



Hennef

DER BÜRGERMEISTER

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der hier näher bezeichneten Sitzung lade ich Sie herzlich ein.

Die Tagesordnung ist beigelegt.

Hennef, 02.12.2010

Mit freundlichen Grüßen

Ralf Offergeld
Ausschussvorsitzender

Gremium		
Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung		
Wochentag	Datum	Uhrzeit
Donnerstag	16.12.2010	17:00
Sitzungsort		
Rathaus, Saal Hennef (T3.01), Frankfurter Straße 97, 53773 Hennef		

Dieses Deckblatt gilt ab einer halben Stunde vor Sitzungsbeginn und
während der Sitzungszeit als Parkschein für die Rathautiefgarage.

Legen Sie das Deckblatt gut sichtbar in Ihr Fahrzeug.

Tagesordnung		
TOP	Beratungsgegenstand	Anlagen
	Öffentliche Sitzung	
1	Beschlussvorlagen	
1.1	Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin	1
1.2	42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) - Möbelmarkt; 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Regionalen Abstimmung (Regionaler Arbeitskreis Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler (RAK)) (Empfehlung an den Stadtrat) 3. Änderung des Geltungsbereichs - Erweiterung 4. Vorstellung Entwurfs der 42. Flächennutzungsplanänderung 5. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	2 wird nachge-reicht
1.3	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt; 1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat) 2. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Regionalen Abstimmung (Regionaler Arbeitskreis Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn / Rhein-Sieg/ Ahrweiler (RAK)) (Empfehlung an den Stadtrat) 3. Änderung des Geltungsbereiches - Erweiterung 4. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Entwurfs 5. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	3
1.4	Platzbenennung im Hennefer Stadtgebiet; Platz vor dem "Horstmannsteg" im Zentralort	4
1.5	Abwägung im Sinne des § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef (Sieg) - Bürgerweg von Kapellenstraße bis ehemaliger Stichweg Bürgerweg	5
2	Anfragen	
3	Mitteilungen	
3.1	Wegweisung im Bereich Hennef (Sieg) und Siegburg Umbenennung des Autobahnkreuzes "Bonn/Siegburg"	6
	Nicht öffentliche Sitzung	
4	Beschlussvorlagen	
4.1	Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt	7 wird nachge-reicht
5	Anfragen	
6	Mitteilungen	



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/2103
Datum: 16.11.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Bestellung einer stellvertretenden Schriftführerin

Beschlussvorschlag

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

Frau Karin Nikolaizik wird zur weiteren stellvertretenden Schriftführerin für die Niederschriften der Sitzungen des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung bestellt.

Begründung

Gemäß § 52 Abs. 1 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) i.V.m. § 58 Absatz 2 GO NW sowie § 25 Abs. 3 und 4 i.V.m. § 29 der Geschäftsordnung für den Rat und die Ausschüsse der Stadt Hennef (Sieg) ist über die vom Ausschuss gefassten Beschlüsse eine Niederschrift zu fertigen und vom Schriftführer zu unterzeichnen.

Der Schriftführer und seine Stellvertreter werden vom Ausschuss bestellt.

Hennef (Sieg), den 16.11.2010

Klaus Pipke



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/2130
Datum: 02.12.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt;
1. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) (Empfehlung an den Stadtrat)
 2. Beratung und Beschluss über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Regionalen Abstimmung (Regionaler Arbeitskreis Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn / Rhein-Sieg/ Ahrweiler (RAK)) (Empfehlung an den Stadtrat)
 3. Änderung des Geltungsbereiches - Erweiterung
 4. Vorstellung und Beschluss des Bebauungsplan - Entwurfs
 5. Beschluss über die Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Beschlussvorschlag

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

1. Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung Gem. §§ 3(1) und 4(1) BauGB

zu B1

mit Schreiben vom 07.09.2010, 28.09.2010, 22.10.2010, 28.10.2010

Stellungnahme

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

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

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

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

Abwägung

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

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

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

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

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

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

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

zu B2

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

Stellungnahme

Der Betreiber der Geschäfte „Tisch und Küche“ und Möbelhaus x sieht die Existenz seiner Betriebe bei Ansiedlung von Müllerland als gefährdet an. Begründet wird dies insbesondere mit Sortimentsüberschneidungen im Bereich des Sortiments Glas/ Porzellan/ Keramik. Es wird ausgeführt, dass die Geschäfte „Tisch und Küche“ und Möbelhaus x von dem Möbelhaus Müllerland am stärksten betroffen seien. Die Hauptlieferanten von „Tisch und Küche“ seien

WMF, V&B, Thomas und Leonardo. Laut Aussagen der Vertreter dieser Firmen sei Müllerland in deren Gebiet der größte Kunde. Auch für das Küchenstudio gebe es Lieferantenüberschneidungen. Aufgrund zu erwartender massiver Umsatzeinbrüche bei „Tisch und Küche“ sowie zusätzlichen Einbußen im Küchengeschäft sei die eigene Existenz gefährdet.

Abwägung

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

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

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

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

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

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

zu B3

mit Schreiben vom 28.10.2010

Stellungnahme

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

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

1. Überprüfung Leistungsfähigkeiten

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

2. Maßnahmenempfehlung

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

Abwägung

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

- Rechtsabbieger in die Frankfurter Straße

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

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

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

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

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

- Rechtsabbieger in die Josef-Dietzgen-Straße

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

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

Der Zufluss auf die betrachtete nördliche Zufahrt (Signalgruppen K2, K2L) erfolgt über den Knotenpunkt Frankfurter Straße/Stoßdorfer Straße. Folglich sind Koordinierungseffekte zu berücksichtigen. Das angewandte Berechnungsverfahren geht wie zuvor erwähnt von einer zufälligen Ankunftsverteilung im Zufluss aus. Die berechnete Rückstaulänge vor der Signalgruppe K2 tritt daher nur bei einer Einzelknotenbetrachtung auf. Koordinierte bzw. gepulste Fahrzeugströme reduzieren bei einer funktionierenden Koordinierung den auftretenden Rückstau.

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

523 Kfz in südliche Richtung geradeaus (Signalgruppe K2),

99 Kfz biegen links in die Reutherstraße (Signalgruppe K2L) und

158 Kfz biegen rechts in die Josef-Dietzgen-Straße (freilaufend)

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

Linksabbieger: 30m

Geradeaus: 66m

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

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

Der Rückstau würde in diesem Fall 96m betragen.

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

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

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

Tabelle 1: Auszug Berechnungswerte HBS, Do Variante A

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

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

Ein Ausbau des Rechtsabbiegefahrstreifens ist daher aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit nicht erforderlich. Selbstverständlich

kann zur Steigerung des Abbiegekomforts und bei Verzicht auf die vorhandenen Seitenbereiche der Fahrstreifen für den Rechtsabbieger verlängert werden.

2. Am 13.07.2010 hat ein Gespräch zwischen dem Landesbetrieb Straße NRW, dem Investor Müllerland und der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH zur Anbindung des geplanten Möbelmarktes an das vorhandene Straßennetz stattgefunden.

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

zu B4

mit Schreiben vom 23.11.2010

Stellungnahme

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

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

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

Abwägung

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

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

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

zu B5

Mail vom 25.11.2010

Stellungnahme

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

Abwägung

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

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

zu B6

mit Schreiben vom 25.11.2010

Stellungnahme

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

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

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

Abwägung

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

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

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

Frankfurter Straße/Stoßdorfer Straße nach.

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

Einzelheiten hierzu sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.

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

Die Tiefgarage wird künftig nicht mehr für Flohmärkte genutzt werden können, da hier das Lager des Möbelhauses und der Abholmarkt für Kunden eingerichtet wird.

zu T1, LVR – Amt für Bodendenkmalpflege

mit Schreiben vom 27.10.2010

Stellungnahme

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

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

Abwägung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

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

zu T2, Bezirksregierung Köln, Dezernat 33 „ländliche Entwicklung und Bodenordnung“

mit Schreiben vom 26.10.2010

Stellungnahme

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T3, Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen

mit Schreiben vom 14.10.2010

Stellungnahme

Seitens der Landwirtschaftskammer bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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

Abwägung

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

zu T4, Industrie- und Handelskammer Bonn / Rhein – Sieg

mit Schreiben vom 14.10.2010

Stellungnahme

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

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

Abwägung

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

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

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

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

zu T5, RSAG

mit Schreiben vom 21.10.2010

Stellungnahme

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden keine grundsätzlichen Bedenken erhoben, wenn die folgenden, im Einzelnen genannten Hinweise beachtet werden. Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern sei so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr – auch mit Dreiachser-Großraumwagen – gewährleistet. Es sei darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundungen vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder –hammer) geplant und errichtet werden. Wendekreise bedürften eines Radius von neun Metern. Sollte den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der

Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) nicht entsprochen werden, könne eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsse in der Planung ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

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

Abwägung

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

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

zu T6, rhenag

mit Schreiben vom 22.10.2010

Stellungnahme

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

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

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

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

Abwägung

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

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

zu T7, Kreispolizeibehörde

Mail vom 20.10.2010

Stellungnahme

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

Abwägung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

zu T8, Wahnbachtalsperrenverband

mit Schreiben vom 05.11.2010

Stellungnahme

Es werden folgende Anmerkungen vorgetragen:

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

Abwägung

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

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

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

Allerdings werden im Sondergebiet wesentlich mehr Stellplätze vorgesehen, als bauordnungsrechtlich notwendig ist. Das Niederschlagswasser der für besondere Aktionstage im Jahresverlauf sowie verkaufsoffene Sonntage etc. vorgesehenen Stellplätze kann somit als schwach belastet angesehen werden. Für diese bauordnungsrechtlich nicht notwendigen Stellplätze wird einer Niederschlagsentwässerung über belebte Bodenzonen ohne Anschluss an die öffentliche Kanalisation seitens der unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises zugestimmt. Eine entsprechende Festsetzung wird unter Ziff. A 5.4 in die textliche Festsetzungen aufgenommen.

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

zu T9, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 05.11.2010

Stellungnahme

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

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

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

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

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

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

Es erfolgt ferner der Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Wasserschutzgebiet „Hennefer

Siegbogen“ Zone III Südteil. Danach seien die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

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

Als Arbeitshilfe wird der Leitfaden „Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB“, LABo 2009, empfohlen.

Abwägung

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

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

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

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

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

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

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

Die Wasserschutzgebietsverordnung wird bei der weiterführenden Planung berücksichtigt.

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

zu T10, Handwerkskammer zu Köln
mit Schreiben vom 16.10.2010

Stellungnahme

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

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

Die Handwerkskammer plädiert dafür, nur ein Randsortiment von maximal 2.500 m² zuzugestehen, wobei die einzelnen Warengruppen die Grenze zur Großflächigkeit von 800 m² nicht überschreiten sollten. So sollen mögliche Beeinträchtigungen der Hennefer City vermieden werden.

Abwägung

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

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

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

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

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

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

zu T11, Gemeinde Eitorf
mit Schreiben vom 09.11.2010

Stellungnahme

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

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

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

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

Abwägung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

zugrunde liegenden Sortimentskonzeptes keine städtebaulich relevanten Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Eitorf zu erwarten wären.

zu T12, Landesbetrieb Straßenbau NRW
mit Schreiben vom 16.11.2010

Stellungnahme

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

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

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

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

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

Abwägung

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

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

Die übrigen Hinweise werden bei der weiterführenden Planung zeitnah berücksichtigt.

zu T13, RWE
mit Schreiben vom 21.10.2010

Stellungnahme

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

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

Die weiteren Trassen und Trafostationen seien nachrichtlich zu übernehmen.

Abwägung

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

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

zu T14, Stadt Königswinter mit Schreiben vom 15.11.2010

Stellungnahme

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

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

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

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

Abwägung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Landesbetrieb Wald und Holz NRW mit Schreiben vom 10.11.2010

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

zu R1, Stadt Bad Honnef

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

Stellungnahme:

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

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

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

Abwägung

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

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

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

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

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

- Das Planvorhaben würde im Realisierungsfall rd. 1,4 Mio. EUR des im Stadtgebiet Bad Honnef vorhandenen projektrelevanten Kaufkraftpotenzials abschöpfen und damit eine Kaufkraftbindung von 13 % erreichen.
- Die von Müllerland gebundene „Bad Honnefer Kaufkraft“ wird bisher bei einer Vielzahl von Einzelhandelsbetrieben ausgegeben, die sich überwiegend außerhalb von Bad Honnef befinden.
- Im Realisierungsfall würde somit Kaufkraft aus Bad Honnef, die bisher an anderen Standorten ausgegeben wird, zum Standort Messe Hennef umgelenkt.
- Umgekehrt tätigt insbesondere das in der Innenstadt Einrichtungshaus Walkembach nach Einschätzung des Gutachters aufgrund seiner ausgeprägten Spezialisierung auf gehobene Angebotssegmente einen hohen Anteil seines Umsatzes mit Kunden aus der Region. Auch diese Umsatzanteile könnten zukünftig teilweise zum Standort Messe Hennef umgelenkt werden.
- Der Effekt, dass bisher bei Betrieben in der Honnefer Innenstadt ausgegebene Kaufkraft, zukünftig nach Hennef fließt, ist allerdings aufgrund der Wettbewerbskonstellation, der Positionierung des Innenstadthandels und den Distanzverhältnissen zwischen den Bevölkerungsschwerpunkten im Talraum Bad Honnef vergleichsweise gering.

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

zu R2, Bundesstadt Bonn

mit Schreiben vom 02.11.2010.

Stellungnahme

Gegen das Vorhaben bestehen erhebliche Bedenken.

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

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

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

Abwägung

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

Die Forderung, die Größenordnung des geplanten Möbelmarktes soweit zu reduzieren wird, dass die zu erwartende Umsatzleistung die vorhabenrelevante Kaufkraft im Stadtgebiet nicht überschreitet, stellt keine für die Bauleitplanung bindende Vorgabe dar. Aus Bonner Sicht entscheidend ist, dass vom Planvorhaben keine mehr als unerheblichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Versorgung der Bevölkerung im Stadtgebiet Bonn ausgehen.

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

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

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

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

zu R3, Stadt Bornheim

mit Schreiben vom 25.10.2010.

Stellungnahme

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

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

Abwägung

Wie die Stadt Bornheim in ihrem Schreiben richtigerweise aufgeführt hat, ist nach Prognosen der Gutachter davon auszugehen, dass im Realisierungsfall des Planvorhabens die an dezentralen Standorten in Bornheim lokalisierten relevanten Einzelhandelsbetriebe einen Umsatzverlust in den Randsortimenten in Höhe von insgesamt rd. 11 % zu erwarten haben. Betroffen davon werden insbesondere die Anbieter Porta und Möbel Boss. Da sich diese Betriebe in einer Gewerbegebietslage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche befinden, sind diese prognostizierten Auswirkungen rein wettbewerblicher Natur und nur von geringer städtebaulicher Relevanz.

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

zu R4, Gemeinde Eitorf

mit Schreiben vom 10.11.2010

Stellungnahme

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

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

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

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

Abwägung

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

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

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

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

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

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

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

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

Das im Entwurf vorliegende Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef sieht vor, Heim- und Haustextilien (Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Tisch- und Bettwäsche) sowie Glas/ Porzellan/Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilder, -rahmen, Geschenkartikel als

zentrenrelevant einzustufen. Die sonstigen projektrelevanten Sortimente werden dagegen als nicht-zentrenrelevante Sortimente eingeordnet.

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

zu R5, Handwerkskammer zu Köln

mit Schreiben vom 29.10.2010.

Stellungnahme

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

Gefahren werden allerdings aufgrund der Größenordnung des Randsortiments mit ca. 3650 qm erwartet, wobei auch der zusätzlich saisonal geplante Weihnachtsmarkt mit 850 qm als zentrenrelevant eingestuft wird. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung mehrerer großflächiger Einzelhandelsbetriebe in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt mit jeweils 2.500 qm Nebensortiment zu Trading Down Prozessen in der Innenstadt führen kann.

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

Abwägung

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

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

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

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

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

Die Auswirkungen des Weihnachtsmarkts auf den stationären Einzelhandel wurden gutachterlich untersucht. Dabei wurden städtebaulich relevante Auswirkungen ausgeschlossen. Gleichwohl werden im Bebauungsplan genaue Festlegungen zur Flächenausdehnung des

Saisonverkaufs getroffen und die Verkaufsmöglichkeit für Weihnachtsartikel zeitlich eng befristet.

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

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

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

zu R6, IHK Bonn/ Rhein-Sieg

mit Schreiben vom 12.10.2010.

Stellungnahme

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

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

Abwägung

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

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

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

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

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

zu R7, Stadt Königswinter

mit Schreiben vom 15.11.2010.

Stellungnahme

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

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

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

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

Abwägung

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

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

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

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

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

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

zu R8, Stadt Meckenheim

mit Schreiben vom 25.10.2010.

Stellungnahme

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

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

Abwägung

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

zu R9, Rhein-Sieg-Kreis

mit Schreiben vom 29.10.2010.

Stellungnahme

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

Abwägung

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

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

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

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

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

zu R10, Gemeinde Ruppichteroth

mit Schreiben vom 29.10.2010.

Stellungnahme

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

Abwägung

Nach Prognosen der Gutachter ist davon auszugehen, dass der in Ruppichteroth im zentralen Versorgungsbereich ansässige projektrelevante Anbieter „Maro-Einbauküchen“ im Realisierungsfall des Planvorhabens geringfügige Umsatzverluste verzeichnen wird. Eine Aufgabe dieses Betriebs infolge der Ansiedlung von Müllerland ist aus Sicht des Gutachters jedoch auszuschließen. Denn der Betrieb grenzt sich als Warengruppenspezialist mit hoher Beratungskompetenz und sehr gutem Kundenservice deutlich vom Küchenangebot des Möbelmarktes ab.

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

zu R11, Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord, Koblenz

mit Schreiben vom 29.10.2010.

Stellungnahme

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

Abwägung

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

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

Aufgrund der Größe des Planvorhabens und seiner Ausstrahlungskraft ist jedoch zu beachten, dass in diesem Fall weder die administrativen Gemeindegrenzen noch raumordnerisch festgelegter Verflechtungsbereich keine „natürliche“ Barriere im Kundenverhalten darstellen. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass der zum Einzugsgebiet gehörenden

rheinland-pfälzischen Bevölkerung im Rahmen der Untersuchung lediglich geringe Kaufkraftbindung unterstellt wurde.

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

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

zu R12, Stadt Troisdorf

mit Schreiben vom 29.10.2010.

Stellungnahme

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

Abwägung

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

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

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

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

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

- 3. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt wird um die Flurstücke 146 und 147, Flur 45, Gemarkung Geistingen, erweitert.**
- 4. Dem vorgestellten Entwurf wird zugestimmt.**
- 5. Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), wird der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt mit Begründung und Umweltbericht sowie den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen**

Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt und zur Stellungnahme zu Planentwurf und Begründung innerhalb eines Monats aufgefordert.

Begründung

Verfahren

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

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

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

Auch diese Abwägung ist im Beschlussvorschlag formuliert.

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

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

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

Räumlicher Geltungsbereich

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

Das Plangebiet umfasst nach der Erweiterung folgende Flurstücke:

Gemarkung Geistingen

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

Flächennutzungsplan

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

Rahmenplanungen

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

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

Vorhandene Flächennutzungen

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

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

Äußere Erschließung

Im Bericht des Verkehrsgutachtens der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH (09/2010) (dieses Gutachten wurde bereits zur Sitzung am 05.10.2010 verschickt) wurde bei einem Fahrtenanteil im Pkw-Verkehr von 95 % und einem Besetzungsgrad von 2,0 Personen pro Pkw ein durch die Kunden verursachtes Verkehrsaufkommen in Höhe von 1.454 Pkw / Tag ermittelt.

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

Unter Zugrundelegung dieses Ansatzes wurde als günstigste Anbindung des Einrichtungshauses an das bestehende Straßennetz die An- und Zufahrt der Stellplatzanlage und damit letztlich des Einrichtungshauses selbst über die Josef-Dietzgen-Straße ermittelt.

Diese Straße ist mit der Stoßdorfer Straße (L 331) als Verbindung zur Frankfurter Straße (L 333) für die Verkehre aus dem Bereich Hennef-Zentrum, Siegburg bzw. der Bundesautobahn A 560 verbunden. Die Frankfurter Straße (L 333) erhält zur stockungsfreien Abwicklung des Verkehrs, insbesondere des vorhabenbezogenen Mehrverkehrs aus Richtung Innenstadt, eine Verlängerung des Linksabbiegers von 30 m. Weiterhin soll die Lichtsignalanlage zur Erreichung des gleichen Ziels eine Optimierung der Programmierung erhalten.

Ferner findet sich mittig des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Fuß- und Radweg, der eine Verlängerung des Weges an der südlichen Seite der L 333 darstellt. Diese Wegeverbindung soll an den Südrand der Frankfurter Straße unter Beibehaltung des zwischen dem Weg und der Verkehrsfläche der Straße verlaufenden Entwässerungsgrabens verlegt werden. Der geplante Fuß- und Radweg mündet an der Kreuzung Frankfurter Straße / Stoßdorfer Straße vor der Lichtsignalanlage und wird mittels Fuß- und Radfahrerfurten auf die östliche Seite der Stoßdorfer Straße und die nördliche Seite der Frankfurter Straße geleitet. Von dort aus können die Verkehrsteilnehmer ihren Weg in Richtung Osten, zum Discounter Richtung Norden oder zur Weiterführung des Schulweges Richtung Süden mit dem Anschluss an die vorhandene Wegeführung fortsetzen.

Innere Erschließung

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

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

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

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

Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind auch die für den Betrieb des Einrichtungshauses erforderlichen Nebeneinrichtungen, wie Sozialräume, Lager- und Büroflächen, etc., sowie auf einer Fläche von 1.000 m² Nutzfläche ein Kinderland und gastronomische Einrichtungen des Einrichtungshauses (Caféterabereich) auf max. 300 m².

Darüber hinaus zulässig ist ein eigenständiger Gastronomiebetrieb mit separaten Öffnungszeiten mit 1.500m² Gastraumfläche. Dieser Betrieb steht sowohl während der Öffnungszeiten des Einrichtungshauses dem Kunden des Einrichtungshauses zur Verfügung,

soll aber auch darüber hinaus geöffnet werden können.

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

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

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

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

Verkaufsfläche

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

Entsprechend der im Entwurf vorliegenden Hennefer Sortimentsliste (s. Anlage) werden die nachstehenden Sortimente im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Kernsortimente festgesetzt:

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

Das Kernsortiment wird auf maximal 28.500 m² begrenzt.

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

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

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

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

Die Feindifferenzierung der als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente erfolgte auf der Grundlage des im Entwurf vorliegenden kommunalen Einzelhandelskonzeptes (Hennefer Sortimentsliste s. Anlage). 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.

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.

Höhenfestsetzungen

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

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

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

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

Stellplätze und Nebenanlagen

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

Nach der Verkehrsuntersuchung (Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH 09/2010) zum Bauvorhaben Müllerland werden die durch eine worst-case-Betrachtung ermittelten Stellplatzzahlen folgendermaßen angegeben:

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

Insgesamt somit 528 bis maximal 606 Stellplätze.

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

Nähere Einzelheiten sind dem VEP (Anlage) zu entnehmen.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

Jährliche Folgeeinnahmen

Art: □□□□□

Höhe: □□□□□ €

Bemerkungen

Die mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.18/2.2 verbundenen Kosten trägt der Vorhabenträger..

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes überein nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□)

der Jugendhilfeplanung überein nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□)

Mitzeichnung:

Name:

□□□□□

Paraphe:

□□□□□

□□□□□

Name:

□□□□□

Paraphe:

□□□□□

□□□□□

Hennef (Sieg), den 02.12.2010

Klaus Pipke

Anlagen:

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

Verfasser Planungsgruppe Skribbe-Jansen
Stand: 02.12.2010

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

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

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

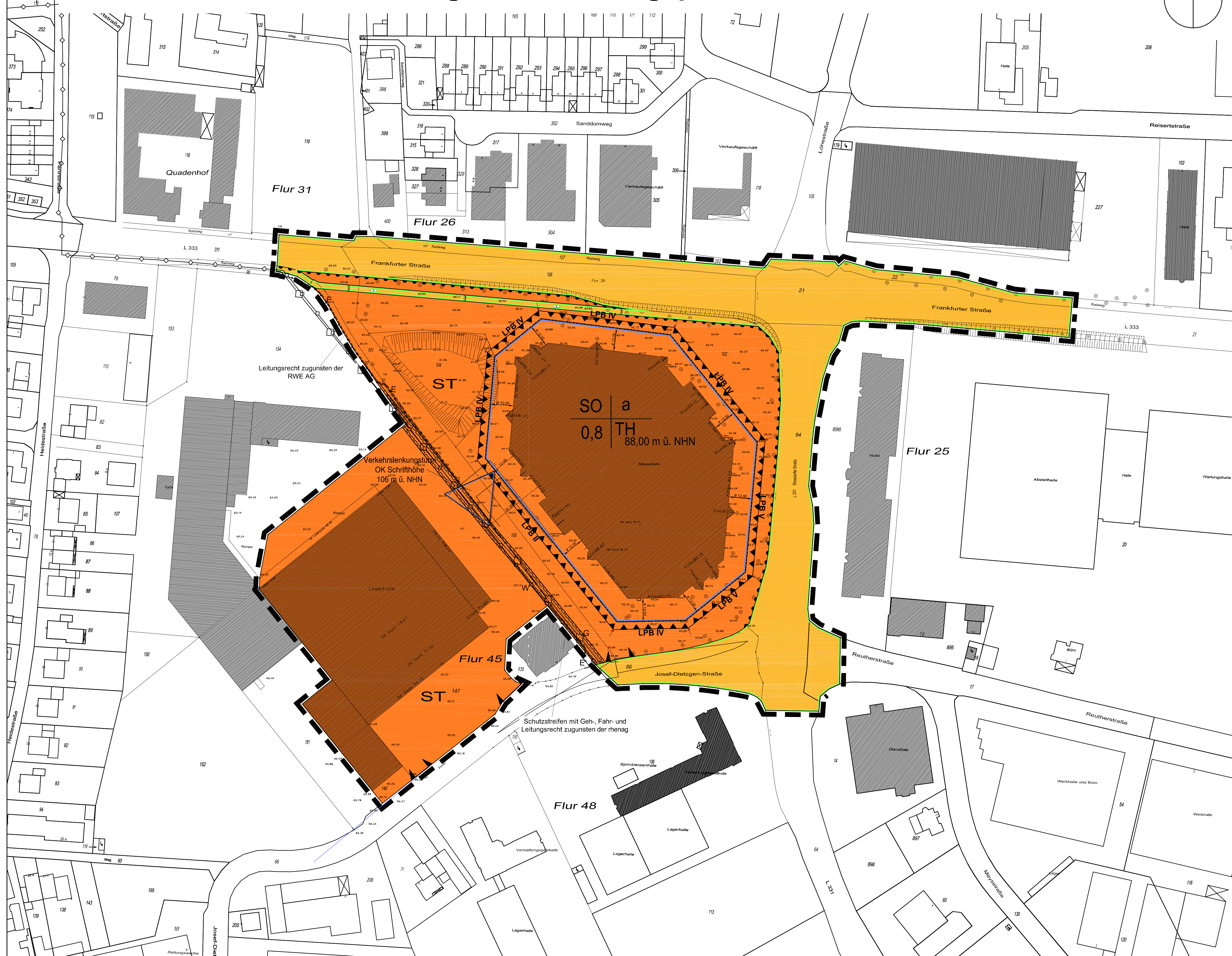
- Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung
Verfasser: Elmar Schmidt
Stand 10.11.2010

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

- Hydrogeologischer Bericht
Verfasser: Institut für Geotechnik
Stand: 02.12.2010

Niederschrift der Veranstaltung am 17.11.2010 Stadtmarketing Hennef e.V.

Stadt Hennef - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2 - Möbelmarkt -



RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Baurechtsänderung vom 23.03.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2555)
Verordnung zur Durchführung des BauGB vom 07.07.1987 (VGBL S. 220), zuletzt geändert durch 4. Änderung vom 27.09.2005 (GV/NRW. S. 816)
Gesetz zur Ausführung des BauGB in NRW vom 15.12.2005 (GV/NRW. S. 952)
Gesetz über die Umwandlungshandlung (UWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Art. 74 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2985)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 120), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)
Baurechtsordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV/NRW. S. 250), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV/NRW. S. 983, bei: 975)
Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Flächennutzungsplans (Flächennutzungsverordnung 1990 - FlächV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2102), zuletzt geändert durch Art. 9 Nr. 24 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)
Bundesdenkmalgesetz (BodSchG) vom 23.03.2000 (BGBl. I S. 1153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
Landesdenkmalgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV/NRW. S. 399), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2007 (GV/NRW. S. 298)
Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) in der Fassung vom 11.03.1980 (GV/NRW. S. 226/178), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.1997 (GV/NRW. S. 709)
Diese Vorschriften sind bei der Nutzung des Baubereichs anzuwenden, soweit im Bebauungsplan keine Abweichungen vorgesehen sind.

GEOMETRISCHE EINEUTIGKEIT

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung mit dem amtlichen Liegenschaftskataster übereinstimmt und die Feststellung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

..... den

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister

Der Bürgermeister



LEGENDE:

- Hauptwegeführung Kunden
- Stellplätze
- Fuß- und Radweg
- Grünfläche
- Ladezone/Ladehof
- Stellplätze Geschäftsleitung
- EW Aufstellung Einkaufswagen
- Neuplanung
- Stellplätze zugunsten Flurstück 135
- Stellplätze
- Baulasten/Wegerechte

Stellplatzbilanz:

57	Stellplätze Abholung (Tiefgarage)
407	Stellplätze inkl. 20 Behindertenstellplätze (Aussenbereich)
10	Stellplätze Geschäftsleitung
209	Stellplätze
27	Stellplätze zugunsten Flurstück 135
390	Stellplätze (Entwässerung über belebter Bodenzone)
1100	Stellplätze gesamt



Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Nr. V01.18/2.2
- Möbelmarkt -

ENTWURF
gem. § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB

Stand: 03.12.2010
Maßstab: 1:500

Entwurfsbearbeitung:
SCHMITT PROJEKT GMBH & CO.KG
WESTERWALDSTRASSE 24-26 65549 LIMBURG
TEL: 06431-9333-80 FAX: 06431-9333-88 E-MAIL: halo@schmitt-projekt.de

Bestandteile des VBPs

- ☐ Plan- und Textteil
- ☐ Begründung
- ☒ Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ Durchführungsvertrag

gez.: AW

Diplom-Geograph Elmar Schmidt

Büro für Ökologie, Faunistik und Umweltplanung

Maarweg 48 • 53123 Bonn

Tel./Fax: 0228/6200889

e-mail: Elmar-Schmidt@web.de



Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung

(ohne Fledermäuse)

zum

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

„Nr. V01.18/2.2“ in Hennef (ehem. Messe)

i.A. Müllerland GmbH

Bonn, 10.11.2010

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Anlass und Aufgabenstellung	3
2.	Vorhaben	3
3.	Datengrundlage	3
3.1	Ortsbesichtigungen	3
3.2	Auswertung des FIS	4
3.3	Bewertung der Datengrundlage	5
4.	Hinweise zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen	9
4.1	Vermeidungsmaßnahmen im engeren Sinn	9
4.2	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Einzelarten	9
5.	Artenschutzfachliche Eingriffsbewertung	10
5.1	Arten des Anhang IV FFH-RL	10
5.2	Europäische Vogelarten	10
6.	Fazit	11
7.	Literatur	11

1. Anlass und Aufgabenstellung

Aufgrund § 44 BNatSchG (2009, gültig ab 01.03.2010) ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer Artenschutzrechtlichen Prüfung, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sog. „planungsrelevanter Arten“ (nach Bauckloh, Kiel & Stein 2007 sowie Kiel 2005) eingriffsrelevant betroffen sein könnten. Zur Klärung der artenschutzrechtlichen Belange sowie ob und wenn ja welche planungsrelevanten Arten betroffen sein könnten, wurde die vorliegende Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung erstellt. Diese Artenschutzfachliche Kurzeinschätzung orientiert sich an der Vorgabe des MUNLV (2008) und der VV-Artenschutz (2010) sowie an der Arbeitshilfe von Bauckloh, Kiel & Stein (2007).

Anfang September 2010 wurde beauftragt, den überplanten Bereich auf Hinweise planungsrelevanter Arten hin zu überprüfen (Fledermäuse werden in einem eigenen Gutachten bearbeitet). Da die Bauarbeiten bereits im Frühjahr 2011 beginnen sollen, war eine reguläre Erfassung nicht mehr möglich. Es wurden stattdessen sämtliche potenzielle Nistmöglichkeiten auf diesjährige Vogelnester untersucht, sodass trotzdem eine Aussage zur Nutzung des Plangebietes durch Vögel möglich ist.

2. Vorhaben

Innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes soll das ehem. Messegebäude umgebaut und sein unmittelbares Umfeld überplant werden. Hierfür sind insb. der Umbau der Tiefgarage (ehem. Messegebäude), der Abriss eines benachbarten Gebäudes sowie geringfügige Gehölzrodungen durchzuführen. Details sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zu entnehmen.

3. Datengrundlage

3.1 Ortsbesichtigungen

Bisher erfolgten 4 Ortsbesichtigungen (12.08.10, 07.10.10, 03.11.10 und 08.11.10). Hierbei wurde nach Hinweisen auf planungsrelevante Vogelarten gesucht (insb. Greifvogel-Horste und Eulen-Tageseinstände bzw. –Brutplätze sowie Spechthöhlen und sonstige diesjährige Vogelnester). Untersucht wurden sowohl die Gebäude (ehemaliges Messe-Gebäude und abzureißendes Gebäude) als auch die Gehölze. Es wurden bisher keine Hinweise auf planungsrelevante Brutvogelarten und/oder deren Nester gefunden. Am 12.08.10 wurde ein Sperber (*Accipiter nisus*) in den Gehölzbeständen beobachtet, der hier jedoch nur als Nahrungsgast einzustufen ist. Am 07.10.10 wurden in unmittelbarer Nachbarschaft ein jagender Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und ein hoch überfliegender, durchziehender Rotmilan (*Milvus milvus*) beobachtet, die, wenn überhaupt, das Plangebiet ebenfalls nur zur Jagd aufsuchen dürften. In der Tiefgarage wurden ehemalige Taubennester (vermutlich) festgestellt, die möglicherweise noch aus der Zeit der Messe-Nutzung stammen, als die Tiefgaragen-Einfahrt tagsüber wohl immer offen war und einen Einflug ermöglichte. Es wurden aktuell außerdem diverse Singvogelarten beobachtet, deren Status aufgrund Nach-Brutzeit unklar ist: Bachstelze (*Motacilla alba*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Elster (*Pica pica*), Hausrotschwanz (*Phoenicurus*

ochruros), Kohlmeise (*Parus major*), Rabenkrähe (*Corvus corone corone*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*) und vor allem Amsel (*Turdus merula*). Einmal wurde am 08.11.10 auch ein umherziehender Trupp von Haussperlingen (*Passer domesticus*) beobachtet. Da die Haussperlinge innerhalb der 4 Begehungen nur einmal festgestellt wurden, handelt es sich vermutlich um Nahrungsgäste aus dem Umfeld. In den höheren Gehölzen wurden ansonsten nur noch alte Taubenester, vermutlich von Ringeltaube (*Columba palumbus*), gefunden. Aufgrund der regelmäßigen Feststellung von relativ vielen Amseln dürfte zumindest diese Singvogelart häufiger Brutvogel in den Gehölzen des Plangebietes sein, aufgrund der Habitatstruktur vermutlich u.a. auch Buchfink und Rotkehlchen.

Für Brutvögel ist die Tiefgarage des ehemaligen Messe-Gebäudes mittlerweile uninteressant. Einerseits ist ein regelmäßiger Einflug in die Tiefgarage nicht mehr möglich, andererseits dürften dort die häufigen Nachtflohmärkte (einmal monatlich) zu erheblichen Störungen führen. Die Außenfassade und das Dach sollen zukünftig kaum verändert werden. Sollten dort Vogelbrutplätze existieren (für die es bisher keine Hinweise gibt), so würden diese erhalten bleiben.

Im abzureißenden Gebäude wurden ebenfalls keine Hinweise auf planungsrelevante Vogelarten (z.B. Eulen, Turmfalken) festgestellt.

In den Gehölzbeständen wurden keine Greifvogel-Horste, Krähenester, Spechthöhlen und sonstige diesjährigen Nester planungsrelevanter Vogelarten gefunden.

Die bisher beobachteten planungsrelevanten Vogelarten Sperber (*Accipiter nisus*), Turmfalke (*Falco tinnunculus*) und Rotmilan (*Milvus milvus*) sind artenschutzfachlich irrelevant für die Planung, da sie derzeit nur als Nahrungsgäste auftreten könnten und das Plangebiet nicht als essenzielles Nahrungshabitat anzusehen ist (zumal bessere Nahrungshabitate im Umfeld weiterhin zur Verfügung stehen, in die ausgewichen werden kann).

3.2 Auswertung des FIS

Das LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz) unterhält das sog. „FIS“ (FachInformationsSystem), in dem u.a. Angaben zu Vorkommen planungsrelevanter Arten für jedes MTB (Messtischblatt bzw. Karte 1:25.000) gemacht werden.

FIS-Nachweise im MTB 5209 (LANUV 2010), ohne Fledermäuse:

Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*)
 Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*)
 Gelbbauchunke (*Bombina variegata*)
 Kammolch (*Triturus cristatus*)
 Kleiner Wasserfrosch (*Rana lessonae*)
 Kreuzkröte (*Bufo calamita*)
 Schlingnatter (*Coronella austriaca*)
 Mauereidechse (*Podarcis muralis*)
 Zauneidechse (*Lacerta agilis*)

Schwarzblauer Moorbläuling (*Maculinea nausithous*)
 Eisvogel (*Alcedo atthis*)
 Feldschwirl (*Locustella naevia*)
 Fischadler (*Pandion haliaetus*)
 Gänsesäger (*Mergus merganser*)
 Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*)
 Grauspecht (*Picus canus*)
 Habicht (*Accipiter gentilis*)
 Kiebitz (*Vanellus vanellus*)
 Kleinspecht (*Dendrocopos minor*)
 Mäusebussard (*Buteo buteo*)
 Mehlschwalbe (*Delichon urbica*)
 Mittelspecht (*Dendrocopos medius*)
 Neuntöter (*Lanius collurio*)
 Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*)
 Rotmilan (*Milvus milvus*)
 Schleiereule (*Tyto alba*)
 Schwarzspecht (*Dryocopus martius*)
 Sperber (*Accipiter nisus*)
 Turmfalke (*Falco tinnunculus*)
 Turteltaube (*Streptopelia turtur*)
 Waldkauz (*Strix aluco*)
 Walddohreule (*Asio otus*)
 Wespenbussard (*Pernis apivorus*)
 Wiesenpieper (*Anthus pratensis*)

Bei den landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten (z.B. Amsel, Buchfink usw.) sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten, weshalb diese Vogelarten im Folgenden nicht weiter betrachtet werden.

3.3 Bewertung der Datengrundlage

Im Folgenden werden die o.g. Ergebnisse nun daraufhin bewertet, ob aufgrund der Biotoptypenausstattung im Plangebiet eine Vorkommenswahrscheinlichkeit der genannten planungsrelevanten Arten besteht und diese daher hinsichtlich der artspezifischen Projektwirkungen weiterhin betrachtet werden sollten.

Als bestehende Vorbelastung sind die zweimal monatlich stattfindenden Flohmärkte zu nennen, weshalb störepfindliche Arten auszuschließen sind.

Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Geburtshelferkröte (*Alytes obstetricans*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gelbbauchunke (*Bombina variegata*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kammolch (*Triturus cristatus*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kleiner Wasserfrosch (*Rana lessonae*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kreuzkröte (*Bufo calamita*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Schlingnatter (*Coronella austriaca*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Mauereidechse (*Podarcis muralis*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Zauneidechse (*Lacerta agilis*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Schwarzblauer Moorbläuling (*Maculinea nausithous*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Eisvogel (*Alcedo atthis*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Feldschwirl (*Locustella naevia*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Fischadler (*Pandion haliaetus*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gänsesäger (*Mergus merganser*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*):

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich (wegen isolierter Lage und hoher Vorbelastung durch menschliche Störungen, außerdem wurden keine alten Nester und auch keine geeigneten Bruthöhlen im überplanten Bereich gefunden).

Grauspecht (*Picus canus*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Habicht (*Accipiter gentilis*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kiebitz (*Vanellus vanellus*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Kleinspecht (*Dendrocopos minor*):

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich (wegen isolierter Lage und hoher Vorbelastung durch menschliche Störungen, außerdem wurden keine Spechthöhlen im überplanten Bereich gefunden).

Mäusebussard (*Buteo buteo*):

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich (keine störungsarmen potenziellen Bruthabitate und auch keine alten Nester im überplanten Bereich gefunden).

Mehlschwalbe (*Delichon urbica*):

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich (keine alten Nester im überplanten Bereich gefunden).

Mittelspecht (*Dendrocopos medius*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Neuntöter (*Lanius collurio*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Rauchschwalbe (*Hirundo rustica*):

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich (keine potenziellen Bruthabitate und auch keine alten Nester im überplanten Bereich gefunden).

Rotmilan (*Milvus milvus*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten und nur als hoch überfliegender Durchzügler nachgewiesen.

Schleiereule (*Tyto alba*):

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich (es wurden auch keine alten Nester und auch keine sonstigen Art-Hinweise im überplanten Bereich gefunden).

Schwarzspecht (*Dryocopus martius*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Sperber (*Accipiter nisus*):

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich und nachgewiesen (wegen isolierter Lage und hoher Vorbelastung durch menschliche Störungen, außerdem wurden keine alten Nester im überplanten Bereich gefunden).

Turmfalke (*Falco tinnunculus*):

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich und nachgewiesen (keine potenziellen Bruthabitate und auch keine alten Nester im überplanten Bereich gefunden).

Turteltaube (*Streptopelia turtur*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Waldkauz (*Strix aluco*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Waldohreule (*Asio otus*):

Im Plangebiet nur als Nahrungsgast möglich (wegen isolierter Lage und hoher Vorbelastung durch menschliche Störungen, außerdem wurden keine alten Nester im überplanten Bereich gefunden).

Wespenbussard (*Pernis apivorus*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Wiesenpieper (*Anthus pratensis*):

Aufgrund fehlender artspezifischer Habitate im Plangebiet nicht zu erwarten.

Die im Plangebiet nicht zu erwartenden planungsrelevanten Arten und auch die nur als Nahrungsgäste möglichen planungsrelevanten Arten werden bei der weiteren Betrachtung nicht mehr berücksichtigt, da Nahrungshabitate nur geschützt sind, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokale Population sind (was hier aufgrund schlechter Habitatqualität des Plangebietes und der besseren Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist).

Bei den landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten (z.B. Amsel, Buchfink usw.) sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten, weshalb diese Vogelarten im Folgenden nicht weiter betrachtet werden.

4. Hinweise zu möglichen Vermeidungsmaßnahmen

4.1 Vermeidungsmaßnahmen im engeren Sinn

Bauzeitbeschränkung:

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (z.B. alle heimischen Vogelarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, dürfen Gebäudeabriss, Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit erfolgen, im vorliegenden Fall also in der Zeit von Oktober bis Februar (einschl.), da sich einige Singvogelbruten (z.B. Amsel) bis Anfang Oktober hinziehen können.

Ökologische Baubegleitung:

Der Gebäudeabriss, der spätestens im Februar zumindest beginnen muss, sollte von einem Faunisten fachlich begleitet werden, um bei auftretenden Problemen (z.B. spontane Brutansiedlungen gebäudebewohnender Vögel wie Haussperling und Hausrotschwanz) eingreifen zu können (in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde). Gleiches gilt für die Baumfällungen und Gehölzrodungen, wenn diese sich über Ende Februar hinaus erstrecken sollten.

4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) für Einzelarten

Maßnahmen zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures) setzen unmittelbar am betroffenen Bestand der geschützten Arten an. Sie dienen dazu, die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffene (Teil-)Population in qualitativer und quantitativer Hinsicht zu erhalten. Dabei muss die Kontinuität der Lebensstätte gesichert sein. CEF-Maßnahmen müssen den Charakter kompensatorischer Vermeidungsmaßnahmen besitzen und einen unmittelbaren räumlichen Bezug zum betroffenen Habitat erkennen lassen, z.B. in Form einer Vergrößerung eines Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem. CEF-Maßnahmen werden neuerdings, gem. neuem BNatSchG, nun als „Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen“ bezeichnet.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für planungsrelevante Arten sind derzeit nicht ableitbar, da Jagdhabitate (z.B. für Greifvögel) nur geschützt sind, wenn sie von essenzieller Bedeutung für die lokalen Populationen sind (was hier aufgrund schlechter Habitatqualität des Plangebietes und der besseren Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist).

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für landesweit ungefährdete ubiquitäre Vogelarten (z.B. Amsel, Buchfink usw.) sind nicht notwendig, da keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

5. Artenschutzfachliche Eingriffsbewertung

Entsprechend der Arbeitshilfe von Bauckloh, Kiel & Stein (2007) ist zur Klärung, ob Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG betroffen sind, ein Fragenkatalog bzgl. der planungsrelevanten Arten abzuarbeiten.

Die im Plangebiet nicht mehr relevanten „planungsrelevanten Arten“ werden bei der Eingriffsbewertung nicht mehr betrachtet. Bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (s.o.) stellt sich für die planungsrelevanten Arten das Konflikt-Potenzial artspezifisch folgendermaßen dar.

5.1 Arten des Anhang IV FFH-RL

Es konnten keine Hinweise auf Vorkommen von Arten des Anhang IV FFH-RL festgestellt werden (Fledermäuse werden in einem eigenen Gutachten bearbeitet). Da außerdem Nahrungshabitate nur geschützt sind, wenn sie von essentieller Bedeutung für die lokale Population sind (was hier aufgrund der Ausweichmöglichkeiten im Umfeld auszuschließen ist), erübrigt sich eine Prüfung somit.

5.2 Europäische Vogelarten

Planungsrelevante Brutvogelarten wurden im Bebauungsplangebiet bisher nicht festgestellt. Zwar sind alle heimischen Vogelarten „besonders geschützt“, jedoch ist eine artenschutzrechtliche Betrachtung nur auf Vogelarten mit einem Gefährdungsgrad von mindestens „gefährdet“ sowie auf Koloniebrüter und „streng geschützte“ Arten anzuwenden (gem. Kiel 2005). Nach Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie ist es jedoch grundsätzlich u.a. verboten, Nester und Eier von Vögeln zu zerstören oder zu beschädigen (unabhängig, ob „planungsrelevante“ Art oder nicht).

Bei den landesweit ungefährdeten ubiquitären Vogelarten (z.B. Amsel, Kohlmeise usw.) sind keine populationsrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten, deshalb werden diese Vogelarten hier nicht weiter betrachtet. Darüber hinaus tritt bei konsequenter Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen der Verbotstatbestand des Art. 5 Vogelschutz-Richtlinie nicht ein.

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Vogelarten zu erwarten.

6. Fazit

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen von planungsrelevanten Arten (sowie sonstiger Vogelarten) zu erwarten, zumal

- die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird (vgl. § 44 BNatSchG)
- der Erhaltungszustand der lokalen Populationen der o.g. Arten sich nicht verschlechtert (es liegt auch keine erhebliche Störung vor) (vgl. § 44 BNatSchG)

Aus fachgutachterlicher Sicht ist durch das Vorhaben keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der o.g. Arten zu erwarten.

7. Literatur

Bauckloh, M., Kiel, E.-F. & W. Stein 2007: Berücksichtigung besonders und streng geschützter Arten bei der Straßenplanung in Nordrhein-Westfalen. Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (1), 2007

Kiel, E.-F. 2005: Artenschutz in Fachplanungen. LÖBF-Mitteilungen 1/2005

LANUV 2010: Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im MTB 5209. Homepage am 05.11.2010, Recklinghausen

MUNLV (Hrsg.) 2008: Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf

Auswirkungsanalyse

für ein geplantes Möbelhaus am Standort „Messe Hennef“
in der Stadt Hennef

erstellt im Auftrag der
Stadt Hennef

Projektbearbeitung:

Anna Heynen

Rainer Schmidt-Illguth

Köln, im September 2010

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Ausgangslage und Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise	4
1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung	4
1.2 Methodische Vorgehensweise	5
2 Standortseitige Aspekte	6
2.1 Makrostandort Hennef	6
2.2 Mikrostandort und Projektskizze	8
3 Wettbewerbssituation	11
3.1 Wettbewerbssituation außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	11
3.2 Projektrelevanter Einzelhandel in den relevanten zentralen Versorgungsbereichen	15
4 Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung	22
4.1 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Planvorhabens	22
4.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung des Planvorhabens	24
4.3 Umsatzverlagerungseffekte	29
4.4 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche	36
5 Fazit	38

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Kern- und Randsortimente des geplanten Möbelmarktes (Maximalvariante)	10
Abbildung 2:	Strukturprägende Möbelanbieter in der Region	13
Abbildung 3:	Projektrelevante Wettbewerber mit einer Verkaufsfläche von über 4.000 m ²	14
Abbildung 4:	Projektrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes	21
Abbildung 5:	Umsatzerwartung des Planvorhabenes (Maximalvariante)	23
Abbildung 6:	Einzugsgebiet des Planvorhabens	25
Abbildung 7:	Einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet	26
Abbildung 8:	Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens in den projektrelevanten Sortimenten (ohne Saisonware)	27
Abbildung 9	Umsatzherkunft des Planvorhabens (ohne Saisonware)	28
Abbildung 10:	Umverteilungseffekte	31

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung und methodische Vorgehensweise

1.1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Firma Müllerland GmbH beabsichtigt, ein Möbelhaus in eine früher für Ausstellungszwecke genutzte Immobilie an der Josef-Dietzgen-Straße in Hennef zu integrieren. Die Gesamtverkaufsfläche soll max. 31.000 m² betragen, das Randsortiment soll auf ein branchen- und betriebsformentypisches Maß dimensioniert werden.

Die Realisierung des Vorhabens macht eine Änderung des vorhandenen Bebauungsplans erforderlich.

Die vorliegende Auswirkungsanalyse dient als Entscheidungsgrundlage für das anstehende Genehmigungsverfahren sowie das Bauleitplanverfahren.

Im Rahmen dieser Analyse wurden die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des Vorhabens auf die zentralen Versorgungsbereiche oder sonstige für die Versorgung der Bevölkerung wichtige Angebotsstandorte im Einzugsgebiet des Planvorhabens ermittelt. Bei der Bewertung der Verträglichkeit des Vorhabens ist insbesondere darauf abzustellen, ob im Realisierungsfall städtebaulich unverträgliche Wettbewerbswirkungen gegenüber Einzelhandelsbetrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Hennef oder sonstiger Kommunen im Einzugsbereich zu erwarten wären.

1.2 Methodische Vorgehensweise

Die Ergebnisse der vorliegenden Untersuchung basieren auf umfassenden Vor-Ort-Recherchen in der Stadt Hennef sowie in den umliegenden Städten und Gemeinden. Darüber hinaus erfolgte eine Aufbereitung und Ergänzung von sekundärstatistischen Daten und von Sekundärdaten aus früheren empirischen Untersuchungen der BBE oder anderer Gutachterbüros im Untersuchungsraum.

Im Einzelnen wurden folgende Erhebungen durchgeführt bzw. Quellen verwendet:

- Erhebung der projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe der Sortimente Möbel, Küchenmöbel, Teppiche, Heim- und Haustextilien, Bettwaren, Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilder, -rahmen, Geschenkartikel, Lampen und Leuchten innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet des Planvorhabens.
- Erhebung der größeren Möbelanbieter und Warengruppenspezialisten im Untersuchungsraum.
- Umsatzschätzung für die erfassten Einzelhandelsbetriebe unter Verwendung aktueller Veröffentlichungen (u. a. Marktstudie der Möbel Kultur).
- Vor-Ort-Recherchen zur Bewertung des Projektstandortes in Hennef.
- Aufbereitung relevanter sekundärstatistischer Daten und Informationsquellen (u. a. Einzelhandelskonzepte der untersuchungsrelevanten Städte und Gemeinden, soziodemografische Kennzahlen).
- Verwendung von aktuellen Datenmaterialien der BBE Marktforschung (z.B. Kaufkraftkennziffern auf Gemeinde-Ebene und sortimentsspezifische Pro-Kopf-Ausgaben).
- BBE-Erfahrungswerte aus ähnlich gelagerten Untersuchungen.

Der Untersuchung liegt eine zweistufige Vorgehensweise zugrunde. In einem **ersten Arbeitsschritt** erfolgt die Durchführung einer Markt- und Standortanalyse, die im Wesentlichen folgende Aspekte beleuchtet:

- Bewertung der makro- und mikroräumliche Standortsituation.
- Darstellung und Bewertung der projektrelevanten Angebotssituation im Untersuchungsraum unter quantitativen und qualitativen Aspekten.
- Ermittlung des Einzugsgebietes des Planvorhabens und Berechnung des Nachfragevolumens.

Der **zweite Arbeitsschritt** umfasst eine gutachterliche Bewertung des Vorhabens in Bezug auf die zu erwartenden absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen.

2 Standortseitige Aspekte

2.1 Makrostandort Hennef

Lage im Raum

Die Stadt Hennef liegt im östlichen Teil des Rhein-Sieg-Kreises. Die Grenze von Hennef ist im Süden deckungsgleich mit der Landesgrenze zwischen Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz.

Zu den nächstgelegenen Oberzentren zählen

- rd. 37 km nord-westlich: die Stadt Köln mit rd. 998.000 Einwohnern
- rd. 22 km westlich: die Stadt Bonn mit rd. 320.000 Einwohnern

Zu den angrenzenden Mittelzentren gehören:

- westlich: die Städte Siegburg und Sankt Augustin
- östlich: die Gemeinde Eitorf
- südlich: die Stadt Königswinter
- südöstlich: die Verbandsgemeinde Asbach in Rheinland-Pfalz

Einwohnerzahl

Stadt Hennef: rd. 45.875 Einwohner

Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerungsentwicklung in Hennef ist in den letzten zehn Jahren durch einen positiven Trend gekennzeichnet (ca. + 7 %), der durch die Ausweisung neuer Wohnbauflächen u. a. in Warth und Geistingen ausgelöst wurde. Hennef weist nach Troisdorf, Sankt Augustin und Bornheim die viertgrößte Einwohnerzahl im Rhein-Sieg-Kreis auf.

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum gemäß Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen

Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Hennef liegt bei 103,6. Damit liegt das Kaufkraftniveau leicht über dem Bundesdurchschnitt.

Verkehrsanbindungen

Verkehrlich ist die Stadt Hennef sehr gut an das überregionale Straßennetz angebunden. So verfügt die Stadt Hennef über zwei eigene Autobahnanschlussstellen (West und Ost) an die in nordwestlicher Richtung durch das Stadtgebiet verlaufende A 560 (Siegtal-Autobahn). Sie führt vom Autobahndreieck Sankt Augustin-West an Siegburg vorbei nach Hennef. Darüber hinaus ist die A 560 Zubringer zu der nach Norden in südöstliche Richtung verlaufenden A 3 (Köln-Frankfurt).

Neben den zwei Autobahnanschlussstellen tragen in Hennef zusätzlich zwei Bundesstraßen zu einer guten Anbindung an das **Fernstraßennetz** bei: Zum einen die Bundesstraße 8 (Köln – Limburg – Frankfurt), die in südlicher Richtung parallel zur A 3 verläuft und die Stadt Hennef an den nördlichen Westerwaldkreis anbindet. Zum anderen die Bundesstraße

478, die in nord-östlicher Richtung von Hennef nach Waldbröl führt.

Das übergeordnete System der vorgenannten Fernstraßen wird durch ein Netz von Landesstraßen (u.a. L 333, L 331, L316) ergänzt.

Demzufolge ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit der Stadt Hennef gewährleistet. Umgekehrt sind aber auch die umliegenden Städte und die Oberzentren Bonn und Köln in Fahrtzeiten von höchstens 30 Minuten gut zu erreichen.

Der Anschluss an das **regionale Schienennetz** erfolgt über den Haltepunkt Hennef (Sieg) im Stadtzentrum.

- RE 9: Köln –Troisdorf – Siegburg – Hennef - Siegen
- S 12: Köln – Hennef

Unmittelbar neben dem Bahnhof befindet sich der Busbahnhof der Stadt Hennef. Hier halten die von der Rhein-Sieg-Verkehrsgesellschaft betriebenen Buslinien 510, 522, 524, 525, 529, 530, 531, 532, 538, 578 und 579.

2.2 Mikrostandort und Projektskizze

Der Planstandort befindet sich im Hennefer Gewerbegebiet West süd-westlich des Kreuzungsbereiches Frankfurter Straße (L 333)/ Stoßdorfer Straße (L 331) an der Josef-Dietzgen-Straße.

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Projektstandortes erfolgt über den Kreuzungsbereich Frankfurter Straße/ Stoßdorfer Straße. Die L 333 (Frankfurter Straße) verbindet den Projektstandort mit der rd. 1 km östlich entfernt gelegenen Autobahnanschlussstelle Hennef-West (A 560) und damit auch mit dem Autobahnkreuz Bonn/ Siegburg, der A 3 und der A 59 (Köln – Bonn - Beuel).

Darüber hinaus bildet die L 333 die direkte Anbindung an die rd. 2,5 km östlich entfernt gelegene Hennefer Innenstadt und die im Westen gelegene Stadt Siegburg.

Im Osten verläuft sie in Richtung Autobahnanschlussstelle Hennef (Sieg) Ost und geht dann nach ca. 1 km in die B 8 über, die parallel zur A 3 verläuft.

Die L 331 Stoßdorfer Straße verläuft in südlicher Richtung nach Königswinter und durchquert dabei den im Süden gelegenen Hennefer Ortsteil Geistingen.

Rd. 1,5 km westlich des Planvorhabens befindet sich das Autobahnkreuz Bonn-Siegburg, so dass darüber hinaus eine direkte Anbindung an die in nord-südliche Richtung verlaufende A 3 besteht, die die Oberzentren Köln und Frankfurt am Main verbindet.

Die im östlichen Bereich des Rhein-Sieg-Kreises gelegenen Kommunen sind insbesondere an den Projektstandort über mehrere Landes- und Bundesstraßen (u.a. B 478, L 352, L 316) angebunden.

Der Projektstandort liegt damit nicht unmittelbar an einer regional bzw. überregional bedeutsamen Verkehrsstraße (Bundesstraße bzw. Autobahn), was im Hinblick auf das perspektivischen Einzugsgebiet des Planvorhabens als limitierender Faktor anzusehen ist. Dennoch ist dem Projektstandort auf lokaler Ebene (Stadt Hennef) sowie in Bezug auf das nähere räumliche Umfeld, v.a. in Richtung Siegburg, Sankt Augustin sowie die im östlichen Bereich des Rhein-Sieg-Kreises gelegenen Kommunen, eine gute verkehrliche Erreichbarkeit zuzusprechen.

Wahrnehmbarkeit und Werbewirksamkeit

Aufgrund seiner Lage im Kreuzungsbereich der Landesstraßen Frankfurter Straße/ Stoßdorfer Straße verfügt das Planvorhaben über eine gute Wahrnehmbarkeit für die unmittelbar am Projektstandort vorbeiführenden Verkehre.

Eine Sichtenbindung an die Autobahnen A 3 und A 560 besteht dagegen nicht.

Agglomerationswirkungen

Auf dem Projektgrundstück befindet sich das bisher für Ausstellungszwecke genutzte Bestandsgebäude. Die Nutzfläche des Gebäudes beträgt rd. 45.000 m², die sich auf vier Etagen verteilen. Auf dem Grundstück und in der Tiefgarage stehen insgesamt ca. 930 Parkplätze zur Verfügung.

Das unmittelbare Standortumfeld wird gegenwärtig durch Gewerbe- und Industriebetriebe geprägt. Der Projektstandort befindet sich damit nicht in einer Fachmarkttagglomeration mit ausgeprägten Agglomerationswirkungen.

Projektskizze

Geplant ist eine Umnutzung des Gebäudes in ein Möbelhaus mit einer für Besucher zugänglichen Fläche von max. 33.400 m². Neben dem möbelmarkttypischen Kern- und Randsortiment sollen auch auf einer Teilfläche von rd. 2.500 m² ein Restaurant und Café sowie eine Kinderbetreuung „Kinderland“ untergebracht werden.

Für das im Rahmen des Gutachtens zu bewertende Konzept sind nur die Verkaufsflächen für den Einzelhandel von Relevanz. Nach Abzug der für die Gastronomie und Kinderbetreuung vorgesehenen Flächen errechnet sich für die Kern- und Randsortimente des Möbelmarktes eine Verkaufsfläche von max. 31.000 m².

Planungsrecht

Die Realisierung des Vorhabens macht eine Änderung des vorhandenen Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans erforderlich. Festgesetzt werden soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 31.000 m², davon max. 2.500 m² zentrenrelevante Randsortimente sowie max. 850 m² Saisonwaren.

Verkaufsflächen und Sortimente des Planvorhabens

Das Flächenkonzept des Betreibers sieht vor, auf einer Verkaufsfläche von max. 31.000 m² ein möbelmarkttypisches Sortiment anzubieten.

Dabei würde die Verkaufsfläche des Kernsortiments (Küchen-, Bad-, Büro-, Gartenmöbel, Bodenbeläge) rd. 27.350 m² betragen. Von dieser Verkaufsfläche würde eine Teilfläche von etwa 850 m² im Zeitraum von Anfang November bis Anfang Januar saisonal als Weihnachtsmarkt genutzt.

Betriebsformenspezifische Randsortimente werden auf eine Verkaufsfläche von max. 3.650 m² projiziert. Davon dürfen nach den Vorgaben der Stadt Hennef auf zentrenrelevante Randsortimente max. 2.500 m² entfallen. Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, steht noch aus und soll mit dem zurzeit in Bearbeitung befindlichen kommunalen Einzelhandelshandelskonzept festgelegt werden.

Vor diesem Hintergrund und auch unter Berücksichtigung der Tatsache, dass zum jetzigen Planungsstand noch keine genauen Größenordnungen für die Dimensionierung der Randsortimente feststehen, werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse für die Randsortimente Heim- und Haus-textilien, Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Tisch- und Bettwäsche sowie Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilder, -rahmen, Geschenkartikel Verkaufsflächenobergrenzen zugrunde gelegt, die im Bereich der potenziell zentrenrelevanten Sortimente eine Analyse im Sinne eines Worst-Case-Szenarios zulassen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die von Seiten der Fa. Müllerland geplanten Verkaufsflächenobergrenzen für die geplanten Sortimentsbereiche dargestellt.

Abbildung 1: Kern- und Randsortimente des geplanten Möbelmarktes (Maximalvariante)

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²
Max. Verkaufsfläche	31.000
Kernsortiment	27.350
Möbel, Küchen-, Bad-, Büro-, Gartenmöbel, Bodenbeläge	27.350
<u>davon</u> saisonal genutzte Fläche für Weihnachtsmarkt	max. 850
Randsortimente	max. 3.650
<u>davon</u> sonst. Heim- und Haustextilien (Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Tisch- und Bettwäsche)	max. 1.050
<u>davon</u> Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilder, -rahmen, Geschenkartikel	max. 2.250
<u>davon</u> Lampen und Leuchten	900
<u>davon</u> Bettwaren	250

Quelle: Fa. Müllerland

3 Wettbewerbssituation

Um Aussagen über die wettbewerblichen Rahmenbedingungen sowie mögliche durch das Planvorhaben hervorgerufene städtebauliche Auswirkungen treffen zu können, ist eine Betrachtung der Angebotsstrukturen im Umfeld des Planstandortes notwendig.

Dabei ist nicht nur die quantitative Analyse möglicher Sortimentsüberschneidungen relevant. Vielmehr gilt es hier, auch eine qualitative Bewertung der Anbieter innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche vorzunehmen und dabei zu ermitteln, ob diese aufgrund ähnlicher Zielgruppen- und Sortimentsorientierung vom Planvorhaben tangiert werden.

Im Folgenden wird der Fokus zunächst auf die Hauptwettbewerber des geplanten Möbelmarktes gelegt. Wettbewerbsbestimmend sind insbesondere die in der Stadt Hennef und im umliegenden Kommunen ansässigen regional bedeutenden Möbelsortimenter, die Möbelkaufhäuser und die Warengruppenspezialisten wie z.B. Küchen-Center, Polstermöbelanbieter sowie die sonstigen Anbieter z.B. Bau- und Heimwerkermärkte und Bettwarenanbieter.

Anschließend erfolgt eine Betrachtung der in größeren zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Stadtteilzentren) in der Stadt Hennef sowie in den umliegenden Städten Bonn, Siegburg, Sankt Augustin, Königswinter, Niederkassel, Troisdorf, Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Ruppichteroth, Eitorf und Bad Honnef ansässigen projektrelevanten Anbieter, die aufgrund der räumlichen Nähe am ehesten von städtebaulichen Auswirkungen betroffen sein könnten.

3.1 Wettbewerbssituation außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Sowohl im Hinblick auf die Abgrenzung des Einzugsgebietes als auch hinsichtlich der zu untersuchenden städtebaulichen Auswirkungen ist der Besatz mit den direkten Wettbewerbern im räumlichen Umfeld des Projektstandortes von maßgeblicher Bedeutung.

Aufgrund der Verkaufsflächendimensionierung, der geringen Entfernung sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit gehört das **Rösrather** Möbelzentrum zu den wichtigsten Wettbewerbern des Planvorhabens. Der Standort verfügt heute über rd. 33.000 m² VKF und soll künftig durch Erweiterung des Möbelmitnahmebereichs auf rd. 40.000 m² vergrößert werden.

In **Köln**-Porz-Lind fungiert der Standortverbund Porta und Möbel Boss mit zusammen ca. 39.000 m² Verkaufsfläche als kürzlich modernisierter und leistungsfähiger Wettbewerber. Das rechtsrheinische Köln weist darüber hinaus mit Möbel Flamme (ca. 20.000 m² VKF), Möbel Hausmann (ca. 20.000 m² VKF) und dem Warengruppenspezialist Polster Tröscher (ca. 7.000 m² VKF) sowie dem Möbeldiscounter Poco Domäne (ca. 5.000 m² VKF) weitere projektrelevante Anbieter mit regionaler Ausstrahlung auf.

Weitere regional bedeutende Wettbewerbsstandorten befinden sich in dem linksrheinisch gelegenen Stadtteil Köln-Godorf sowie in den Städten Bornheim und Bonn.

Im Stadtteil Köln-Godorf übernimmt Ikea mit rd. 18.000 m² Verkaufsfläche wichtige Versorgungsfunktionen.

Ein weiterer regional relevanter und attraktiver Wettbewerber ist der im Standortverbund mit Möbel Boss ansässige Möbelanbieter Porta in **Bornheim**. Diese im Gewerbepark Bornheim-Süd ansässigen Betriebe weisen eine Verkaufsfläche von insgesamt 34.500 m² auf.

In **Bonn**-Nord befindet sich neben dem Möbelanbieter Mambo (rd. 8.000 m² VKF) auch der Polstermöbelspezialist Schmandt (rd. 2.200 m² VKF).

Das Einrichtungsangebot wird zum einen durch mehrere kleinere Einrichtungshäuser, zum anderen durch Sortiments- und Zielgruppenspezialisten arrondiert, die sich auf bestimmte Möbelmarktsegmente spezialisieren.

Hervorzuheben sind hier u. a. folgende Anbieter:

- Möbel Felder (rd. 2.000 m² VKF) und Möbel Discount-Profi (ca. 1.400 m²) in Hennef
- Möbel Thomas (rd. 1.100 m²) in Königswinter-Oberpleis
- Polster Trösler (ca. 1.900 m²) in Sankt Augustin
- Alno Küchenwelt in Bonn und Siegburg
- Küchenparadies in Bonn
- Alma Küchen in Troisdorf und Sankt Augustin
- Die Küche Siegburg, Küchen Domäne in Siegburg
- Matratzen Concord in Siegburg

Auch die in den umliegenden Städten ansässigen Bau- und Heimwerkermärkte sind als weitere Wettbewerber anzusehen. Diese weisen insbesondere bei Wohnraumleuchten und Raumausstattungsartikeln Sortimentsüberschneidungen mit dem Randsortiment des Planvorhabens auf.

Als Anbieter im näheren Umfeld sind dabei die Baumärkte Max Bahr in Hennef, Praktiker und Obi in Siegburg, Hellweg in Sankt Augustin, Toom und Knauber in Troisdorf sowie Hellweg in Bonn-Beuel hervorzuheben.

[illegible]

Seite 13 von 39

In der nachfolgender Abbildung sind die regional bedeutenden Möbelmärkte dargestellt. Auffällig ist, dass sich die Standorte der Großmöbelhäuser sehr stark auf den Raum Köln konzentrieren.

Abbildung 3: Projektrelevante Wettbewerber mit einer Verkaufsfläche von über 4.000 m²

Wettbewerber	Standort	Gesamtverkaufsfläche
		in m²
Rösrather Möbelzentrum	Rösrath	40.000
Möbel Porta	Köln-Porz	34.000
Möbel Porta	Bornheim	30.000
Möbel Flamme	Köln-Porz	20.000
Möbel Hausmann	Köln-Porz	20.000
IKEA	Köln-Godorf	18.000
Mambo	Bonn	8.000
Möbel Boss	Köln-Porz	5.000
Poco Domäne	Köln-Porz	5.000
Möbel Boss	Bornheim	4.500
Polster Trösler	Köln-Porz	4.000

Quelle: Eigene Erhebungen

Im Hinblick auf die Randsortimente weisen insbesondere die Wettbewerber Ikea und die Porta Einrichtungshäuser ein umfassendes Angebot auf, während die Möbeldiscounter nur ein eingeschränktes Randsortimentsangebot anbieten. Sortimentsbezogen ist das Verkaufsflächenangebot bei den Sortimenten Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilder am größten. Daneben werden üblicherweise Heimtextilien, Bettwaren, Teppiche und Lampen/ Leuchten als möbeltypische Randsortimente angeboten.

3.2 Projektrelevanter Einzelhandel in den relevanten zentralen Versorgungsbereichen

Aufgrund seiner Sortimentsstruktur entfaltet das Planvorhaben Konkurrenzwirkungen in Richtung der zentralen Versorgungsbereiche im Wesentlichen über seine Randsortimente.

Da innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auch vereinzelt Anbieter mit möbeltypischen Sortimenten vertreten sind, wurden in den größeren zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Stadtteilzentren) alle Anbieter aufgenommen, die folgende Sortimente führen:

- Möbel
- Bettwaren, Matratzen
- Teppiche
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltsgegenstände, Geschenkartikel, Bilder, Rahmen
- Sonst. Heim- und Haustextilien
- Leuchten und Lampen.

Im Rückgriff auf die in den zentralen Versorgungsbereichen durchgeführten Erhebungen lässt sich über alle projektrelevanten Sortimente eine deutliche Polarisierung des Angebotes feststellen. So verfügen die Bonner und Siegburger Innenstadt teilweise über ein umfassendes Angebot, während in den kleineren Städten nur einzelne Anbieter anzutreffen sind.

Im Folgenden wird die Angebotssituation in den projektrelevanten Sortimenten innerhalb der untersuchten Haupt- und Stadtteilzentren dargestellt.

Bonn-Innenstadt

Die Bonner Innenstadt ist durch eine Vielzahl von Einzelhandelsfachgeschäften und Filialbetrieben aller Bedarfsstufen sowie einige großflächige Magnetbetriebe gekennzeichnet.

In der Bonner Innenstadt befinden sich mehrere Möbelanbieter. Wettbewerbsbestimmend ist dabei das Cityhaus Mambo, das mit einem umfangreichen Sortiment an Einrichtungsbedarf im höherpreisigen Segment in zentraler Innenstadtlage angesiedelt ist. Eine auffällige Konzentration an Möbel-/ Einrichtungsgeschäften befindet sich in der Randlagen der Bonner Innenstadt. Im Bereich Belderberg/ Oxfordstraße sind u. a. Magazin, DesignConcept/ WohnConcept, ligne roset sowie „Wohnphilosophie“ und „Poggenpohl“ ansässig. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere Orient-Teppichfachgeschäfte (u.a. Gitizad, Salmassi, Vazirian, Tabibi).



Quelle: Eigene Fotos

Darüber hinaus ragen insbesondere die Fachabteilungen von Kaufhof und Karstadt im Segment der Heim- und Haustextilien und bei Haushaltsgegenständen, Glas/ Porzellan/ Keramik als starke Wettbewerber heraus. Ergänzt wird dieses Angebot durch mehrere hochwertige Anbieter. Zu nennen sind hier insbesondere die Fachgeschäfte Van Dorp sowie WMF. Des Weiteren befindet sich in der Bonner Innenstadt das Cityhouse Mambo, das das vorhandene Angebot arrondiert.



Quelle: Eigene Fotos

Im Bettwarenssegment verfügt die Bonner Innenstadt über ein vergleichsweise breites Warenangebot. Es sind mehrere Spezialanbieter vertreten, die in erster Linie hochwertige Angebote führen. Wettbewerbsbestimmend sind u.a. Betten Niessen sowie Aunold Orthoschlaf. Darüber hinaus sind in Randlagen der City auch Matratzen-Discounter wie Concord und „Matratzen Outlet“ vertreten.

Das Sortiment Lampen und Leuchten wird in der Bonner Innenstadt von spezialisierten Fachgeschäften (u.a. Van Dorp, Hailaits, Norden Licht und Lirio) sowie von den in der Innenstadt vorhandenen Möbelmärkten – hier allerdings nur auf geringer Verkaufsfläche – geführt.

Insgesamt wird in der Bonner Innenstadt nach eigener Prognose in den projektrelevanten Sortimenten ein Umsatzvolumen von rd. 32,9 Mio. EUR realisiert. Die relevante Verkaufsfläche beläuft sich auf rd. 3.950 m². Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Bonner Innenstadt von ca. 121.750 m² entspricht dies einem Anteil von lediglich rd. 3 %.¹

Siegburg-Innenstadt

Ein umfassendes Angebot in den projektrelevanten Sortimenten ist auch in der Siegburger Innenstadt vorhanden. Die leistungsfähige City ist neben der Bonner Innenstadt als der bedeutendste Versorgungsstandort im direkten Umfeld von Hennef zu bewerten.

Insbesondere die Fachabteilungen von Galeria Kaufhof bieten bei den untersuchten Randsortimenten die größte Auswahl. Gehobener Anbieter nahe des Kaufhofs mit Sortimentsschwerpunkt bei den Heim- und Haustextilien ist das Einrichtungshaus Inhausen. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Fachgeschäfte. Nennenswert sind dabei die Anbieter u.a. Wohnformen Körting², „Absolut Designhaus“, Kochshop, WMF. Sie führen auf einer vergleichsweise geringen Verkaufsfläche spezialisierte Angebote aus dem Segment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltsgegenstände/ Geschenkartikel.



Quelle: Eigene Fotos

Als weiterer relevanter Wettbewerber des geplanten Möbelmarktes ist der Polstermöbelspezialist Polsterwelt Schmandt zu nennen.

Hennef-Innenstadt

Die Hennefer Innenstadt weist in den projektrelevanten Randsortimenten nur vereinzelte Angebote mit vergleichsweise geringen Verkaufsflächen auf. Hervorzuheben ist hier der Anbieter Möbel Wuddel mit einem gehobenen Sortiment im Segment Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltsgegen-

¹ Quelle der Angabe zur Gesamtverkaufsfläche: Büro Dr. Acocella: Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts für die Bundesstadt Bonn. Lörrach/ Dortmund 2006.

² Dieser Anbieter wird demnächst geschlossen.

tände. Die Warengruppe Heim- und Haustextilien wird in der Hennefer Innenstadt von mehreren Fachgeschäften mit einer Verkaufsfläche von jeweils unter 100 m² geführt. Anzuführen sind dabei u.a. Gardinen Willy Molly, Gardinen & Dekoration Atelier Ursula Lindner, Patchwork Wolle, Stoffe und Perlen sowie ADO Gardinen Deko.

Die sonstigen Warengruppen werden von einigen Spezialanbietern geführt, so z. B. die Warengruppen Lampen und Leuchten von der „Leuchtenhalle“, Bettwaren vom „Betten Center Hardt“ Teppiche von der „Teppich Galerie Mojtaba“, Küchenmöbel von „Culinar - die Hennefer Küche“ und „Rings Furniture“.

Sankt Augustin-Innenstadt

Größter projektrelevanter Anbieter in der Innenstadt von Sankt Augustin ist der gegenüber dem Huma Park in den Süd-Arkaden gelegene Fachmarkt Frick. Auf einer Verkaufsfläche von insgesamt ca. 1.000 m² führt er Angebote in den Warengruppen Gartenmöbel und Teppiche. Mit Ausnahme von Aktionswaren der Lebensmittelanbieter (real SB-Warenhauses, Netto Lebensmittel-Discountmarkt) sind in der Innenstadt von Sankt Augustin keine nennenswerten projektrelevanten Angebote vorhanden.

Neunkirchen-Seelscheid

Die beiden ca. 6 km auseinander liegenden Stadtteilzentren Seelscheid und Neunkirchen sind insbesondere durch kleine projektrelevante Fachgeschäfte (u. a. Geschenkboutique Schmitt, Raumausstattung Oberdörster) geprägt. Eine Ausnahme bildet der einzige großflächige im Stadtteilzentrum Neunkirchen ansässige Möbelanbieter Frings. Ergänzt wird das Angebot durch den Klein Heimwerkermarkt.

Ruppichteroth-Ortsmitte

In der Ortsmitte Ruppichteroth stellt maro-Einbauküchen den einzigen projektrelevanten Anbieter dar.

Lohmar-Innenstadt

In der Innenstadt von Lohmar finden sich lediglich wenige projektrelevante Anbieter. Größter Anbieter im Möbelsegment ist das C & F Küchenstudio. Darüber hinaus sind die Firmen Raumausstattung Hohn sowie Farbo Teppiche ansässig.

Troisdorf-Innenstadt

Wichtigster Anbieter projektrelevanter Sortimente in der Troisdorfer Innenstadt ist der Möbelanbieter Tischfabrik 24 / Rattan-Studio. Darüber hinaus bestehen begrenzte Angebote in den Segmenten Glas/ Porzellan/ Keramik³, Haushaltsgegenstände, Bettwaren sowie Gardinen/ Stoffe/ Sicht- und Sonnenschutz.

Niederkassel-Innenstadt

In der Ortsmitte von Niederkassel befindet sich der Anbieter Cremanns, der auf einer Verkaufsfläche von insgesamt rd. 420 m² projektrelevante Sortimente im Segment Möbel sowie Gardinen und Deko führt.

Niederkassel-Mondorf

In dem Nahversorgungszentrum Mondorf ist das Fachgeschäft Markisen/ Gartenmöbel Ningelgen ansässig.

Niederkassel-Rheidt und Niederkassel-Ranzel

Die sonstigen Nahversorgungszentren Rheidt und Ranzel weisen dagegen keine nennenswerten projektrelevanten Anbieter auf.

Bad Honnef-Innenstadt

In der Innenstadt von Bad Honnef finden sich einzelne projektrelevante Angebote mit vergleichsweise geringen Verkaufsflächen (u. a. Das Leuchtenhaus, Matratzen Concord, Küchenwerkstatt). Größter Anbieter ist das Einrichtungshaus Walkembach, das auf einer Verkaufsfläche von ca. 2.700 m² u. a. Möbel im höherpreisigen Segment anbietet.

Bad Honnef Aegidienberg und Bad Honnef Rottbitze

Während im Nahversorgungszentrum Aegidienberg keine projektrelevanten Angebote vorzufinden sind, weist das Nahversorgungszentrum Rottbitze zwei relevante Anbieter (Betten Star sowie Bad-ausstattung Küpper) auf.

Königswinter-Altstadt

In der Königswinterer Altstadt ist „La Remise“ der größte Anbieter. Daneben sind in der Hauptstraße drei kleinere Läden mit Artikeln der Warengruppen Teppiche (Orient Teppiche), Glas/ Porzellan/ Keramik (Stil+Form) sowie Gardinen/ Stoffe/ Sicht-, Sonnenschutz (Raumausstattung Wohler) angesiedelt.

³ Der Anbieter WMF an der Kölner Str. wird demnächst geschlossen.

Königswinter-Oberpleis

Zu den projektrelevanten Einzelhandelsbetrieben zählen in der Ortsmitte von Oberpleis steeg Küchen, Elsen Einbauküchen, Villeroy und Boch/ WMF Center sowie Stoffe Moki.

Königswinter-Ittenbach

In dem geplanten Nahversorgungszentrum Ittenbach stellt der Anbieter Heider mit den Angeboten aus den Segmenten Küche und Wohnen den einzigen projektrelevanten Anbieter dar.

Königswinter-Stieldorf, Königswinter Nieder-/ Oberdollendorf, Königswinter-Heisterbacherrott

In den sonstigen in der Stadt Königswinter vorhandenen Nahversorgungszentren sind keine projektrelevanten Anbieter ansässig.

Bonn-Beuel

In der Ortsmitte Bonn-Beuel waren zum Erhebungszeitpunkt insgesamt fünf projektrelevante Anbieter vorhanden. Zu nennen sind Matratzen Concord, Nadel & Faden, Spiegelgalerie, MaderaDura Wohnen & mehr sowie LaMaison.

Bonn-Oberkassel

In der Ortsmitte Bonn-Oberkassel befinden sich keine nennenswerten projektrelevanten Angebote.

Eitorf-Ortsmitte

In der Ortsmitte von Eitorf ist kein projektrelevanter Anbieter vertreten.

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über den Besatz und die Umsatzleistungen des einrichtungsrelevanten Einzelhandels in den vom Planvorhaben voraussichtlich betroffenen zentralen Versorgungsbereichen (Haupt- und Stadtteilzentren).

Abbildung 4: Projektrelevanter Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen des Einzugsgebietes

Zentraler Versorgungsbereich	Möbel		Teppiche		Heimtext, Gardinen, Deko		Bettwaren, Matratzen		GPK, HH, Bilder		Leuchten, Lampen		Relevante Sortimente gesamt	
	VKF in m ²	Ums. in Mio. EUR	VKF in m ²	Ums. in Mio. EUR	VKF in m ²	Ums. in Mio. EUR	VKF in m ²	Ums. in Mio. EUR	VKF in m ²	Ums. in Mio. EUR	VKF in m ²	Ums. in Mio. EUR	VKF in m ²	Ums. in Mio. EUR
Siegburg	3.210	5,6	420	0,6	1.945	2,9	130	0,2	1.530	3,4	200	0,6	7.435	13,3
Hennef	480	1,2	170	0,3	200	0,3	100	0,2	825	2,2	90	0,3	1.865	4,5
Sankt Augustin	470	1,0	510	0,7	--	--	--	--	50	0,1	--	--	1.030	1,8
Neunkirchen	2.200	3,2	--	--	200	0,5	200	0,3	150	0,3	--	--	2.750	4,3
Seelscheid	--	--	--	--	150	0,5	--	--	--	--	--	--	150	0,5
Ruppichterath	1.000	2,8	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.000	2,8
Lohmar	350	1,0	80	0,2	150	0,4	--	--	--	--	--	--	580	1,6
Troisdorf	1.250	2,1	30	0,1	160	0,3	120	0,3	830	2,1	--	--	2.390	4,9
Niederkassel	350	0,6	--	--	60	0,1	--	--	20	(*)	--	--	430	0,7
Niederkassel-Mondorf	180	0,2	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	180	0,2
Bad Honnef	2.400	4,7	--	--	210	0,5	300	0,5	770	1,5	150	0,8	3.830	8,0
Bad Honnef-Rottbitze	210	0,2	--	--	--	--	90	0,2	--	--	--	--	300	0,4
Königswinter-Altstadt	--	--	30	0,1	40	0,2	--	--	475	1,1	--	--	545	1,4
Königswinter-Oberpleis	320	1,1	--	--	15	(*)	--	--	120	0,2	--	--	455	1,3
Königswinter-Ittenbach	1.830	2,8	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	1.830	2,8
Bonn-Beuel	110	0,2	--	--	40	(*)	90	0,1	100	0,3	5	(*)	345	0,6
ZVB im EZG	14.360	26,7	1.240	2,0	3.170	5,7	1.030	1,8	4.870	11,2	445	1,7	25.115	49,1
Bonn Innenstadt	3.950	10,9	1.740	3,1	2.380	4,0	1.250	2,3	3.850	10,2	720	2,4	13.890	32,9

Quelle: BBE-Erhebung August 2010, (ohne Randsortimente von Lebensmittel-SB-Märkten u. a.)(*) unter 0,1 Mio. €

4 Auswirkungen des Planvorhabens und städtebauliche Beurteilung

4.1 Umsatzerwartung und Umsatzherkunft des Planvorhabens

Die Einschätzung des Umsatzes des Planvorhabens bildet die Voraussetzung für die Bestimmung der zu erwartenden Umsatzzumlenkungen und der hierdurch möglicherweise hervorgerufenen städtebaulichen Auswirkungen.

Die Umsatzerwartung eines Planvorhabens hängt zunächst von der Erreichbarkeit und von der Verkaufsflächengröße sowie der Sortimentsaufteilung ab. Hinzu kommt aber auch die Gesamtaktivität des Standortes sowie die jeweilige Wettbewerbsintensität.

Die im Durchschnitt im einrichtungsrelevanten Einzelhandel erreichte Flächenleistung (Umsatz je qm VKF) kann dabei stark variieren. So erreichen laut einer Marktstudie der „Möbel Kultur“ – Möbelhandel 2010 – die niedrigste durchschnittliche Flächenleistung mit rd. 700 EUR je Quadratmeter die klassischen Möbel-Vollsortimenter¹, die höchste dagegen mit rd. 2.500 EUR je Quadratmeter die Küchenfachmärkte und Küchenstudios. Das Mittelfeld mit einer durchschnittlichen Raumleistung von rd. 1.300 EUR je Quadratmeter belegt das Wohnkaufhaus².

Nach eigener Prognose kann das Planvorhaben eine Gesamtumsatzleistung von max. 29,6 Mio. EUR erreichen (siehe Abbildung 5). Somit lässt sich für das Planvorhaben eine vergleichsweise gemäßigte Raumleistung in Höhe von max. 955 EUR je Quadratmeter errechnen. Dies lässt sich insbesondere durch die starke Konkurrenz der bereits am Markt im Raum Köln etablierten Anbieter erklären. Limitierend auf die Umsatzleistung des Planvorhabens wirkt sich ebenfalls die geringe Außenwirkung und die damit verbundene eingeschränkte Wahrnehmbarkeit über eine größere Distanz aus.

In der folgenden Tabelle sind differenziert nach den jeweiligen Sortimentsbereichen die zu erwartenden Umsätze dargestellt. Vor dem Hintergrund, dass bei der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Bewertung der Umsatzzumlenkungen eine Worst-Case-Betrachtung zugrunde liegt, sind bei der nachstehenden Ausweisung der Umsatzleistungen ausschließlich die Obergrenzen der Flächenproduktivitäten dargestellt. Die aufgeführten Umsätze sind aus diesem Grunde als Maximalwerte zu verstehen.

¹ Klassisches Vollsortiment weist eine Verkaufsfläche von 5.000 m² bis 20.000 m² auf

² Wohnkaufhäuser verfügen über eine Verkaufsfläche von über 20.000 m².

Abbildung 5: Umsatzerwartung des Planvorhabens (Maximalvariante)

Projektrelevante Sortimente	max. VKF in m ²	Raumleistung in EUR/ m ²	max. Umsatz in Mio. EUR
Gesamt (Maximalvariante), davon	31.000	955	29,6
Kernsortimente	27.350	899	24,6
Möbel, Küchen-, Bad-, Büro-, Gartenmöbel, Bodenbeläge	27.350	896	24,5
<u>davon</u> <i>saisonal genutzte Fläche</i> ³ für Weihnachtsmarkt	850	118	0,1
Randsortimente	3.650	1.380	5,0
<u>davon</u> Sonstige Heim- und Haustextilien (Gardinen, Dekostoffe, Haus-, Tische und Bettwäsche)	max. 1.050	1.330	max. 1,4
<u>davon</u> Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltsgegen- stände, Bilder, -rahmen, Geschenkartikel	max. 2.250	1.380	max. 3,1
<u>davon</u> Lampen und Leuchten	max. 900	1.550	max. 1,4
<u>davon</u> Bettwaren	max. 250	1.150	max. 0,3

Rundungsdifferenzen möglich

Quelle: Eigene Darstellung, eigene Prognosen und Berechnungen

Differenziert nach Möbelkern- und Möbelrandsortiment ergibt sich nach den Prognosen der Gutachter im Kernsortiment des Planvorhabens eine Umsatzleistung in Höhe von max. 24,6 Mio. EUR, was bei der geplanten maximalen Verkaufsfläche von rd. 27.350 m² eine Flächenproduktivität von rd. 896 EUR/ m² ergibt. Davon würden rd. 24,5 Mio. EUR auf die Warengruppen Möbel, Küchen-, Bad-, Büro-, Gartenmöbel, Bodenbeläge entfallen. Auf der saisonal als Weihnachtsmarkt genutzten Fläche werden rd. 0,1 Mio. EUR erwirtschaftet.

In den Möbelrandsortimenten, die auf einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 3.650 m² angeboten werden sollen, wird eine Flächenproduktivität von durchschnittlich rd. 1.380 EUR/ m² prognostiziert, so dass eine Umsatzgröße von rd. 5,0 Mio. EUR erreicht werden kann. Je nach Dimensionierung, ergeben sich in den einzelnen Randsortimentsgruppen Umsatzleistungen zwischen 0,3 Mio. EUR (Bettwaren) und 3,1 Mio. EUR (Glas/ Porzellan/ Keramik usw.).

³

Diese Fläche wird nur im Zeitraum von Anfang November bis Januar für den Verkauf von Weihnachtsartikeln genutzt.

4.2 Einzugsgebiet und Kaufkraftbindung des Planvorhabens

Für die Einkaufsorientierung der Bevölkerung und damit die Abgrenzung des Einzugsgebietes von Einzelhandelsbetrieben sind grundsätzlich folgende Faktoren von Bedeutung:

- die Häufigkeit der Bedarfsdeckung im geplanten Sortimentsbereich,
- der vom Verbraucher in der Regel akzeptierte Zeit- und Wegeaufwand,⁴
- die projektrelevante Wettbewerbssituation, wie z. B. die Entfernung und die Attraktivität der relevanten Anbieter im engeren und weiteren Standortumfeld,
- die Attraktivität des Projektvorhabens, die durch die Betriebsgröße, die Leistungsfähigkeit und den Bekanntheitsgrad des Betreibers bestimmt wird,
- die Qualität des Projektstandortes, die aus der verkehrlichen Erreichbarkeit, der Lage zu Siedlungsschwerpunkten und aus vorhandenen Agglomerationseffekten resultiert,
- Barrierewirkungen, ausgehend von den topographischen, verkehrlichen oder baulichen Gegebenheiten,
- traditionelle Einkaufsorientierungen der Bevölkerung,
- die zentralörtliche Funktion der Stadt.

Für die Einzugsgebietsabgrenzung des geplanten Möbelmarktes sind folgende Aspekte rahmengebend:

- Die Sortimente sind dem langfristigen Bedarf zuzurechnen, so dass die Kunden grundsätzlich bereit sind, größere Entfernungen für den Einkauf zurückzulegen.
- Im rechtsrheinischen Rhein-Sieg-Kreis ist ein bezogen auf die Verkaufsflächengröße und Sortimentsausrichtung mit dem Planvorhaben vergleichbarer Möbelanbieter nicht ansässig. Das spricht im Wesentlichen für ein ausgedehntes Einzugsgebiet des Planvorhabens.
- Zu den bedeutenden Wettbewerbern des Planvorhabens zählen in erster Linie die im Kölner Raum ansässigen Möbelmärkte (siehe Kapitel 3).
- Zusätzlich stellt der Rhein eine „natürliche“ Zäsur dar, so dass davon auszugehen ist, dass Einkaufsverflechtungen mit dem linksrheinischen Köln deutlich geringer ausfallen werden.

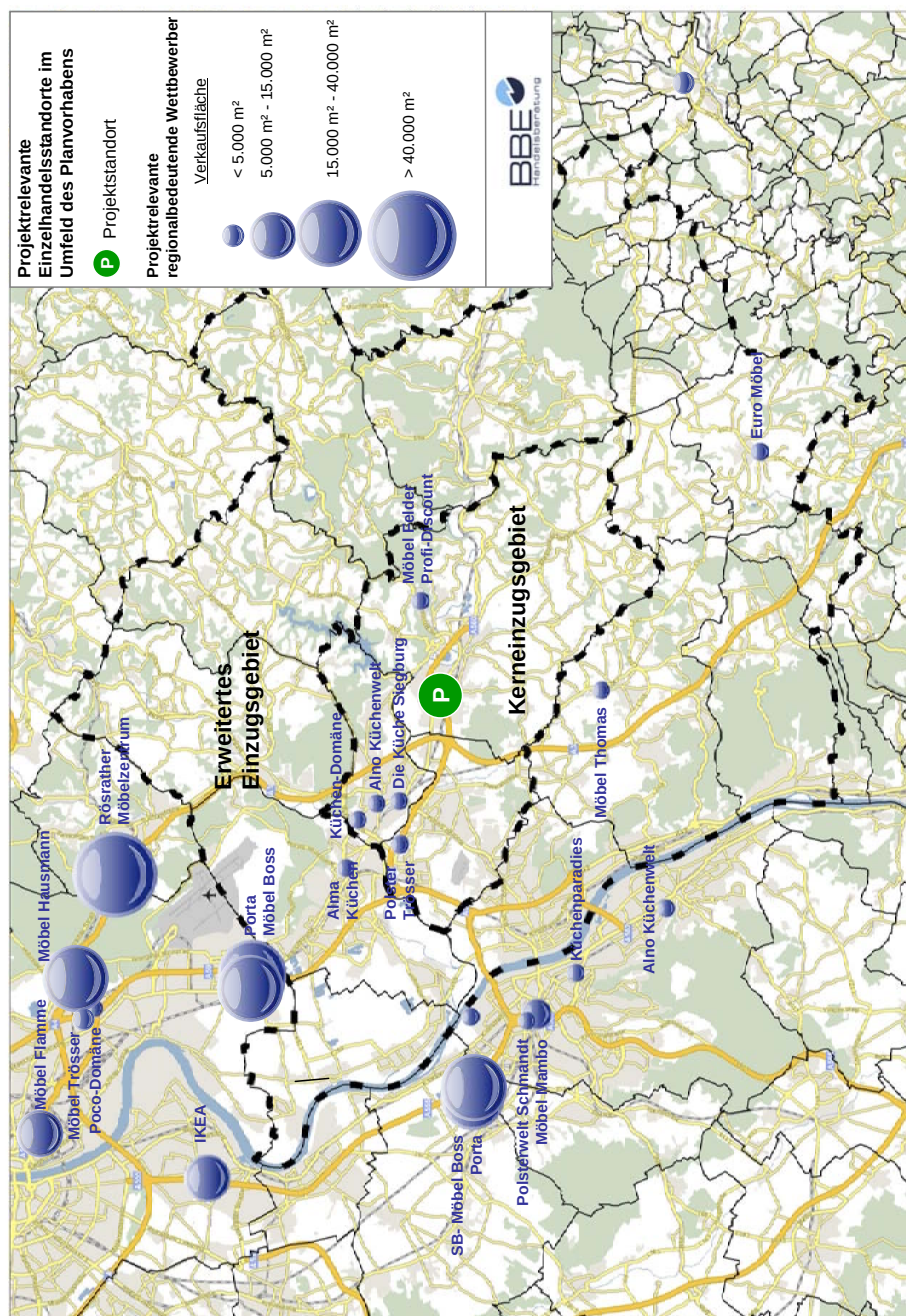
Demgemäß lässt sich aus Gutachtersicht folgendes Einzugsgebiet mit zwei Zonen unterschiedlicher Einkaufsintensitäten abgrenzen:

- **Zone I:** Dem Kerneinzugsgebiet mit der höchsten Einkaufsintensität werden die Städte Hennef, Siegburg, Sankt Augustin mit ca. 141.055 Einwohnern zugerechnet.
- **Zone II:** Das erweiterte Einzugsgebiet umfasst die Nachbarkommunen Troisdorf, Lohmar, Neunkirchen-Seelscheid, Niederkassel, Ruppichterath, Eitorf, Bad Honnef, Königswinter, Buchholz (Westerwald), Asbach, Ortsgemeinden der Verbandsgemeinde Altenkirchen (Ersfeld, Fiersbach, Forstmehren, Hasselbach, Hirz-Maulsbach, Kircheib, Kraam, Mehren, Oberirschen, Rettersen, Werkhausen, Weyerbusch, Wölmersen) und den rechtsrheinischen Stadtbezirk Bonn-Beuel. Das Bevölkerungspotenzial in dieser Zone beträgt insgesamt ca. 359.420 Einwohner.

⁴ Mit zunehmender Häufigkeit der Bedarfsdeckung und abnehmendem spezifischen Wert des nachgefragten Gutes nimmt der zum Einkauf akzeptierte Zeitaufwand ab. Demzufolge sind bei einem Angebot der Grundversorgung die Aktionsradien räumlich enger als bei Angeboten des langfristigen Bedarfsbereichs (z.B. Möbelsortiment).

Das abgegrenzte Einzugsgebiet weist insgesamt ein Einwohnerpotenzial von ca. 500.470 Personen auf.⁵

Abbildung 6: Einzugsgebiet des Planvorhabens



Quelle: Eigene Darstellung

⁵ Quelle: LDS NRW, Stand: 31.12.2009

Nach den Zahlen der BBE Marktforschung steht in dem vorab dargelegten perspektivischen Einzugsgebiet in den projektrelevanten Sortimenten (Kern- und Randsortimenten) ein **Nachfragevolumen in Höhe von rd. 214,5 Mio. EUR⁶** im Jahr zur Verfügung.

In der nachfolgenden Tabelle ist das Nachfragevolumen differenziert nach Kommunen und Einzugsgebietszonen dargestellt.

Abbildung 7: Einrichtungsrelevantes Nachfragevolumen im Einzugsgebiet

Stadt / Gemeinde	Einwohner ⁷	Verbrauchsausgaben ⁸ in EUR		Nachfragevolumen in Mio. EUR	
		Kernsorti- ment	Randsorti- ment	Kernsorti- ment	Randsorti- ment
Hennef	45.875	255,3	167,6	11,7	7,7
Sankt Augustin	55.525	265,1	174,1	14,7	9,7
Siegburg	39.655	255,0	167,5	10,1	6,6
Kerneinzugsgebiet (Zone I)	141.055	258,7	170,1	36,5	24,0
Königswinter	40.870	274,1	180,0	11,2	7,4
Bad Honnef	25.085	273,4	179,6	6,9	4,5
Bonn-Beuel	66.525	263,0	172,8	17,5	11,5
Niederkassel	37.400	261,0	171,4	9,8	6,4
Troisdorf	75.150	249,1	163,6	18,7	12,3
Lohmar	31.150	266,7	175,2	8,3	5,5
Neunkirchen-Seelscheid	20.670	261,2	171,6	5,4	3,5
Ruppichterath	10.715	242,8	159,4	2,6	1,7
Eitorf	19.490	239,9	157,5	4,7	3,1
Buchholz	4.620	247,5	162,5	1,1	0,8
Asbach	22.320	247,9	162,8	5,5	3,6
VG Altenkirchen ⁹	5.425	235,4	154,6	1,3	0,8
Erweitertes EZG (Zone II)	359.420	258,5	169,7	92,9	61,0
EZG Gesamt (Zone I-II)	500.475	208,0	136,6	129,5	85,0

Ohne Saisonware, Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: Eigene Darstellung

⁶ Dieses Volumen errechnet sich aus der Multiplikation der Bevölkerungszahl im Einzugsgebiet mit dem statistisch ermittelten Pro-Kopf-Ausgabebetrag

⁷ Quelle: LDS NRW, Stand: 31.12.2009

⁸ BBE-Marktforschung, 2009, Sortimente Möbel, GPK, Haushaltsgegenstände, Bilder, Rahmen, Haus-, Tisch-, Bettwäsche, Gardinen, Stoffe, Sichtschutz, Bettwaren, Teppiche, Lampen und Leuchten unter Berücksichtigung der standortbezogenen Kaufkraftkennziffer

⁹ Ortsgemeinden: Ersfeld, Fiersbach, Forstmehren, Hasselbach, Hirz-Maulsbach, Kircheib, Kraam, Mehren, Oberirschen, Rettersen, Werkhausen, Weyerbusch, Wölmersen.

Im Hinblick auf die räumliche Strukturierung des Kaufkraftpotenzials ist festzuhalten, dass der Großteil des relevanten Nachfragevolumens mit rd. 154,0 Mio. EUR bzw. 72 % im erweiterten Einzugsgebiet lokalisiert ist, während auf das Kerneinzugsgebiet etwas weniger als ein Drittel des Potenzials mit rd. 60,5 Mio. EUR entfällt (siehe Abbildung 8).

Hinsichtlich der Umsatzherkunft ist davon auszugehen, dass das Planvorhaben im Kerneinzugsgebiet (Zone I) mit rd. 19 % die höchste Kaufkraftbindung erreichen wird. Die Kaufkraftbindung in der Zone II wird auf rd. 10 % prognostiziert.

Hinzurechnen sind diffuse Zuflüsse in Höhe von max. 3,0 Mio. EUR (bzw. 10 %), die räumlich nicht näher spezifiziert werden können.

Details zur Kaufkraftbindung des Planvorhabens sind der nachfolgenden Abbildung 8 zu entnehmen:

Abbildung 8: Kaufkraftpotenzial, erwartete Kundenstruktur und Kaufkraftbindung des Planvorhabens in den projektrelevanten Sortimenten (ohne Saisonware)

Einzugsgebiet	Erwarteter Umsatz		Kaufkraft in Mio. EUR	Kaufkraft- bindung in %
	in Mio. EUR	in %		
Kerneinzugsgebiet (Zone I)	11,6	39	60,5	19
Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)	14,9	51	154,0	10
Einzugsgebiet gesamt	26,5	90	214,5	12
Diffuse Zuflüsse	2,9	10	--	--
Gesamt	29,5	100	--	--

Rundungsdifferenzen möglich
Quelle: Eigene Berechnungen

Demnach wird das Planvorhaben bezogen auf die projektrelevanten Sortimente im Kerneinzugsgebiet (Zone I) rd. 11,6 Mio. EUR und in den Umlandkommunen rd. 14,9 Mio. EUR binden. Damit wird der geplante Möbelmarkt etwas mehr als die Hälfte seines Umsatzes durch Kunden aus dem erweiterten Einzugsgebiet erzielen (siehe Abbildung 8).

In der nachfolgenden Abbildung ist die Kaufkraftbindung des Planvorhabens differenziert nach Herkunftsgebieten dargestellt.

Abbildung 9: Umsatzherkunft des Planvorhabens (ohne Saisonware)

Einzugsbiet	Kommunen	Umsatz gesamt in Mio. EUR	Kaufkraft- potenzial gesamt	Kunden- anteile in %	Kaufkraft- bindung in %
Kerneinzugsgebiet (Zone I)					
	Hennef	4,3	19,4	15	22
	Siegburg	2,9	16,8	10	17
	Sankt Augustin	4,4	24,4	15	18
	Teilsomme (Zone I)	11,6	60,5	39	19
Erweitertes Einzugsgebiet (Zone II)					
	Bonn-Beuel	2,3	28,9	8	8
	Bad Honnef	1,4	11,4	5	13
	Königswinter	2,3	18,6	8	12
	Niederkassel	1,9	16,2	6	11
	Troisdorf	2,3	31,0	8	7
	Lohmar	1,2	13,8	4	8
	Neunkirchen-Seelscheid	1,0	8,9	3	11
	Sonst. Wohnorte	2,6	25,2	9	10
	Teilsomme (Zone I)	14,9	154,0	51	10
Einzugsgebiet gesamt		26,5	214,5	90	12
Diffuse Zuflüsse		2,9	--	10	--

Sonstige Wohnorte: Ruppichteroth, Eitorf, Buchholz, Asbach, Verbandsgemeinde Altenkirchen (teilweise)
 Quelle: Rundungsdifferenzen möglich, eigene Prognosen

Wie aus der Abbildung 9 zu entnehmen ist, entfallen auf das Kerneinzugsgebiet die höchsten Kundenanteile. Dies betrifft insbesondere die Städte Sankt Augustin sowie Hennef (rd. 15 %).

In den übrigen Kommunen des Einzugsgebietes ist jeweils mit Kundenanteilen von 10 % und weniger zu rechnen.

Der relativ hohe Anteil von Kunden aus den Umlandkommunen lässt sich insbesondere dadurch erklären, dass die Konsumenten beim Kauf von langfristigen Bedarfsgütern (z.B. Möbel) eine größere Bereitschaft zeigen, längere Fahrdistanzen und einen höheren Zeitaufwand in Kauf zu nehmen, als z.B. beim Kauf von Gütern des täglichen Bedarfs. Wesentliche Gründe hierfür wiederum sind der vergleichsweise hohe Warenwert sowie die relativ lange Nutzungsdauer von Möbeln. Hinzu kommt das Angebotsdefizit im einrichtungsrelevanten Einzelhandel in den Umlandkommunen.

In den projektrelevanten Sortimenten (ohne Saisonware) wird das Planvorhaben in Bezug auf das im Einzugsgebiet vorhandenen Nachfragevolumen in Höhe von 214,5 Mio. EUR eine Abschöpfungsquote von rd. 12 % erzielen.

4.3 Umsatzverlagerungseffekte

Für die Betrachtung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen sind die durch das Planvorhaben induzierten Umverteilungseffekte für die ansässigen Betriebe von Bedeutung.

Ausgehend von der Ist-Situation wurden die Veränderungen der Kaufkraftströme im Rahmen einer „Kaufkraftstrom-Modellrechnung“ simuliert. Auf Basis dieses Simulationsmodells können Aussagen zu den im Realisierungsfall des Planvorhabens betroffenen Standorten und dem Umfang der Verdrängungseffekte bzw. Umsatzeinbußen getroffen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass der im Realisierungsfall am Planstandort zu erwartende Umsatz zwangsläufig Anbietern an anderer Stelle verloren geht. Denn ein neuer Anbieter vergrößert nicht den verfügbaren „Kaufkraftkuchen“, sondern sorgt lediglich für eine räumliche Umverteilung des Umsatzes¹⁰. Dies ist grundsätzlich als Ausdruck erwünschten und zulässigen Wettbewerbs zu sehen, kann aber für die Genehmigungsfähigkeit des Planvorhabens eine Rolle spielen, wenn dadurch mehr als unwesentliche Auswirkungen in Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Bei der Einschätzung der zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte haben die Gutachter folgenden **Annahmen** zugrunde gelegt:

- Beim Möbelkauf nehmen die Konsumenten relativ große Fahrdistanzen auf sich und fokussieren ihre Nachfrage stärker als bei anderen Branchen auf wenige, regional bedeutsame Standorte. Hinzu kommen ausgeprägte Präferenzen für bestimmte Stilrichtungen und Preisniveaus, so dass sich für die zuvor dargestellten Anbieter¹¹ sehr große, einander überschneidende Einzugsgebiete ergeben.
- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt grundsätzlich die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Planstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sein werden als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.

¹⁰ Dabei werden „Worst-Case-Annahmen“ u.a. hinsichtlich der Leistungsfähigkeit des Planvorhabens und der Auswirkungen für städtebaulich integrierte Wettbewerber (zentrale Versorgungsbereiche) getroffen.

¹¹ Siehe Kapitel 3

Wie bereits dargelegt, würde bei Realisierung des Planvorhabens über alle Warengruppen hindurch ein maximaler Umsatz in Höhe von insgesamt 29,6 Mio. EUR generiert. Davon würden rd. 0,1 Mio. EUR auf der saisonal genutzten Fläche für den Weihnachtsmarkt getätigt. Eine eindeutige Zuordnung dieser Fläche zu den jeweiligen Sortimenten sowie eine standortbezogene Bilanzierung der Umsatzverlagerungseffekte kann nicht erfolgen. Es ist allerdings aus Gutachtersicht davon auszugehen, dass der Weihnachtsmarkt keine städtebaulich relevanten Auswirkungen zur Folge hätte.

Vor diesem Hintergrund wird in die nachfolgend erläuterte Umsatz-Umverteilungsprognose abschließend der zu erwartende Umsatz in den Kern- und Randsortimenten thematisiert.

Nach Prognosen der Gutachter würde das Planvorhaben den überwiegenden Teil des Umsatzes, rd. 24,5 Mio. EUR, in den Kernsortimenten erzielen, in den Randsortimenten lediglich rd. 5,0 Mio. EUR. Die im Kernsortiment vorgesehene zusätzliche Umsatzgröße würde insbesondere zu Lasten von direkten Wettbewerbern (Möbelvollsortimenter, Möbelkaufhäuser) sowie Warengruppenspezialisten (z.B. Küchen-Center, Polstermöbelanbieter) umverteilt. Zum einen sind dies die bereits erwähnten Möbelstandorte in Hennef und umliegenden Kommunen selbst, zum anderen die in Solitälage im Raum Köln, Rösrath und Bonn sowie Bornheim gelegenen Möbelkaufhäuser und Möbelvollsortimenter. Denn durch das Hinzutreten des geplanten Möbelmarktes entsteht v.a. für die im östlichen Rhein-Sieg-Kreis lebende Bevölkerung eine attraktive Einkaufsalternative zu den bereits in der Region Köln-Bonn bestehenden Anbietern.

Aufgrund der Lage sowie mangels vergleichbarer Angebote in räumlicher Nähe würde das Planvorhaben für Kunden aus dem Nahbereich eine „Kaufhaus-Funktion“ übernehmen. Dabei sind insbesondere die Randsortimente wichtig.

Daher würde mit ca. 1,2 Mio. EUR ein hoher Anteil des Umsatzes mit Randsortimenten gegenüber den Einzelhandelsbetrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umverteilt. Hervorzuheben sind hier in erster Linie die Warenhäuser sowie die Fachgeschäfte, die eine vergleichbare Qualitätsausrichtung ausweisen.

Die restlichen max. 3,8 Mio. EUR würden aus Umverteilungen gegenüber Wettbewerbern außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren. Tangiert wären einerseits die Fachabteilungen des bereits dargestellten konkurrierenden Möbeleinzelhandels, zusätzlich aber auch Wettbewerber anderer Vertriebsformen. Zu Letzteren zählen insbesondere die im Einzugsgebiet des Planvorhabens ansässigen Bau- und Heimwerkermärkte, die bei Wohnraumleuchten und Raumausstattungsartikeln Sortimentsüberschneidungen aufweisen.

Nach den Ergebnissen der Prognoseberechnungen würde bei einem Umsatz des Planvorhabens von max. 29,5 Mio. EUR ein Anteil von max. 3,1 Mio. EUR durch Verlagerung bisheriger Umsätze aus den Kommunen im Einzugsgebiet generiert. Dieser niedrige Anteil resultiert in erster Linie aus dem geringen Besatz an projektrelevanten Wettbewerbern in den umliegenden Kommunen.

Abbildung 10: Umverteilungseffekte

Umsatzherkunft	Möbelkernsortiment			Möbelrandsortiment			Möbelmarkt gesamt		
	derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung		derzeitiger Umsatz in Mio. EUR	Umsatzverlagerung	
		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %		in Mio. EUR	in %
Hennef gesamt, davon	5,4	0,8	15%	3,0	0,1	3%	8,4	0,9	11%
<i>Hennef Innenstadt</i>	1,5	0,1	7%	3,0	0,1	3%	4,5	0,2	5%
<i>Sonstige relevante Angebotsstandorte in Hennef</i>	3,9	0,7	18%	0,0	0,0	0%	3,9	0,7	18%
Siegburg gesamt, davon	9,9	0,6	6%	7,5	0,3	4%	17,4	1,0	5%
<i>Siegburg Innenstadt</i>	6,2	0,2	2%	7,1	0,3	4%	13,3	0,5	4%
<i>Sonstige relevante Angebotsstandorte Siegburg</i>	3,7	0,4	11%	0,4	(*)	0%	4,1	0,4	10%
Sonstige Angebotsstandorte im Einzugsgebiet, davon	30,6	1,1	3%	10,1	0,2	2%	40,7	1,2	3%
<i>Sonstige relevante zentrale Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet gesamt</i>	21,0	0,5	2%	10,1	0,2	2%	31,1	0,6	2%
<i>Sonstige relevante Angebotsstandorte außerhalb der Haupt-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren im Einzugsgebiet</i>	9,6	0,6	6%	0,0	0,0	0%	9,6	0,6	6%
Einzugsgebiet Gesamt	45,9	2,5	5%	20,6	0,6	3%	66,7	3,1	5%
<i>Bonn Innenstadt</i>	14,0	0,8	6%	18,0	0,6	3%	32,0	1,4	4%
<i>Sonstige relevante Angebotsstandorte Bonn</i>	7,8	1,1	14%	1,2	(*)	--	9,0	1,2	13%
Bonn gesamt	21,8	1,9	9%	19,2	0,6	4%	41,0	2,9	7%
Relevante Angebotsstandorte in Köln (Solitärstandorte)	111,2	9,9	9%	28,6	2,1	7%	139,8	12,0	9%
Relevante Angebotsstandorte in Rösrath (Solitärstandorte)	68,0	6,3	9%	12,0	0,7	6%	80,0	7,0	9%
Relevante Angebotsstandorte in Bornheim	31,6	1,7	5%	5,7	0,6	11%	37,3	2,3	6%
Sonstige Angebotsstandorte	--	2,0	--	--	0,3	--	--	2,3	--
Gesamt	278,5	24,5	9%	86,1	5,0	7%	364,8	29,5	8%

(*) unter 0,1 Mio. EUR, Rundungsdifferenzen möglich

Etwa 89 % (max. 26,4 Mio. EUR) seines Umsatzes würde das Planvorhaben dadurch erzielen, dass bisher aus dem östlichen Rhein-Sieg-Kreis an andere Standorte, vor allem in Richtung Köln und Bonn, Rösrath sowie Bornheim abfließende Kaufkraft zukünftig durch das Planvorhaben gebunden würde. Von den Umsatzverlagerungseffekten würden in erster Linie die systemgleichen Wettbewerber betroffen sein.

Umverteilungseffekte gegenüber den systemgleichen Wettbewerbern (u. a. Möbelvollsortimenter, Möbelkaufhäuser)

Aufgrund der räumlichen Nähe sind die prozentual größten Umsatzverlagerungseffekte in Höhe von rd. 11 % in der Stadt **Hennef** selbst zu erwarten. Besonders betroffen wären dabei die am Standort „Alter Weg“ ansässigen Anbieter Möbel Felder und Discount-Profi, für die insgesamt Umsatzverluste in der Größenordnung von max. 0,7 Mio. EUR zu erwarten wären. Durch den geplanten Möbelmarkt entstünde im Stadtgebiet Hennef eine attraktive Alternative zu den bereits vorhandenen Anbietern. Aufgrund der Sortimentsüberschneidungen ist davon auszugehen, dass diese Märkte einem erhöhten Wettbewerbsdruck ausgesetzt würden. Eine Aufgabe des Standortes ist aus Gutachtersicht jedoch auszuschließen.

Die Realisierung des Planvorhabens würde zu einer Umorientierung im regionalen Kundenverhalten führen. Dies hätte eine deutliche Reduzierung der Kaufkraftabflüsse in Richtung Köln, Rösrath und Bornheim sowie Bonn zur Folge.

Die in diesem Zusammenhang zu erwartenden Umsatzverlagerungseffekte in Höhe von rd. 12,0 Mio. EUR würden insbesondere zu Lasten der im rechtsrheinischen Köln ansässigen Möbelmärkte sowie des Anbieters Ikea in Köln-Godorf gehen. Die höchsten Umsatzverluste in Höhe von rd. 4,1 Mio. EUR dürfte nach Einschätzung der Gutachter der im linksrheinischen Köln ansässige Ikea erwarten. Die restlichen max. 7,9 Mio. EUR würden nach Prognosen der Gutachter gegenüber den im rechtsrheinischen Köln ansässigen Möbelmärkten Porta/ Boss, Flamme, Hausmann, Poco-Domäne und Polster Trösser umverteilt.

Gemessen am derzeitigen Umsatz dieser Wettbewerber (rd. 139,8 Mio. EUR) würden die Umsatzverluste eine Größenordnung von insgesamt max. 9 % erreichen. Bezogen auf die einzelnen Anbieter würden diese allerdings kein Ausmaß erreichen, das die Existenz der jeweiligen Betriebe gefährden würde, da es sich um leistungsfähige Betriebe mit einer regionalen Ausstrahlungskraft handelt.

Gegenüber dem Rösrather Möbelzentrum würden max. 7,0 Mio. EUR umverteilt, was einer Umverteilungsquote von rd. 9 % entspricht. Somit würde im Falle der Projektrealisierung die zukünftige Umsatzleistung zwar sinken, eine Gefährdung des Standortes kann aber ausgeschlossen werden.

Die in Bornheimer Gewerbegebiet-Süd ansässigen Anbieter Porta/ Boss hätte eine Umsatzreduzierung in der Größenordnung von max. 2,3 Mio. EUR (rd. 6 % des derzeitigen Umsatzes) zu erwarten.

Umsatzverluste in Höhe von insgesamt max. 1,2 Mio. EUR hätten auch die an Solitärstandorten in Bonn ansässigen Möbelmärkte zu erwarten. Hervorzuheben sind hier u. a. Möbel Mambo sowie Polsterwelt Schmandt.

Im Realisierungsfall des Planvorhaben ist davon auszugehen, dass der am Standort Hennef errichtete Möbelmarkt aufgrund der Entfernung zum Planstandort und verkehrlichen Erreichbarkeit auch eine „Eigenkannibalisierung“ gegenüber dem in Görgeshausen bereits bestehenden Möbelkaufhaus Müllerland entwickeln wird. Nach Prognose der Gutachter wird die Filiale in Görgeshausen von Umsatzverlusten in Höhe von max. 1,7 Mio. EUR tangiert.

Das verbleibende Volumen in Höhe von max. 0,6 Mio. EUR verteilt sich auf eine Vielzahl von Wettbewerbsstandorten. Hervorzuheben sind hier u. a. die sonstigen im Einzugsgebiet ansässigen projektrelevanten Anbieter (u. a. Baumärkte sowie Warengruppenspezialisten Matratzen-Anbieter, Küchen-Center). Die Umsatzverdrängung ist dabei für die einzelnen Standorte so gering, dass eine Gefährdung einzelner Betriebe grundsätzlich ausgeschlossen werden kann.

Aus der Abbildung 10 sind die absoluten und prozentualen prognostizierten Umverteilungseffekte differenziert nach Möbelkern- und Randsortiment zu entnehmen.

Umsatzverdrängung gegenüber zentralen Versorgungsbereichen

Wie bereits im Kapitel 3 dargestellt, verfügen die Innenstädte Bonn und Siegburg über mehrere projektrelevante Wettbewerber, während in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen lediglich vereinzelte Angebote vorhanden sind.

Dementsprechend sind nach den Prognosen der Gutachter die quantitativ höchsten Umsatzverluste in Höhe von insgesamt max. 1,4 Mio. EUR gegenüber den in der **Bonner Innenstadt** ansässigen Mitwettbewerbern zu erwarten (max. 0,8 Mio. EUR im Kernsortiment, max. 0,6 Mio. EUR im Randsortiment).

Von Umsatzumverteilungen im Randsortiment wären insbesondere die Anbieter der Warengruppen Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltsgegenstände, Heim- und Haustextilien betroffen. Der Umsatzverlust würde in diesen Branchen max. 0,4 Mio. EUR betragen. Von den Umverteilungseffekten würden in erster Linie die Fachabteilungen der Warenhäuser Kartstadt und Kaufhof sowie Cityhaus Mambo und WMF betroffen sein. Angesichts des zu erwartenden kompetenten Leuchtenangebotes von Müllerland ist davon auszugehen, dass die in der Bonner Innenstadt ansässigen Anbieter, die über ein vergleichbares Angebot verfügen, von Umsatzverlagerungen in Höhe von max. 0,2 Mio. EUR tangiert sein würden. Zu diesen Anbieter gehören u.a. Van Dorp, Hailaits, Nolden Licht, Lirio.

Die im Kernsortiment zu erwartenden Umsatzverluste in Höhe von max. 0,8 Mio. EUR würden zur Lasten der Anbieter wie z.B. Magazin, Möbel Schüller, DesignConcept/ Wohnconcept, BüroConcept, Office Büro und Objekteinrichtung gehen.

Unter Berücksichtigung der absoluten Höhe der Umsatzumverteilung und der Vielzahl von betroffenen Betrieben können dabei jedoch mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die Bonner Innenstadt ausgeschlossen werden.

Diese Umverteilungsquote von insgesamt max. 4 % gegenüber der Bonner Innenstadt resultiert im Wesentlichen aus einer Umorientierung im Einkaufsverhalten der im Einzugsgebiet des Planvorhabens lebenden Kunden. Denn durch die Realisierung des Planvorhaben wird die Versorgungssituation bei Einrichtungsbedarf im Raum Hennef, Sankt Augustin und Siegburg spürbar verbessert.

Umsatzrückgänge in der Größenordnung von insgesamt 0,5 Mio. EUR (rd. 4 % des aktuellen Umsatzes) hätte die **Siegburger Innenstadt** hinzunehmen. Davon würde der Großteil des Umsatzes (max. 0,3 Mio. EUR) auf Anbieter entfallen, die Angebotsüberschneidungen im Bereich der Randsortimente aufweisen und max. 0,2 Mio. EUR auf diejenigen Anbieter, die Angebote aus dem Segment der Kernsortimente führen.

Gemessen an der Leistungsfähigkeit des Standortes sind die Umsatzverluste insgesamt allerdings als äußerst gering zu bewerten und stellen keine Gefährdung der dort vorhandenen Besitzstrukturen dar. Zu den betroffenen Einzelhandelsbetrieben in der Siegburger Innenstadt dürften insbe-

sondere die kompetenten Anbieter Inhausen sowie die Fachabteilungen der Galeria Kaufhof gehören. In der Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltswaren dagegen u.a. die Anbieter absolut Designhaus, Wohnformen Körting sowie Dugena WMF. Von geringfügigen Umsatzverlusten dürfte auch der Polstermöbelspezialist Schmandt sowie der Anbieter Bad & Co betroffen sein.

Im Vergleich hierzu würden die Umsatzverlagerungen innerhalb der **Hennefer Innenstadt** deutlich geringer ausfallen. Die Umlenkungen dürfen sich in einer Größenordnung von rd. 0,1 bis 0,2 Mio. EUR bewegen. Hier wäre insbesondere das Fachgeschäft Tisch und Küche Wuddel geringfügig vom Planvorhaben tangiert, das insbesondere in der Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren Sortimentsüberschneidung mit dem Planvorhaben aufweist. Eine Betriebsschließung dieses Betriebes kann allerdings ausgeschlossen werden.

Als wesentliche Gründe für die zu erwartenden geringen Umsatzrückgänge in den tangierten Hauptzentren sehen die Gutachter an, dass sich die Mehrzahl der Anbieter deutlich im Hinblick auf ihre Marketingstrategie und Sortimentspolitik von Müllerland unterscheidet. Zu diesen Unterschieden gehören insbesondere die zum Teil höhere Sortimentspezialisierung, eine Ausrichtung auf das gehobene Preisgenre sowie das Angebot von besonderen Service- und Beratungsleistungen.

Die **sonstigen zentralen Versorgungsbereiche** werden von dem Planvorhaben allenfalls geringfügig tangiert. Die Umsatzverluste werden sich nach Ansicht der Gutachter unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle bewegen und erreichen insgesamt eine Größenordnung von max. 0,6 Mio. EUR. Dies resultiert u.a. aus folgenden Faktoren:

- Die Zentren weisen zum Teil keine nennenswerten Angebote in projektrelevanten Randsortimenten auf (z.B. Eitorf, Sankt Augustin).
- Ein Großteil der Anbieter verfolgt ein anderes Vertriebskonzept und bietet projektrelevante Randsortimente nur als Nebensortiment auf einer kleinen Fläche an (z.B. Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten wie Supermärkte/ Drogeriemärkte).

Die Abbildung 10 gibt einen detaillierten Überblick über die absolut und prozentual prognostizierten Umverlagerungswirkungen differenziert nach Kern- und Randsortimente gegenüber den relevanten Angebots- und Versorgungsstandorten.

4.4 Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens auf zentrale Versorgungsbereiche

Die vorab dargestellten Umverteilungseffekte des Planvorhabens sind im Hinblick auf die städtebaulichen Auswirkungen in der Stadt Hennef und den umliegenden Städten und Gemeinden zu bewerten. Dabei stehen die zentralen Versorgungsbereiche (Haupt- und Stadtteilzentren) im Vordergrund.

Bei der Beurteilung dieser Auswirkungen ist die Frage zu beantworten, ob das Planvorhaben im Realisierungsfall die Funktionsfähigkeit der Hennefer Innenstadt oder anderer zentraler Versorgungsbereiche beeinträchtigen würde. Eine Beeinträchtigung könnte dann auftreten, wenn einzelne, für die Haupteinkaufsbereiche strukturbildende Magnetbetriebe durch den neuen Anbieter so stark unter Druck geraten würden, dass sie sich von dem betroffenen Standort zurückziehen würden.

Die vorliegende Analyse belegt, dass ein großer Teil der zu erwartenden Umsatzverlagerungen im Realisierungsfall des Planvorhabens Möbel- und Einrichtungshäuser mit vergleichbarer Sortimentsstruktur bzw. Warengruppenspezialisten betrifft. Hervorzuheben sind hier die auf den Kölner Raum konzentrierten Anbieter z.B. Rösrather Möbelzentrum, Ikea, Porta/ Boss, Möbel Hausmann und Möbel Flamme, die überwiegend außerhalb gewachsener Innenstädte (Haupt- und Stadtteilzentren) an dezentralen und verkehrsorientierten Standorten liegen.

Eine Ausnahme bilden jedoch u.a. der in Siegburger Innenstadt ansässige Polstermöbelspezialist Polsterwelt Schmandt sowie die in der Bonner Innenstadt ansässigen höherpreisigen Möbel-Fachgeschäfte (u.a. Magazin, Möbel Schüller, WohnConcept, Bonner Küchenstudio „Poggenpohl“). In den sonstigen relevanten zentralen Versorgungsbereichen ist ein begrenztes Angebot relevanter Warengruppen vorzufinden.

In der **Hennefer Innenstadt** ergeben sich nach Prognosen der Gutachter Umsatzverluste in Höhe von max. 0,2 Mio. EUR. Die vergleichsweise geringen Umsatzverlagerungen im Randsortiment sind vor allem darauf zurückzuführen, dass sich die Angebote der in der Hennefer Innenstadt ansässigen Betriebe in ihrem Sortimentsmix deutlich vom geplanten Möbelhaus unterscheiden. Dies gilt insbesondere für den Anbieter Tisch und Küche Wuddel, der genau die Angebote in der zentrenrelevanten Warengruppe Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren auf hohem Niveau anbietet.

Von der zusätzlichen Konkurrenz des Möbelhauses wären auch die kleineren Geschäfte z.B. Gardinen Willy Molly sowie U. Lindner Gardinen Deko nur wenig tangiert.

Zusammengefasst kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die durch das Planvorhaben zu Lasten der Hennefer Innenstadt induzierten Umsatzverlagerungen keine städtebaulich relevanten Negativeffekte zur Folge hätten.

Gleiches gilt für die in der **Siegburger und Bonner Innenstadt** ansässigen projektrelevanten Einzelhandelsbetriebe. Die durch das Planvorhaben induzierten Umsatzverluste würden eine Größenordnung von max. 0,5 Mio. EUR in der Siegburger Innenstadt und max. 1,4 Mio. EUR in der Bonner Innenstadt erreichen. Gemessen an der Umsatztätigkeit der Betriebe wären aus Sicht der Gutachter im Realisierungsfall städtebaulich relevante Negativeffekte nicht zu erwarten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Bonner als auch Siegburger Innenstadt über eine sehr hohe Angebotskompetenz verfügen und somit eine andere Kundenstruktur als das Planvorhaben aufweisen.

Weiterhin ist davon auszugehen, dass sich vor allem die potenziellen Wettbewerber in den zentrenrelevanten Randsortimenten des Planvorhabens als hochgradig „verdrängungsresistent“ erweisen würden. Dies gilt insbesondere für die großen Warenhäuser Galeria Kaufhof und Karstadt, deren Fachabteilungen für Heim- und Haustextilien und Hausrat/ Glas/ Porzellan/ Keramik nur Teilsortimente innerhalb des Warenhauskonzeptes abbilden. Evtl. eintretende Umsatzverluste in den projektrelevanten Warengruppen können deshalb durch eine Neupositionierung anderer Abteilungen kurzfristig ausgeglichen werden.

In den **sonstigen** im Einzugsgebiet des Planvorhabens liegenden **Zentren** sind nur vereinzelte projektrelevante Angebote vorhanden. Vor diesem Hintergrund bewegen sich die Umverteilungseffekte bei Einzelbetrieben angesichts der geringen Umverteilungsvolumina unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle. Städtebaulich relevante Auswirkungen sind daher nicht zu erkennen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die zu Lasten der relevanten Versorgungszentren gehenden Umsatzverlagerungen aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des geringen Anteils am derzeitigen Umsatz keine Größenordnung erreichen, die eine substantielle Gefährdung der in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Magnetbetriebe verursachen.

5 Fazit

- (1) Am Standort Hennef, Josef-Dietzgen-Straße ist die Umnutzung des Bestandsgebäudes der ehemaligen Messe Hennef in ein Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von max. 31.000 m² geplant.
- (2) Das Plangrundstück befindet sich an einem dezentralen Standort, der im Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich ausgewiesen wird. Damit entspricht das Planvorhaben grundsätzlich den Zielen der Landesplanung.
- (3) Die Stadt Hennef stellt als Mittelzentrum einen geeigneten Standort zur regionalen Versorgung mit Artikeln des spezialisierten Bedarfs dar.
- (4) Die Realisierung des Vorhabens macht eine Änderung des vorhandenen Flächennutzungsplans sowie des Bebauungsplans erforderlich. Festgesetzt werden soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einrichtungshaus“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 31.000 m², davon max. 2.500 m² zentrenrelevante Randsortimente. Darüber hinaus ist vorgesehen, eine Feinsteuerung vorzunehmen und für die einzelnen Randsortimentsgruppen genaue Festlegungen zu treffen.
- (5) Wettbewerbsbestimmend sind für das Planvorhaben in erster Linie die regional bedeutenden Möbelsortimenter, die Möbelkaufhäuser und die Warengruppenspezialisten, die sich vor allem an dezentralen Standorten befinden. Hervorzuheben sind hier die Möbelanbieter in Köln, Rösrath und Bonn sowie Bornheim. Durch die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes entsteht v. a. für die im östlichen Rhein-Sieg-Kreis lebende Bevölkerung eine attraktive Einkaufsalternative zu den bereits in der Region Köln-Bonn bestehenden Anbieter.
- (6) Aufgrund seiner Sortimentsstruktur entfaltet das Planvorhaben im Bereich der Randsortimente (u. a. Glas/ Porzellan/ Keramik, Haushaltsgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, Haus- und Heimtextilien, Leuchten) Konkurrenzwirkungen auch in Richtung der zentralen Versorgungsbereiche. Betroffen sind die Warenhäuser und Fachgeschäfte in den umliegenden Kommunen, die eine vergleichbare Qualitätsausrichtung aufweisen.
- (7) In dem perspektivischen Einzugsgebiet des Planvorhabens leben insgesamt ca. 500.470 Personen, die über ein Nachfragevolumen in dem Segment Möbel (inkl. Randsortimente) von rd. 214,5 Mio. EUR verfügen.
- (8) Für den projektierten Möbelmarkt wird vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation ein maximaler Planumsatz von ca. 29,6 Mio. EUR prognostiziert. Davon würden max. 24,6 Mio. EUR auf das Kernsortiment, max. 5,0 Mio. EUR auf das Randsortiment entfallen.

- (9) Die Realisierung des Planvorhabens würde zu einer Umorientierung im regionalen Kundenverhalten führen. Dies hätte eine deutliche Reduzierung der Kaufkraftabflüsse in Richtung Köln, Rösrath, Bonn und Bornheim zur Folge.
- (10) Die höchsten einzelbetrieblichen Umsatzverlagerungen würden sich nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse vor allen auf die in Köln ansässigen Anbieter Ikea, Möbel Hausmann, Möbel Porta und Boss, Möbel Flamme, das Rösrather Möbelzentrum sowie auf den Standortverbund Möbel Porta und Boss in Bornheim beziehen. Aufgrund der räumlichen Nähe zum Planvorhaben werden auch die am Standort „Alter Weg“ in Hennef ansässigen Anbieter Möbel Felder und Discount-Profi einem erhöhtem Druck ausgesetzt. Bezogen auf die einzelnen Anbieter würden die Umsatzverluste kein Ausmaß erreichen, das die Existenz der jeweiligen Betriebe gefährden würde, da es sich um leistungsfähige Betriebe mit einer regionalen Ausstrahlungskraft handelt.
- (11) Die Umverteilungen gegenüber Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen würden so gering ausfallen, dass Umsatzverluste in Existenz gefährdender Größenordnung ausgeschlossen werden können. Nach den Prognosen der Gutachter sind die quantitativ höchsten Umsatzverluste gegenüber den in den Innenstädten Bonn und Siegburg ansässigen Mitbewerbern zu erwarten. Von den Umverteilungseffekten würden in erster Linie die Fachabteilungen der Warenhäuser Kaufhof und Karstadt sowie Fachgeschäfte mit vergleichbarer Qualitätsausrichtung betroffen sein, ohne dass einzelne Betriebe betriebswirtschaftlich relevante Umsatzverluste zu erwarten hätten.
- (12) Die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche weisen nur einen geringen Besatz relevanter Angebote auf und werden deshalb lediglich geringfügig tangiert.
- (13) Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hennef und in den Nachbarkommunen können somit ausgeschlossen werden.

Köln, im September 2010
BBE Handelsberatung GmbH


i.V. Rainer Schmidt-Illguth
(Leitung Niederlassung Köln)


i.V. Anna Heynen
(Standortberatung)

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

Inhalt **Seite**

<u>ANLAGEN</u>	5
<u>TEIL 1</u> <u>BEGRÜNDUNG</u>	6
<u>1. ANLASS DER AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANS / ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG</u>	6
<u>2. RAHMENBEDINGUNGEN</u>	6
<u>2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie</u>	6
<u>2.2 Landesentwicklungsplan und Regionalplan</u>	7
<u>2.3 Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Zusammenhänge</u>	7
<u>2.4 Nationale, europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen</u>	8
<u>2.5 Rahmenplanungen</u>	9
<u>2.6 Vorhandene Flächennutzungen</u>	9
<u>2.7 Städtebauliche Situation</u>	9
<u>3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT</u>	9
<u>3.1 Verkehrserschließung</u>	9
<u>3.1.1 Äußere Erschließung</u>	9
<u>3.1.2 Innere Erschließung</u>	10
<u>3.2 Bebauung</u>	11
<u>3.2.1 Städtebauliche Idee</u>	11
<u>3.2.2 Art der baulichen Nutzung</u>	11
<u>3.2.3 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise</u>	11

<u>3.2.4 Verkaufsfläche</u>	<u>12</u>
<u>3.2.5 Bauweise</u>	<u>13</u>
<u>3.2.6 Höhenfestsetzungen</u>	<u>13</u>
<u>3.2.7 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen</u>	<u>13</u>
<u>3.2.8 Stellplätze und Nebenanlagen</u>	<u>14</u>
<u>3.2.9 Grünflächen</u>	<u>14</u>
<u>3.2.10 Sonstige Festsetzungen: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte</u>	<u>15</u>
<u>3.2.11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</u>	<u>17</u>
<u>3.3 Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB</u>	<u>17</u>
<u>3.3.1 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Altlasten)</u>	<u>17</u>
<u>3.3.3 Grundwasserschutz</u>	<u>17</u>
<u>3.4 Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB</u>	<u>17</u>
<u>3.4.1 Denkmäler nach Landesrecht</u>	<u>17</u>
<u>3.5 Ver- und Entsorgung</u>	<u>17</u>
<u>3.5.1 Abwasser und Niederschlagswasser</u>	<u>17</u>
<u>3.5.2 Wasserversorgung</u>	<u>18</u>
<u>3.5.3 Stromversorgung</u>	<u>18</u>
<u>3.5.4 Gasversorgung</u>	<u>18</u>
<u>3.5.5 Müllentsorgung</u>	<u>18</u>
<u>3.6 Immissionen</u>	<u>19</u>
4. HINWEISE	18
<u>4.1 Kampfmittelfreiheit</u>	<u>21</u>
<u>4.2 Einsichtnahme Unterlagen</u>	<u>21</u>
<u>4.3 Satzung zum Schutze des Baumbestandes</u>	<u>21</u>
<u>4.4. Bodenfunde</u>	<u>21</u>
<u>4.5 Sichtflächen</u>	<u>22</u>
<u>4.6 Geohydrologische Verhältnisse</u>	<u>22</u>

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

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

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 Gewässerschuttfunktion 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).

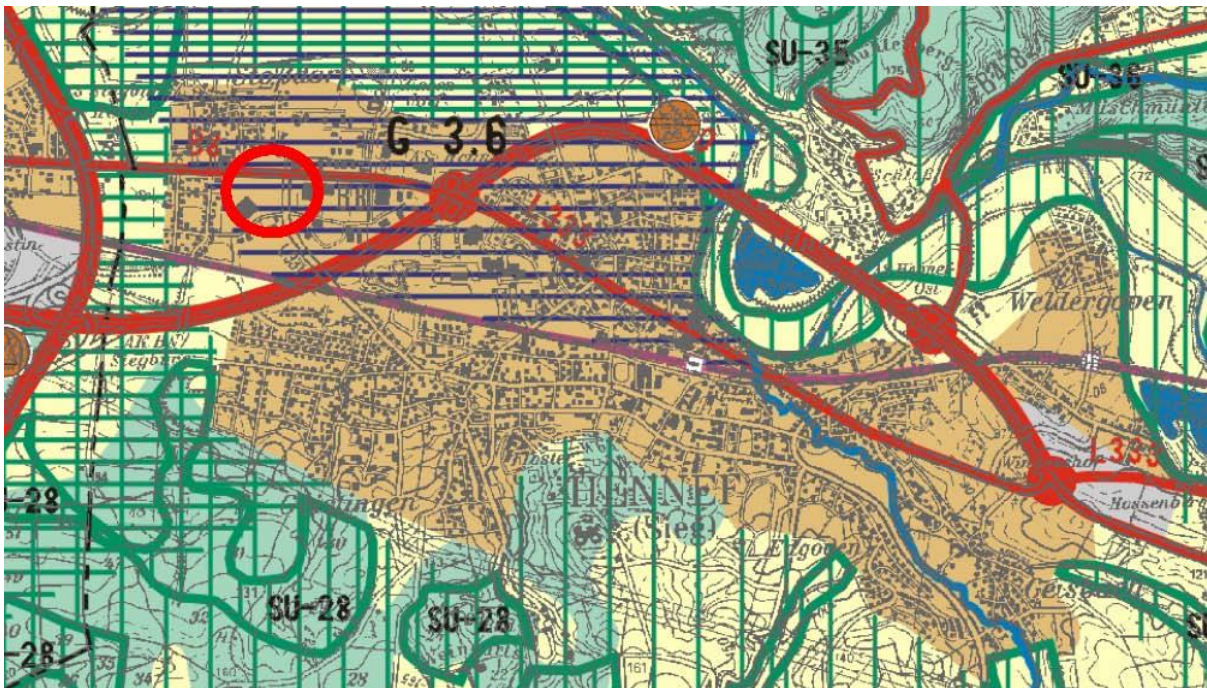


Abb. 1: Zeichnerische Festsetzung des Regionalplanes (2004). Das Plangebiet befindet sich im Bereich des roten Kreises; zur Bedeutung der Farben und Zeichen: siehe Text.

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.

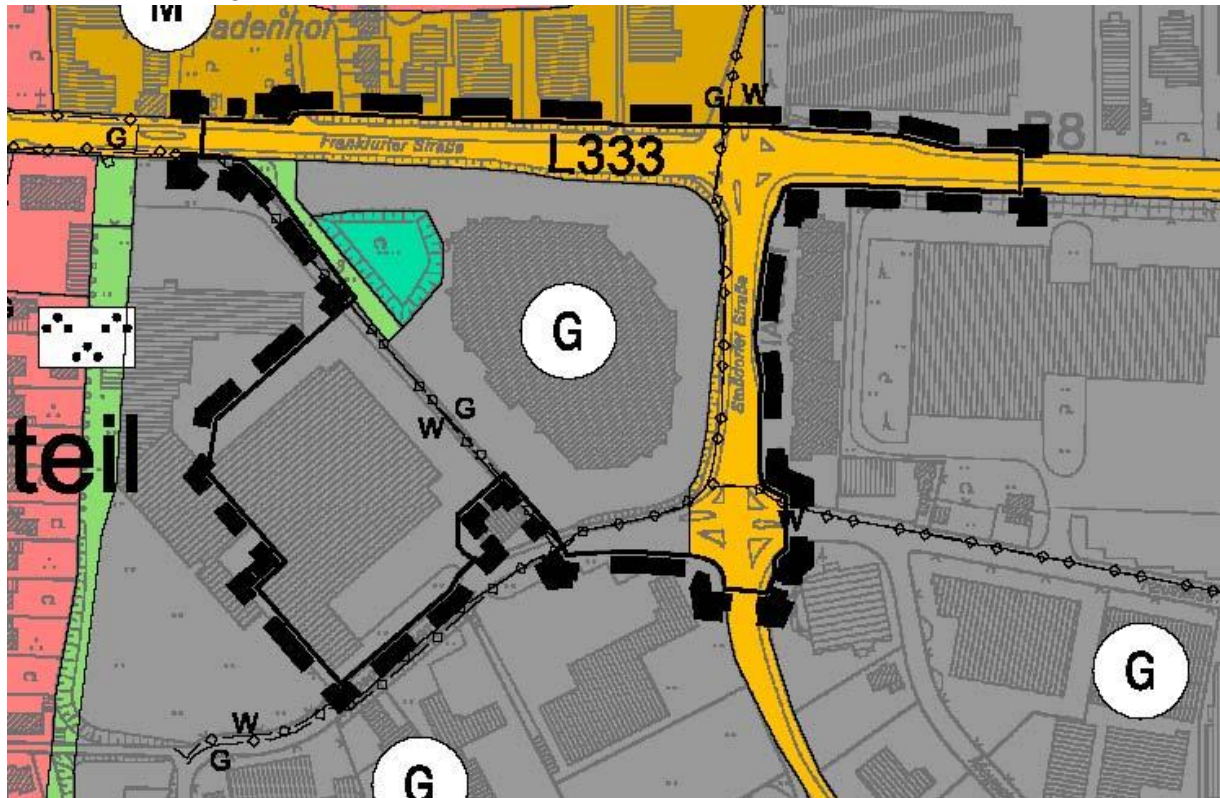


Abb. 2: Zeichnerische Darstellung des Flächennutzungsplanes (1992); zur Bedeutung der Signaturen: siehe Text.

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

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

Mit einbezogen wird bei dieser Planung zudem die Fläche des benachbarten Lagergebäudes. Die bestehende Halle soll zugunsten einer dem Einrichtungshaus

zugeordneten Stellplatzanlage abgerissen werden. Wegen der zukünftigen internen Fahrbeziehungen zwischen dem geplanten Einrichtungshaus einschließlich des Abhollagers in dem bisherigen als Tiefgarage genutzten Kellergeschoß des geplanten SO-Gebietes und den geplanten benachbarten Stellplatzflächen, wird der das geplante Sondergebiet querende Fuß- und Radweg verlegt. Er soll als Randweg der Frankfurter Straße von Westen kommend nicht wie bisher nach Süden abbiegen, sondern weiter bis zur Stoßdorfer Straße geführt werden 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 (Caféteriabereich) 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 Boutiquewaren (aus 52.12.2 – WZ 2003) | max. 250 m ² |
| • Elektrokleingeräte (aus 52.45.1 – WZ 2003) | max. 50 m ² |
| • Sonstige Nebensortimente (52.12.2 – WZ 2003) | max. 50 m ² |
| • Haus- und Heimtextilien | max. 1050 m ² |
| davon: Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe,
Vorhänge, dekorative Decken; 52.44.7 – WZ 2003) | max. 800 m ² |
| davon: Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; 52.41.1 – WZ 2003) | max. 800 m ² |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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 Geländeniveau 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 Verkehrswesen 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
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
Anpflanzqualität als 3xv H. mB, STU 18 / 20 cm	

Artenliste 2

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Waldhasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundrose
<i>Salix aurita</i>	Ohrweide
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	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-/Ausgleichs-Bilanzierung (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 beigelegt (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 Metalldachindeckungen) 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, Schotterrassen) 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 Geräuschemissionen 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 Geräuschemissionen 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 Geräuschimmissionen 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 Stellplatz 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 Verkehrswesen 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 Startrouten 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 Prüfmethoden 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
davon: Grünflächen / Pflanzgebots-flächen 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 Vorhabensträger, 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, usw.) 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 „Verkehrsgrün“ 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 schmalen 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 freizuhaltende 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.

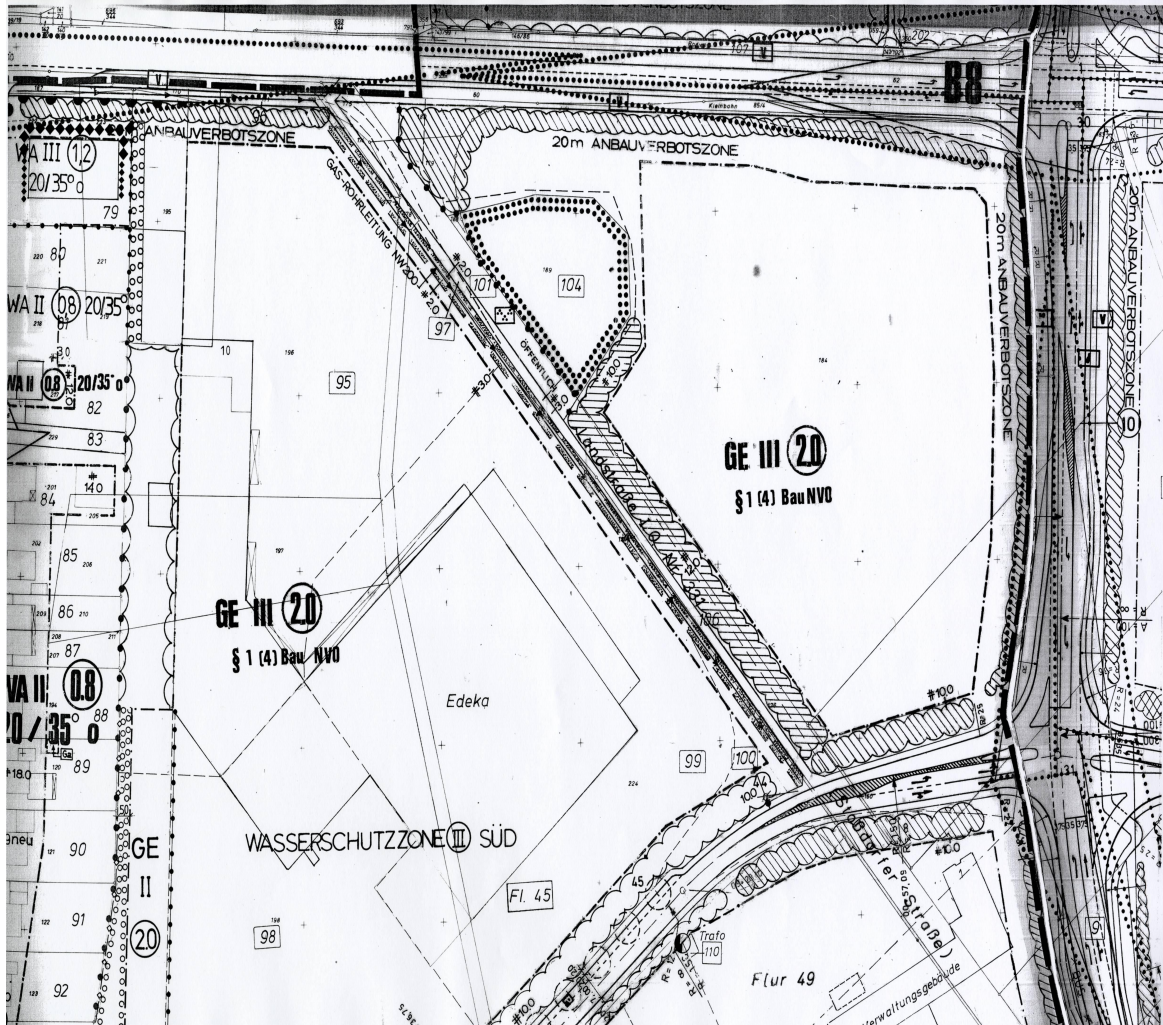


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan 01.18/1 u. 2 Hennef (Sieg) „Gewerbegebiet West – Stoßdorf“ (1979); zur Bedeutung der Signaturen: siehe Text

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 Zufallssichtungen 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 bestimmbarer Art der Gattung *Myotis* beobachtet werden. Im Südwesten wurden am 13.09.2010 zwei Zwergfledermäuse und eine durchfliegenden nicht näher bestimmbarer 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 geprägt. 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 Messegeländes 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 Geltungsbereichs 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 Rohrrigolen 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. Vormalig 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 standort- typischer Gehölzen und höchstens geringem Baumholz (BF 31) für die Verkehrsabstandflächen 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, Schotterrasen) abgeführt werden.

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen (mit Ausnahme von Metaldacheindeckungen) 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 beigelegt 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 Verkehrswesen 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 Ausgleichsmaßnahmen 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 Metaldacheindeckungen) 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, Schotterterrassen) 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 bestehenden 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*		
Biotoptyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m²)	Biotop-wert punkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
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*		
Biotoptyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m²)	Biotop-wert punkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
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 Wertpunktsummen 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		
Biotoptyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
Gartenbrache mit größeren Gehölzbestand (HW 82)***	2.500	18	45.000			
Streuobstwiese mit alten Hochstämmen (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		
Biotoptyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
Verbuschte Streuobstbrache 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 (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
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 (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
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 Gewässer-schutzbeauftragten, 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 nicht-befahrten Wege, in der als Grunddienstbarkeit festgeschriebenen Einleitungsmenge aus dem Nachbargrundstück (Quadenhof), werden über Rohrrigolen dauerhaft versickert. Das Niederschlagswasser befahrbarer 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

Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum VBP Nr. V 01.18/2.2 Möbelmarkt

- Bilanzierungen zu
1. den Flächen des Sonstigen Sondergebietes
 2. Änderungen der Verkehrsflächen: Fuß-
und Radweg südl. der Frankfurter Str.

Stand: 03.12.2010

1. SONDERGEBIET

1.1 Eingriffsbilanz gegenüber dem Zustand

Zuordnung der Grundlage:

Für das ehemalige Messegelände erfolgt die Berechnung auf Grundlage der bestehender Baugenehmigung von 1991 (AZ: B 80/90) (Punkt 1.1.1) 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 (Punkt 1.1.2).

Bestand

Grundstücke geplantes SO-Gebiet, Flur 45, Flstck. 101,102 tw.,104, 106, 146, 147 & 97 tw.

45.912 m²

SO, Zweckbestimmung: "großflächiger Einzelhandel - Einrichtungshaus"

1.1.1 Eingriffsbilanz für die SO-Gebietsteile auf Grundlage der Baugenehmigung v. 1991 (ehemaliges Messegelände)

Bilanz Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Bestand GRZ 0,86			Planung GRZ 0,9*		
	Fläche (m ²)	Biotop-wertpunkte	Wertpunkte-summe	Fläche (m ²)	Biotop-wertpunkte	Wertpunkte-summe
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.

1.1.2 Eingriffsbilanz für die SO-Gebietsteile auf Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (ehemaliges Edeka-Lager)**

Bilanz Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Bestand GRZ 0,86			Planung GRZ 0,9*		
	Fläche (m ²)	Biotop-wertpunkte	Wertpunkte-summe	Fläche (m ²)	Biotop-wertpunkte	Wertpunkte-summe
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 Wertpunktsummen beider Teilbereiche ergibt sich insgesamt ein Kompensationsdefizit von - 23.360 Wertpunkten, dass extern auszugleichen ist (siehe 1.3).

1.2 Externer Ausgleich

1.2.1 Bereits geleisteter Ausgleich

Bilanz Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Bestand			Planung		
	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

22; **** Planungshorizont ca. 15 Jahre

1.2.2 Verbleibender Ausgleich - Entbuschung einer Hangfläche -

Bilanz	Bestand			Planung		
Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
Verbuschte Streuobstbrache 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

1.3 Ergebnis

Für den unter 1.1 beschriebenen Eingriff ist in der Vergangenheit bereits ein anzurechnender Ausgleich von **7.500 Wertpunkten** geleistet worden. Der verbleibende externer 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 genutzten Flächen befinden in der Gemarkung Geistingen (Flur 51, Flurstücke 174 u. 175 tw.)

2.1 E- / A - BILANZIERUNG WG. GRÜNBEBEITUNG FÜR DEN 3,25 M BREITEN GEH- UND RADWEG INKL. BANKETTE

Bilanz	Bestand			Planung		
Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
Baumreihen und Einzelbäumen mit überwiegend standorttypischer 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

2.2 Ausgleich - Entbuschung einer Hangfläche -

Bilanz	Bestand			Planung		
Biototyp (Kürzel n. Wertliste)	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe	Fläche (m²)	Biotop- wertpunkte	Wertpunkte- summe
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

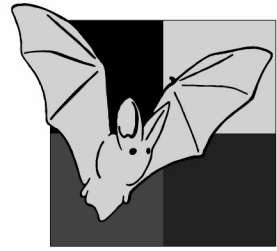
2.3 Ergebnis

Für den unter 2.1 beschriebenen Eingriff 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.)

3. Fazit

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.)

Büro für Faunistik
Dipl.-Biol. Mechtild Höller
Fledermausspezialistin



Kartierungen • Gutachten
Planung • Umweltbildung

Umbau der ehemaligen Messe, Stoßdorfer Straße und Abbruch einer Halle an der Josef-Dietzgen-Straße in Hennef (Sieg) – hier: Artenschutzfachliche Einschätzung in Bezug auf Fledermäuse

Zwischenbericht

Stand November 2010

Von

Dipl.-Biol. Mechtild Höller

Reuterstraße 55

51375 Leverkusen

Telefon: 0214 / 54283

E-Mail: me.hoeller@t-online.de

Auftraggeber:

Müllerland GmbH

Unter dem Issel

56412 Görgeshausen

INHALTSANGABE

1. Anlass und Vorgehen	2
2. Nachgewiesene Fledermausarten	2
3. Ehemalige Messehalle	3
3.1 Ergebnisse	3
4. Halle und Büroräume gegenüber der Messehalle.....	5
4.1 Ergebnisse	5
4.2 Mögliche Konflikte für Fledermäuse	5
4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Konflikten...	5
4.4 Artenschutzfachliche Einschätzung	6
5. Literatur	7

1. Anlass und Vorgehen

Geplant sind der Umbau der ehemaligen Messehalle in Hennef-Stoßdorf und der Abbruch der gegenüberliegenden Halle mit Büroräumen. Die beiden Gebäude liegen in einem stark besiedelten Bereich mit wenigen Gehölz- und Grünbereichen. Auf Grund der baulichen Beschaffenheit ist für die Tiefgarage der ehemaligen Messehalle, Stoßdorfer Straße in Hennef, eine potenzielle Eignung als Zwischen- und/oder Winterquartier für Fledermäuse gegeben. Daher erfolgte im Rahmen des geplanten Umbaus der ehemaligen Messehalle die Beauftragung zu einer Untersuchung auf Fledermausvorkommen in der Tiefgarage. Darüber hinaus weist die gegenüberliegende Halle an der Josef-Dietzgen-Straße Fledermausquartier-Potenzial auf. Die Halle wurde in die Untersuchung zu Fledermausvorkommen miteinbezogen.

Zwergfledermäuse präferieren Spaltenquartiere an Gebäuden als Sommerquartier. Braune Langohren nutzen gelegentlich Spaltenverstecke an Häusern (BOYE et al. 1999, MESCHÉDE & HELLER. 2000, DIETZ et al. 2007). Wegen ihrer geringen Fortpflanzungsrate, normalerweise ein Junges pro Fledermausweibchen im Jahr, haben Fledermäuse ein erhöhtes Überlebensrisiko. Ihr Bestand ist daher als kritisch einzustufen. Daraus folgt der hohe Schutz der Fledermäuse. Sie sind laut BArtSchV. Anl. 1, Sp.3 „besonders geschützt“ und zählen gemäß FFH-Richtlinie, Anhang IV zu den „streng geschützten Arten“. Aufgrund der neuen Rechtslage gemäß § 44 BNatSchG müssen grundsätzlich alle besonders und streng geschützten Arten berücksichtigt werden, sofern diese durch Planungen betroffen sein können.

Wegen des gegebenen Quartierpotenzials der von der Planung betroffenen Gebäude erfolgte die Absuche der Tiefgarage der ehemaligen Messe und der gegenüberliegenden Halle auf direkte (Fledermäuse, tote Tiere) und indirekte Hinweise (Fledermauskotballen, Fraßreste, Drüsensekret) zu einer Fledermausbesiedlung.

Die ehemalige Messehalle wurde darüber hinaus an zwei Abenden mit Hilfe von Ultraschalldetektoren auf ausfliegende Fledermäuse beobachtet.

2. Nachgewiesene Fledermausarten

An zwei Abenden erfolgte mit einer Assistentin die Beobachtung des Messegebäudes auf ausfliegende Fledermäuse. Das Fledermaus-Artenspektrum wurde mittels Ultraschalldetektoren und Sichtbeobachtung erfasst und auf Balzrufe z.B. von Zwergfledermäusen geachtet. Die Kartierungen fanden am 13.09.2010 und 29.09.2010 statt.

Die Beobachtung der Messehalle, vorrangig der Tiefgarage, erbrachte keine Nachweise ausfliegender Fledermäusen. Balzrufe wurden nicht gehört. Auf der Nordostseite der

ehemaligen Messehalle konnten an beiden Abenden bis zu drei jagende Zwergfledermäuse und eine durchfliegende nicht determinierte Art der Gattung *Myotis* beobachtet werden. Im Südwesten wurden am 13.09.2010 zwei Zwergfledermäuse und eine durchfliegende nicht determinierte Art der Gattung *Myotis* und am 29.09.2010 drei jagende Zwergfledermäuse beobachtet. An den Gehölzen westlich der Messehalle jagten an beiden Tagen drei Zwergfledermäuse.

Zwergfledermäuse präferieren Quartiere an Gebäuden, die sich u.a. in den umliegenden Siedlungen befinden können. Die Zwergfledermaus ist in NRW als N „ungefährdet dank Naturschutzmaßnahmen“ eingestuft (FELDMANN et al. 1999), nach der Roten Liste Deutschland (MEINIG et al. 2009) 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 (MESCHEDE & HELLER 2000, TAAKE & VIERHAUS 2004).

3. Ehemalige Messehalle

Die ehemalige Messehalle wurden auf direkte (Fledermäuse, tote Tiere) und indirekte Hinweise (Fledermauskotballen, Fraßreste, Drüsensekrete) zu Fledermausvorkommen abgesucht. Zur Erfassung des Mikroklimas wurden jeweils die Temperatur [°C] und die rel. Luftfeuchtigkeit [%] gemessen. Die Tiefgarage wurde auf ihre potenzielle Eignung als Sommerquartiere bzw. Winterquartiere für Fledermäuse eingeschätzt.

3.1 Ergebnisse

Die gründliche Absuche der Tiefgarage der ehemaligen Messehalle in Hennef am 03.11.2010 erbrachte weder direkte (Fledermäuse, tote Tiere) noch indirekte Nachweise (Fledermauskot, Fraßreste) zu Fledermäusen. Aufgrund von tiefen Spalten in der Decke nahe bei den Außenwänden und entlang der Pfeiler, der Temperatur von 11,9 °C sowie der Luftfeuchtigkeit von 70 % ist eine potenzielle Eignung der Tiefgarage als Fledermaus-Winterquartier gegeben. Demzufolge kann eine Besiedlung durch Fledermäuse zu einem späteren Zeitpunkt nicht ausgeschlossen werden.

Beeinträchtigt wird das potenzielle Fledermaus-Winterquartier durch die regelmäßig stattfindenden Flohmärkte in der Tiefgarage.

Zwei weitere Begehungen der Tiefgarage werden im Januar/Februar 2011 durchgeführt.

Nachdem die ergänzenden Begehungen der Tiefgarage im Januar 2011 durchgeführt worden sind, erfolgt die Beschreibung möglicher Konflikte für Fledermäuse, Vermeidungsmaßnahmen werden vorgeschlagen und das Vorhaben artenschutzfachlich bewertet in Bezug auf Fledermäuse.

4. Halle und Büroräume gegenüber der Messehalle

Die Halle mit Büroräumen südwestlich der Messehalle wurden auf direkte (Fledermäuse, tote Tiere) und indirekte Hinweise (Fledermauskotballen, Fraßreste, Drüsensekrete) zu Fledermausvorkommen abgesucht. Zur Erfassung des Mikroklimas wurden jeweils die Temperatur [°C] und die rel. Luftfeuchtigkeit [%] gemessen. Die Büroräume und Halle wurden auf ihre potenzielle Eignung als Sommerquartiere bzw. Winterquartiere für Fledermäuse eingeschätzt.

4.1 Ergebnisse

Die Büroräume weisen keine Einschlfupmöglichkeiten und Spaltenverstecke für Fledermäuse auf, zudem sind die Räume zu hell. Eine potenzielle Eignung als Fledermaus Sommer-/Winterquartier wird ausgeschlossen.

Die Absuche der Halle und Nebenräume am 10.11.2010 erbrachte weder direkte noch indirekte Hinweise zu einer Fledermausbesiedlung. Einflugmöglichkeiten im Bereich der Rolltore und über einer Verbretterung im Südwesten der Halle sind vorhanden. Spalten befinden sich im Übergang zwischen Wand und Decke und an den Unterzügen. Die Spalten sind wenige Zentimeter tief. Die Temperatur betrug 10,2 °C und die relative Luftfeuchtigkeit 70 %. Die Halle ist potenziell als Sommerquartier für Fledermäuse geeignet. Eine Eignung als Winterquartier wird wegen fehlender tiefer, frostfreier Spaltenverstecke und Hangplätze ausgeschlossen.

4.2 Mögliche Konflikte für Fledermäuse

Im Folgenden werden erkennbare Konflikte für Fledermäuse bei Abbruch der Büroräume und Halle gegenüber der Messehalle beschrieben.

Eine Fledermaus-Besiedlung der Halle im Sommerhalbjahr lässt sich nicht ausschließen. Nicht terminierter Abbruch der Halle kann daher zu Tötungen und Verletzungen von Fledermäusen führen.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Konflikten

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Konflikten in Bezug auf Fledermäuse und Ersatzmaßnahmen werden vorgeschlagen.

Nach § 44 BNatSchG ist es u.a. verboten, Tiere der besonders geschützten Arten (u.a. alle heimischen Fledermausarten) ... zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Um diese Verbotstatbestände zu vermeiden, ist ein zügiger Abbruch der Halle und Büroräumen zu planen. Der Abbruch der Halle muss spätestens bis Ende März 2011 begonnen werden, um eine Fledermausbesiedlung der Halle, die potenziell als Sommerquartier geeignet ist, zu vermeiden.

Ein späterer Abbruchbeginn der Halle (ab April 2011) macht die Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises erforderlich. Darüber hinaus erfordert ein späterer Abbruchbeginn eine erneute Absuche der Halle auf Fledermausbesatz.

4.4 Artenschutzfachliche Einschätzung

Gemäß § 44 BNatSchG ergibt sich bei allen Planungen die Notwendigkeit einer artenschutzfachliche Prüfung, sofern aufgrund ernst zu nehmender Hinweise sog. „planungsrelevanter Arten“ (BAUCKLOH, KIEL & STEIN 2007, KIEL 2005) eingriffsrelevant betroffen sein könnten.

Bei konsequenter Einhaltung der Abbruchzeiten für die Halle mit Büroräumen wären keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG betroffen, erheblichen Beeinträchtigungen von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.

Fazit: Aus fachgutachterlicher Sicht wird bei zügigem Abbruch der Halle (**spätester Beginn bis Ende März 2011**) südwestlich der ehemaligen Messehalle in Hennef-Stoßdorf keine Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Populationen der Fledermausarten erwartet.

5. Literatur

BAUCKLOH, M., KIEL, E.-F. & W. STEIN 2007: Berücksichtigung besonders und streng geschützter Arten bei der Straßenplanung in Nordrhein-Westfalen. Naturschutz und Landschaftsplanung 39, (1), 2007.

BOYE, P., DIETZ, M., & WEBER, M. (1999): Fledermäuse u. Fledermausschutz in Deutschland BfN (Hrsg.), BfN-Schriftenvertrieb im Landwirtschaftsverlag, Münster.

BUNDESARTENSCHUTZVERORDNUNG (BArtSchV) v. 14.10.1999, Anlage 1 Spalte 3 zuletzt geändert durch G. v. 25.3.2002.

DIETZ, C., O. v. HELVERSEN, D. NILL (2007): Handbuch der Fledermäuse Europas und Nordwestafrikas, Kosmosnaturführer, Franckh-Kosmos Verlags GmbH.

FFH-Richtlinie (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie): Richtlinien 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen.

FELDMANN, R., HUTTERER, R. & H. VIERHAUS (1999): Rote Liste der gefährdeten Säugetierarten in Nordrhein-Westfalen. In: LÖBF (Hrsg.) (1999): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 3. Fassg. LÖBF-Schriftenreihe 17: 307 – 324.

Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG), vom 29. Juli 2009

KIEL, E.-F. 2005: Artenschutz in Fachplanungen. LÖBF-Mitteilungen 1/2005.

MEINIG, H., BOYE, P. & R. HUTTERER (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands, Stand Oktober 2008, in: Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) 2009: Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands, Band 1: Wirbeltiere. Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 70 (1), Bonn - Bad Godesberg.

MESCHEDE, A. & HELLER, K.-G. (2000): Ökologie und Schutz von Fledermäusen in Wäldern. - Bundesamt für Naturschutz (Hrsg.) (2000): Schriftenreihe für Landschaftspflege und Naturschutz, Heft 66.

TAAKE, K.-H. & VIERHAUS, H. (2004): Pipistrellus pipistrellus (Schreber, 1774) – Zwergfledermaus, in: NIETHAMMER, J. (†) & KRAPP, F. (Hrsg.): Handbuch der Säugetiere Europas, Band 4/II, Fledertiere (Teil II), Aula Verlag.

Leverkusen, 14. November 2010

Dipl.-Biol. Mechtild Höller

Reuterstraße 55

51375 Leverkusen

Telefon: 0214 / 54283

e-Mail: me.hoeller@t-online.de

Zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente („Hennefer Liste“)**Sortimentsliste**

Branchen	Sortimente	nah- versor- gungs- relevant	zentren- relevant	nicht zentren- relevant
Nahrungs- und Genussmittel		x		
	Obst, Gemüse und Kartoffeln	x		
	Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	x		
	Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse	x		
	Back- und Süßwaren	x		
	Wein, Sekt, Spirituosen	x		
	Getränkhandel ("Getränkemarkt")			x
	Tabakwaren	x		
	Reformwaren, Naturkost	x		
Gesundheit und Körperpflege				
	Apotheken	x		
	Medizinische und orthopädische Artikel		x	
	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (ohne Drogerieartikel)	x		
	Drogerieartikel	x		
Bekleidung, Textilien				
	Haushaltstextilien		x	
	Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung/ Wäsche		x	
	Bekleidung ohne ausgeprägten Schwerpunkt		x	
	Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Damenbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör		x	
	Kürschnerwaren		x	
Schuhe, Lederwaren				
	Schuhe		x	
	Leder- und Täschnerwaren		x	
Möbel, Hausrat				
	Wohnmöbel			x
	Büromöbel			x
	Lampen, Leuchten			x
	Haushaltsgegenstände		x	
	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren		x	
	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren		x	
	Heimtextilien		x	
	Teppiche			x
	Matratzen, Lattenroste			x
Elektroartikel, Unterhaltungselektronik				
	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechn. Erzeugnisse (außer Elektrogroßgeräte)		x	
	Elektrogroßgeräte ("Weiße Ware")		x	
	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör		x	

Branchen	Sortimente	nah- versor- gungs- relevant	zentren- relevant	nicht zentren- relevant
Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf				
	Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren			x
	Anstrichmittel			x
	Bau- und Heimwerkerbedarf			x
Bücher, Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Büroartikel				
	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		x	
	Bücher und Fachzeitschriften		x	
	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		x	
Tapeten, Bodenbeläge, Kunstgegenstände, Briefmarken, Münzen, Geschenkartikel, Uhren, Schmuck und Spielwaren				
	Tapeten und Bodenbeläge			x
	Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		x	
	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck		x	
	Spielwaren		x	
Blumen, Garten, Zoo				
	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, Trockenblumen		x	
	Gartenpflanzen, Saatgut, Düngemittel, Pflanzenschutz			x
	Gartengeräte, Gartenbedarf			x
	Zoologischer Bedarf, Tierfutter, lebende Tiere			x
Optik, Foto				
	Augenoptiker		x	
	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)		x	
EDV, Telekommunikation				
	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software		x	
	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone		x	
Fahrräder, Mofas				
	Mofas, Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör			x
Sport- und Campingartikel				
	Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportkleingeräte		x	
	Sportgroßgeräte			x
	Campingartikel			x
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwagen (in Verkaufsräumen)				
	Antiquitäten und antike Teppiche		x	
	Antiquariate		x	
Kfz-Einzelhandel, Zubehör				
	Kfz-Zubehör, Gebrauchtwagen			x

Warengruppen nach:

Systematik der Wirtschaftszweige, Statist. Bundesamt Wiesbaden 2003

LEPro NRW 2007

Eigene Modifikationen

Hydrogeologischer Bericht

zum
Projekt

Josef-Dietzgen-Straße

Hennef

1. Bericht

erstattet von
Institut für Geotechnik
Dr. Jochen Zirfas
Egerländer Straße 46
65556 Limburg
Tel.: 06431/29490
Fax: 06431/294944

Az. 11 10 06



Inhaltsverzeichnis

1.0	Auftrag	4
2.0	Unterlagen	5
2.1	Planseitige Unterlagen.....	5
2.2	Unterlagen IfG	5
3.0	Situation.....	6
4.0	Baugrund	10
4.1	Auffüllung.....	12
4.2	Schluff.....	13
4.3	Kies.....	14
5.0	Untersuchung der Durchlässigkeit.....	15
6.0	Bewertung der Versickerungsfähigkeit	17
7.0	Schlussbemerkungen	19

Anlagenverzeichnis

- | | |
|---|--|
| 1 | Lageplan der Aufschlusspunkte, Maßstab 1 : 1000 |
| 2 | Profilschnitte der Kleinbohrungen, RKS/VVS 1,
RKS/VVS 2, Maßstab 1 : 25 |
| 3 | Ergebnisse bodenmechanischer Laboruntersuchungen |
| 4 | Ergebnisse Bestimmung der Durchlässigkeit |

1.0 Auftrag

Die Müllerland GmbH erteilte fernmündlich am 08.11.2010 den Auftrag, eine Baugrunderkundung zum projektierten Bauvorhaben Versickerungseinrichtung Josef-Dietzgen-Straße in Hennef vorzunehmen.

Die im Bereich der geplanten Muldenrigole anstehenden Böden sind hinsichtlich einer möglichen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser zu prüfen.

Die Untersuchungsergebnisse sind darzustellen und zu bewerten.

2.0 Unterlagen

2.1 Planseitige Unterlagen

- Bestandsplan Messegelände Hennef, Maßstab 1 : 750, IB Alex und Amberge
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2, 23.09.2010, Maßstab 1 : 1000, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH
- Lageplanausschnitt mit eingetragenem Projektstandort, Maßstab 1 : 1000, Planungsgruppe Skribbe-Jansen GmbH

2.2 Unterlagen IfG

- Lageplan der Aufschlusspunkte, Maßstab 1 : 1000 (Anlage 1)
- Profilschnitte der Kleinbohrungen, Maßstab 1 : 25 (Anlage 2)
- Ergebnisse bodenmechanischer Laboruntersuchungen (Anlage 3)
- Ergebnisse Bestimmung der Durchlässigkeit (Anlage 4)

3.0 Situation

Am Standort Josef-Dietzgen-Straße in Hennef ist die Anlage einer Muldenrigolenversickerung vorgesehen.

Der Projektstandort befindet sich im Dreieck zwischen der Frankfurter Straße im Norden und der Josef-Dietzgen-Straße im Südwesten.

Die Lage des Projektstandortes geht aus folgendem Luftbild hervor:



QUELLE: ONGEO GMBH

Im Südosten des geplanten Standortes befindet sich eine stark bebuschte Mulde, der Standort selbst ist zum Teil gepflastert, zum Teil liegt er als Grünfläche vor, wie aus folgenden Fotos hervorgeht:



Foto 1: Ansicht von Osten



Foto 2: Ansicht von Nordwesten



Foto 3: Ansicht von Westen



Foto 4: Ansicht bewachsene Mulde von Westen

Genaue Angaben über die flächenhafte Erstreckung der geplanten Versickerungseinrichtung liegen derzeit noch nicht vor.

Die Tiefe der Versickerungseinrichtung beträgt ca. 2,0 m.

Die Möglichkeit einer Versickerung in den anstehenden Böden ist zu untersuchen.

Die höhenmäßige Aufnahme der Aufschlussbohrungen erfolgte auf einem Kanaldeckel in der Josef-Dietzgen-Straße (vgl. Anlage 1), dessen Deckelhöhe von 65,46 mNN der vorliegenden Planunterlage entnommen wurde.

Die Geländehöhen am Projektstandort (Ansatzpunkte der Aufschlussposition) liegen bei 65,3 mNN.

Die Projektsteuerung wird von Planungsgruppe Skribbe-Jansen ausgeführt.

Das IfG wurde mit der Hydrogeologischen Fachberatung beauftragt.

4.0 Baugrund

Um Aufschluss über die Baugrund- und Grundwasserverhältnisse zu erhalten, wurden folgende Bodenaufschlüsse angelegt:

Rammkernsondierungen: RKS 1 bis RKS 2

Zur ergänzenden Überprüfung der Untergrunddurchlässigkeit wurden die Versickerungsversuche:

VVS 1, VVS 2

durchgeführt.

Die Rammkernsondierungen wurden mit einem Durchmesser von

60-80 mm

ausgeführt.

Die Ansatzpunkte der Bodenaufschlüsse ergeben sich aus dem Lageplan der Anlage 1 im Maßstab 1 : 1000.

Die Profile der Aufschlussbohrungen sind im Schnitt in der Anlage 2 im Maßstab 1 : 25 dargestellt.

Aus den durchgeführten Bodenaufschlüssen, einer detaillierten Geländeaufnahme sowie den allgemeinen geologischen Kartenunterlagen ergibt sich für den Projektstandort folgendes Bild der allgemeinen Baugrundsituation:

Über der Basis aus Tonschiefern des Unterdevons (Siegenstufe) folgen quartäre Terrassenablagerungen, die von Schluff überdeckt werden. Die Deckschicht wird von künstlicher Auffüllung gebildet.

4.1 Auffüllung

Auffüllung wurde in beiden Aufschlussbohrungen angetroffen.

Es handelt sich hierbei in einer 0,4 m starken Hangendzone um stark humosen schluffigen Sand und humosen schluffigen sandigen Kies, die beide schwach durchwurzelt sind und eine braune bis dunkelbraune Bodenfarbe aufweisen. Hierunter schließt sich Auffüllung in Form von schluffigem sandigem Kies von brauner Farbe und lockerer bis mitteldichter Lagerung bis 0,7 m bzw. 0,9 m unter Geländeoberkante an.

4.2 Schluff

Der oberste Profilabschnitt der natürlichen Bodenabfolge am Standort wird von Schluff gebildet.

Das Feinsediment besitzt eine hellbraune bis rotbraune Bodenfarbe und ist zum Teil schwarzfleckig.

Die Kornzusammensetzung weist einen schwach tonigen, feinsandigen Schluff auf.

Entsprechend der Feldansprache liegt das Sediment im Zustand steifplastischer Konsistenz vor.

Die Schichtstärke schwankt zwischen 1,7 m und 2,0 m.

4.3 Kies

Bis zur Endtiefe von 3,5 m unter Geländeoberkante wurde Terrassenkies aufgeschlossen.

Das Sediment besitzt das Kornspektrum eines schwach schluffigen, sandigen bis stark sandigen Kiesel.

Entsprechend der aufgezeichneten Eindringwiderstände der Sonden ergibt sich eine mitteldichte Lagerung.

Die Liegendgrenze des Kiesel, der mehrere Dekameter Schichtstärke besitzt, wurde nicht aufgeschlossen.

5.0 Untersuchung der Durchlässigkeit

Nach der übermittelten Planinformation besitzt die geplante Versickerungseinrichtung eine Einbindetiefe von rd. 2,0 m.

Um die Durchlässigkeit der angetroffenen Bodenschichten am Projektstandort im Bereich der geplanten Versickerungsanlage zu bestimmen, wurden in situ Feldversuche durchgeführt.

Die Versuchspositionen sind im Lageplan (Anlage 1) mit VVS 1 und VVS 2 gekennzeichnet.

Bei diesen Feldversuchen handelt es sich um sogenannte Permeabilitäts-Infiltrations-Tests (PIV-Tests) mit abnehmender Druckhöhe.

Die Auswertung erfolgte nach den entsprechenden USBR-Formeln unter Berücksichtigung des gültigen, hier kugelförmigen Infiltrationsbereiches.

In beiden Versuchspositionen wurde der mitteldicht gelagerte Kiessand in einer Kote von 3,0 m bzw. 3,5 m unter Geländeoberkante getestet.

Der im Sohlbereich der geplanten Versickerungsanlage anstehende Schluff besitzt erfahrungsgemäß eine für die Versickerung unzureichende Durchlässigkeit.

Die Ergebnisse der durchgeführten Feldversuche im Kies sind in folgender Tabelle und in Anlage 4 zusammengestellt:

Versuch	Bodenart	k-Wert [m/s]	Bewertung nach DIN 18130, Teil 1	Anlage
VVS 1	G,s*,u'	$2,35 \cdot 10^{-5}$	durchlässig	4.1
VVS 2	G,s,u'	$2,22 \cdot 10^{-5}$	durchlässig	4.2

Zur Überprüfung der Durchlässigkeit wurden die im Infiltrationsbereich anstehenden Kiese einer Kornanalyse nach DIN 18123 unterzogen.

Die Ergebnisse sind in der Anlage 3 zusammengestellt.

Die Auswertung der Durchlässigkeit aus den Kornverteilungskurven nach der empirischen Methode von HAZEN bzw. BEYER sind aufgrund des Feinkorngehaltes $< 0,063 \text{ mm} > 10 \%$ nicht möglich.

6.0 Bewertung der Versickerungsfähigkeit

Für die Versickerung von nichtschädlich verunreinigtem Niederschlagswasser sieht das Arbeitsblatt DWA-A-138 (April 2005) folgende Versickerungseinrichtungen vor:

- Flächenversickerung
- Muldenversickerung
- Rigolen- und Rohrversickerung
- Schachtversickerung

Darüberhinaus wird für derartige Einrichtungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ein Wertebereich von

$$1 \times 10^{-3} \text{ m/s} < k_f < 1 \times 10^{-6} \text{ m/s}$$

vorausgesetzt.

Die am Projektstandort ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte für die Kiese im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtung liegen innerhalb dieses Wertebereiches.

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Sinne der DWA-A-138 in diesen Kiesen ist möglich.

Die Dimensionierung der Versickerungseinrichtung ist unter Ansatz des Durchlässigkeitsbeiwertes

$$k_f = 2 \times 10^{-5} \text{ m/s}$$

und der örtlichen Regenspende zu dimensionieren.

Die Sohle der Versickerungsanlage muss > 0,5 m in die Kiese einbinden.

Nach Auswertung von Archivunterlagen liegt der Grundwasserspiegel am Projektstandort unter Berücksichtigung der Messwerte April 1988, März 1988 (relativ hoher Grundwasserstand) und Oktober 1991 (tieferer Grundwasserstand) zwischen ca. 61,0 mNN, ca. 62,0 mNN und ca. 59,7 mNN.

Bei der geplanten Einbindung des Versickerungskörpers in das Gelände wird der im Arbeitsblatt DWA-A-138 vorgegebene Mindestabstand zwischen der Sohle der Versickerungseinrichtung und der Kote des mittleren Höchstgrundwasserstandes von > 1,0 m eingehalten.

7.0 Schlussbemerkungen

Im vorliegenden Hydrogeologischen Bericht zum Projektstandort Josef-Dietzgen-Straße, Hennef, werden die im Bereich der geplanten Versickerungseinrichtung anstehenden Kiese hinsichtlich ihrer Durchlässigkeit untersucht.

Es zeigt sich, dass die Kiese im überprüften Bereich als ausreichend durchlässig zu bewerten sind.

Der Abstand der Versickerungssohle zum Grundwasser ist ausreichend.

Eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A138 (April 2005) ist in diesen Schichten möglich.

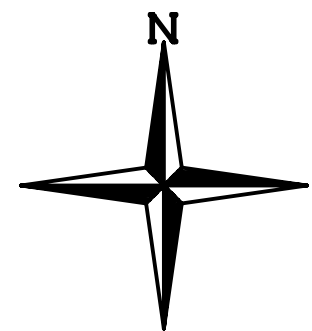
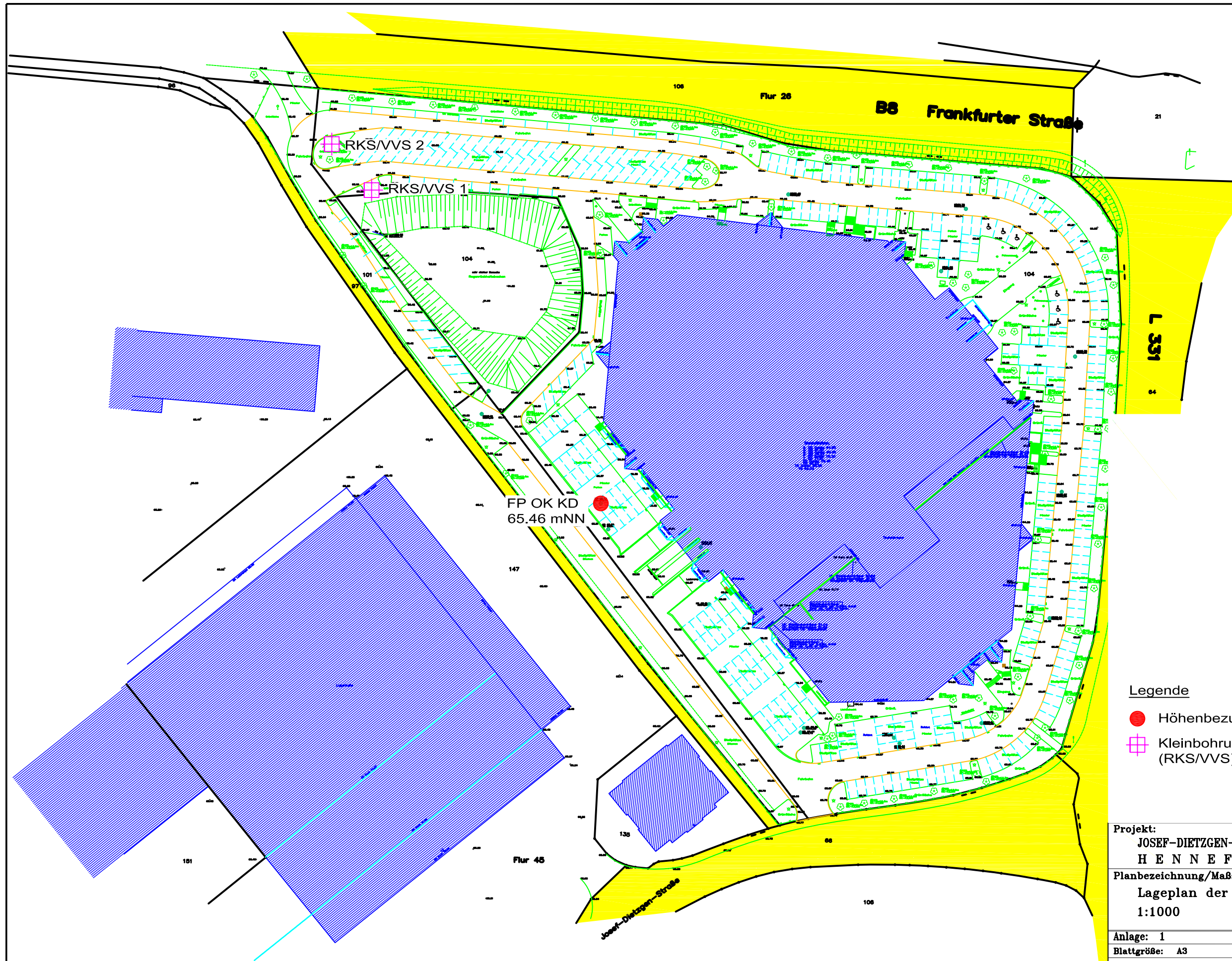
Der Bericht ist nur in seiner Gesamtheit verbindlich.

Limburg, 24.11.2010-ss

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jochen Zirfas', is shown within a rectangular box.

Dr. Jochen Zirfas

Bearbeiter: EurGeol. Thomas Hollinger



Legende

-  Höhenbezugspunkt
-  Kleinbohrung/Versickerungsversuch (RKS/VVS)

Projekt:
**JOSEF-DIETZGEN-STRASSE
H E N N E F**

Planbezeichnung/Maßstab:
**Lageplan der Aufschlusspunkte
1:1000**

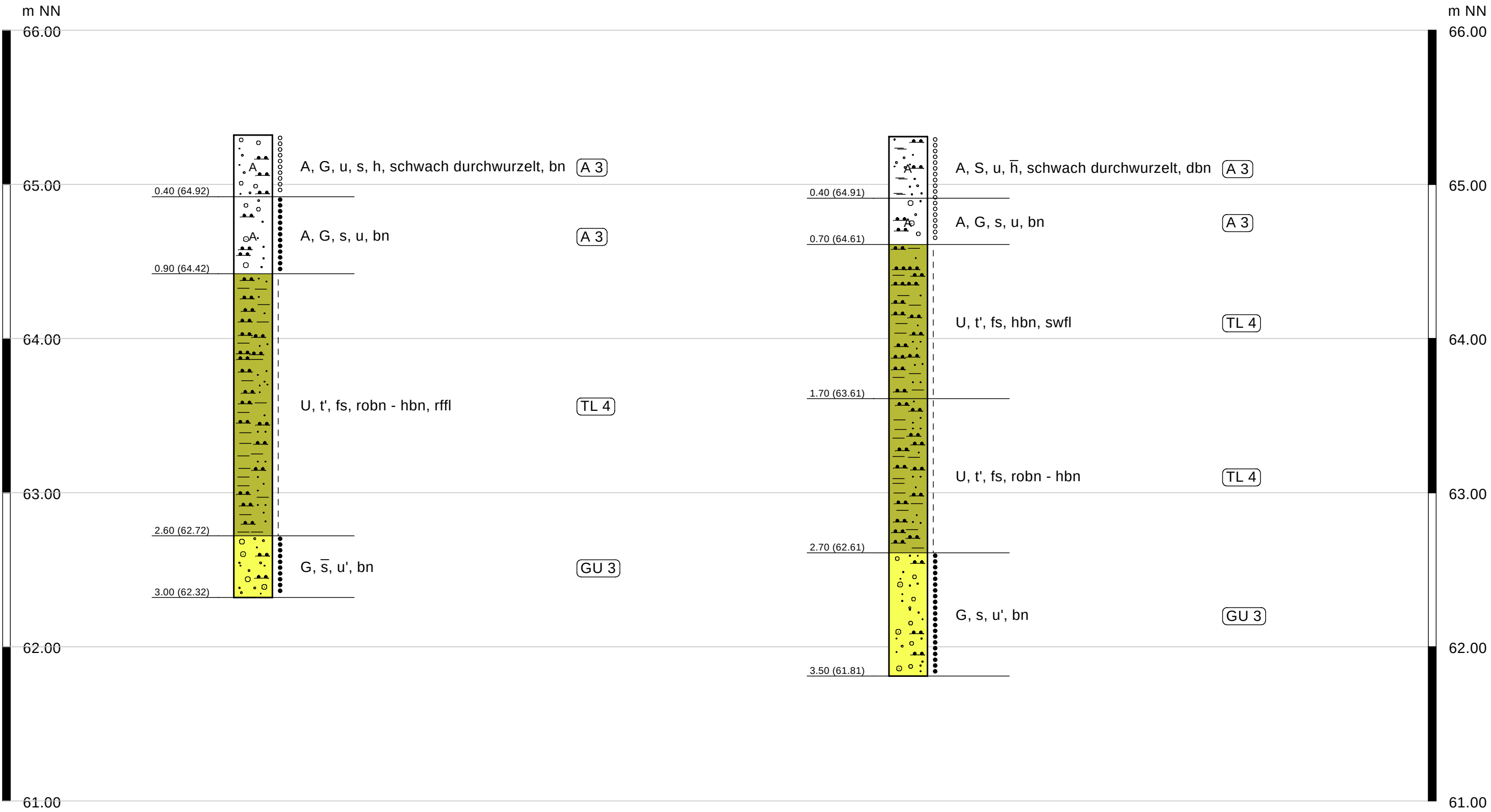
Anlage: 1	Projekt-Nr.: 11 10 06
Blattgröße: A3	Datei: LP Aufschlussp.
Institut für Geotechnik Dr. Jochen Zirfas Egerländer Straße 44-46 65556 Limburg Telefon: 06431/29490 Telefax: 06431/294944	
Bearbeiter: th	Datum: 16.11.10
Gezeichnet: fh	
Gekündert1:	
Gekündert2:	
Gekündert3:	
Gesehen1: ni-th	16.11.10
Gesehen2:	
Gesehen3:	
Gesehen4:	

RKS/VVS 1

RKS/VVS 2

65.32

65.31



Legende

A

INSTITUT FÜR GEOTECHNIK

Dr. Jochen Zirfas

Egerländer Strasse 46

D - 65556 Limburg

Tel: +49 6431 29490

Fax: +49 6431 294944

e-mail: ifg@ifg.de

Projekt:

Josef- Dietzgen- Straße
H E N N E F

Planbezeichnung:

Profilschnitte der Kleinbohrungen
RKS/VVS 1, RKS/VVS 2

Projektnummer:	11 10 06		Datum	Sachbearbeiter	
Anlage-Nr.:	2		bearbeitet	th	
Plan-Nr.:	1/1		gezeichnet	15.11.10	fh
Maßstab:	1:25		geprüft		
			geändert		
			gesehen	15.11.10	zi -th

Ergebnisse
bodenmechanischer
Laboruntersuchungen

Josef-Dietzgen-Straße,

H E N N E F

Institut für Geotechnik
Dr. Jochen Zirfas
Egerländer Strasse 44-46
65556 Limburg/Lahn

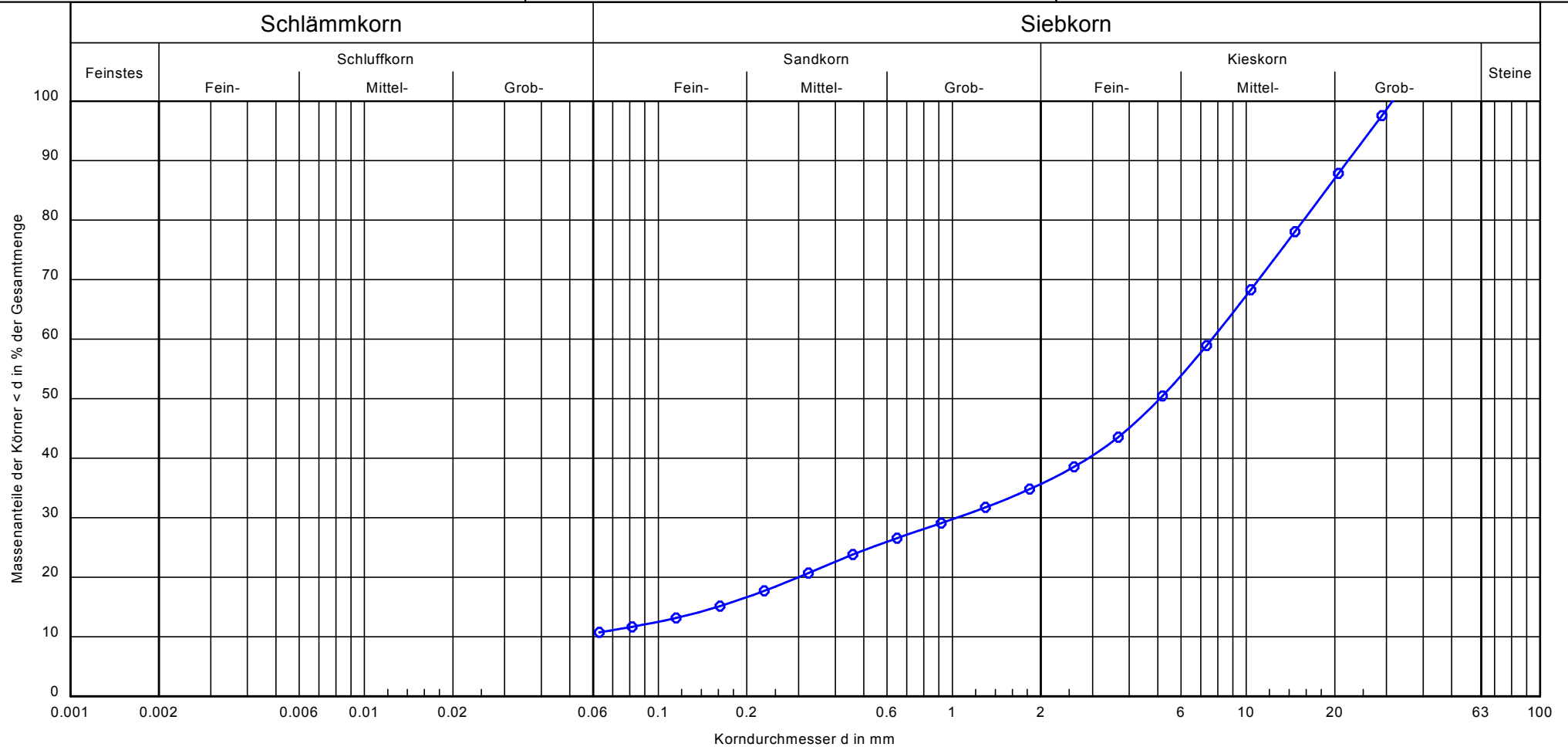
Bearbeiter: uh

Datum: 22.11.2010

Körnungslinie nach DIN 18123

Josef - Dietzgen - Straße
Hennef

Prüfungsnummer: 111006_1
Probe entnommen am: 12.11.2010
Art der Entnahme: GP
Arbeitsweise: Siebung mit Abschlämmung



Probebezeichnung:	1/4	Bemerkungen: < 0.063 mm = 10,7 %	Bericht: 11 10 06 Anlage: 3.1.1
Entnahmestelle:	RKS 1		
Tiefe:	2,6 - 3,0 m		
Bodenart:	G, fs, ms', gs'		
k - Wert [m/s] (Hazen):	-		
U/Cc	-/-		

Institut für Geotechnik
Dr. Jochen Zirfas
Egerländer Strasse 44-46
65556 Limburg/Lahn

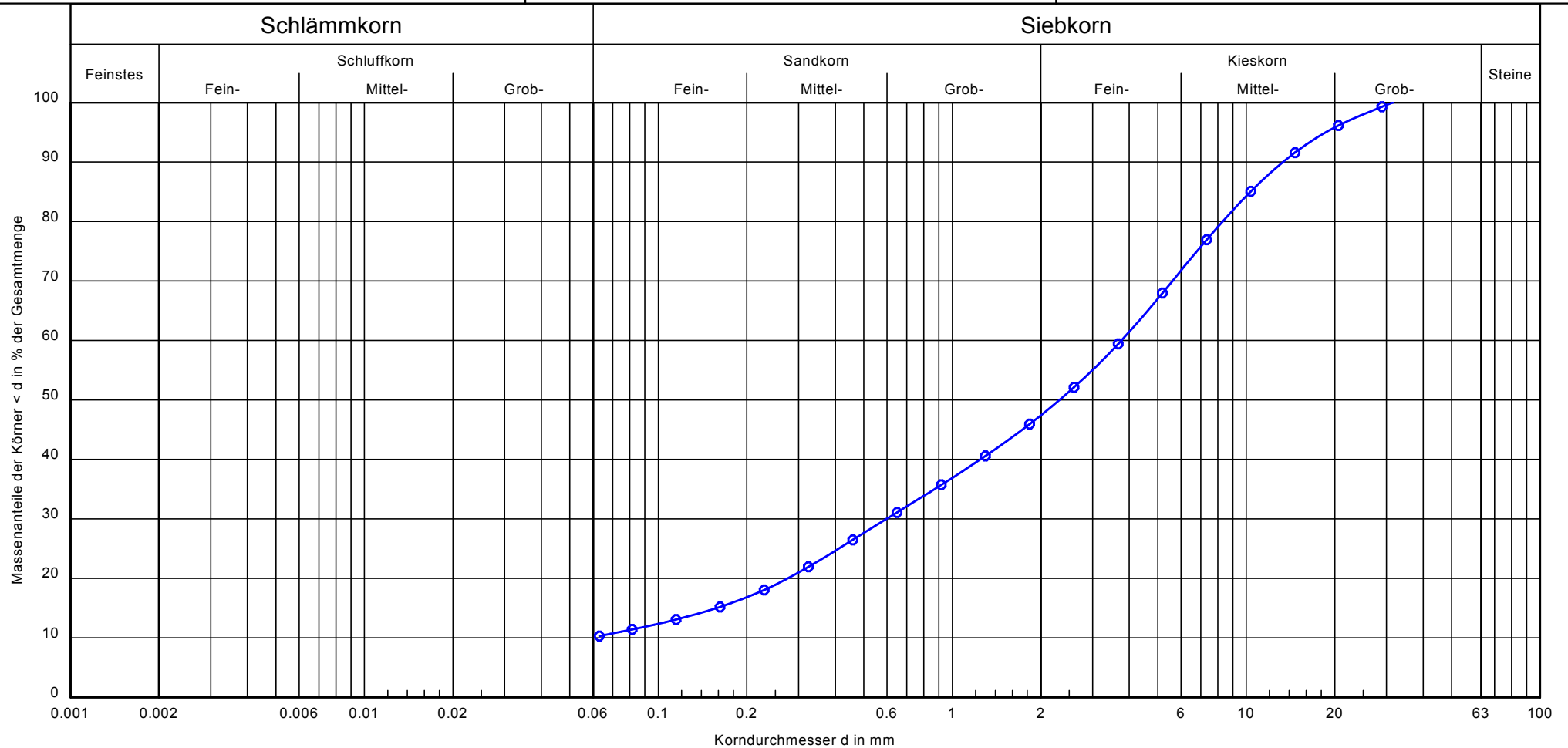
Bearbeiter: uh

Datum: 22.11.2010

Körnungslinie nach DIN 18123

Josef - Dietzgen - Straße
Hennef

Prüfungsnummer: 111006_2
Probe entnommen am: 12.11.2010
Art der Entnahme: GP
Arbeitsweise: Siebung mit Abschlammung



Probebezeichnung:

2/5

Entnahmestelle:

RKS 2

Tiefe:

2,7 - 3,5 m

Bodenart:

S, G

k - Wert [m/s] (Hazen):

-

U/Cc

-/-

Bemerkungen:

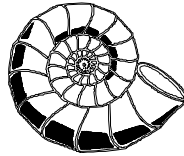
< 0.063 mm = 10,3 %

Bericht:
11 10 06
Anlage:
3.1.2

Ergebnisse
Bestimmung
der
Durchlässigkeit
DIN 18130

Josef-Dietzgen-Straße,

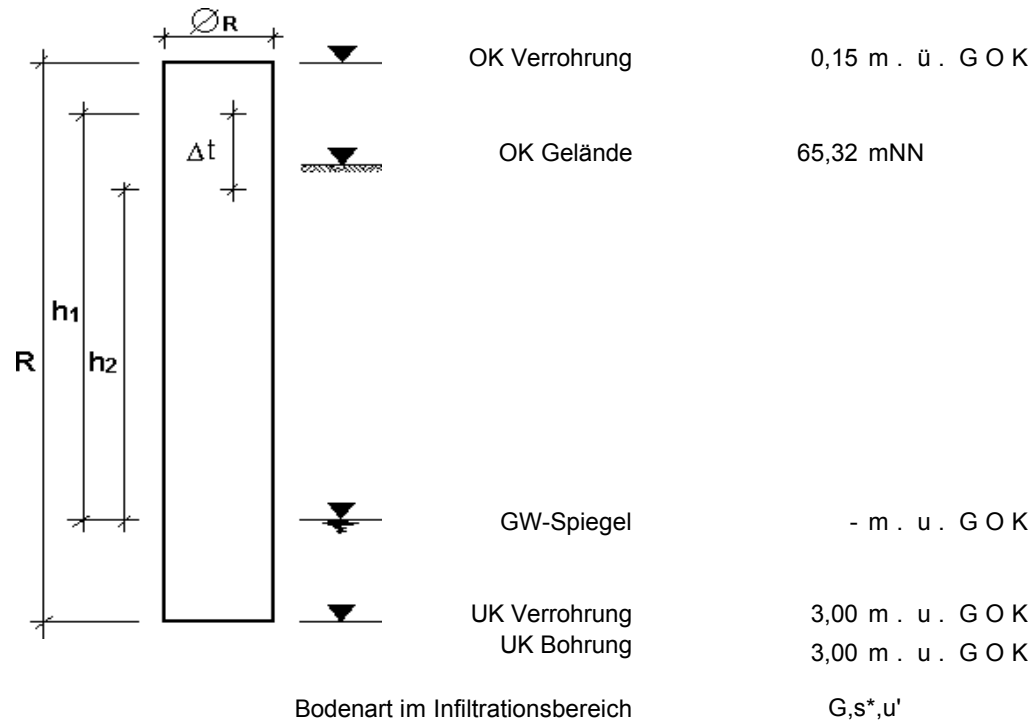
H E N N E F



ABSINKVERSUCH

kugelförmiger Strömungsbereich
Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes
nach der USBR- Formel

Projekt: Josef-Dietzgen-Str.,
Hennef
Bohrung: RKS/VVS 1
Datum: 12.11.2010



Ermittlung des Durchlässigkeitsbeiwertes k nach USBR

$$k = \frac{\left(\frac{(\varnothing_R / 2)^2 \times \pi \times \Delta h}{\Delta t} \right)}{5,5 \times (\varnothing_R / 2) \times (h_1 - (\Delta h / 2))}$$

Hierbei ist:

h ₁	[m]	Wasserstand zum Zeitpunkt t ₁
h ₂	[m]	Wasserstand zum Zeitpunkt t ₂
Δt	[s]	Zeitintervall Δt = t ₁ - t ₂
R	[m]	Länge der Verrohrung
ϕ _R	[m]	Rohrinnendurchmesser
Q	[m ³ /s]	Infiltrationsmenge
k	[m/s]	Durchlässigkeitsbeiwert

Es wird die Zeit Δt gemessen, in der der Wasserspiegel im aufgefüllten Bohrloch um den Betrag Δh absinkt.

ϕ _R [m]	R [m]	h ₁ [m]	h ₂ [m]	Δt [s]	Q [m ³ /s]	k [m/s]	Einstufung nach DIN 18130
0,035	3,15	3,15	0,00	850	3,57E-06	2,35E-05	durchlässig

Bemerkungen:

Az.:

11 10 06

Anl.:

4.1



Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan V01.18/2.2 der Stadt Hennef (Sieg)

im Auftrag der
C und S Besitz GmbH & Co. KG

Schlussbericht

November 2010

Dr.-Ing. Roland Weinert

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung.....	2
2 Grundlagen.....	4
3 Geräuschemissionen.....	7
4 Ergebnisse.....	16
5 Zusammenfassung und gutachterliche Stellungnahme.....	22
Verzeichnis der Anlagen.....	24



1 Ausgangssituation und Aufgabenstellung

Die Firma Müllerland GmbH plant den Betrieb eines Einrichtungshauses in dem Gebäude der ehemaligen Messe in Hennef-Stoßdorf. Das insgesamt zur Verfügung stehende Areal grenzt im Norden an die Frankfurter Straße (L 333) und im Osten an die Stoßdorfer Straße (L 331). Im Süden wird das ehemalige Messegelände von der Josef-Dietzgen-Straße begrenzt (vgl. Abbildung 1).



Abbildung 1: Untersuchungsraum

Die zur Verfügung stehende Fläche liegt innerhalb des Gewerbegebiets West. Nördlich davon befindet sich das Gewerbegebiet West-Stoßdorf. Zu diesem Zweck stellt die Stadt Hennef den vorhabenbezogenen Bebauungsplan V 01.18/2.2 auf.

Bei städtebaulichen Planungen sind die umweltrelevanten Auswirkungen nach den Vorgaben des BImSchG zu untersuchen und zu bewerten. Die Firma Müllerland GmbH hat daher die Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH damit beauftragt, die schalltechnischen Auswirkungen dieser Planung als Fachbeitrag im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens durchzuführen.



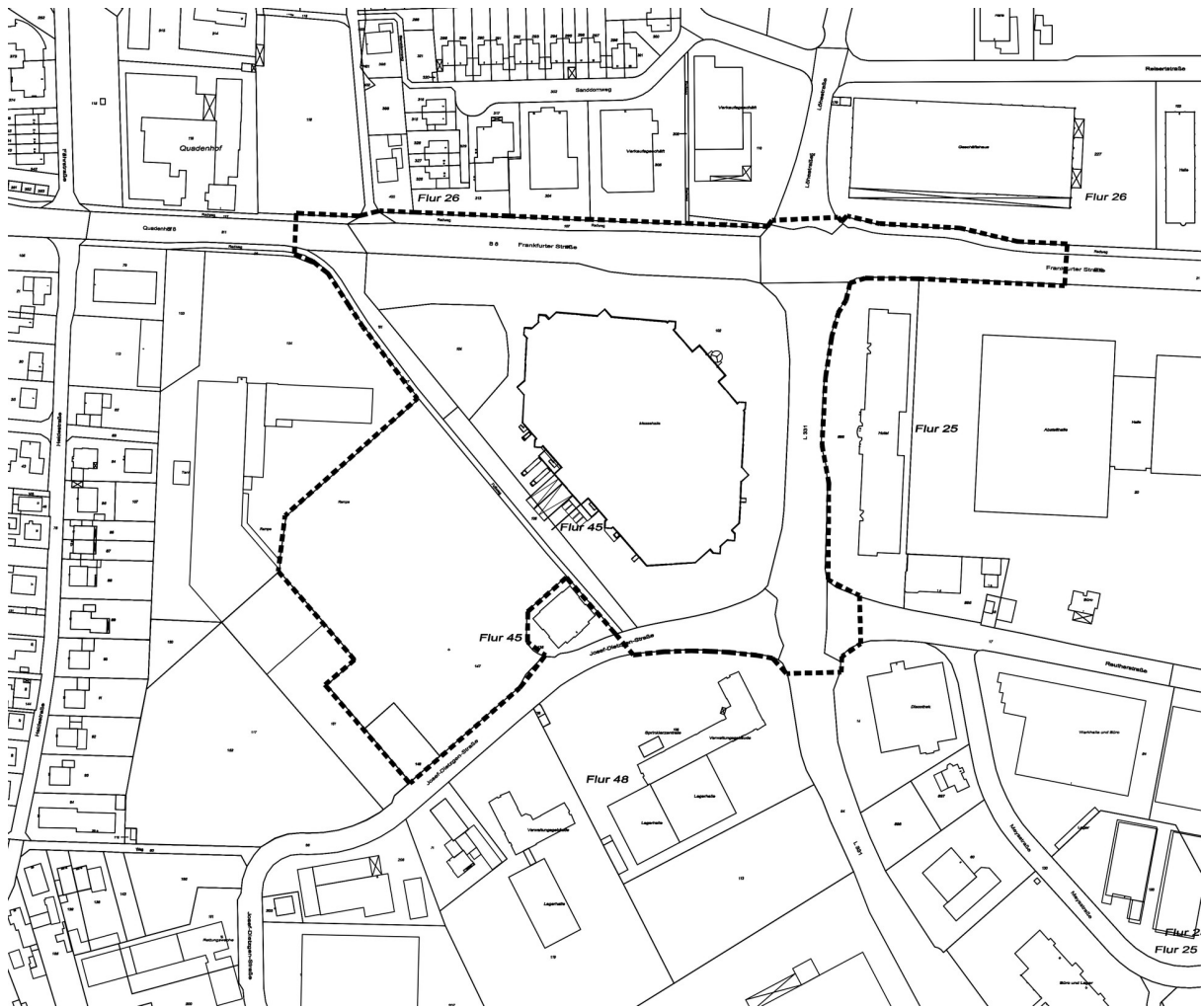


Abbildung 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

Der Planbereich ist umgeben von weiteren gewerblichen Nutzungen. Westlich des Planbereichs befindet sich das Wohngebiet Heidestraße. Zwischen der geplanten Nutzung und den Wohngebäuden befinden sich die Gebäude der Firma Wenco. Südlich der Josef-Dietzgen-Straße finden sich mehrere Büronutzungen und handwerkliche Nutzungen. Dabei sind vereinzelt betriebsbezogene Wohnnutzungen zu berücksichtigen.

Östlich der Stoßdorfer Straße befindet sich ein Hotel. Nördlich der Frankfurter Straße sind mehrere Einzelhandelsnutzungen vorhanden. Nordwestlich schließt Wohnbebauung an diese Einzelhandelsnutzungen an. Südöstlich befindet sich eine Discothek. Diese öffnet jedoch erst nach 23 Uhr und ist somit nicht relevant für die Beurteilung der geplanten Nutzung.

Im vorliegenden Bericht werden die Ergebnisse dieser schalltechnischen Untersuchung dargestellt, im Einzelnen

- die Geräuschemissionen durch die gewerbliche Nutzung auf dem Betriebsgrundstück
- die vom Betriebsgrundstück verursachten Geräuschimmissionen an den umliegenden Nutzungen
- die Veränderung der Verkehrsgeräusche auf den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen



2 Grundlagen

Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist zu prüfen, 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 zu prognostizieren und zu beurteilen.

In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, welche Immissionen von den umliegenden externen Geräuschquellen im Plangebiet zu erwarten sind, und welche Auswirkungen sie auf die geplanten Wohngebäude haben. Da im vorliegenden Fall keine schutzwürdigen Nutzungen im Plangebiet vorgesehen sind, kann 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 ist im vorliegenden Fall zu prüfen, 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. Dazu verweist die DIN 18005 auf die Rechenverfahren der 16. BImSchV und der RLS-90.

Die schalltechnische Untersuchung nach TA-Lärm unterscheidet im Wesentlichen zwischen Mittelungspegeln, die sich aus einer mittleren stündlichen Schallbelastung ergeben, und Maximalpegeln, die aus einzelnen kurzfristigen Schallereignissen herrühren. Grundsätzlich werden bei der Bewertung der Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr und der Nachtzeitraum von 22 bis 6 Uhr separat betrachtet, wobei in den Nachtstunden die lauteste Stunde maßgebend wird.

Das Betriebsgeschehen ist im Wesentlichen auf die Tagstunden beschränkt. Es wird eine Öffnungszeit des Einrichtungshauses von 10 bis 20 Uhr angesetzt, analog zum bestehenden Müllerland-Haus in Görgerhausen. Diese Öffnungszeit ist branchenüblich. Darüber hinaus ist geplant, dass der Gastronomiebetrieb des Einrichtungshauses eine erweiterte Öffnungszeit im Abend- und Nachtbereich erhält. Dafür ist ein separater Eingang geplant.

Als maßgebende Geräuschemissionen sind zunächst die Geräusche aus dem normalen Betriebsablauf des Einrichtungshauses zu berücksichtigen. Dazu zählen im Wesentlichen die Verkehrsgeräusche des Kundenverkehrs und der Mitarbeiter und der Anlieferung ebenso wie die Ladevorgänge im Bereich der Anlieferung. Die Berechnung der Geräusche von der Parkplatzfläche erfolgt nach dem Verfahren der „Parkplatzlärmstudie“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage, August 2007). Die Verkehrsmengen wurden aus der begleitenden verkehrstechnischen Untersuchung übernommen.

Anlagen bezogene Betriebsgeräusche sind ebenfalls von Klima- und Lüftungseinrichtungen des Gebäudes zu erwarten. Diese sind in aller Regel auch während der Nachtzeiten in Betrieb.



Außerdem sind die Geräuschemissionen der Einkaufswagensammelboxen zu berücksichtigen. Dafür steht ein Emissionsansatz aus einer Veröffentlichung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (2005) zur Verfügung.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte mit Hilfe des Programmsystems SoundPLAN, Version 7.0. Dazu ist zunächst das dreidimensionale Geländemodell zu erzeugen, um Reflexionen und Abschirmungen durch das Gelände und benachbarte Gebäude bei der Schallausbreitung zu berücksichtigen.

Die relevanten Wohnnutzungen im Untersuchungsbereich befinden sich vorwiegend westlich und nordwestlich der geplanten Nutzung. Westlich befindet sich das Wohngebiet Heidestraße, das nach dem Bebauungsplan 01.18/1 als Allgemeines Wohngebiet (WA) eingestuft ist. Hier finden sich vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude.

Nördlich befindet sich auf der gegenüber liegenden Seite der Frankfurter Straße eine Mischgebietsnutzung (MI) mit mehreren Einzelhandelsnutzungen und - westlich davon - mehreren zwei- bis dreigeschossigen Wohngebäuden.

Alle übrigen umliegenden Nutzungen östlich der Stoßdorfer Straße und südlich der Josef-Dietzgen-Straße sind nach dem Bebauungsplan 01.18/1 als GE eingestuft.

Nach Westen wird die Wohnbebauung an der Heidestraße durch die Gebäude der Firma Wenco abgeschirmt. Das heute noch vorhandene ehemalige „Edeka“-Gebäude soll entfernt und die frei werdende Fläche als Parkplatzfläche für das Einrichtungshaus genutzt werden. Zur Sicherstellung der Erschließung für die benachbarte Firma Wenco ist eine Zufahrt am westlichen Rand der Erweiterungsfläche vorgesehen.

Für das Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 ist aufgrund einer Baulast eine Parkplatzfläche mit 27 Stellplätzen gegenüber der geplanten Anlieferung vorgesehen, die gemeinsam über die Zufahrt zur Erweiterungsfläche erschlossen wird.

Das Gelände ist im gesamten Untersuchungsbereich weitgehend eben. Nennenswerte Geländeunterschiede sind kaum vorhanden. Lediglich in südwestlicher Richtung befindet sich eine leichte Erhebung mit etwa 1,50 m Höhenunterschied gegenüber dem Plangebiet. Die einzige nennenswerte Mulde im Plangebiet, das sogenannte „Sünner Loch“ wird verfüllt, eingeebnet und in die Parkplatzfläche integriert.

Die im Untersuchungsraum befindlichen Straßen weisen eine deutlich geringere Längsneigung als 5 % auf.

Die Erschließung des Grundstücks ist von der Josef-Dietzgen-Straße aus vorgesehen.

Die folgende Abbildung zeigt die Lage des geplanten Marktes zu den vorhandenen und den geplanten Wohnnutzungen und den untersuchten Immissionsorten.

Die durchgeführte schalltechnische Untersuchung basiert auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan vom 27.10.2010.

Die im weiteren Planungsverfahren durchgeführten Anpassungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind schalltechnisch unkritisch und nicht relevant für die generelle Bewertung des Vorhabens.





Abbildung 3 : Lage des geplanten Einrichtungshauses und der Immissionsorte an den umliegenden Nutzungen



3 Geräuschemissionen

3.1 Ermittlung der Geräuschemissionen der technischen Anlagen im Plangebiet, werktags

Alle Angaben zu den Schallquellen und den Ereignishäufigkeiten im Tagesverlauf sind in den Anlagen 1 und 2 für den Werktag tabellarisch dargestellt.

Als Schallquellen sind im Wesentlichen zu berücksichtigen:

Verkehrsgeräusche von den Parkplatzflächen des Einrichtungshauses

Die Berechnung der Verkehrsgeräusche durch den Parkplatz erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage, August 2007).

Die Parkplatzfläche besteht aus mehreren Teilflächen. Östlich und nördlich um das Gebäude herum befindet sich eine Umfahrung, die die zentrale Erschließung des Geländes darstellt. Alle Kunden sollen über diese Umfahrung in Richtung Haupteingang fahren. Entlang dieser Umfahrung befinden sich beidseitig insgesamt ca. 200 Stellplätze, neben der Zufahrt, direkt vor dem Nebenzugang zur Gastronomie finden sich weitere 26 Stellplätze. Auf der nordwestlichen dreieckigen Teilfläche befinden sich ca. 180 Stellplätze. Die Erweiterungsfläche weist ein Stellplatzangebot von ca. 515 Stellplätzen auf. Die für die Angestellten vorgesehene Teilfläche westlich der Zufahrt zum Wenco-Gelände verfügt über 72 Stellplätze.

Bei der Berechnung des Schalleistungspegels für den Parkplatz sind die Fahrgeräusche auf den Fahrgassen und die typischen Geräusche durch Einkaufswagen zu berücksichtigen. Für die zentralen Parkplatzflächen um das Gebäude herum wurde eine gepflasterte Parkplatzoberfläche mit Fugen ≤ 3 mm angesetzt. Für die westliche Erweiterungsfläche und den Angestelltenparkplatz ist eine wassergebundene Decke vorgesehen. Dafür ist nach der Parkplatzlärmstudie ein höherer Zuschlag als bei einer asphaltierten Oberfläche anzusetzen. In der Parkplatzlärmstudie ist für Pflaster ein Wert von 5 dB(A) für die Parkplatzart anzusetzen. Für die Fahrgeräusche der Einkaufswagen ergeben sich somit für die Parkplatzoberfläche folgende Zuschläge:

$K_{PA} = 5 \text{ dB(A)}$ Zuschlag für die Parkplatzart

$K_I = 4 \text{ dB(A)}$ Zuschlag für das Taktmaximalpegelverfahren

Die Schallemission ergibt sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Fahrbewegungen je Stunde. Aus der verkehrstechnischen Untersuchung ergibt sich ein Kundenverkehrsaufkommen von insgesamt 1.454 Pkw/Tag, entsprechend 2.908-Fahrten/Tag. Hinzu kommen noch 212 Kfz-Fahrten/Tag durch die Beschäftigten, die zum größten Teil die Teilfläche westlich der Wenco-Zufahrt nutzen werden.

Es wurde unterstellt, dass die etwa 400 Stellplätze an der Umfahrung und auf der dreieckigen Teilfläche häufiger genutzt werden als die Stellplätze auf der westlichen Erweiterungsfläche. Dieses ergibt sich zwangsläufig aus der Tatsache, dass der überwiegende Teil des Kundenverkehrs durch die Wegweisung über die Umfahrung am Haupteingang vorbeigeführt werden soll. Für die Erweiterungsfläche wurde eine pauschale Bewegungsmenge von 1.000 Fahrzeugbewegungen am Tag angesetzt. Damit verbleiben für die stärker frequentierten Stellplätze insgesamt 1.908 Bewegungsvorgänge.



Verteilt auf die 403 Stellplätze ergibt sich in der Zeit von 10 bis 20 Uhr eine Bewegungshäufigkeit von 0,47 Bewegungen je Stellplatz und Stunde. Für die 515 Erweiterungsstellplätze ergibt sich eine Bewegungshäufigkeit von 0,19 Bewegungen je Stellplatz und Stunde.

Für die 72 Stellplätze auf dem Angestelltenparkplatz wurden die 212 Bewegungen auf den gesamten Tageszeitraum von 16 Stunden verteilt. Damit ist berücksichtigt, dass die Angestellten vor den Öffnungszeiten ankommen. Außerdem wird ungünstigerweise berücksichtigt, dass im Falle der WA-Nutzung an der Heidestraße Geräusche in der morgendlichen oder abendlichen Ruhezeit nach TA-Lärm mit einem „Störzuschlag“ von 6 dB(A) belegt werden.

Für die Nachtstunden wird unterstellt, dass keine Nutzung des Einrichtungshauses vorliegt. Die Gastronomienutzung wird separat betrachtet.

Für den Fahrverkehr auf den Fahrgassen ergibt sich ein Zuschlag von $K_D = 2,5 \log(f \cdot B - 9)$. Im vorliegenden Fall ergibt sich K_D für die beiden stärker frequentierten Teilflächen zu 5,6 bzw. 5,8 dB(A). Für die Erweiterungsfläche ergibt sich K_D zu 6,8 dB(A).

Für die Oberfläche ist ein Zuschlag K_{Stro} von 0,5 dB(A) für Pflaster und 2,5 dB(A) für wassergebundene Decke anzusetzen.

Die einzelnen Parameter und die daraus resultierende Schalleistung sind in Anlage 1 tabellarisch dargestellt.

Kurzfristige Schallereignisse im Sinne des Maximalpegelkriteriums sind durch das Türeinschlagen zu erwarten. Dafür wird ein Schalleistungspegel von 97,5 dB(A) in Ansatz gebracht.

Verkehrsgeräusche von den Zufahrten zum Parkplatz

Maßgebende Größe ist das Verkehrsaufkommen auf der Zufahrt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Kunden, die die weiter entfernten Teilflächen anfahren, die nahegelegenen Teilflächen überfahren müssen. Zu diesem Zweck wurden Linienschallquellen von der Josef-Dietzgen-Straße bis zum Rand der jeweiligen Teilfläche modelliert, denen eine Verkehrsstärke entsprechend der Bewegungshäufigkeit der Parkplatzteilfläche zugewiesen wurde.

Für die Erweiterungsfläche wurde angesetzt, dass die Hälfte der jeweils 500 Zu- bzw. Abfahrten über die Hauptzufahrt und die Umfahrung bzw. über die direkte Zufahrt von der Josef-Dietzgen-Straße erfolgen.

Der Schwerverkehrsanteil wird zu 0 % gesetzt, da die anliefernden Lkw separat modelliert werden. Somit ergibt sich der L_{m25} in Analogie zur RLS-90 zu 37,3 dB(A) für den einzelnen Pkw.

D_v ergibt sich für eine Geschwindigkeit von 30 km/h und einen Schwerverkehrsanteil von 0 % zu -8,8 dB(A). Für D_{Stro} wird eine Pflasteroberfläche unterstellt, sodass hier ein Wert von 3 dB(A) angesetzt werden kann.

Eine Längsneigung von mehr als 5 % ist im Bereich der Zufahrten nicht zu erwarten, sodass der Parameter D_{Stg} vernachlässigt werden kann.

Reflexionen werden im Rahmen der Ausbreitungsberechnung durch das Programmsystem ausgewertet. Insofern wird der Parameter D_E für Einfachreflexionen nicht separat angesetzt.

Daraus ergibt sich L_{WA} zu $37,3 - 8,8 + 19 + 3 = 50,5$ dB(A)/m je Pkw.



Verkehrsgeräusche von der Parkplatzfläche Baulast Josef-Dietzgen-Straße 6

Dieser Parkplatz ist zwar nicht dem Betriebsgeschehen des Einrichtungshauses zuzuordnen, ist aber Teil des entsprechenden vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Berechnung der Verkehrsgeräusche durch den Parkplatz erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage, August 2007).

Das Verkehrsaufkommen wird nach veröffentlichten Parametern für Büronutzungen mit 2,5 Fahrten je Beschäftigtem und Tag angesetzt. Dabei wird ein Stellplatz relevanter Pkw-Besetzungsgrad von 1 zugrunde gelegt. Somit ergibt sich ein Fahrtenaufkommen von 67,5 Fahrten je Tag für die Parkplatzfläche mit 27 Stellplätzen.

Verteilt auf die 16 Stunden Tageszeitraum ergibt sich daraus eine Bewegungshäufigkeit von 0,16 Bewegungen je Stellplatz und Stunde im Zeitraum von 6 bis 22 Uhr.

K_{PA} wird zu 0 dB(A), K_I mit 4 dB(A) in Ansatz gebracht. Der Parameter K_D für den Parkplatzsuchverkehr ergibt sich für die 27 Stellplätze zu 3,14 dB(A). Für die Oberfläche wird ein Zuschlag K_{Stro} von 0,5 dB(A) für Pflaster angesetzt.

Für den Parkplatz, der dem Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 zugeordnet ist, ergibt sich ein Schallleistungspegel von

$$\begin{aligned} L_W &= 63 + 0 + 4 + 3,14 + 0,5 + 10 \log(67,5/16) \text{ dB(A)} \\ &= 76,9 \text{ dB(A) im Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr} \end{aligned}$$

Kurzfristige Schallereignisse im Sinne des Maximalpegelkriteriums sind durch das Türeinschlagen zu erwarten. Dafür wird ein Schallleistungspegel von 97,5 dB(A) in Ansatz gebracht.

Nachtnutzung wird für diesen Parkplatz nicht angesetzt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass dieser Parkplatz aufgrund seiner Nutzungsart und der Entfernung von den schutzwürdigen Wohnnutzungen unkritisch ist.

Die Zufahrt erfolgt über die vorhandene Zufahrt zu den Rathausparkplätzen und die gemeinsame Zufahrt zur Turn- und Schwimmhalle und zur Feuerwache vom Südwestrand des Plangebietes.

Für die Zufahrt und Ausfahrt gelten analog zu den Parkplätzen des Einrichtungshauses die gleichen Grundsätze. Es wurden Linienschallquellen mit der entsprechenden Bewegungshäufigkeit von der Josef-Dietzgen-Straße bis zum Rand der Parkplatzfläche modelliert. Die Schalleistung wurde mit 50,5 dB(A)/m und Pkw angesetzt.

Einkaufswagen

Die Geräuschemissionen durch Bewegen der Einkaufswagen auf der Parkplatzfläche sind bereits im Emissionsansatz für die Parkplatzfläche nach der Bayerischen Parkplatzlärmstudie berücksichtigt. Die Sammelboxen für die Einkaufswagen wurde mit einem separaten Emissionsansatz berücksichtigt. Die Positionen wurden entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan angesetzt.

In der Veröffentlichung des Hessischen Landesamtes für Umwelt und Geologie (2005) ist für das Ein- und Ausstapeln von Einkaufswagen mit Metallkorb ein Schallleistungspegel von 72 dB(A) je Vorgang und



Stunde und einem entsprechenden Pegelspektrum angegeben. Es wurde unterstellt, dass bei jedem zweiten Kunden-Pkw ein Einkaufswagen herausgenommen und wieder zurückgestellt wird. Damit ergeben sich für die drei Teilflächen des Parkplatzes im Mittel etwa 50 Schallereignisse je Stunde zwischen 10 und 20 Uhr. Damit ergibt sich die Schallleistung der Punktschallquelle Einkaufswagensammelbox zu $72 + 10 \log(100) = 89 \text{ dB(A)}$. Da die Umfahrung und die Erweiterungsfläche jeweils 2 Sammelboxen aufweisen, wird hierfür die Hälfte der Schallleistung, also 86 dB(A) angesetzt.

Zur Berücksichtigung von Pegelspitzen wurde ein Wert von 102 dB(A) als Spitzenschallleistung angesetzt.

Verkehrsgeräusche von der Bestellwarenabholung

Im Untergeschoss des Einrichtungshauses ist die Abholung der Bestellwaren untergebracht. Nach Auskunft des Bauherren ist vorgesehen, dass alle Kunden, die bestellte Ware abholen, diese zunächst im Einrichtungshaus bezahlen müssen, bevor sie ins Untergeschoss fahren und die Ware abholen können.

Nach der Verkehrsuntersuchung ist mit einem diesbezüglichen Verkehrsaufkommen von etwa 50 Kunden-Pkw je Tag zu rechnen.

Zu diesem Zweck wurden Linienschallquellen von der Josef-Dietzgen-Straße über die Umfahrung am Haupteingang vorbei bis zur Zufahrt ins Unterschoss (neben der Anlieferung an der westlichen Fassade) und von dort bis zur Ausfahrt auf die Josef-Dietzgen-Straße modelliert, denen eine Verkehrsstärke von 5 Pkw/h in der Zeit von 10 bis 20 Uhr zugewiesen wurde.

Die Schallleistung wurde analog zu den übrigen Linienschallquellen mit 50,5 dB(A)/m und Pkw angesetzt.

Grundsätzlich wäre bei der Ein- und Ausfahrt ins Untergeschoss die Rampenneigung mit einem entsprechenden Steigungszuschlag zu berücksichtigen. Aufgrund der geringen Verkehrsstärke und der untergeordneten Bedeutung dieser Schallquelle im Vergleich zu den Parkplatzflächen und anderen Quellen kann dieses jedoch vernachlässigt werden.

Geräusche durch die Anlieferung des Einrichtungshauses

Dabei ist maßgeblich der Anlieferungsvorgang durch Lkw zu berücksichtigen. Die Lage der Laderampen ist an der westlichen Fassade vorgesehen.

Das Verkehrsaufkommen wurde im Rahmen der Verkehrsuntersuchung lediglich für die Spitzenstunde ermittelt. Für das gesamte Fahrtenaufkommen im Güterverkehr weist die Literatur einen Ansatz von 0,2 Fahrten je 100 qm VKF aus. Mit der geplanten Verkaufsfläche von 31.000 qm ergibt sich daraus ein Aufkommen von 62 Güterverkehrsfahrten pro Tag, entsprechend 31 Lkw. Darin ist auch das Müllfahrzeug enthalten.

Es wurde unterstellt, dass nicht nur während der Öffnungszeit von 10 bis 20 Uhr, sondern prinzipiell im gesamten Tageszeitraum Anlieferungsvorgänge möglich sind. Somit wurde im gesamten Zeitraum von 6 bis 22 Uhr ein Aufkommen von 2 Bewegungen je Stunde angesetzt.

Der Rangiervorgang durch die anliefernden Fahrzeuge wurde durch die Modellierung der Fahrlinien berücksichtigt. Es wurden zwei Fahrlinien als Linienschallquellen mit einer Schalleistung von 63 dB(A)/m je Anlieferungsvorgang und einem Bewegungsvorgang je Stunde modelliert. Dabei wurden Anfahrt und Abfahrt in einem Element modelliert.



Aufgrund der Einstufung der benachbarten Wohnnutzungen an der Heidestraße als Allgemeines Wohngebiet (WA) sind Geräusche in der Ruhezeit zwischen 6 und 7 Uhr und zwischen 20 und 22 Uhr mit einem „Störzuschlag“ von 6 dB(A) zu belegen.

Mit dem hohen Verkehrsaufkommen und der Berücksichtigung der Ruhezeiten ist der Ansatz insgesamt als hoch und „zur sicheren Seite“ anzusehen.

Zur Berücksichtigung von Pegelspitzen wurde ein Wert von 105 dB(A) als Spitzenschallleistung für das Entlüftungsgeräusch der Betriebsbremse angesetzt.

Ladevorgang an der Laderampe

Es wurde unterstellt, dass die Entladung der Waren vom Lkw mit Hilfe von Palettenhubwagen vorgenommen wird. Ein einzelner Fahrvorgang mit einem Palettenhubwagen über das Riffelblech der Ladebordwand eines Lkw erzeugt eine Schallleistung von 88 dB(A). Pegelspitzen erreichen Werte von bis zu 120 dB(A).

Für den Entladevorgang an der offenen Laderampe wurde von folgendem Szenario ausgegangen. Es wurden 15 Europaletten je Fahrzeug angesetzt. Dieser Ansatz entspricht einem normalen Lkw ohne Anhänger. Grundsätzlich ist bei Möbeln davon auszugehen, dass nicht nur Palettenware, sondern auch einzelne große Teile angeliefert werden, die nicht mit dem Hubwagen, sondern von Hand entladen werden.

Das führt zu 30 Fahrbewegungen je Fahrzeug mit einer Schallleistung von jeweils 88 dB(A). Demnach ergibt sich für diesen Ladevorgang eine Schallleistung von

$$L_w = 88 + 10 \log(30) = 102,8 \text{ dB(A)}$$

Es ist vorgesehen, die Anlieferungstore mit einer Torrandabdichtung auszustatten. Dafür kann nach der Veröffentlichung der Hessischen Landesanstalt für Umwelt von 1995 eine Pegelminderung von 4 dB(A) gegenüber der freien Schallabstrahlung angesetzt werden, sodass sich die Schallleistung auf $L_w = 98,8 \text{ dB(A)}$ reduziert.

Als Maximalpegel weist diese Literaturquelle einen Wert von 121,0 dB(A) für den Fahrvorgang des Palettenhubwagens auf.

Mit dieser Schallleistung wurden zwei Punktschallquellen an der Laderampe an der westlichen Seitenwand des Gebäudekörpers modelliert.

Darüber hinaus wurde für den gesamten Ladebereich inklusive des Bereiches vor den Müllcontainern zur Berücksichtigung von gelegentlichen Ladegeräuschen eine Flächenschallquelle mit einer Anlagenschallleistung von 95 dB(A) und einer Einwirkzeit von 1 Stunde angesetzt. Damit wird berücksichtigt, dass möglicherweise gelegentlich auch Fahrbewegungen mit einem Palettenhubwagen auf der Pflasterfläche durchgeführt werden. Zur Berücksichtigung von Pegelspitzen wurde dieser Schallquelle eine maximale Schallleistung von 102 dB(A) zu geordnet.

Lüftungseinheit des Einrichtungshauses

Über die schalltechnisch relevanten Details der technischen Anlagen für die Heizung und Lüftung des Gebäudes waren keine Angaben verfügbar. Nach den verfügbaren Unterlagen sind entsprechende



Geräte im Dachgeschoss vorhanden, müssen allerdings für die geplante Nutzung ergänzt oder umgebaut werden.

Erfahrungsgemäß sind bei den vorhandenen Entfernungen zu schutzwürdigen Nutzungen und den üblichen Schalleistungen der entsprechenden Geräte kaum Probleme zu erwarten. Im Rahmen der Baugenehmigung ist dieses jedoch zu prüfen.

Müllcontainer, Presscontainer, Entsorgungsfahrten

Die Entsorgungsfahrten durch Müllfahrzeuge sind bereits im Ansatz der Anlieferungsfahrten mit 62 Vorgängen je Tag berücksichtigt.

Für die Müllcontainer selbst wurde unterstellt, dass ein Presscontainer mit einer Schalleistung von 80 dB(A) im Dauerbetrieb während des gesamten Tageszeitraumes genutzt wird. Damit ist berücksichtigt, dass aufgrund der Größe des Hauses mehrere Container vorhanden sein werden, die allerdings jeweils nur zeitweise genutzt werden.

Zur Berücksichtigung von Maximalpegeln wurde eine Schalleistung von 120 dB(A) der Punktschallquelle zugeordnet.

Die Schallquelle wurde entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan an der dem Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 nächstgelegenen Position gewählt.

Gastronomiebetrieb abends und nachts

Im Einrichtungshaus ist ein Gastronomiebetrieb geplant, der auch abends nach Ladenschluss und eventuell auch nach 22 Uhr noch geöffnet sein soll.

Über den zu erwartenden Nutzungsumfang liegen bisher keine konkreten Angaben vor. Es ist davon auszugehen, dass relevante Geräuschemissionen vor allem von dem Kundenverkehrsaufkommen zu erwarten sind. Dabei ist der Nachtzeitraum als deutlich kritischer zu bewerten als die Abendstunden, da nach 22 Uhr der Immissionsrichtwert um 15 dB(A) niedriger ist als der vergleichbare Richtwert des Tageszeitraumes und da nachts der Bewertungszeitraum auf eine Stunde verkürzt ist, während tagsüber der volle 16 h - Zeitraum betrachtet wird.

Für den Nachtzeitraum wurde der Ansatz getroffen, dass innerhalb einer Stunde, z.B. zum Betriebschluss der Gastronomie maximal 30 Kunden-Pkw das Gelände verlassen.

Es wurde davon ausgegangen, dass die 30 Kunden-Pkw auf den Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum Nebeneingang der Gastronomie stehen und von dort auf direktem Weg das Gelände zur Josef-Dietzgen-Straße verlassen.

Die Berechnung der Verkehrsgeräusche durch den Parkplatz erfolgt nach der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage, August 2007).

K_{PA} wird für Gaststätten zu 3 dB(A), K_i mit 4 dB(A) in Ansatz gebracht. Der Parameter K_D für den Fahrverkehr auf den Fahrgassen ergibt sich für 30 Stellplätze zu 3,31 dB(A). Für die Oberfläche wird ein Zuschlag K_{StO} von 0,5 dB(A) für Pflaster angesetzt.

Für die Teilfläche im Bereich der Zufahrt von der Josef-Dietzgen-Straße ergibt sich ein Schallleistungspegel von



$$\begin{aligned} L_w &= 63 + 3 + 4 + 3,31 + 0,5 + 10 \log(30) \text{ dB(A)} \\ &= 88,6 \text{ dB(A) in der lautesten Nachtstunde} \end{aligned}$$

Kurzfristige Schallereignisse im Sinne des Maximalpegelkriteriums sind durch das Türeenschlagen zu erwarten. Dafür wird ein Schallleistungspegel von 97,5 dB(A) in Ansatz gebracht.

3.2 Ermittlung der Geräuschemissionen der technischen Anlagen im Plangebiet, sonntags

Alle Angaben zu den Schallquellen und den Ereignishäufigkeiten im Tagesverlauf sind in den Anlagen 5 und 6 für den Sonntag tabellarisch dargestellt.

Dabei wird im Wesentlichen von den gleichen Ansätzen wie am Werktag ausgegangen (vgl. Ziffer 3.1).

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass am Sonntag Sonderverkaufsveranstaltungen stattfinden, die mit kürzeren Öffnungszeiten verbunden sind als am Werktag. Das Kundenverkehrsaufkommen über den Tageszeitraum kann für den verkürzten Öffnungszeitenraum als hoher Ansatz angesehen werden. Insgesamt macht die Öffnungszeit jedoch kaum einen Unterschied, da die Geräuschbelastung bei der Bewertung nach TA-Lärm über den gesamten Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr verteilt wird. Allerdings sind bei WA- und WR-Nutzungen erweiterte Ruhezeiten von 6 bis 9 Uhr, 13 bis 15 Uhr und 19 bis 22 Uhr zu berücksichtigen, in denen Geräusche mit einem Zuschlag von 6 dB(A) belegt werden.

Maßgebender Faktor für die Geräuschemissionen in diesen Zeiten ist die Bewegungshäufigkeit auf den Parkplatzflächen und auf den Zufahrten. Dabei sind ausschließlich die mittäglichen Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr von besonderer Bedeutung. Hier ist der Zuschlag für die Wohngebäude an der Heidestraße zu berücksichtigen.

Ansonsten ist nicht davon auszugehen, dass ungünstigere Emissionsansätze als am Werktag erforderlich sind.

Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass am Sonntag keine Anlieferungsvorgänge und Ladetätigkeiten an der Laderampe stattfinden. Dieses scheidet bereits aufgrund des Sonntagsfahrverbotes für Lkw aus.

3.3 Verkehrsgeräusche von öffentlichen Straßen

Im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung wurde das Neuverkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung ermittelt.

Dieses wurde auf DTV-Werte für die zu betrachtenden Abschnitte des öffentlichen Straßennetzes umgerechnet. Dabei wurde für den Prognose-Nullfall ohne Einrichtungshaus eine allgemeine Verkehrszunahme von 10% gegenüber der Analyse berücksichtigt.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das Einrichtungshaus ist allerdings ausschließlich tagsüber zu erwarten. Insofern wurde für den Prognose-Planfall mit Einrichtungshaus das mittlere stündliche Verkehrsaufkommen für die Nachtstunden gleich dem Prognose-Nullfall gesetzt und der Neuverkehr lediglich auf den Tageszeitraum aufgeschlagen.



Für die schalltechnische Untersuchung wurden die Parameter M_T , M_N , p_T und p_N der 16. BImSchV entsprechend angepasst. Da aus der Verkehrsuntersuchung konkrete Angaben über den Schwerverkehrsanteil vorlagen, wurden diese entsprechend übernommen, wobei für den Tages- und Nachtzeitraum die gleichen Anteile angesetzt wurden.

Da das zusätzliche Verkehrsaufkommen überwiegend aus Pkw besteht, reduziert sich der Schwerverkehrsanteil entsprechend.

Abbildung 4 zeigt die DTV-Werte und Schwerverkehrsanteile in den betrachteten Abschnitten des öffentlichen Straßennetzes. Tabelle 1 zeigt die für die schalltechnische Berechnung nach RLS-90 relevanten mittleren stündlichen Verkehrsmengen tags/nachts.



Abbildung 4 : Verkehrsstärken im öffentlichen Straßennetz im Prognose-Nullfall und im Prognose-Planfall mit der geplanten Nutzung [Kfz/24h (SV%)]



Straße	P0				P1			
	DTV	p	MT	MN	DTV	p	MT	MN
	[Kfz/24h]	[%]	[Kfz/h]	[Kfz/h]	[Kfz/24h]	[%]	[Kfz/h]	[Kfz/h]
Frankfurter Straße (West)	12.850	5,1	771	103	13.600	4,8	818	103
Frankfurter Straße (Ost)	18.150	6,4	1089	145	20.400	6,0	1230	145
Stoßdorfer Straße (Nord)	15.850	7,1	951	127	18.800	6,3	1135	127
Stoßdorfer Straße (Süd)	12.700	5,1	762	102	13.300	4,9	800	102
Josef-Dietzgen-Straße	1.950	8,4	117	21	5.600	4,0	345	21
Reutherstraße	4.650	13,6	279	51	4.650	13,6	279	51
Löhestraße	12.600	5,5	756	139	12.600	5,5	756	139

Tabelle 1: Verkehrsaufkommen auf den umliegenden öffentlichen Straßen

Die Geschwindigkeit auf den betrachteten Abschnitten wurde mit $v = 50 \text{ km/h}$ angesetzt. D_{StrO} wurde zu 0 dB(A) gesetzt. Alle übrigen Faktoren für Steigung und Reflexionen werden vom Programmsystem automatisch ausgewertet.

Die Signalanlagen an den Knotenpunkten Frankfurter Straße / Stoßdorfer Straße / Löhestraße und Stoßdorfer Straße / Josef-Dietzgen-Straße / Reutherstraße wurden entsprechend RLS-90 berücksichtigt. Die Auswertung des Lästigkeitszuschlags K nach RLS-90 für die Störwirkung der Signalanlage wird vom Programmsystem automatisch in Abhängigkeit von der Entfernung zu den Immissionsorten ausgewertet.

3.4 Berechnung der Geräuschimmissionen

Die Ermittlung der durch die gewerbliche Nutzung verursachten Schallimmissionen an den einzelnen Immissionsorten erfolgt mit Ausbreitungsrechnungen nach DIN ISO 9613-2. Die Berechnung erfolgt mit Hilfe des Programms SoundPLAN, Version 7.0.

Als Basis dient eine digitale Geländegrundlage mit den relevanten Geräuschquellen, Hindernissen und Gebäuden.



4 Ergebnisse

4.1 Bewertungsansatz für die zu erwartenden Betriebsgeräusche

Im Rahmen des städtebaulichen Verfahrens erfolgt die Bewertung der Immissionen nach der DIN 18005, die Orientierungswerte für eine Obergrenze der wünschenswerten Geräuschbelastung definiert. Diese stellen jedoch keine absolute Obergrenze dar, sondern können im Rahmen der Abwägung um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Grundsätzlich sollte jedoch bei Wohnnutzungen das Schutzniveau einer Mischgebietsnutzung als Obergrenze nicht überschritten werden.

Da im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der gewerblichen Nutzungen jedoch wiederum die TA-Lärm Anwendung findet, sind deren Immissionsrichtwerte anzuwenden, die als Grenzwerte zu verstehen sind.

Die Beurteilung der Geräuschimmissionen nach TA Lärm erfordert die Bildung von Beurteilungspegeln und den Vergleich der Beurteilungspegel mit den Immissionsrichtwerten. Der Beurteilungspegel L_r ist ein Maß für die am Immissionsort einwirkende, durchschnittliche Geräuschbelastung im Beurteilungszeitraum (tagsüber 06.00 bis 22.00 Uhr, nachts die lauteste volle Stunde). Die Bildung der Beurteilungspegel geschieht mit folgenden Ansätzen:

- Zeitliche Bewertung
Die zeitliche Bewertung berücksichtigt die Einwirkdauer der einzelnen Geräusche im Bezugszeitraum (tagsüber 16 Stunden, nachts 1 Stunde)
Die entsprechenden Bewertungen in dB sind in den Berechnungen im Anhang dargestellt.
- Zuschlag für Ton- und Informationshaltigkeit K_T
Für die Teilzeiten, in denen in den zu beurteilenden Geräuschimmissionen ein oder mehrere Töne hervortreten oder in denen das Geräusch informationshaltig ist, ist nach TA-Lärm für den Zuschlag K_T je nach Auffälligkeit der Wert 3 oder 6 dB anzusetzen.
Die erforderlichen Zuschläge sind aber, soweit erforderlich, bereits in den Emissionsansätzen berücksichtigt. Ein gesonderter Zuschlag ist nicht erforderlich.
- Zuschlag für Impulshaltigkeit K_I
Für die Teilzeiten, in denen das zu beurteilende Geräusch Impulse enthält, ist nach TA-Lärm für den Zuschlag K_I je nach Störwirkung der Wert 3 oder 6 dB anzusetzen.
Die erforderlichen Zuschläge sind aber, soweit erforderlich, bereits in den Emissionsansätzen berücksichtigt. Ein gesonderter Zuschlag ist nicht erforderlich.
- Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit
Für folgende Zeiten ist in Wohngebieten (WA, WR) bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag in Höhe von 6 dB zu berücksichtigen:

1.	an Werktagen	06.00 - 07.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr
2.	an Sonn- und Feiertagen	06.00 - 09.00 Uhr, 13.00 - 15.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr

Im direkten Untersuchungsbereich sind ausschließlich allgemeine Wohnnutzungen vorhanden.



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

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)

Tabelle 2: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm und Orientierungswerte nach DIN 18005 für Gewerbegebiete, gemischte Gebiete und allgemeine Wohngebiete

Da im vorliegenden Fall vielfältige weitere gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft vorhanden sind, wurde zunächst untersucht, ob die oben genannten IRW durch das Vorhaben um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Damit ergeben sich für die Bewertung der gewerblichen Geräusche die folgenden Immissionsrichtwerte:

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)

Tabelle 3: Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm um 6 dB(A) reduziert für Gewerbegebiete, gemischte Gebiete und allgemeine Wohngebiete

Nach TA-Lärm ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Die entsprechenden Emissionsansätze werden im Rahmen der Beschreibung der einzelnen Schallquellen erläutert. Die Berechnung des Immissionspegels erfolgt durch das Programmsystem automatisch für die zu einem Immissionsort nächstgelegene Schallquelle.



4.2 Berechnungsergebnisse

4.2.1 Ergebnisse der Berechnung für die technischen Anlagen, werktags Beurteilungspegel

Die Berechnungsergebnisse sind in Anlage 3 tabellarisch und in Anlage 6 im Lageplan dargestellt. Der Lageplan zeigt auch die Isophonen in 2 m Höhe über Grund. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Berechnung der Isophonen die Reflexion an der Gebäudefassade berücksichtigt, während die Einzelpunktberechnung nach TA-Lärm oder 16. BImSchV für ein geöffnetes Fenster rechnet. Somit kann die Isophondarstellung an der Gebäudefassade ein bis zu 3 dB(A) höheres Ergebnis ausweisen als die Einzelpunktberechnung.

Die Ergebnisse zeigen, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte (IRW) im Tageszeitraum um mindestens 6 dB(A) unter den angesetzten Randbedingungen an allen umliegenden Nutzungen zu erwarten ist. Die höchsten Beurteilungspegel sind am Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 mit bis zu 58,7 dB(A) zu erwarten, womit der um 6 dB(A) reduzierte IRW von 59 dB(A) knapp unterschritten wird.

Am Hotel auf der gegenüberliegenden Seite der Stoßdorfer Straße werden maximal 53,4 dB(A) tagsüber erreicht. Damit wird sogar der Mischgebietsgrenzwert um mehr als 6 dB(A) unterschritten.

Bei den Wohngebäuden am Sanddornweg wird der höchste Beurteilungspegel mit 52,2 dB(A) erreicht.

Im Bereich Heidestraße ist der höchste Beurteilungspegel mit 47,4 dB(A) am Gebäude Heidestraße 8a zu erwarten. Damit ist der WA-IRW von 55 dB(A) um mehr als 7 dB(A) unterschritten.

Im Nachtzeitraum sind lediglich am Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 an der östlichen Fassade Beurteilungspegel über dem GE-IRW zu erwarten. Mit bis zu 51,3 dB(A) ist der IRW und damit auch der Orientierungswert der DIN 18005 von 50 dB(A) um bis zu 1,3 dB(A) überschritten. Grund für die Überschreitung ist die Geräuschemission durch die abreisenden Gastronomiekunden in der lautesten Nachtstunde. Aufgrund der Büronutzung und der fehlenden Wohnnutzung ist diese Überschreitung jedoch unkritisch.

Durch die Unterschreitung der IRW um mehr als 6 dB(A) kann die Betrachtung weiterer Geräuschquellen unterbleiben. Zur Gesamtgeräuschbelastung durch gewerbliche Schallquellen liefert die geplante Nutzung keinen relevanten Beitrag.

4.2.2 Ergebnisse der Berechnung für die technischen Anlagen, sonntags Beurteilungspegel

Die Berechnungsergebnisse sind in Anlage 4 tabellarisch und in Anlage 7 im Lageplan dargestellt.

Es zeigt sich eine vergleichbare Situation wie am Werktag. Im Tageszeitraum sind die höchsten Beurteilungspegel wiederum am Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 zu erwarten. Mit maximal 57,6 dB(A) liegt die Geräuschbelastung etwas niedriger als am Werktag. Hierbei wirkt sich die entfallene Ladetätigkeit und Anlieferung aus. Die besonderen Zuschläge für die mittägliche Ruhezeit am Sonntag schlägt hier aufgrund der GE-Nutzung nicht zu Buche.

Bei den Wohnnutzungen im MI-Gebiet nördlich der Frankfurter Straße (Sanddornweg) ergibt sich keine Veränderung im Vergleich zum Werktag. Der höchste Beurteilungspegel liegt bei 52,2 dB(A). Auch hat der Zuschlag keine Auswirkung.



Im WA-Wohngebiet an der Heidestraße liegt der höchste Beurteilungspegel bei 47,6 dB(A) am Gebäude Heidestraße 16 vor. Gegenüber der Situation am Werktag ist ein geringfügiger Anstieg von deutlich weniger als 1 dB(A) durch den Ruhezeitenzuschlag zu verzeichnen. Dabei macht sich ebenfalls der Wegfall der Anlieferung bemerkbar.

Im Nachtbereich liegt durch die abreisenden Gastronomiekunden die gleiche Situation wie am Werktag vor, sodass auch hier eine Überschreitung am Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 zu erwarten ist. Aufgrund der fehlenden Wohnnutzung ist diese jedoch als unkritisch zu bewerten.

4.2.3 Kurzzeitige Pegelspitzen

Die in den Anlagen 3 und 4 dargestellten Werte in den Spalten LT,max bzw. LN,max zeigen die Maximalwerte, die durch kurzzeitige Pegelspitzen im Sinne der Bewertung nach TA-Lärm zu erwarten sind.

Im Rahmen der städtebaulichen Bewertung nach DIN 18005 werden diese Werte normalerweise nicht berücksichtigt. Im Bauantragsverfahren erfolgt jedoch die Bewertung nach TA-Lärm und dann sind diese Werte relevant.

Nach TA-Lärm sind tagsüber Überschreitungen der Richtwerte um bis zu 30 dB(A) zulässig, nachts um bis zu 20 dB(A). Die Ergebnisse zeigen, dass am Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 die höchsten Maximalpegel mit knapp 80 dB(A) zu erwarten sind.

Damit ist der Grenzwert tags von 95 dB(A) deutlich eingehalten. Die Auswertung der Teilpegel zeigt, dass die Müllpresse den höchsten Maximalpegel liefert. Die Entladevorgänge bei der Anlieferung liefern immerhin noch Pegelspitzen bis zu 72,8 dB(A).

In Bezug auf die Wohnnutzungen ist das Gebäude Heidestraße 8a den höchsten Maximalpegeln ausgesetzt. Mit 62,1 dB(A) ist der zulässige Maximalwert von 85 dB(A) am Tag deutlich eingehalten.

4.2.4 Ergebnisse der Berechnung für Verkehrsräusche von öffentlichen Straßen Beurteilungspegel

Die Berechnungsergebnisse sind in Anlage 5 tabellarisch und in Anlage 8 im Lageplan dargestellt.

Die Darstellungen zeigen den Vergleich von Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall. Die Auswertung der Veränderung erfolgt nach den Kriterien der 16. BImSchV. Demnach ist eine Änderung wesentlich, wenn der Beurteilungspegel um (aufgerundet) 3 dB(A) oder mehr steigt, oder wenn 70/60 dB(A) erstmalig erreicht werden. Bei einer Vorbelastung von mehr als 70/60 dB(A) bedeutet bereits jede auch nur geringfügige weitere Steigerung der Beurteilungspegel eine wesentliche Änderung. Damit wird berücksichtigt, dass bei Dauerpegeln von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts die Grenze der zumutbaren Belastung erreicht ist und dauerhaft gesunde Wohnverhältnisse nicht mehr gegeben sind.

Als Immissionsgrenzwerte wurden der Betrachtung jedoch nicht die Grenzwerte der 16. BImSchV für Lärmvorsorge zugrunde gelegt, sondern die in der Regel um 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005.

Die Ergebnisse zeigen mehrere Effekte:



- Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist nördlich der Frankfurter Straße ein Anstieg der Beurteilungspegel um maximal 0,2 dB(A) auf 64/56 dB(A) tags/nachts zu erwarten. Der Orientierungswert von 60/50 dB(A) ist bereits im Prognose-Nullfall überschritten, die Zunahme ist allerdings als nicht wahrnehmbar zu bewerten.
- Im Bereich Heidestraße südlich der Frankfurter Straße steigen die Beurteilungspegel um maximal 0,8 dB(A) auf Werte von maximal 51/43 dB(A) tags/nachts. Der WA-Orientierungswert von 55/45 dB(A) wird an den untersuchten Immissionsorten nicht erreicht.
- Im Bereich östlich der Stoßdorfer Straße (Hotel) werden Zunahmen um bis zu 0,5 dB(A) zu erwarten sein. Damit werden hier Beurteilungspegel bis zu 69/60 dB(A) tags/nachts erreicht. Damit sind die GE-Orientierungswerte von 65/55 dB(A) bereits im Nullfall überschritten.
- Die größten Zuwächse sind im Bereich der Josef-Dietzgen-Straße zwischen der Grundstückszufahrt und der Kreuzung mit der Stoßdorfer Straße zu erwarten. Die Zunahme der Beurteilungspegel beträgt bis zu 2,3 dB(A) am Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 3 und bis zu 2,7 dB(A) am Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6. Damit ist die Änderung wesentlich im Sinne der 16. BImSchV. Allerdings steigen die Beurteilungspegel an diesen Fassaden auf maximal 56/47 dB(A) bzw. 64/53 dB(A), womit der GE-Orientierungswert von 65/55 dB(A) nicht erreicht wird.
- Östlich der Stoßdorfer Straße sind im Umfeld der Frankfurter Straße, die für die Anpassung des Linksabbiegestreifens baulich verändert werden muss, keine schützenswerten Nutzungen vorhanden. Insofern kann eine Prüfung der Auswirkungen des baulichen Eingriffs unterbleiben. Außerdem ist zu erwarten, dass die Verschiebung der Fahrlinien durch die Aufweitung des Fahrbahnquerschnittes um wenige Meter aufgrund der Entfernungen zu den benachbarten Nutzungen irrelevant ist.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unzumutbare Verhältnisse durch eine Überschreitung von 70/60 dB(A) nicht zu erwarten sind. In den meisten Fällen liegt die Zunahme der Beurteilungspegel unter 1 dB(A). An einzelnen GE-Gebäuden im Umfeld der beiden signalisierten Knotenpunkte (Reutherstraße 1a-d) werden teilweise die Orientierungswerte für GE-Gebiete überschritten, allerdings liegt hier nach Auskunft der Stadt Hennef keine dauerhafte Wohnnutzung vor.

4.2.5 Vorschlag für Festsetzungen im Bebauungsplan

Festsetzungen im Bebauungsplan sind aufgrund des gewerblichen Betriebsablaufes nicht erforderlich. Zum Schutz vor den von außen einwirkenden Verkehrsräuschen wird für die Baugrenze der Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ermittelt. Diese werden aus dem „maßgeblichen Außenlärmpegel“ abgeleitet.

Der maßgebliche Außenlärmpegel wird für Verkehrsräusche aus den errechneten Beurteilungspegeln für den Tageszeitraum plus einem Zuschlag von 3 dB(A) ermittelt. Die Beurteilungspegel sind aus der Isophonendarstellung in Anlage 8 ablesbar. Der Lärmpegelbereich wird anhand dieses Wertes in Stufen von 5 dB(A) aus Tabelle 8 der DIN 4109 abgelesen.



Baugrenze	Beurteilungspegel [dB(A)]	Maßgeblicher Außenlärm- pegel [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

Tabelle 4: Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für die Baugrenze

Aus Tabelle 8 der DIN 4109 lässt sich somit das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile in abhängigkeit von der Raumnutzung ablesen.

4.2.6 Prognosesicherheit

Die Prognosesicherheit ist maßgeblich bestimmt durch die Genauigkeit der Ausgangsdaten. In der vorliegenden Untersuchung wurden Ansätze verwendet, die eine Situation mit hohem Geräuschaufkommen darstellen:

- Für die Ladevorgänge wurde ein Ansatz mit hoher Geräuschemission gewählt.
- Für die Häufigkeit der Anlieferung wurde eine erfahrungsgemäß hohe Schätzung angesetzt.
- Das Verkehrsaufkommen geht von einer hohen Auslastung aus.

Die Prognose der Geräuschemissionen durch den Betrieb der gewerblichen Nutzung liegt somit auf der „sicheren“ Seite.



5 Zusammenfassung und gutachterliche Stellungnahme

Die Stadt Hennef plant die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V01.18/2.2 zur Schaffung der baurechtlichen Grundlage für die Ansiedlung eines Einrichtungshauses auf dem Gelände der ehemaligen Messe.

Die Planungen sehen vor, die gewerbliche Nutzung über eine zentrale Anbindung an die Josef-Dietzgen-Straße anzubinden. Auf dem benachbarten Grundstück soll eine heute noch vorhandene Lagerhalle entfernt und dort eine Erweiterung des Parkplatzes vorgenommen werden.

Im Rahmen einer Untersuchung waren die schalltechnischen Auswirkungen des geplanten Vorhabens zu bewerten.

Die schalltechnischen Untersuchungen haben gezeigt:

- Im normalen Betriebsgeschehen im Tageszeitraum unterschreiten die Geräuschimmissionen 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. Zur Gesamtbelastung durch gewerbliche Geräusche liefert die geplante Anlage keinen relevanten Beitrag.
- Die geplante Gastronomienutzung kann im Einzelfall am Gebäude Josef-Dietzgen-Straße 6 in der lautesten Nachtstunde zu Überschreitungen des IRW führen. Dieses ist jedoch unkritisch, da hier keine Wohnnutzung vorliegt.
- Die Geräuschbeiträge der schalltechnisch relevanten technischen Gebäudeausstattung wie Lüftungs- und Klimageräte sind im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen. Zum jetzigen Planungsstand lagen keine detaillierten Informationen vor.
- Durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen sind auf den angrenzenden öffentlichen Straßen keine unzumutbaren Verhältnisse zu erwarten.

Es kann daher abschließend festgestellt werden, dass der Bebauungsplan hinsichtlich der Lärmsituation realisierbar ist.

Brilon Bondzio Weiser
Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH
Bochum, November 2010



Literaturverzeichnis

[1] Brilon Bondzio Weiser GmbH (2010):

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 85 „Rathausplatz“ in Haßlinghausen. Gutachten im Auftrag der Stadt Sprockhövel. Bochum.

[2] Bayerisches Landesamt für Umweltschutz (Hrsg.) (2007):

Parkplatzlärmstudie. Heft 89 der Schriftenreihe des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz. 6. Auflage, Augsburg.

[3] Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG vom 15. März 1974.

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge.

[4] DIN 18005 (2002)

Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung. Berlin.

[5] DIN ISO 9613-2 (1999)

Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien, Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren. Köln.

[6] Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (Hrsg.) (1990):

Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen – RLS 90. Köln.

[7] Hessisches Landesamt für Umwelt und Geologie(Hrsg.) (2005):

Technischer Bericht zur Untersuchung der Geräuschemissionen durch Lastkraftwagen auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern, Speditionen und Verbrauchermärkten sowie weiterer typischer Geräusche insbesondere von Verbrauchermärkten. Umwelt und Geologie, Lärmschutz in Hessen, Heft 3. Wiesbaden.

[8] Hessische Landesanstalt für Umwelt (Hrsg.) (1995):

Technischer Bericht zur Untersuchung der LKW- und Ladegeräusche auf Betriebsgeländen von Frachtzentren, Auslieferungslagern und Speditionen. Umweltplanung, Arbeits- und Umweltschutz, Schriftenreihe Heft 192. Wiesbaden.

[9] Landesumweltamt Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2000):

Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von LKW. Merkblätter, Nr 25. Essen.

[10] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz

Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm, vom 26. August 1998 (GMBl. S. 503)



Verzeichnis der Anlagen

Geräusche technischer Anlagen, werktags

- Anlage 1: Schallleistungen der Emittenten, werktags
- Anlage 2: Stundenwerte der Schallleistungspegel, werktags
- Anlage 3: Beurteilungspegel nach TA-Lärm, werktags

Geräusche technischer Anlagen, sonntags

- Anlage 4: Beurteilungspegel nach TA-Lärm, sonntags

Verkehrsgeräusche von öffentlichen Straßen

- Anlage 5: Beurteilungspegel öffentlicher Straßenverkehr, Bewertung gem. DIN 18005, Prüfung auf wesentliche Änderung

Lagepläne

- Anlage 6: Lageplan zu Anlage 3, Beurteilungspegel technische Anlagen, werktags
- Anlage 7: Lageplan zu Anlage 4, Beurteilungspegel technische Anlagen, sonntags
- Anlage 8: Lageplan zu Anlage 5



Hennef, Müllerland

Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Schallquelle	Quelltyp	I oder S	Lw	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	
Bestellwaren Ausfahrt	Linie	123,54	71,42				71,42					
Bestellwaren Einfahrt	Linie	569,91	78,06				78,06					
EKW	Punkt		89,00				89,00					
EKW	Punkt		89,00				89,00					
EKW	Punkt		89,00				89,00					
EKW	Punkt		86,00				86,00					
EKW	Punkt		86,00				86,00					
Entladung	Punkt		98,80	71,93	79,65	85,18	90,15	93,81	94,15	90,24	77,45	
Entladung	Punkt		98,80	71,93	79,65	85,18	90,15	93,81	94,15	90,24	77,45	
Ladebereich	Fläche	2038,47	95,00				95,00					
LKW Anlieferung	Linie	310,66	87,92				87,92					
LKW Anlieferung	Linie	308,35	87,89				87,89					
Müllpresse	Punkt		80,00				80,00					
P Gastro, Ausfahrt	Linie	20,87	63,70				63,70					
P Gastro, Einfahrt	Linie	19,41	63,38				63,38					
P Gastronomie	Parkplatz	1187,78	88,58	71,92	83,52	76,02	80,52	80,62	81,02	78,32	72,12	
P Krudewig	Parkplatz	749,43	84,95	68,30	79,90	72,40	76,90	77,00	77,40	74,70	68,50	
P Krudewig Ausfahrt	Linie	63,24	68,51				68,51					
P Krudewig Einfahrt	Linie	57,10	68,07				68,07					
P1, Ausfahrt	Linie	315,79	75,49				75,49					
P1, Einfahrt	Linie	26,67	64,76				64,76					
P2, Ausfahrt	Linie	175,79	72,95				72,95					
P2, Einfahrt	Linie	345,63	75,89				75,89					
P3, Ausfahrt	Linie	18,41	63,15				63,15					
P3, Einfahrt	Linie	18,38	63,14				63,14					
P3, Einfahrt	Linie	487,94	77,38				77,38					

10.11.2010

Anlage 1
Seite 1

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Oktavspektren der Emittenten in dB(A) - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Schallquelle	Quellentyp	I oder S	Lw	63 Hz	125 Hz	250 Hz	500 Hz	1 kHz	2 kHz	4 kHz	8 kHz	
P3, Einfahrt	Linie	487,94	77,38				77,38					
P4, Ausfahrt	Linie	14,22	62,03				62,03					
P4, Einfahrt	Linie	10,10	60,54				60,54					
Parkplatz Müllerland Angestellte	Parkplatz	1974,79	92,72	76,07	87,67	80,17	84,67	84,77	85,17	82,47	76,27	
Parkplatz Müllerland P1	Parkplatz	6354,63	101,38	84,73	96,33	88,83	93,33	93,43	93,83	91,13	84,93	
Parkplatz Müllerland P2	Parkplatz	5335,26	100,04	83,39	94,99	87,49	91,99	92,09	92,49	89,79	83,59	
Parkplatz Müllerland P3 Erweiterung	Parkplatz	12197,02	108,38	91,72	103,3	95,82	100,3	100,4	100,8	98,12	91,92	

10.11.2010

Anlage 1
Seite 2

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Schallquelle	00-01 Uhr	01-02 Uhr	02-03 Uhr	03-04 Uhr	04-05 Uhr	05-06 Uhr	06-07 Uhr	07-08 Uhr	08-09 Uhr	09-10 Uhr	10-11 Uhr	11-12 Uhr	12-13 Uhr	13-14 Uhr	14-15 Uhr	15-16 Uhr	16-17 Uhr	17-18 Uhr	18-19 Uhr	19-20 Uhr	20-21 Uhr	21-22 Uhr	22-23 Uhr	23-24 Uhr
Bestellwaren Ausfahrt											75,4	75,4	75,4	75,4	75,4	75,4	75,4	75,4	75,4	75,4				
Bestellwaren Einfahrt											82,0	82,0	82,0	82,0	82,0	82,0	82,0	82,0	82,0	82,0				
EKW							95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3		
EKW							95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3		
EKW							95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3	95,3		
EKW							92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3		
EKW							92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3	92,3		
Entladung							98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8		
Entladung							98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8	98,8		
Ladebereich											95,0													
LKW Anlieferung							87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9		
LKW Anlieferung							87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9	87,9		
Müllpresse							80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0	80,0		
P Gastro, Ausfahrt																								78,5
P Gastro, Einfahrt																								78,2
P Gastronomie																								88,6
P Krudewig							77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0	77,0		
P Krudewig Ausfahrt							74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8	74,8		
P Krudewig Einfahrt							74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3	74,3		
P1, Ausfahrt											92,1	92,1	92,1	92,1	92,1	92,1	92,1	92,1	92,1	92,1				
P1, Einfahrt											81,4	81,4	81,4	81,4	81,4	81,4	81,4	81,4	81,4	81,4				
P2, Ausfahrt											89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6	89,6				
P2, Einfahrt											92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8	92,8				
P3, Ausfahrt											80,1	80,1	80,1	80,1	80,1	80,1	80,1	80,1	80,1	80,1				
P3, Einfahrt											77,1	77,1	77,1	77,1	77,1	77,1	77,1	77,1	77,1	77,1				
P3, Einfahrt											94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4				
P3, Einfahrt											94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4	94,4				
P4, Ausfahrt							70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2	70,2		
P4, Einfahrt							68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8	68,8		
Parkplatz Müllerland Angestellte							85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3	85,3		

10.11.2010

Anlage 2
Seite 1

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Schallquelle	00-01 Uhr	01-02 Uhr	02-03 Uhr	03-04 Uhr	04-05 Uhr	05-06 Uhr	06-07 Uhr	07-08 Uhr	08-09 Uhr	09-10 Uhr	10-11 Uhr	11-12 Uhr	12-13 Uhr	13-14 Uhr	14-15 Uhr	15-16 Uhr	16-17 Uhr	17-18 Uhr	18-19 Uhr	19-20 Uhr	20-21 Uhr	21-22 Uhr	22-23 Uhr	23-24 Uhr
Parkplatz Müllerland P1											97,9	97,9	97,9	97,9	97,9	97,9	97,9	97,9	97,9	97,9				
Parkplatz Müllerland P2											96,6	96,6	96,6	96,6	96,6	96,6	96,6	96,6	96,6	96,6				
Parkplatz Müllerland P3 Erweiterung											100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8	100,8				

10.11.2010

Anlage 2
Seite 2

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Stundenwerte der Schalleistungspegel in dB(A) - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Legende

Schallquelle		Name der Schallquelle
00-01 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
01-02 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
02-03 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
03-04 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
04-05 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
05-06 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
06-07 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
07-08 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
08-09 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
09-10 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
10-11 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
11-12 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
12-13 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
13-14 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
14-15 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
15-16 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
16-17 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
17-18 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
18-19 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
19-20 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
20-21 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
21-22 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
22-23 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)
23-24 Uhr	dB(A)	Schalleistungspegel in dieser Stunde (Anlagenleistung)

10.11.2010

Anlage 2
Seite 3

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max, dB(A)
1	Reutherstr. 1a,b,c	GE	EG	W	59	44	48,9	13,8	---	---	95	70	51,6	26,6	---	---
1	Reutherstr. 1a,b,c	GE	1. OG	W	59	44	49,3	13,5	---	---	95	70	51,2	25,7	---	---
1	Reutherstr. 1a,b,c	GE	2. OG	W	59	44	50,0	14,0	---	---	95	70	51,7	26,7	---	---
1	Reutherstr. 1a,b,c	GE	3. OG	W	59	44	50,6	14,4	---	---	95	70	51,8	27,3	---	---
2	Reutherstr. 1a,b,c	GE	EG	W	59	44	50,8	19,6	---	---	95	70	51,8	30,9	---	---
2	Reutherstr. 1a,b,c	GE	1. OG	W	59	44	51,4	19,6	---	---	95	70	51,4	30,0	---	---
2	Reutherstr. 1a,b,c	GE	2. OG	W	59	44	52,2	20,1	---	---	95	70	51,8	31,1	---	---
2	Reutherstr. 1a,b,c	GE	3. OG	W	59	44	52,9	20,4	---	---	95	70	51,9	31,7	---	---
3	Reutherstr. 1a,b,c	GE	EG	W	59	44	51,0	30,2	---	---	95	70	52,3	42,6	---	---
3	Reutherstr. 1a,b,c	GE	1. OG	W	59	44	51,7	30,0	---	---	95	70	51,9	42,0	---	---
3	Reutherstr. 1a,b,c	GE	2. OG	W	59	44	52,5	30,6	---	---	95	70	52,4	42,7	---	---
3	Reutherstr. 1a,b,c	GE	3. OG	W	59	44	53,2	31,0	---	---	95	70	53,8	43,1	---	---
4	Reutherstr. 1a,b,c	GE	EG	W	59	44	51,2	33,2	---	---	95	70	53,5	43,6	---	---
4	Reutherstr. 1a,b,c	GE	1. OG	W	59	44	51,9	33,0	---	---	95	70	53,9	43,1	---	---
4	Reutherstr. 1a,b,c	GE	2. OG	W	59	44	52,6	33,6	---	---	95	70	54,3	43,8	---	---
4	Reutherstr. 1a,b,c	GE	3. OG	W	59	44	53,4	33,9	---	---	95	70	54,7	44,1	---	---
5	Reutherstr. 1d	GE	EG	W	59	44	47,2	32,1	---	---	95	70	50,3	42,0	---	---
6	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	EG	NO	59	44	48,0	29,6	---	---	95	70	56,4	45,7	---	---
6	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	1. OG	NO	59	44	48,5	29,4	---	---	95	70	56,8	45,2	---	---
6	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	2. OG	NO	59	44	49,3	30,3	---	---	95	70	57,2	45,9	---	---
6	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	3. OG	NO	59	44	49,9	31,2	---	---	95	70	58,0	46,4	---	---
7	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	EG	NW	59	44	50,9	41,4	---	---	95	70	66,7	51,4	---	---
7	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	1. OG	NW	59	44	51,5	41,7	---	---	95	70	67,2	51,1	---	---
7	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	2. OG	NW	59	44	52,3	42,5	---	---	95	70	67,7	51,6	---	---

10.11.2010

Anlage 3
Seite 1

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max, dB(A)
7	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	3. OG	NW	59	44	52,9	42,9	---	---	95	70	68,2	51,8	---	---
8	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	EG	NW	59	44	49,0	38,9	---	---	95	70	67,8	48,5	---	---
8	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	1. OG	NW	59	44	49,3	39,0	---	---	95	70	68,2	48,0	---	---
8	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	2. OG	NW	59	44	49,8	39,7	---	---	95	70	68,6	48,6	---	---
8	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	3. OG	NW	59	44	50,4	40,3	---	---	95	70	69,0	48,9	---	---
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	EG	NW	59	44	48,6	34,9	---	---	95	70	53,5	45,1	---	---
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	1. OG	NW	59	44	48,7	34,7	---	---	95	70	54,0	44,8	---	---
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	2. OG	NW	59	44	49,2	35,2	---	---	95	70	54,4	45,2	---	---
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	3. OG	NW	59	44	49,7	35,6	---	---	95	70	57,4	45,5	---	---
10	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	EG	NO	59	44	49,6	35,2	---	---	95	70	61,9	44,9	---	---
10	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	1. OG	NO	59	44	49,8	35,1	---	---	95	70	62,0	44,7	---	---
10	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	2. OG	NO	59	44	50,2	35,7	---	---	95	70	62,2	45,5	---	---
10	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	3. OG	NO	59	44	50,8	36,1	---	---	95	70	62,6	45,8	---	---
11	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	EG	N	59	44	50,7	32,9	---	---	95	70	64,4	43,0	---	---
11	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	1. OG	N	59	44	50,8	33,0	---	---	95	70	64,4	42,6	---	---
11	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	2. OG	N	59	44	51,2	33,6	---	---	95	70	64,4	43,3	---	---
11	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	3. OG	N	59	44	51,5	34,3	---	---	95	70	64,4	43,6	---	---
12	Josef-Dietzgen-Straße 11	GE	EG	NW	59	44	38,4	18,0	---	---	95	70	50,9	30,1	---	---
12	Josef-Dietzgen-Straße 11	GE	1. OG	NW	59	44	44,0	23,2	---	---	95	70	55,5	36,0	---	---
13	Josef-Dietzgen-Straße 15	GE	EG	N	59	44	43,2	18,4	---	---	95	70	55,5	30,0	---	---
14	Heidestraße 26/26a	WA	EG	O	49	34	43,3	21,8	---	---	85	60	58,4	32,9	---	---
14	Heidestraße 26/26a	WA	1. OG	O	49	34	44,9	22,2	---	---	85	60	59,6	33,2	---	---
14	Heidestraße 26/26a	WA	2. OG	O	49	34	45,4	22,5	---	---	85	60	59,8	33,6	---	---
15	Heidestraße 22	WA	EG	O	49	34	43,7	20,7	---	---	85	60	59,4	32,2	---	---

10.11.2010

Anlage 3
Seite 2

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max dB(A)
15	Heidestraße 22	WA	1. OG	O	49	34	45,7	21,7	---	---	85	60	60,2	33,0	---	---
15	Heidestraße 22	WA	2. OG	O	49	34	46,0	22,0	---	---	85	60	60,2	33,5	---	---
16	Heidestraße 20	WA	EG	O	49	34	43,0	20,2	---	---	85	60	59,0	32,3	---	---
16	Heidestraße 20	WA	1. OG	O	49	34	45,4	21,1	---	---	85	60	60,2	33,1	---	---
16	Heidestraße 20	WA	2. OG	O	49	34	46,1	21,6	---	---	85	60	60,2	33,2	---	---
17	Heidestraße 16	WA	EG	O	49	34	41,9	19,4	---	---	85	60	54,4	31,3	---	---
17	Heidestraße 16	WA	1. OG	O	49	34	45,4	21,5	---	---	85	60	58,2	33,2	---	---
17	Heidestraße 16	WA	2. OG	O	49	34	47,1	22,1	---	---	85	60	58,8	33,4	---	---
18	Heidestraße 14	WA	EG	O	49	34	41,7	20,6	---	---	85	60	53,9	30,7	---	---
18	Heidestraße 14	WA	1. OG	O	49	34	45,4	23,1	---	---	85	60	58,0	33,3	---	---
19	Heidestraße 12a	WA	EG	O	49	34	40,9	21,1	---	---	85	60	54,0	31,0	---	---
19	Heidestraße 12a	WA	1. OG	O	49	34	44,7	23,7	---	---	85	60	58,0	33,6	---	---
19	Heidestraße 12a	WA	2. OG	O	49	34	46,6	24,0	---	---	85	60	58,6	34,0	---	---
20	Heidestraße 10	WA	EG	O	49	34	40,0	20,6	---	---	85	60	56,7	31,2	---	---
20	Heidestraße 10	WA	1. OG	O	49	34	44,0	23,2	---	---	85	60	60,5	33,7	---	---
20	Heidestraße 10	WA	2. OG	O	49	34	46,0	23,5	---	---	85	60	61,0	34,1	---	---
21	Heidestraße 8a	WA	EG	O	49	34	38,6	19,2	---	---	85	60	53,9	29,9	---	---
21	Heidestraße 8a	WA	1. OG	O	49	34	44,5	23,1	---	---	85	60	60,9	33,5	---	---
21	Heidestraße 8a	WA	2. OG	O	49	34	47,4	24,5	---	---	85	60	62,1	34,7	---	---
22	Heidestraße 8a	WA	EG	S	49	34	37,4	19,6	---	---	85	60	52,5	30,2	---	---
22	Heidestraße 8a	WA	1. OG	S	49	34	42,0	23,0	---	---	85	60	58,6	33,4	---	---
22	Heidestraße 8a	WA	2. OG	S	49	34	45,6	24,0	---	---	85	60	59,6	34,2	---	---
23	Heidestraße 8a	WA	EG	N	49	34	34,5	9,8	---	---	85	60	48,7	20,0	---	---

10.11.2010

Anlage 3
Seite 3

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max, dB(A)
23	Heidestraße 8a	WA	1. OG	N	49	34	39,6	11,4	---	---	85	60	55,8	21,9	---	---
23	Heidestraße 8a	WA	2. OG	N	49	34	43,0	19,4	---	---	85	60	60,1	30,0	---	---
24	Heidestraße 8	WA	EG	O	49	34	33,7	13,9	---	---	85	60	43,5	24,3	---	---
24	Heidestraße 8	WA	1. OG	O	49	34	36,8	17,3	---	---	85	60	48,0	27,8	---	---
24	Heidestraße 8	WA	2. OG	O	49	34	42,6	21,7	---	---	85	60	56,2	32,0	---	---
25	Heidestraße 6	WA	EG	O	49	34	41,2	20,4	---	---	85	60	56,4	30,7	---	---
26	Heidestraße 6	WA	EG	O	49	34	40,4	20,2	---	---	85	60	54,1	30,7	---	---
26	Heidestraße 6	WA	1. OG	O	49	34	43,9	22,5	---	---	85	60	58,1	32,9	---	---
26	Heidestraße 6	WA	2. OG	O	49	34	45,7	23,0	---	---	85	60	58,5	33,2	---	---
27	Ringstraße 1	MI	EG	S	54	39	49,6	21,9	---	---	90	65	54,3	35,6	---	---
27	Ringstraße 1	MI	1. OG	S	54	39	49,8	21,4	---	---	90	65	54,5	35,1	---	---
28	Ringstraße 1	MI	EG	O	54	39	50,1	21,1	---	---	90	65	54,2	36,6	---	---
28	Ringstraße 1	MI	1. OG	O	54	39	49,0	20,1	---	---	90	65	53,5	34,8	---	---
29	Sanddornweg 6b	MI	EG	S	54	39	49,7	13,4	---	---	90	65	53,3	28,3	---	---
29	Sanddornweg 6b	MI	1. OG	S	54	39	50,2	14,9	---	---	90	65	53,4	31,1	---	---
30	Sanddornweg 6b	MI	EG	O	54	39	47,8	13,5	---	---	90	65	52,3	28,0	---	---
30	Sanddornweg 6b	MI	1. OG	O	54	39	48,3	13,0	---	---	90	65	52,7	27,3	---	---
31	Sanddornweg 8b	MI	EG	S	54	39	51,0	11,0	---	---	90	65	53,0	23,4	---	---
31	Sanddornweg 8b	MI	1. OG	S	54	39	51,4	10,7	---	---	90	65	53,4	22,8	---	---
31	Sanddornweg 8b	MI	2. OG	S	54	39	52,0	11,3	---	---	90	65	53,8	23,6	---	---
32	Sanddornweg 8b	MI	EG	O	54	39	47,0	10,2	---	---	90	65	51,4	21,6	---	---
32	Sanddornweg 8b	MI	1. OG	O	54	39	47,3	10,0	---	---	90	65	51,2	21,2	---	---
32	Sanddornweg 8b	MI	2. OG	O	54	39	48,0	10,5	---	---	90	65	51,5	21,8	---	---

10.11.2010

Anlage 3
Seite 4

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max, dB(A)
33	Sanddornweg 10/12	MI	EG	W	54	39	49,2	8,5	---	---	90	65	51,0	19,2	---	---
33	Sanddornweg 10/12	MI	1. OG	W	54	39	49,5	8,3	---	---	90	65	51,6	18,6	---	---
33	Sanddornweg 10/12	MI	2. OG	W	54	39	50,1	8,8	---	---	90	65	52,2	19,4	---	---
33	Sanddornweg 10/12	MI	3. OG	W	54	39	50,7	9,4	---	---	90	65	52,8	20,3	---	---
34	Sanddornweg 10/12	MI	EG	S	54	39	50,6	9,3	---	---	90	65	51,9	19,0	---	---
34	Sanddornweg 10/12	MI	1. OG	S	54	39	51,0	9,2	---	---	90	65	51,7	19,1	---	---
34	Sanddornweg 10/12	MI	2. OG	S	54	39	51,6	9,6	---	---	90	65	52,3	19,6	---	---
34	Sanddornweg 10/12	MI	3. OG	S	54	39	52,2	10,0	---	---	90	65	52,9	20,2	---	---
35	Sanddornweg 10/12	MI	EG	O	54	39	46,0	9,1	---	---	90	65	51,2	18,5	---	---
35	Sanddornweg 10/12	MI	1. OG	O	54	39	46,3	9,1	---	---	90	65	50,8	18,8	---	---
35	Sanddornweg 10/12	MI	2. OG	O	54	39	46,9	9,4	---	---	90	65	51,3	19,3	---	---
35	Sanddornweg 10/12	MI	3. OG	O	54	39	47,5	9,7	---	---	90	65	51,5	19,8	---	---
36	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	EG	NO	59	44	57,0	51,3	---	7,3	95	70	75,9	69,3	---	---
36	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	1. OG	NO	59	44	57,4	51,1	---	7,1	95	70	76,8	67,8	---	---
36	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	2. OG	NO	59	44	57,4	50,8	---	6,8	95	70	78,1	66,1	---	---
37	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	EG	NW	59	44	57,8	35,3	---	---	95	70	77,0	55,2	---	---
37	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	1. OG	NW	59	44	58,3	35,1	---	---	95	70	78,3	55,0	---	---
37	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	2. OG	NW	59	44	58,7	35,7	---	---	95	70	79,6	55,1	---	---
38	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	EG	SW	59	44	56,9	25,7	---	---	95	70	64,5	38,0	---	---
38	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	1. OG	SW	59	44	57,3	25,9	---	---	95	70	63,8	38,1	---	---
38	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	2. OG	SW	59	44	57,7	27,1	---	---	95	70	63,1	38,6	---	---
39	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	EG	SO	59	44	51,2	44,4	---	0,4	95	70	68,8	59,5	---	---
39	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	1. OG	SO	59	44	52,3	45,0	---	1,0	95	70	70,8	59,1	---	---
39	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	2. OG	SO	59	44	52,7	45,4	---	1,4	95	70	70,6	59,0	---	---

10.11.2010

Anlage 3
Seite 5

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, werktags

Legende

Objekt- Nr.		Objektnummer
Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
Geschoss		Geschoss
HR		Himmelsrichtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LrN
RW,T,max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Tag
RW,N,max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Nacht
LT,max	dB(A)	Maximalpegel Tag
LN,max	dB(A)	Maximalpegel Nacht
LT,max,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LT,max
LN,max,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LN,max

10.11.2010

Anlage 3
Seite 6

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, sonntags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max, dB(A)
1	Reutherstr. 1a,b,c	GE	EG	W	59	44	48,9	13,8	---	---	95	70	51,6	26,6	---	---
1	Reutherstr. 1a,b,c	GE	1. OG	W	59	44	49,3	13,5	---	---	95	70	51,2	25,7	---	---
1	Reutherstr. 1a,b,c	GE	2. OG	W	59	44	50,0	14,0	---	---	95	70	51,7	26,7	---	---
1	Reutherstr. 1a,b,c	GE	3. OG	W	59	44	50,6	14,4	---	---	95	70	51,8	27,3	---	---
2	Reutherstr. 1a,b,c	GE	EG	W	59	44	50,8	19,6	---	---	95	70	51,8	30,9	---	---
2	Reutherstr. 1a,b,c	GE	1. OG	W	59	44	51,4	19,6	---	---	95	70	51,4	30,0	---	---
2	Reutherstr. 1a,b,c	GE	2. OG	W	59	44	52,2	20,1	---	---	95	70	51,8	31,1	---	---
2	Reutherstr. 1a,b,c	GE	3. OG	W	59	44	52,9	20,4	---	---	95	70	51,9	31,7	---	---
3	Reutherstr. 1a,b,c	GE	EG	W	59	44	51,0	30,2	---	---	95	70	52,3	42,6	---	---
3	Reutherstr. 1a,b,c	GE	1. OG	W	59	44	51,6	30,0	---	---	95	70	51,9	42,0	---	---
3	Reutherstr. 1a,b,c	GE	2. OG	W	59	44	52,4	30,6	---	---	95	70	52,4	42,7	---	---
3	Reutherstr. 1a,b,c	GE	3. OG	W	59	44	53,2	31,0	---	---	95	70	52,5	43,1	---	---
4	Reutherstr. 1a,b,c	GE	EG	W	59	44	51,2	33,2	---	---	95	70	52,6	43,6	---	---
4	Reutherstr. 1a,b,c	GE	1. OG	W	59	44	51,8	33,0	---	---	95	70	53,0	43,1	---	---
4	Reutherstr. 1a,b,c	GE	2. OG	W	59	44	52,6	33,6	---	---	95	70	53,3	43,8	---	---
4	Reutherstr. 1a,b,c	GE	3. OG	W	59	44	53,3	33,9	---	---	95	70	53,7	44,1	---	---
5	Reutherstr. 1d	GE	EG	W	59	44	47,1	32,1	---	---	95	70	50,3	42,0	---	---
6	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	EG	NO	59	44	48,0	29,6	---	---	95	70	56,4	45,7	---	---
6	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	1. OG	NO	59	44	48,5	29,4	---	---	95	70	56,8	45,2	---	---
6	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	2. OG	NO	59	44	49,2	30,3	---	---	95	70	57,2	45,9	---	---
6	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	3. OG	NO	59	44	49,9	31,2	---	---	95	70	58,0	46,4	---	---
7	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	EG	NW	59	44	50,3	41,4	---	---	95	70	66,7	51,4	---	---
7	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	1. OG	NW	59	44	50,8	41,7	---	---	95	70	67,2	51,1	---	---
7	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	2. OG	NW	59	44	51,7	42,5	---	---	95	70	67,7	51,6	---	---

10.11.2010

Anlage 4
Seite 1

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, sonntags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max, dB(A)
7	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	3. OG	NW	59	44	52,3	42,9	---	---	95	70	68,2	51,8	---	---
8	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	EG	NW	59	44	47,7	38,9	---	---	95	70	67,8	48,5	---	---
8	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	1. OG	NW	59	44	47,9	39,0	---	---	95	70	68,2	48,0	---	---
8	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	2. OG	NW	59	44	48,5	39,7	---	---	95	70	68,6	48,6	---	---
8	Josef-Dietzgen-Straße 1	GE	3. OG	NW	59	44	49,3	40,3	---	---	95	70	69,0	48,9	---	---
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	EG	NW	59	44	48,4	34,9	---	---	95	70	53,5	45,1	---	---
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	1. OG	NW	59	44	48,4	34,7	---	---	95	70	54,0	44,8	---	---
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	2. OG	NW	59	44	48,9	35,2	---	---	95	70	54,4	45,2	---	---
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	3. OG	NW	59	44	49,3	35,6	---	---	95	70	57,4	45,5	---	---
10	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	EG	NO	59	44	48,8	35,2	---	---	95	70	53,8	44,9	---	---
10	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	1. OG	NO	59	44	49,0	35,1	---	---	95	70	54,3	44,7	---	---
10	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	2. OG	NO	59	44	49,4	35,7	---	---	95	70	54,7	45,5	---	---
10	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	3. OG	NO	59	44	49,9	36,1	---	---	95	70	58,6	45,8	---	---
11	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	EG	N	59	44	49,4	32,9	---	---	95	70	54,4	43,0	---	---
11	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	1. OG	N	59	44	49,5	33,0	---	---	95	70	53,7	42,6	---	---
11	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	2. OG	N	59	44	50,0	33,6	---	---	95	70	54,5	43,3	---	---
11	Josef-Dietzgen-Straße 3	GE	3. OG	N	59	44	50,4	34,3	---	---	95	70	58,9	43,6	---	---
12	Josef-Dietzgen-Straße 11	GE	EG	NW	59	44	38,1	18,0	---	---	95	70	50,9	30,1	---	---
12	Josef-Dietzgen-Straße 11	GE	1. OG	NW	59	44	43,2	23,2	---	---	95	70	50,5	36,0	---	---
13	Josef-Dietzgen-Straße 15	GE	EG	N	59	44	42,5	18,4	---	---	95	70	55,5	30,0	---	---
14	Heidestraße 26/26a	WA	EG	O	49	34	43,2	21,8	---	---	85	60	58,4	32,9	---	---
14	Heidestraße 26/26a	WA	1. OG	O	49	34	44,6	22,2	---	---	85	60	59,6	33,2	---	---
14	Heidestraße 26/26a	WA	2. OG	O	49	34	45,3	22,5	---	---	85	60	59,8	33,6	---	---
15	Heidestraße 22	WA	EG	O	49	34	44,0	20,7	---	---	85	60	59,4	32,2	---	---

10.11.2010

Anlage 4
Seite 2

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, sonntags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max, dB(A)
15	Heidestraße 22	WA	1. OG	O	49	34	46,0	21,7	---	---	85	60	60,2	33,0	---	---
15	Heidestraße 22	WA	2. OG	O	49	34	46,5	22,0	---	---	85	60	60,2	33,5	---	---
16	Heidestraße 20	WA	EG	O	49	34	43,2	20,2	---	---	85	60	59,0	32,3	---	---
16	Heidestraße 20	WA	1. OG	O	49	34	45,7	21,1	---	---	85	60	60,2	33,1	---	---
16	Heidestraße 20	WA	2. OG	O	49	34	46,6	21,6	---	---	85	60	60,2	33,2	---	---
17	Heidestraße 16	WA	EG	O	49	34	42,4	19,4	---	---	85	60	54,4	31,3	---	---
17	Heidestraße 16	WA	1. OG	O	49	34	45,8	21,5	---	---	85	60	58,2	33,2	---	---
17	Heidestraße 16	WA	2. OG	O	49	34	47,6	22,1	---	---	85	60	58,8	33,4	---	---
18	Heidestraße 14	WA	EG	O	49	34	42,3	20,6	---	---	85	60	53,9	30,7	---	---
18	Heidestraße 14	WA	1. OG	O	49	34	45,7	23,1	---	---	85	60	58,0	33,3	---	---
19	Heidestraße 12a	WA	EG	O	49	34	41,2	21,1	---	---	85	60	54,0	31,0	---	---
19	Heidestraße 12a	WA	1. OG	O	49	34	44,5	23,7	---	---	85	60	58,0	33,6	---	---
19	Heidestraße 12a	WA	2. OG	O	49	34	46,9	24,0	---	---	85	60	58,6	34,0	---	---
20	Heidestraße 10	WA	EG	O	49	34	40,0	20,6	---	---	85	60	56,7	31,2	---	---
20	Heidestraße 10	WA	1. OG	O	49	34	43,3	23,2	---	---	85	60	60,5	33,7	---	---
20	Heidestraße 10	WA	2. OG	O	49	34	45,9	23,5	---	---	85	60	61,0	34,1	---	---
21	Heidestraße 8a	WA	EG	O	49	34	39,1	19,1	---	---	85	60	53,9	29,9	---	---
21	Heidestraße 8a	WA	1. OG	O	49	34	44,1	23,0	---	---	85	60	60,9	33,5	---	---
21	Heidestraße 8a	WA	2. OG	O	49	34	47,3	24,4	---	---	85	60	62,1	34,7	---	---
22	Heidestraße 8a	WA	EG	S	49	34	38,8	19,6	---	---	85	60	52,5	30,2	---	---
22	Heidestraße 8a	WA	1. OG	S	49	34	43,4	22,9	---	---	85	60	58,6	33,4	---	---
22	Heidestraße 8a	WA	2. OG	S	49	34	46,4	23,9	---	---	85	60	59,6	34,2	---	---
23	Heidestraße 8a	WA	EG	N	49	34	33,5	9,8	---	---	85	60	39,4	20,0	---	---

10.11.2010

Anlage 4
Seite 3

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, sonntags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max, dB(A)
23	Heidestraße 8a	WA	1. OG	N	49	34	35,9	11,4	---	---	85	60	44,9	21,9	---	---
23	Heidestraße 8a	WA	2. OG	N	49	34	39,0	19,4	---	---	85	60	54,1	30,0	---	---
24	Heidestraße 8	WA	EG	O	49	34	34,8	13,8	---	---	85	60	43,5	24,3	---	---
24	Heidestraße 8	WA	1. OG	O	49	34	37,6	17,2	---	---	85	60	48,0	27,8	---	---
24	Heidestraße 8	WA	2. OG	O	49	34	42,6	21,7	---	---	85	60	56,2	32,0	---	---
25	Heidestraße 6	WA	EG	O	49	34	42,7	20,4	---	---	85	60	56,4	30,7	---	---
26	Heidestraße 6	WA	EG	O	49	34	41,0	20,2	---	---	85	60	54,1	30,7	---	---
26	Heidestraße 6	WA	1. OG	O	49	34	44,0	22,5	---	---	85	60	58,1	32,9	---	---
26	Heidestraße 6	WA	2. OG	O	49	34	46,0	23,0	---	---	85	60	58,5	33,2	---	---
27	Ringstraße 1	MI	EG	S	54	39	49,5	21,9	---	---	90	65	54,3	35,6	---	---
27	Ringstraße 1	MI	1. OG	S	54	39	49,7	21,4	---	---	90	65	54,5	35,1	---	---
28	Ringstraße 1	MI	EG	O	54	39	50,0	21,1	---	---	90	65	52,5	36,6	---	---
28	Ringstraße 1	MI	1. OG	O	54	39	48,8	20,1	---	---	90	65	52,5	34,8	---	---
29	Sanddornweg 6b	MI	EG	S	54	39	49,5	13,4	---	---	90	65	52,0	28,3	---	---
29	Sanddornweg 6b	MI	1. OG	S	54	39	50,1	14,9	---	---	90	65	50,5	31,1	---	---
30	Sanddornweg 6b	MI	EG	O	54	39	47,7	13,5	---	---	90	65	49,9	28,0	---	---
30	Sanddornweg 6b	MI	1. OG	O	54	39	48,2	13,0	---	---	90	65	50,5	27,3	---	---
31	Sanddornweg 8b	MI	EG	S	54	39	50,9	11,0	---	---	90	65	52,0	23,4	---	---
31	Sanddornweg 8b	MI	1. OG	S	54	39	51,3	10,7	---	---	90	65	52,1	22,8	---	---
31	Sanddornweg 8b	MI	2. OG	S	54	39	52,0	11,3	---	---	90	65	52,8	23,6	---	---
32	Sanddornweg 8b	MI	EG	O	54	39	46,9	10,2	---	---	90	65	51,4	21,6	---	---
32	Sanddornweg 8b	MI	1. OG	O	54	39	47,2	10,0	---	---	90	65	51,2	21,2	---	---
32	Sanddornweg 8b	MI	2. OG	O	54	39	47,9	10,5	---	---	90	65	51,5	21,8	---	---

10.11.2010

Anlage 4
Seite 4

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, sonntags

Objekt-Nr.	Immissionsort	Nutzun	Gescho	HR	RW,T dB(A)	RW,N dB(A)	LrT dB(A)	LrN dB(A)	LrT,diff dB(A)	LrN,diff dB(A)	RW,T,max dB(A)	RW,N,ma dB(A)	LT,max dB(A)	LN,max dB(A)	LT,max,d dB(A)	LN,max, dB(A)
33	Sanddornweg 10/12	MI	EG	W	54	39	49,1	8,5	---	---	90	65	51,0	19,2	---	---
33	Sanddornweg 10/12	MI	1. OG	W	54	39	49,5	8,3	---	---	90	65	51,6	18,6	---	---
33	Sanddornweg 10/12	MI	2. OG	W	54	39	50,1	8,8	---	---	90	65	52,2	19,4	---	---
33	Sanddornweg 10/12	MI	3. OG	W	54	39	50,6	9,4	---	---	90	65	52,8	20,3	---	---
34	Sanddornweg 10/12	MI	EG	S	54	39	50,6	9,3	---	---	90	65	51,9	19,0	---	---
34	Sanddornweg 10/12	MI	1. OG	S	54	39	51,0	9,2	---	---	90	65	51,7	19,1	---	---
34	Sanddornweg 10/12	MI	2. OG	S	54	39	51,6	9,6	---	---	90	65	52,3	19,6	---	---
34	Sanddornweg 10/12	MI	3. OG	S	54	39	52,2	10,0	---	---	90	65	52,9	20,2	---	---
35	Sanddornweg 10/12	MI	EG	O	54	39	46,0	9,1	---	---	90	65	51,2	18,5	---	---
35	Sanddornweg 10/12	MI	1. OG	O	54	39	46,3	9,1	---	---	90	65	50,8	18,8	---	---
35	Sanddornweg 10/12	MI	2. OG	O	54	39	46,9	9,4	---	---	90	65	51,3	19,3	---	---
35	Sanddornweg 10/12	MI	3. OG	O	54	39	47,5	9,7	---	---	90	65	51,5	19,8	---	---
36	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	EG	NO	59	44	53,9	51,3	---	7,3	95	70	75,4	69,3	---	---
36	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	1. OG	NO	59	44	54,3	51,1	---	7,1	95	70	76,8	67,8	---	---
36	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	2. OG	NO	59	44	54,4	50,8	---	6,8	95	70	78,1	66,1	---	---
37	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	EG	NW	59	44	55,6	35,3	---	---	95	70	77,0	55,2	---	---
37	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	1. OG	NW	59	44	56,1	35,1	---	---	95	70	78,3	55,0	---	---
37	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	2. OG	NW	59	44	56,8	35,7	---	---	95	70	79,6	55,1	---	---
38	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	EG	SW	59	44	56,9	25,7	---	---	95	70	64,5	38,0	---	---
38	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	1. OG	SW	59	44	57,3	25,9	---	---	95	70	63,8	38,1	---	---
38	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	2. OG	SW	59	44	57,6	27,1	---	---	95	70	63,1	38,6	---	---
39	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	EG	SO	59	44	50,1	44,4	---	0,4	95	70	66,7	59,5	---	---
39	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	1. OG	SO	59	44	51,0	45,0	---	1,0	95	70	68,3	59,1	---	---
39	Josef-Dietzgen-Straße 6	GE	2. OG	SO	59	44	51,5	45,4	---	1,4	95	70	68,1	59,0	---	---

10.11.2010

Anlage 4
Seite 5

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Hennef, Müllerland

Beurteilungspegel - Gewerbliche Nutzung nach TA-Lärm, sonntags

Legende

Objekt- Nr.		Objektnummer
Immissionsort		Name des Immissionsorts
Nutzung		Gebietsnutzung
Geschoss		Geschoss
HR		Himmelsrichtung
RW,T	dB(A)	Richtwert Tag
RW,N	dB(A)	Richtwert Nacht
LrT	dB(A)	Beurteilungspegel Tag
LrN	dB(A)	Beurteilungspegel Nacht
LrT,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LrT
LrN,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LrN
RW,T,max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Tag
RW,N,max	dB(A)	Richtwert Maximalpegel Nacht
LT,max	dB(A)	Maximalpegel Tag
LN,max	dB(A)	Maximalpegel Nacht
LT,max,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LT,max
LN,max,diff	dB(A)	Grenzwertüberschreitung für Zeitbereich LN,max

10.11.2010

Anlage 4
Seite 6

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen - Prüfung auf wesentliche Änderung nach 16. BImSchV

IO-nummer	Punktname	HFront	SW	Nutz	IGW Tag Nacht in dB(A)		Nullfall Tag Nacht in dB(A)		Planfall Tag Nacht in dB(A)		Diff. alt/neu S13-11 S14-12 in dB(A)		wes. And.	Anpruch passiv
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Reutherstr. 1a,b,c	W	EG	GE	65	55	66	58	67	58	0,4	0,0		nein
1		W	1.OG	GE	65	55	68	59	68	59	0,4	0,0		nein
1		W	2.OG	GE	65	55	68	60	69	60	0,3	0,0		nein
1		W	3.OG	GE	65	55	69	60	69	60	0,3	0,0		nein
2		W	EG	GE	65	55	65	57	66	57	0,4	0,0		nein
2		W	1.OG	GE	65	55	67	58	67	58	0,4	0,0		nein
2		W	2.OG	GE	65	55	67	59	68	59	0,4	0,0		nein
2		W	3.OG	GE	65	55	68	59	68	59	0,5	0,0		nein
3		W	EG	GE	65	55	64	55	64	55	0,5	0,0		nein
3		W	1.OG	GE	65	55	65	57	66	57	0,4	0,0		nein
3		W	2.OG	GE	65	55	66	57	66	57	0,4	0,0		nein
3		W	3.OG	GE	65	55	66	58	67	58	0,4	0,0		nein
4		W	EG	GE	65	55	65	56	66	56	0,5	0,0		nein
4		W	1.OG	GE	65	55	67	58	67	58	0,5	0,0		nein
4		W	2.OG	GE	65	55	67	59	68	59	0,5	0,0		nein
4		W	3.OG	GE	65	55	67	59	68	59	0,5	0,0		nein
5	Reutherstr. 1d	W	EG	GE	65	55	64	56	64	56	0,2	0,0		nein
6	Josef-Dietzgen-Straße 1	NO	EG	GE	65	55	65	56	65	56	0,7	0,0		nein
6		NO	1.OG	GE	65	55	66	58	67	58	0,7	0,0		nein
6		NO	2.OG	GE	65	55	67	58	67	58	0,6	0,0		nein
6		NO	3.OG	GE	65	55	67	58	67	58	0,5	0,0		nein
7		NW	EG	GE	65	55	61	53	63	53	1,7	0,0		nein
7		NW	1.OG	GE	65	55	62	54	64	54	1,7	0,0		nein
7		NW	2.OG	GE	65	55	63	54	64	54	1,7	0,0		nein
7		NW	3.OG	GE	65	55	63	55	64	55	1,6	0,0		nein
8		NW	EG	GE	65	55	54	46	56	46	1,8	0,0		nein
8		NW	1.OG	GE	65	55	55	47	57	47	1,9	0,0		nein
8		NW	2.OG	GE	65	55	55	47	57	47	1,9	0,0		nein
8		NW	3.OG	GE	65	55	56	48	58	48	1,9	0,0		nein
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	NW	EG	GE	65	55	52	44	54	44	1,9	0,0		nein
9		NW	1.OG	GE	65	55	53	45	55	45	1,9	0,0		nein
9		NW	2.OG	GE	65	55	54	46	56	46	2,0	0,0		nein

10.11.2010

Anlage 5
Seite 1

Brlon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Hennef, Müllerland

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen - Prüfung auf wesentliche Änderung nach 16. BImSchV

IO-nummer	Punktname	HFront	SW	Nutz	IGW Tag Nacht in dB(A)		Nullfall Tag Nacht in dB(A)		Planfall Tag Nacht in dB(A)		Diff. alt/neu S13-11 S14-12 in dB(A)		wes. And.	Anpruch passiv
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
9	Josef-Dietzgen-Straße 3	NW	3.OG	GE	65	55	54	47	56	47	2,1	0,0	X	nein
10		NO	EG	GE	65	55	52	44	54	44	2,1	0,0	X	nein
10		NO	1.OG	GE	65	55	53	45	55	45	2,1	0,0	X	nein
10		NO	2.OG	GE	65	55	54	46	56	46	2,3	0,0	X	nein
10		NO	3.OG	GE	65	55	54	46	56	46	2,3	0,0	X	nein
11		N	EG	GE	65	55	55	47	57	47	2,0	0,0		nein
11		N	1.OG	GE	65	55	56	49	58	49	2,0	0,0		nein
11		N	2.OG	GE	65	55	57	49	59	49	1,9	0,0		nein
11		N	3.OG	GE	65	55	57	49	59	49	1,9	0,0		nein
12	Josef-Dietzgen-Straße 11	NW	EG	GE	65	55	52	44	52	44	0,0	0,0		nein
12		NW	1.OG	GE	65	55	53	46	54	46	0,2	0,0		nein
13	Josef-Dietzgen-Straße 15	N	EG	GE	65	55	58	51	58	51	0,1	0,0		nein
14	Heidestraße 26/26a	O	EG	WA	55	45	47	39	48	39	0,5	0,0		nein
14		O	1.OG	WA	55	45	48	40	48	40	0,5	0,0		nein
14		O	2.OG	WA	55	45	48	40	48	40	0,4	0,0		nein
15	Heidestraße 22	O	EG	WA	55	45	46	38	47	38	0,5	0,0		nein
15		O	1.OG	WA	55	45	47	39	47	39	0,5	0,0		nein
15		O	2.OG	WA	55	45	47	39	48	39	0,5	0,0		nein
16	Heidestraße 20	O	EG	WA	55	45	45	38	46	37	0,4	0,0		nein
16		O	1.OG	WA	55	45	46	38	47	38	0,5	0,0		nein
16		O	2.OG	WA	55	45	47	39	47	39	0,5	0,0		nein
17	Heidestraße 16	O	EG	WA	55	45	45	37	45	37	0,4	0,0		nein
17		O	1.OG	WA	55	45	46	38	47	38	0,4	0,0		nein
17		O	2.OG	WA	55	45	47	39	47	39	0,4	0,0		nein
18	Heidestraße 14	O	EG	WA	55	45	44	36	44	36	0,4	0,0		nein
18		O	1.OG	WA	55	45	46	37	46	38	0,5	0,0		nein
19	Heidestraße 12a	O	EG	WA	55	45	44	36	44	36	0,3	0,0		nein
19		O	1.OG	WA	55	45	45	37	46	37	0,4	0,0		nein
19		O	2.OG	WA	55	45	47	39	47	39	0,5	0,0		nein
20	Heidestraße 10	O	EG	WA	55	45	44	35	44	35	0,4	0,0		nein
20		O	1.OG	WA	55	45	45	37	46	37	0,5	0,0		nein
20		O	2.OG	WA	55	45	47	39	48	39	0,4	0,0		nein

10.11.2010

Anlage 5
Seite 2

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen - Prüfung auf wesentliche Änderung nach 16. BImSchV

IO-nummer	Punktname	HFront	SW	Nutz	IGW Tag Nacht in dB(A)		Nullfall Tag Nacht in dB(A)		Planfall Tag Nacht in dB(A)		Diff. alt/neu S13-11 S14-12 in dB(A)		wes. And.	Anpruch passiv
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
21	Heidestraße 8a	O	EG	WA	55	45	47	39	47	39	0,2	0,0		nein
21		O	1.OG	WA	55	45	49	41	49	41	0,3	0,0		nein
21		O	2.OG	WA	55	45	50	42	51	42	0,3	0,0		nein
22		S	EG	WA	55	45	40	32	40	32	0,6	0,0		nein
22		S	1.OG	WA	55	45	42	35	43	35	0,8	0,0		nein
22		S	2.OG	WA	55	45	44	36	44	36	0,8	0,0		nein
23		N	EG	WA	55	45	47	39	47	39	0,1	0,0		nein
23		N	1.OG	WA	55	45	50	41	50	41	0,1	0,0		nein
23		N	2.OG	WA	55	45	51	42	51	42	0,1	0,0		nein
24	Heidestraße 8	O	EG	WA	55	45	46	38	46	38	0,2	0,0		nein
24		O	1.OG	WA	55	45	48	39	48	39	0,2	0,0		nein
24		O	2.OG	WA	55	45	49	41	49	41	0,3	0,0		nein
25	Heidestraße 6	O	EG	WA	55	45	48	39	48	39	0,2	0,0		nein
26		O	EG	WA	55	45	44	35	44	35	0,4	0,0		nein
26		O	1.OG	WA	55	45	47	39	48	39	0,3	0,0		nein
26		O	2.OG	WA	55	45	51	43	51	43	0,2	0,0		nein
27	Ringstraße 1	S	EG	MI	60	50	62	53	62	53	0,2	0,0		nein
27		S	1.OG	MI	60	50	63	55	63	55	0,1	0,0		nein
28		O	EG	MI	60	50	59	50	59	50	0,1	0,0		nein
28		O	1.OG	MI	60	50	59	50	59	50	0,1	0,0		nein
29	Sanddornweg 6b	S	EG	MI	60	50	61	53	62	53	0,2	0,0		nein
29		S	1.OG	MI	60	50	63	54	63	54	0,1	0,0		nein
30		O	EG	MI	60	50	57	48	57	48	0,1	0,0		nein
30		O	1.OG	MI	60	50	58	50	59	50	0,1	0,0		nein
31	Sanddornweg 8b	S	EG	MI	60	50	63	54	63	54	0,1	0,0		nein
31		S	1.OG	MI	60	50	64	55	64	55	0,1	0,0		nein
31		S	2.OG	MI	60	50	64	56	64	56	0,1	0,0		nein
32		O	EG	MI	60	50	59	50	59	50	0,1	0,0		nein
32		O	1.OG	MI	60	50	60	51	60	51	0,1	0,0		nein
32		O	2.OG	MI	60	50	61	52	61	52	0,2	0,0		nein
33	Sanddornweg 10/12	W	EG	MI	60	50	58	49	58	49	0,1	0,0		nein
33		W	1.OG	MI	60	50	60	51	60	51	0,1	0,0		nein

10.11.2010

Anlage 5
Seite 3

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Hennef, Müllerland

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrswegen - Prüfung auf wesentliche Änderung nach 16. BImSchV

IO-nummer	Punktname	HFront	SW	Nutz	IGW Tag Nacht in dB(A)		Nullfall Tag Nacht in dB(A)		Planfall Tag Nacht in dB(A)		Diff. alt/neu S13-11 S14-12 in dB(A)		wes. And.	Anpruch passiv
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
33	Sanddornweg 10/12	W	2.OG	MI	60	50	60	51	60	51	0,1	0,0		nein
33		W	3.OG	MI	60	50	60	52	60	52	0,1	0,0		nein
34		S	EG	MI	60	50	62	53	62	53	0,2	0,0		nein
34		S	1.OG	MI	60	50	64	55	64	55	0,1	0,0		nein
34		S	2.OG	MI	60	50	64	55	64	55	0,1	0,0		nein
34		S	3.OG	MI	60	50	64	55	64	55	0,2	0,0		nein
35		O	EG	MI	60	50	58	50	58	50	0,2	0,0		nein
35		O	1.OG	MI	60	50	60	51	60	51	0,1	0,0		nein
35		O	2.OG	MI	60	50	61	52	61	52	0,1	0,0		nein
35		O	3.OG	MI	60	50	61	52	61	52	0,1	0,0		nein
36	Josef-Dietzgen-Straße 6	NO	EG	GE	65	55	55	47	57	47	1,6	0,0		nein
36		NO	1.OG	GE	65	55	56	48	58	48	1,7	0,0		nein
36		NO	2.OG	GE	65	55	56	49	58	49	1,7	0,0		nein
37		NW	EG	GE	65	55	46	37	46	37	0,3	0,0		nein
37		NW	1.OG	GE	65	55	46	38	46	37	0,3	0,0		nein
37		NW	2.OG	GE	65	55	47	38	47	38	0,3	0,0		nein
38		SW	EG	GE	65	55	53	45	55	45	2,5	0,0	X	nein
38		SW	1.OG	GE	65	55	54	47	57	47	2,6	0,0	X	nein
38		SW	2.OG	GE	65	55	55	47	57	47	2,6	0,0	X	nein
39		SO	EG	GE	65	55	61	53	63	53	2,7	0,0	X	nein
39		SO	1.OG	GE	65	55	61	53	64	53	2,6	0,0	X	nein
39		SO	2.OG	GE	65	55	61	53	63	53	2,5	0,0	X	nein

10.11.2010

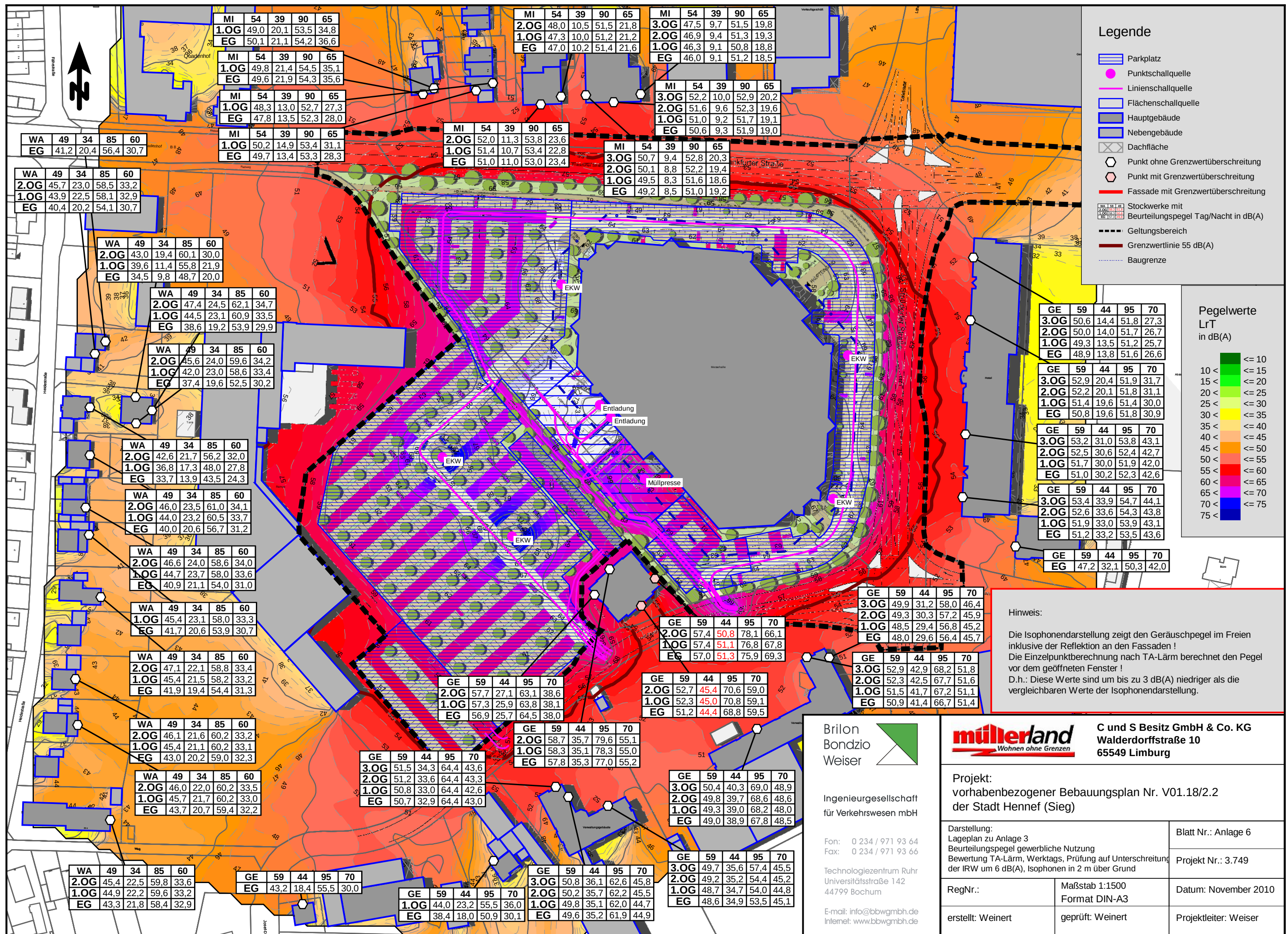
Anlage 5
Seite 4

Brilon Bondzio Weiser GmbH, Universitätsstraße 142 44799 Bochum

Brilon
Bondzio
Weiser



Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH



Brilon
Bondzio
Weiser

Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Fon: 0 234 / 971 93 64
Fax: 0 234 / 971 93 66

Technologiezentrum Ruhr
Universitätsstraße 142
44799 Bochum

E-mail: info@bbwgmbh.de
Internet: www.bbwgmbh.de

müllerland
Wohnen ohne Grenzen

C und S Besitz GmbH & Co. KG
Walderdorffstraße 10
65549 Limburg

Projekt:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2
der Stadt Hennef (Sieg)

Darstellung:
Lageplan zu Anlage 3
Beurteilungspegel gewerbliche Nutzung
Bewertung TA-Lärm, Werktags, Prüfung auf Unterschreitung
der IRW um 6 dB(A), Isophonen in 2 m über Grund

Blatt Nr.: Anlage 6

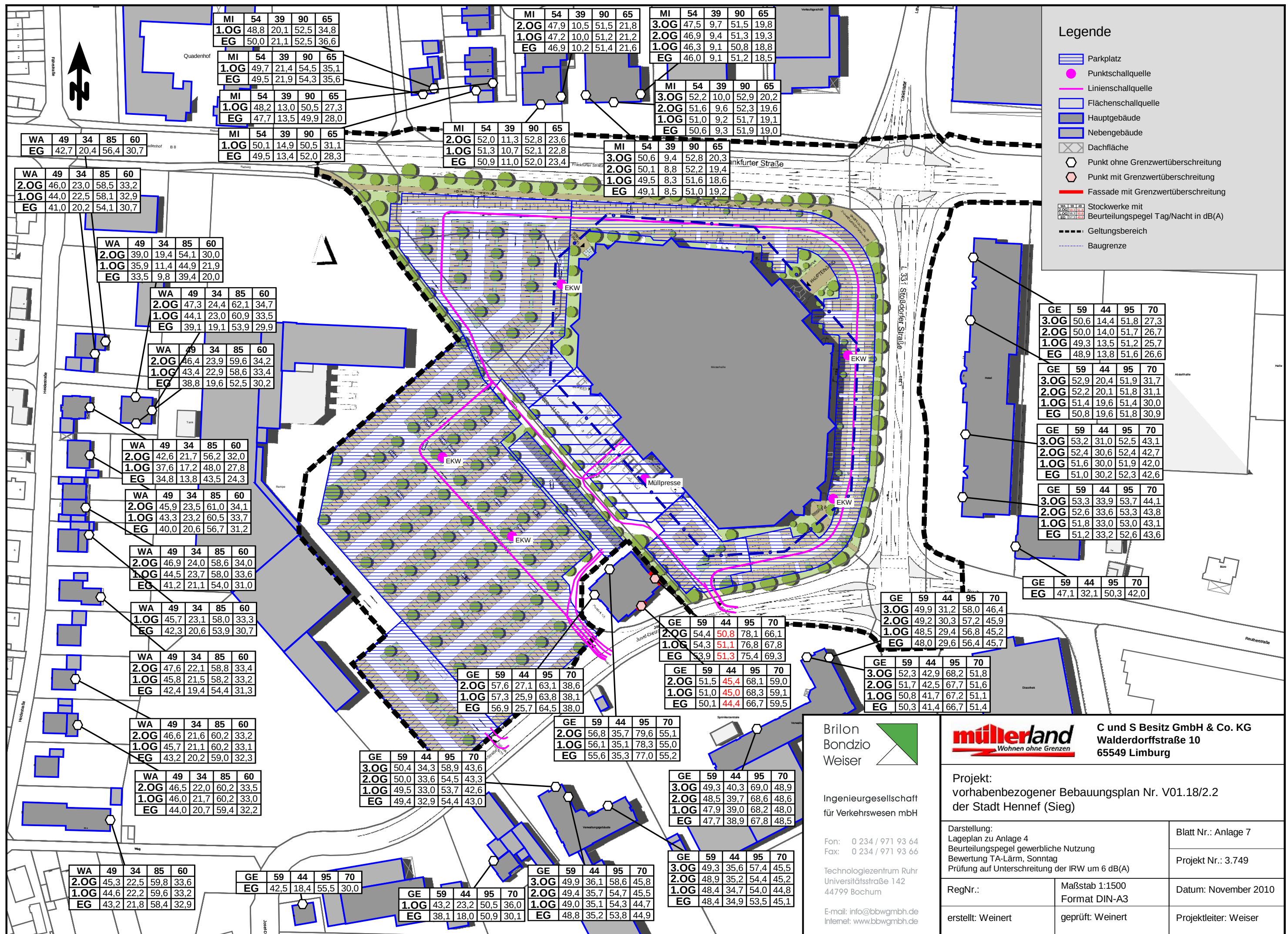
Projekt Nr.: 3.749

Datum: November 2010

RegNr.:
erstellt: Weinert

Maßstab 1:1500
Format DIN-A3
geprüft: Weinert

Projektleiter: Weiser



Legende

- Parkplatz
- Punktschallquelle
- Linien-schallquelle
- Flächenschallquelle
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Dachfläche
- Punkt ohne Grenzwertüberschreitung
- Punkt mit Grenzwertüberschreitung
- Fassade mit Grenzwertüberschreitung
- Stockwerke mit Beurteilungspegel Tag/Nacht in dB(A)
- Geltungsbereich
- Baugrenze

GE	59	44	95	70
3.OG	50,6	14,4	51,8	27,3
2.OG	50,0	14,0	51,7	26,7
1.OG	49,3	13,5	51,2	25,7
EG	48,9	13,8	51,6	26,6

GE	59	44	95	70
3.OG	52,9	20,4	51,9	31,7
2.OG	52,2	20,1	51,8	31,1
1.OG	51,4	19,6	51,4	30,0
EG	50,8	19,6	51,8	30,9

GE	59	44	95	70
3.OG	53,2	31,0	52,5	43,1
2.OG	52,4	30,6	52,4	42,7
1.OG	51,6	30,0	51,9	42,0
EG	51,0	30,2	52,3	42,6

GE	59	44	95	70
3.OG	53,3	33,9	53,7	44,1
2.OG	52,6	33,6	53,3	43,8
1.OG	51,8	33,0	53,0	43,1
EG	51,2	33,2	52,6	43,6

GE	59	44	95	70
EG	47,1	32,1	50,3	42,0

GE	59	44	95	70
3.OG	49,9	31,2	58,0	46,4
2.OG	49,2	30,3	57,2	45,9
1.OG	48,5	29,4	56,8	45,2
EG	48,0	29,6	56,4	45,7

GE	59	44	95	70
3.OG	52,3	42,9	68,2	51,8
2.OG	51,7	42,5	67,7	51,6
1.OG	50,8	41,7	67,2	51,1
EG	50,3	41,4	66,7	51,4

GE	59	44	95	70
2.OG	54,4	50,8	78,1	66,1
1.OG	54,3	51,1	76,8	67,8
EG	53,9	51,3	75,4	69,3

GE	59	44	95	70
2.OG	51,5	45,4	68,1	59,0
1.OG	51,0	45,0	68,3	59,1
EG	50,1	44,4	66,7	59,5

GE	59	44	95	70
2.OG	56,8	35,7	79,6	55,1
1.OG	56,1	35,1	78,3	55,0
EG	55,6	35,3	77,0	55,2

GE	59	44	95	70
3.OG	49,3	40,3	69,0	48,9
2.OG	48,5	39,7	68,6	48,6
1.OG	47,9	39,0	68,2	48,0
EG	47,7	38,9	67,8	48,5

GE	59	44	95	70
3.OG	49,3	35,6	57,4	45,5
2.OG	48,9	35,2	54,4	45,2
1.OG	48,4	34,7	54,0	44,8
EG	48,4	34,9	53,5	45,1

GE	59	44	95	70
2.OG	57,6	27,1	63,1	38,6
1.OG	57,3	25,9	63,8	38,1
EG	56,9	25,7	64,5	38,0

GE	59	44	95	70
3.OG	50,4	34,3	58,9	43,6
2.OG	50,0	33,6	54,5	43,3
1.OG	49,5	33,0	53,7	42,6
EG	49,4	32,9	54,4	43,0

GE	59	44	95	70
EG	42,5	18,4	55,5	30,0

GE	59	44	95	70
1.OG	43,2	23,2	50,5	36,0
EG	38,1	18,0	50,9	30,1

GE	59	44	95	70
2.OG	49,4	35,7	54,7	45,5
1.OG	49,0	35,1	54,3	44,7
EG	48,8	35,2	53,8	44,9

WA	49	34	85	60
2.OG	45,3	22,5	59,8	33,6
1.OG	44,6	22,2	59,6	33,2
EG	43,2	21,8	58,4	32,9

WA	49	34	85	60
2.OG	46,5	22,0	60,2	33,5
1.OG	46,0	21,7	60,2	33,0
EG	44,0	20,7	59,4	32,2

WA	49	34	85	60
2.OG	46,6	21,6	60,2	33,2
1.OG	45,7	21,1	60,2	33,1
EG	43,2	20,2	59,0	32,3

WA	49	34	85	60
2.OG	47,6	22,1	58,8	33,4
1.OG	45,8	21,5	58,2	33,2
EG	42,4	19,4	54,4	31,3

WA	49	34	85	60
1.OG	45,7	23,1	58,0	33,3
EG	42,3	20,6	53,9	30,7

WA	49	34	85	60
2.OG	46,9	24,0	58,6	34,0
1.OG	44,5	23,7	58,0	33,6
EG	41,2	21,1	54,0	31,0

WA	49	34	85	60
2.OG	45,9	23,5	61,0	34,1
1.OG	43,3	23,2	60,5	33,7
EG	40,0	20,6	56,7	31,2

WA	49	34	85	60
2.OG	42,6	21,7	56,2	32,0
1.OG	37,6	17,2	48,0	27,8
EG	34,8	13,8	43,5	24,3

WA	49	34	85	60
2.OG	46,4	23,9	59,6	34,2
1.OG	43,4	22,9	58,6	33,4
EG	38,8	19,6	52,5	30,2

WA	49	34	85	60
2.OG	47,3	24,4	62,1	34,7
1.OG	44,1	23,0	60,9	33,5
EG	39,1	19,1	53,9	29,9

WA	49	34	85	60
2.OG	39,0	19,4	54,1	30,0
1.OG	35,9	11,4	44,9	21,9
EG	33,5	9,8	39,4	20,0

WA	49	34	85	60
2.OG	46,0	23,0	58,5	33,2
1.OG	44,0	22,5	58,1	32,9
EG	41,0	20,2	54,1	30,7

WA	49	34	85	60
2.OG	46,0	23,0	58,5	33,2
1.OG	44,0	22,5	58,1	32,9
EG	41,0	20,2	54,1	30,7

MI	54	39	90	65
1.OG	48,8	20,1	52,5	34,8
EG	50,0	21,1	52,5	36,6

MI	54	39	90	65
1.OG	49,7	21,4	54,5	35,1
EG	49,5	21,9	54,3	35,6

MI	54	39	90	65
1.OG	48,2	13,0	50,5	27,3
EG	47,7	13,5	49,9	28,0

MI	54	39	90	65
1.OG	50,1	14,9	50,5	31,1
EG	49,5	13,4	52,0	28,3

MI	54	39	90	65
2.OG	52,0	11,3	52,8	23,6
1.OG	51,3	10,7	52,1	22,8
EG	50,9	11,0	52,0	23,4

MI	54	39	90	65
2.OG	47,9	10,5	51,5	21,8
1.OG	47,2	10,0	51,2	21,2
EG	46,9	10,2	51,4	21,6

MI	54	39	90	65
3.OG	47,5	9,7	51,5	19,8
2.OG	46,9	9,4	51,3	19,3
1.OG	46,3	9,1	50,8	18,8
EG	46,0	9,1	51,2	18,5

MI	54	39	90	65
3.OG	52,2	10,0	52,9	20,2
2.OG	51,6	9,6	52,3	19,6
1.OG	51,0	9,2	51,7	19,1
EG	50,6	9,3	51,9	19,0

MI	54	39	90	65
3.OG	50,6	9,4	52,8	20,3
2.OG	50,1	8,8	52,2	19,4
1.OG	49,5	8,3	51,6	18,6
EG	49,1	8,5	51,0	19,2

Brilon
Bondzio
Weiser

Ingenieurgesellschaft
für Verkehrswesen mbH

Fon: 0 234 / 971 93 64
Fax: 0 234 / 971 93 66

Technologiezentrum Ruhr
Universitätsstraße 142
44799 Bochum

E-mail: info@bbwgmbh.de
Internet: www.bbwgmbh.de

müllerland
Wohnen ohne Grenzen

C und S Besitz GmbH & Co. KG
Walderdorffstraße 10
65549 Limburg

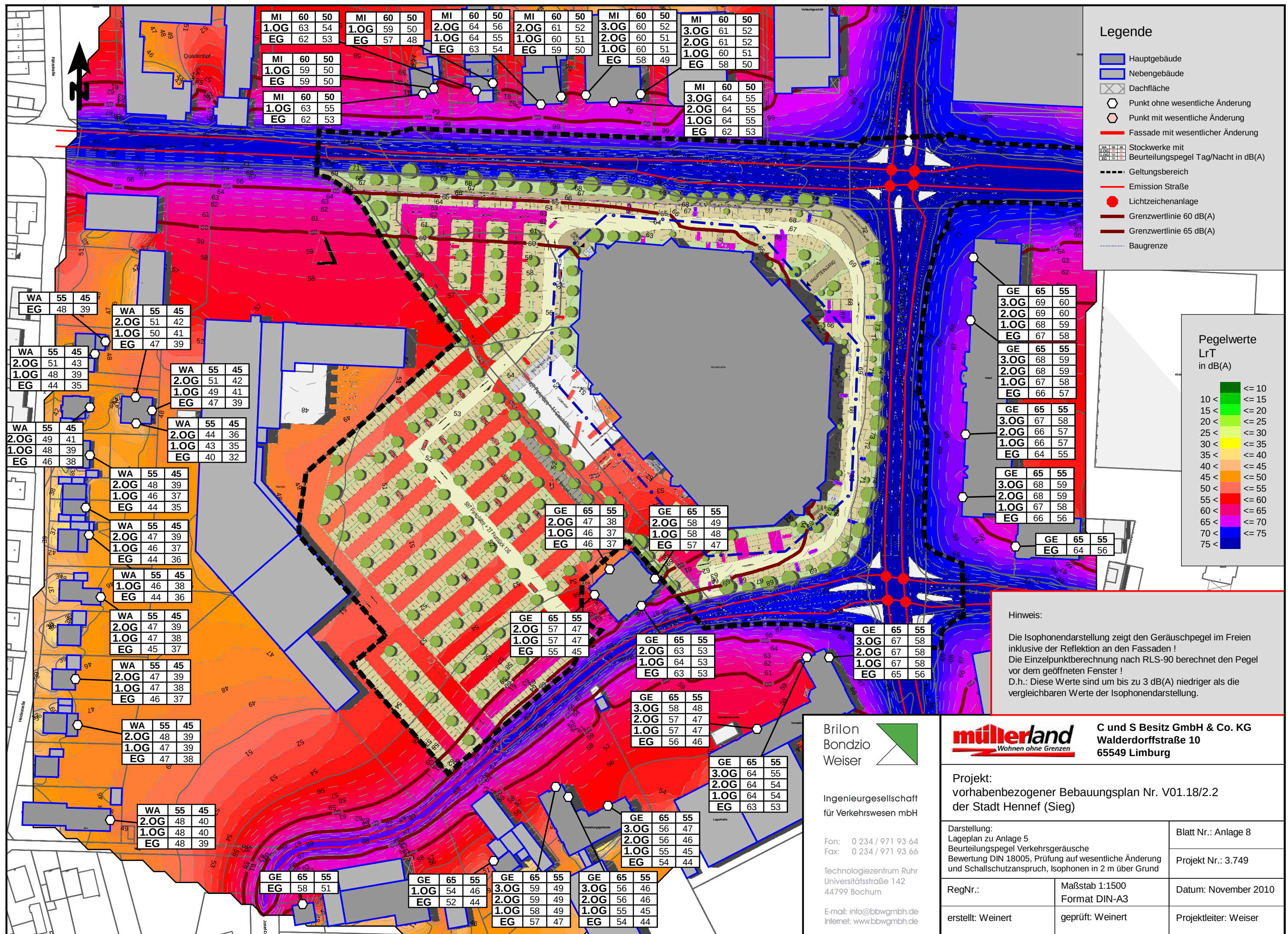
Projekt:
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2
der Stadt Hennef (Sieg)

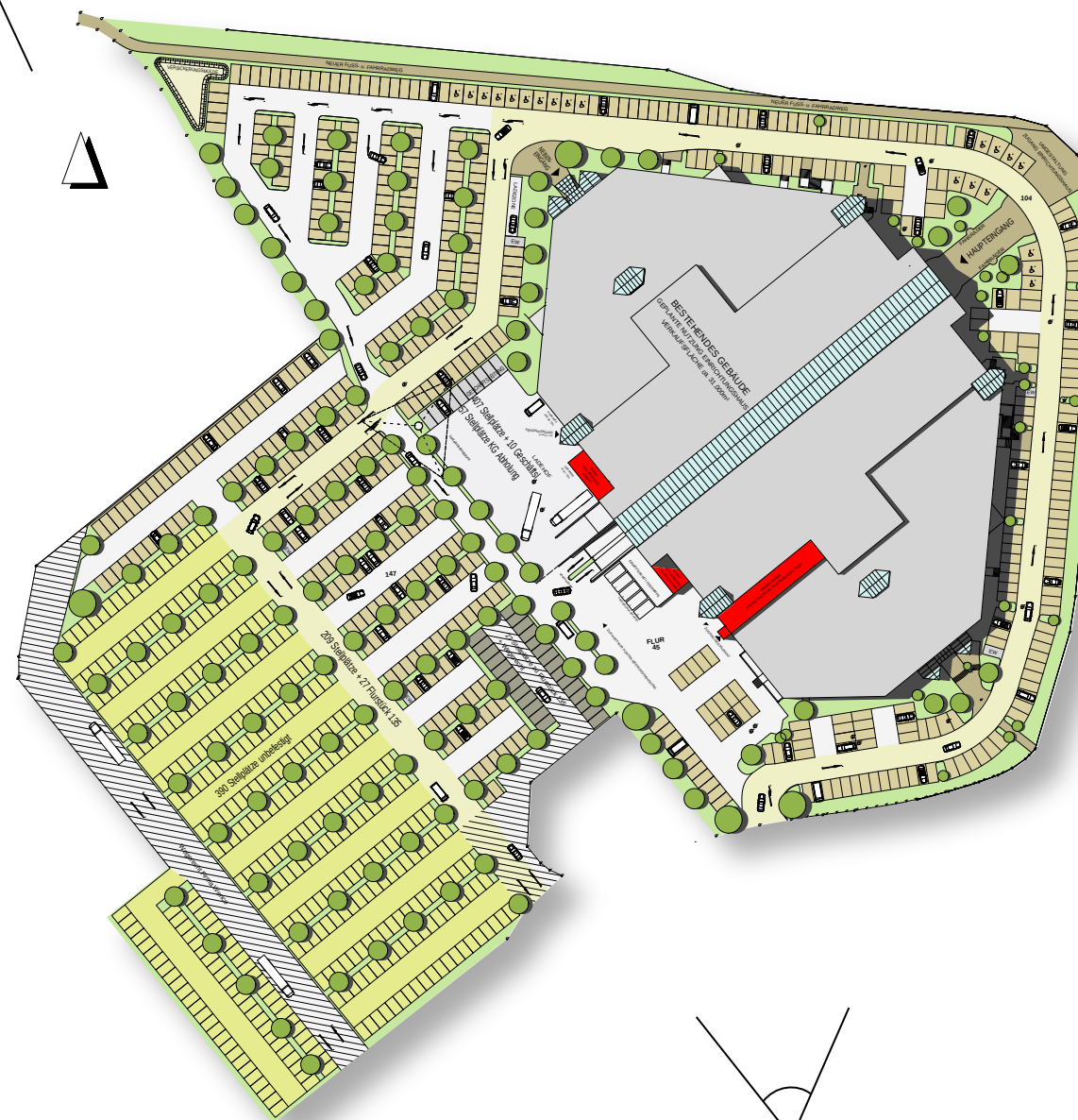
Darstellung:
Lageplan zu Anlage 4
Beurteilungspegel gewerbliche Nutzung
Bewertung TA-Lärm, Sonntag
Prüfung auf Unterschreitung der IRW um 6 dB(A)

RegNr.:
erstellt: Weinert

Maßstab 1:1500
Format DIN-A3
geprüft: Weinert

Blatt Nr.: Anlage 7
Projekt Nr.: 3.749
Datum: November 2010
Projektleiter: Weiser





Hennef
DER BÜRGERMEISTER

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2 - Möbelmarkt -

ENTWURF

gem. § 3 Abs. 2 und
§ 4 Abs. 2 BauGB

Bestandteile des VBPs

- ☐ Plan- und Textteil
- ☐ Begründung
- ☒ Vorhaben- und Erschließungsplan
- ☐ Durchführungsvertrag

Stand: 03.12.2010

gez.: AW

Maßstab:

Entwurfsbearbeitung:

SCHMITT PROJEKT GMBH & CO.KG
WESTERWALDSTRASSE 24-26 65549 LIMBURG

TEL: 06431-9333-80 FAX: 06431-9333-88

E-MAIL: hallo@schmitt-projekt.de



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/2132
Datum: 02.12.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Platzbenennung im Hennefer Stadtgebiet;
Platz vor dem "Horstmannsteg" im Zentralort

Beschlussvorschlag

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

Auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV NW Nr. 69, S. 1028), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV.NRW. S. 306) in Verbindung mit § 2 Abs. 2 der 95b. Verordnung über die Straßenverzeichnisse für Landesstraßen, Kreisstraßen und Gemeindestraßen nach dem Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (Straßenverzeichnis-Verordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.08.1983 (GV NW S. 320/SGV NW 91) wird folgender Platz neu benannt:

Der Platz vor dem „Horstmannsteg“ im Bereich des Hennefer Zentralortes (s. beigefügter Übersichtsplan) erhält die Bezeichnung „Nowy-Dwór-Gdański – Platz“.

Begründung

Mit Schreiben vom 04.11.2010 hat der Verein für Europäische Städte-Partnerschaft Hennef e.V. beantragt, den Platz vor dem „Horstmannsteg“ im Hennefer Zentralort nach der polnischen Partnerstadt „Nowy-Dwór-Gdański – Platz“ zu benennen. Die Namen der weiteren Partnerstädte, Banbury und Le Pecq Sur Seine, sind bereits in der Vergangenheit in Platzbenennungen im Stadtgebiet eingeflossen. Nunmehr soll auch die langjährige Städtefreundschaft mit unserer polnischen Partnerstadt durch eine entsprechende Benennung eine Würdigung erfahren.

Die Suche nach einem geeigneten Platz gestaltet sich jedoch als nicht einfach. Bereits im Februar dieses Jahres hatte der Verein für Europäische Städte-Partnerschaft Hennef e.V. den

- 2 -

Antrag gestellt, die Ladestraße nach der polnischen Partnerstadt zu benennen. Bislang war es in Hennef jedoch üblich, Plätze nach den jeweiligen Partnerstädten zu benennen, nicht jedoch (Anlieger-)Straßen. Dies hatte zum einen repräsentative Gründe; zum anderen wurde auf diese Weise aber auch vermieden, dass hier etwaige Anlieger ihre postalische Anschrift haben. Gerade auch für ältere Menschen sind Aussprache und Schreibweise englischer, französischer oder eben auch polnischer Namen oft schwierig. Vor diesem Hintergrund wurde von einer Benennung der Ladestraße nach der polnischen Partnerstadt wieder Abstand genommen.

Der nunmehr vorgeschlagene Platz vor dem „Horstmannsteg“ ist ebenfalls nicht unproblematisch. Dieser Platz ist Teil des „Rainer-C.-Horstmann – Weges“, der von der „Frankfurter Straße“ über den „Horstmannsteg“ bis nach Allner (Ende der „Dr. Pagenstecher – Straße“) führt. Der „Rainer-C.-Horstmann – Weg“ findet sich mittlerweile in fast allen gängigen Stadtplänen, Landkarten, Fahrradkarten, etc. und ist auch der Hennefer Bevölkerung ein Begriff. Offiziell wurde er jedoch nie benannt.

Nach Auskunft der städtischen Archivarin war Herrn Rainer C. Horstmann in den 1950er und 1960er Jahren Bürgermeister der Gemeinde Lauthausen, Gemeinderats- und Kreistagsmitglied und Vizelandrat des Rhein-Sieg-Kreises. Kurz vor seiner Ernennung zum Landrat verstarb er. Darüber hinaus war er Besitzer des Schlosses Allner.

Zur Historie des Steges sei angemerkt, dass es Herr Rainer C. Horstmann war, der diesen über die Sieg hat erbauen lassen und anschließend der Gemeinde Hennef geschenkt hat.

Der Platz vor dem „Horstmannsteg“ ist durch die Erbauung des Steges und Schenkung an die Gemeinde Hennef auch über den bloßen Steg hinaus durch Herrn Horstmann in hohem Maße geprägt. Hinzu kommt, dass es mehrere Anlieger in diesem Bereich gibt, u.a. 2 Gaststätten und ein Friseursalon, die mit ihren Adressen derzeit an der „Frankfurter Straße“ liegen und bei einer offiziellen Benennung des Platzes diesem postalisch zugeordnet werden müssten. Erfahrungsgemäß dürfte es schwierig werden, die Anlieger von der Notwendigkeit einer Adressänderung zu überzeugen.

Weitere Plätze, die für eine solche Benennung in Frage kommen könnten, gibt es im Zentralort jedoch derzeit nicht. Der Heimat- und Verschönerungsverein e.V. Hennef hat der Bezeichnung „Nowy-Dwór-Gdański – Platz“ zugestimmt.

Auswirkungen auf den Haushalt

Keine Auswirkungen

Kosten der Maßnahme: s.u.

Bemerkungen

Kosten je Platzbenennungsschild: ca. 25,00 €

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

des Flächennutzungsplanes

überein

nicht überein (siehe Anl.Nr. ☐☐☐☐☐)

der Jugendhilfeplanung

überein

nicht überein (siehe Anl.Nr. □□□□□)

- 3 -

Mitzeichnung:

Name:

□□□□□

Paraphe:

Name:

□□□□□

Paraphe:

□□□□□

□□□□□

□□□□□

□□□□□

Hennef (Sieg), den 02.12.2010

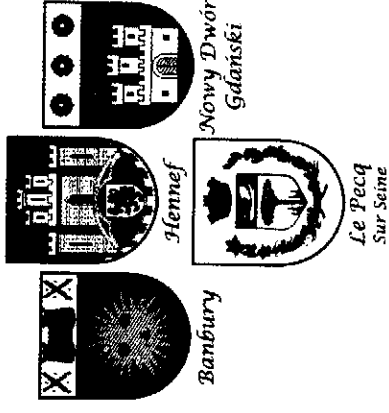
K. Pipke

Anlagen:

- Lageplan

- Antrag des Vereins für Europäische Städte-Partnerschaft Hennef e.V.

*Verein für
Europäische Städte-Partnerschaft
Hennef e.V.*



Herrn Bürgermeister
Klaus Pipke

Hennef

4. November 2010

Antrag an den Rat der Stadt Hennef auf Benennung eines Platzes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, sehr geehrte Damen und Herren,

Im kommenden Jahr 2011 jährt sich die Städteverbindung mit unserer polnischen Partnerstadt Nowy Dwór Gdański zum 10. Mal.

Wir möchten dieses Jubiläum einer aktiven völkerverbindenden Freundschaft gebührend feiern und stellen folgenden Antrag:

Der bisher nicht gewidmete Platz vor dem Horstmannsteg an der Frankfurter Strasse soll nach unserer polnischen Partnerstadt Nowy Dwór Gdański benannt werden, also "Nowy Dwór Gdański – Platz".

Die nach unseren Partnerstädten benannten Plätze befänden sich somit in geringer Entfernung zueinander. Es ist wünschenswert, die Platzbenennung 2011 mit unseren polnischen Freunden gemeinsam vorzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen

E. Rollenske

Erika Rollenske
Vorsitzende

Dr. Sigurd van Riesen

Dr. Sigurd van Riesen
stellvertretender Vorsitzender



Beschlussvorlage

Amt: Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Vorl.Nr.: V/2010/2133
Datum: 25.11.2010

TOP: _____
Anlage Nr.: _____

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

Tagesordnung

Abwägung im Sinne des § 125 Baugesetzbuch (BauGB), Hennef (Sieg) - Bürgerweg von Kapellenstraße bis ehemaliger Stichweg Bürgerweg

Beschlussvorschlag

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

Die Erschließungsanlage Bürgerweg (von Kapellenstraße bis ehemaliger Stichweg Bürgerweg) entspricht gem. § 125 BauGB Abs. 2 den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB gestellten Anforderungen. Der Ausbau des in der Ausbauplanung dargestellten Straßenabschnittes ist für die Erschließung der angrenzenden, innerhalb der rechtskräftigen Abgrenzungssatzung für die Ortslage Hennef (Sieg) – Geisbach H 01.1- liegenden Grundstücke erforderlich.

Begründung

Der Endausbau des Bürgerweges zwischen Kapellenstraße und ehemaliger Stichweg Bürgerweg fand 2002 statt.

Nach § 125 Abs.1 BauGB setzt die Herstellung von Erschließungsanlagen einen Bebauungsplan voraus. Liegt ein bebauungsplan nicht vor, so dürfen diese Anlagen nur hergestellt werden, wenn sie den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen, d.h. sie müssen die Grundsätze der Bauleitplanung erfüllen. Somit ist in diesen Fällen eine Abwägung erforderlich; alle von der Planung berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Der Zustand vor Ausbau entsprach nicht den Anforderungen des § 127 BauGB an Erschließungsanlagen im Erschließungsbeitragsrecht. Ein ordnungsgemäßer Ausbau war somit erforderlich, um die angrenzenden, innerhalb der rechtskräftigen Satzung gem. § 34 BauGB befindlichen Grundstücke zu erschließen. Die Belange des § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB werden hierdurch nicht beeinträchtigt.

In dem als Anlage beigefügten Ausbauplan ist der ausgebaute Bereich dargestellt. Ein ebenfalls beigefügter Landschaftspflegerischer Fachbeitrag trifft Aussagen zur Umweltrelevanz des Straßenausbaues.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

Bei planungsrelevanten Vorhaben

Der Inhalt des Beschlussvorschlages stimmt mit den Aussagen / Vorgaben

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

Mitzeichnung:

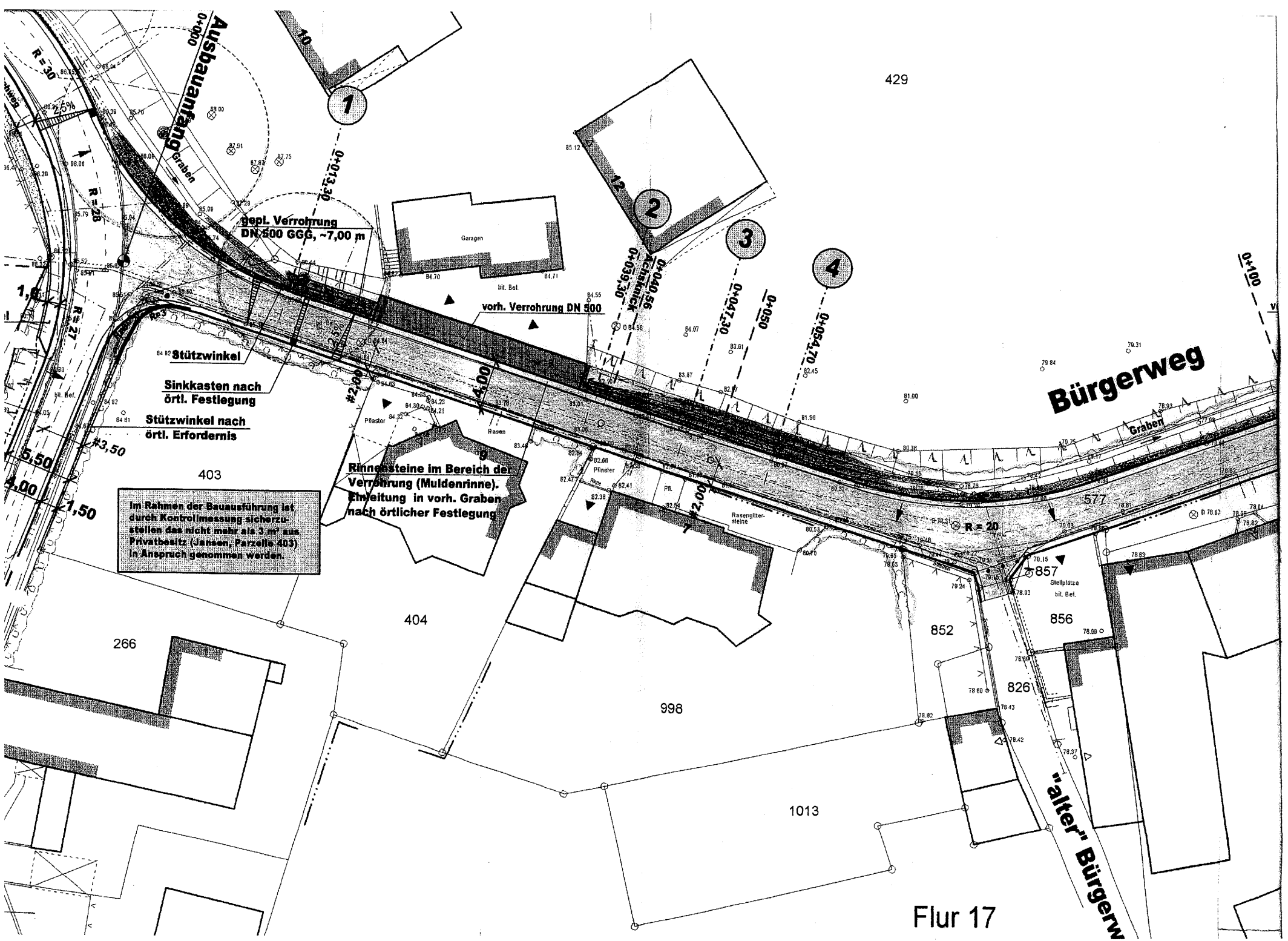
Name:	Paraphe:	Name:	Paraphe:
□□□□□		□□□□□	
_____	_____	_____	_____
□□□□□		□□□□□	
_____	_____	_____	_____
□□□□□		□□□□□	

Hennef (Sieg), den 25.11.2010

Klaus Pipke

Anlagen:

- Ausbauplanung
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag



Straßenausbau in Hennef-Geisbach - Landschaftspflegerischer Fachbeitrag -

1. Einleitung

Die o.a. Maßnahme liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Gem. § 125 (3) BauGB dürfen die Anlagen ohne Vorlage eines Bebauungsplans nur hergestellt werden, wenn Sie den Anforderungen aus § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB entsprechen. Unter den dort aufgeführten Grundsätzen für die Bauleitplanung sind im § 1 (5) BauGB (u. a. Schutz und Entwicklung einer menschwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen) sowie im § 1(6) Nr. 7 (Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege) umweltrelevante Anforderungen aufgeführt.

Bis auf o.g. inhaltliche Anforderungen wurden vom Gesetzgeber keine formalen Verfahrensvorgaben an die Zulässigkeit einer Erschließung gem. §§ 123 ff vorgegeben. Analog zum vereinfachten Verfahren 13 (3) BauGB wird aus Gründen der Verhältnismäßigkeit und der geringen Umweltrelevanz der Ausbaumaßnahme von einer vollständigen Umweltprüfung gem. § 2(4) BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts gem. § 2a BauGB abgesehen. Die zu berücksichtigenden umweltrelevanten Inhalte werden im vorliegenden Fachbeitrag maßstabs- und problemgerecht dargestellt und bewertet.

Ab August 2010 wird die Biotoptypenbewertung nach Ludwig (1991) vorgenommen, da dieses Verfahren im gesamten Rheinland und in angrenzenden Regionen eine bewährte und verlässliche Planungsgrundlage ist. Das Verfahren ist im kommunalen und fachplanerischen Bereich anerkannter Standard.

Aus Gründen der Praktikabilität werden Ortsteilen zusammengefasst dargestellt. Es wird allerdings jede Straße separat bewertet, so dass eine prozentuale Aufteilung der Bewertungspunkte erfolgen kann.

2. Beschreibung des Vorhabens

Der Bürgerweg liegt im Stadtteil Geisbach der Stadt Hennef. Der Ausbau des Bürgerweges beginnt im Einmündungsbereich zum Hohlweg und endet nach ca. 174,00 m an der Einmündung der Kapellenstraße.

Der Straßenausbau erfolgte bereits 1995 im Anschluß an die Kanalisationsarbeiten als 1. Baustufe, d.h. es wurde eine bituminöse Tragschicht zwischen 3,25 m und 3,50 m Breite hergestellt. Vorher wiesen große Teile des Bürgerweges starke Wellen, Mulden und Flickstellen mit einer Reihe von Ausbrüchen auf.

Der Endausbau fand 2002 statt. Dabei wurde der Bürgerweg auf einer Breite von 4,00 m ausgebaut.

Durch die notwendigen Straßenverbreiterungen wurde in die Böschungen bzw. in das Straßenbegleitgrün eingegriffen bzw. Grundstückszufahrten hergestellt. In der Regel wird ein 3,00 m breiter Fahrbereich bituminös befestigt, an dem sich beidseitig dreizeilige Pflasterstreifen aus Betonrinnenpflaster 16/24/14 cm anschließen. Die Oberflächenbefestigung der Grundstückszufahrten bzw. -eingänge sollen mit Betonsteinpflaster 10/10/8 cm erfolgen.

Die Oberflächenentwässerung des Bürgerweges erfolgt überwiegend über den vorhandenen Wegeseitengraben, der in seinem weiteren Verlauf in den angrenzenden Höhnerbach mündet. Zwischen Hohlweg und Höhnerbach erfolgt die Ableitung des Oberflächenwassers über einen Straßenablauf, der an den Regenwasserkanal des Hohlweges angeschlossen ist.

3. Naturschutzrechtliche Vorgaben

3.1 Schutzgebiete

Der Bereich liegt nicht innerhalb von Schutzgebieten des Landschaftsgesetzes (LG) oder des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

3.2 Arten- und Biotopschutz

Eine Betroffenheit von besonders oder streng geschützte Arten im Sinne des § 42 BNatSchG oder geschützte Biotope im Sinne des § 62 LG liegt nicht vor.

4. Eingriffsbewertung

4.1 Sonstige Schutzgüter

Die Schutzgüter Klima, Lufthygiene, Wasserhaushalt, Boden, Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter spielen aufgrund der geringen flächigen Ausdehnung und der Vorbelastung keine Rolle bzw. werden in der folgenden Biotoptypengegenüberstellung subsumiert.

4.2. Biotoptypenbewertung

Um die Eingriffe bewerten zu können, wird die Biotoptypenbewertung nach Ludwig (1991) vorgenommen und eine Bewertung des Zustandes vor und nach dem Ausbau vorgenommen. Daraus ergibt sich ein Differenzbetrag, der auf Grund der unterschiedlichen Straßenbreiten gemittelt wird.

Bürgerweg (Kapellenstraße bis ehemaliger Stichweg Bürgerweg)

	Zustand vor dem Ausbau	Zustand nach dem Ausbau
Ausbaubreite	3, 25 – 3,50 m	4,00m (einschl. beidseitiger 3-zeiliger Rinne)
Länge	174,00 m	174,00 m
Versiegelte Fläche	min. 565,50 qm max. 609,00 qm	696,00 qm
Ausbauzustand	bituminös	bituminös
Begleitstrukturen	Entwässerungsrinnen, Straßengräben/Mulden	Mulden/Gruben zur Straßenentwässerung

Totalversiegelung	min. 87,00 qm max. 130,50 qm
Verlust Bewertungspunkte: Wegfall Straßenbegleitgrün (HH 7: Grasfluren an Straßen- und Wegrändern, Biotopwert 12)	min. 87,00 x 12 = 1.044,00 max. 130,50 x 12 = 1.566,00

Gesamtbiotopwertverlust

Bei Anwendung der Methode Ludwig ergibt sich insgesamt ein Biotopwertverlust von

Minimal 1.044,00 Bewertungspunkte bzw.
Maximal 1.566,00 Bewertungspunkte

Mittelwert: 1.305,00 Bewertungspunkte

Kleinere Versiegelungen infolge von Anpassungen im Bereich von Zufahrten blieben dabei unberücksichtigt.

4. Zusammenfassung / Abwägung

Im vorliegenden Landschaftspflegerischen Begleitplan werden die Beeinträchtigungen, die mit dem Ausbau der Straße „Bürgerweg“ in Hennef-Geisbach einhergehen, dargestellt. Höherwertige Lebensräume, die eine stärkere Gewichtung der Umweltbelange bei der Straßenumgestaltung nahe legen würden, sind von dem Eingriff nicht betroffen. Die zusätzliche Flächenversiegelung geht zu Lasten unbefestigter Bankette, Straßenbegleitgrün und Wegeseitenstreifen.

Durch einen Beschluss des Ausschusses für Umweltschutz, Dorfgestaltung und Denkmalschutz vom 16.06.2010 wurde festgesetzt, dass alle zukünftigen Abwägungsmaßnahmen gemäß § 125 BauGB gesammelt werden und bei Erreichung einer planerischen und gebührenabrechnungstechnischen Praktikabilität mit einer entsprechenden Ausgleichsmaßnahme kompensiert bzw. dem Ökokonto zugebucht werden.





Mitteilung

Amt: Ordnungsverwaltung und Bürgerzentrum

TOP: _____

Vorl.Nr.: M/2010/0466

Anlage Nr.: _____

Datum: 11.11.2010

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

Tagesordnung

Wegweisung im Bereich Hennef (Sieg) und Siegburg
Umbenennung des Autobahnkreuzes "Bonn/Siegburg"

Mitteilungstext

Die Stadtverwaltung hat beim Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen angefragt, ob eine Umbenennung des Autobahnkreuzes „Bonn / Siegburg“ in „Bonn / Hennef“ möglich wäre.

Das Ministerium hat mit Schreiben vom 27.10.2010 wie folgt geantwortet:

„Nach Hennef sind die Anschlussstellen Hennef (Sieg)-Ost und Hennef (Sieg)-West der Autobahn A 560 benannt. Hennef wird in der Wegweisung der A 3 im Kreuz Bonn/Siegburg nur ausnahmsweise als Abzweigziel gezeigt, da die A 560 in östlicher Richtung dort endet. Als Folge kann daher nicht abgeleitet werden, dass Hennef als Namensbestandteil des Autobahnkreuzes aufzunehmen ist.“

Da der Name Bonn/Siegburg für das Autobahnkreuz seit langem besteht und allgemein bekannt ist, sehe ich von einer Umbenennung ab.“

Hennef (Sieg), den 11.10.2010
In Vertretung

Hanraths

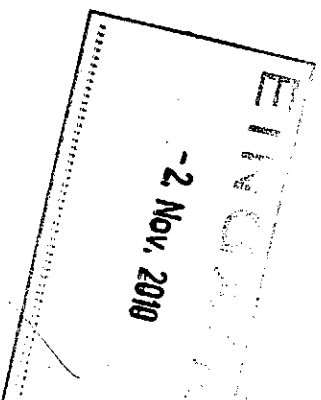
Anlagen: 1



61 32
III

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr
des Landes Nordrhein-Westfalen, 40190 Düsseldorf

Herrn Bürgermeister
Klaus Pipke
Stadt Hennef
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef



27. Oktober 2010
Seite 1 von 1

Aktenzeichen
(bei Antwort bitte angeben)
VII B 3 -75-03/A 3

Wegweisung im Bereich Hennef und Siegburg

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 23.08.2010 an Herrn parlamentarischen Staatssekretär Becker, mit dem Sie sich für eine Umbenennung des Autobahnkreuzes „Bonn/Siegburg“ in „Bonn/Hennef“ einsetzen. Er hat mich gebeten Ihnen zu antworten.

Nach Hennef sind die Anschlussstellen Hennef (Sieg)-Ost und Hennef (Sieg)-West der Autobahn A 560 benannt. Hennef wird in der Wegweisung der A 3 im Kreuz Bonn/Siegburg nur ausnahmsweise als Abzweiziel gezeigt, da die A 560 in östlicher Richtung dort endet. Als Folge kann daher nicht abgeleitet werden, dass Hennef als Namensbestandteil des Autobahnkreuzes aufzunehmen ist.

Da der Name Bonn/Siegburg für das Autobahnkreuz seit langem besteht und allgemein bekannt ist, sehe ich von einer Umbenennung ab.

Ich bedauere, dass ich Ihnen keine günstigere Antwort geben kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Michael Heinze

Rang, Binninger
Telefon 0211 3843-3250
Fax 0211 3843-933250
ra-
ner.binninger@mwebwv.nrw.de

Dienstgebäude
Jürgensplatz 1

610 40

04.11.10

04.11.10

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:

Abteilungen Bauen, Wohnen
und Verkehr

Jürgensplatz 1

40219 Düsseldorf

Telefon 0211 3843-0

Telefax 0211 3843-9110

poststelle@mwebwv.nrw.de

www.mbv.nrw.de

Abteilungen Wirtschaft und

Energie

Haroldstr. 4

40213 Düsseldorf

Telefon 0211 837-02

Telefax 0211 837-2200

poststelle@nmwme.nrw.de

www.wirtschaft.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:

Straßenbahnlinien 704, 709, 719
bis Haltestelle Poststraße bzw.
Landtag/Kniebrücke