungsmaßnahmen wird durch Baumpflanzungen im Bereich der Randbegrünung ausgeglichen. Diese werden mit der Stadt Hennef abgestimmt. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sieht für das SO-Gebiet einen externen Kompensationsbedarf auf 3.965 m² Hangflächen und für den Bau eines neuen Fuß- und Radweges von 757 m² vor (Gemarkung Geistingen, Flur 51, anteilig an den Flurstücken 174 u. 175).

Durch die Verkehrszunahme infolge der Einrichtungshausansiedlung und des allgemeinen Verkehrszuwachses wird es auch zu einer Zunahme der Immissionswerte kommen. Da jedoch die Messe in der Vergangenheit zu keinem Zeitpunkt wirtschaftlich erfolgreich betrieben wurde und seit Jahren leer steht, erscheint es dennoch sinnvoll das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Der städtebaulich unerfreulichen Situation des Leerstandes und der Verödung eines großen Bereichs innerhalb des Gewerbegebietes kann damit entgegengewirkt werden.

1.11 Abwägung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 7 BauGB

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung des Einrichtungshauses im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes V 01.18/2.2 unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter zu erwarten sind.

2. BODENORDNUNG

Bodenordnende Maßnahmen sind nur im Zusammenhang mit der Verlegung des Geh- und Radweges erforderlich. Die vier zentralen Flurstücke (Flur 45, Flurstücke 101, 102, 104 & 106) befinden sich im Besitz des Investors, der C & S –Besitz GmbH. Die randliche Wegefläche (Flur 45, Flurstück 97 tw.) muss von der Stadt, die Flächen für den Neubau dieses Weges im Norden des Grundstücks an die Stadt abgegeben werden. Für eine mögliche Flächendifferenz kommt die C & S Besitz GmbH auf.

3. RAHMENBEDINGUNGEN

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich

- auf den Ausbau der öffentlichen Straßen
- auf die Neugestaltung der inneren Verkehrsflächen
- auf die externe Ausgleichsmaßnahme

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

Münster, den 03.12.2010