

STADT HENNEF (SIEG)

42. Änderung des Flächennutzungsplanes Hennef (Sieg) – Möbelmarkt –

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

Stand: 02.12.2010

Inhaltsverzeichnis

TEIL A – STÄDTEBAULICHER TEIL

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

TEIL B – UMWELTBERICHT

1. Umweltbezogene Situation	10
2. Bodenordnung / Finanzierung	11

TEIL A – STÄDTEBAULICHER TEIL

1. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Das ca. 6,45 ha große Plangebiet liegt im Ortsteil Stoßdorf. Es wird von Teilen der Frankfurter Straße (L 333), der Stoßdorfer Straße (L 331) und der Josef-Dietzen-Straße umgeben, die zugleich Teile des räumlichen Geltungsbereichs bilden. Es umfasst Flurstücke innerhalb der Fluren 26, 31, 45 und 48 in der Gemarkung Geislingen.

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

2. Planungsanlass und Zielsetzung / Verfahren

Das Plangebiet beinhaltet das Gelände des ehemaligen „Messezentrums Bonn-Rhein-Sieg“, das seit einigen Jahren leer steht, sowie südwestlich angrenzende Flächen mit einer ehemaligen Lagerhalle mit Büroräumen.

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

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

Die Neuordnung der einzelnen Flächen kann nur durch eine Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen. Mit der Änderung sollen Voraussetzungen für die verbindliche Bauleitplanung geschaffen werden, einen wieder funktionsfähigen städtischen Innenbereich durch die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandel zu erhalten, der nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und der Befriedigung der Konsumentenwünsche den Zielen der städtebaulichen Entwicklung entspricht.

3. Rechtliche Grundlagen der Planung

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

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414); zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.09 (BGBl. I S. 2585)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991, I, S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)

4. Angaben zu übergeordneten Planungen

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

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

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

5. Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes

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

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

6. Gegenstand der Planänderung

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

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

7. Art der baulichen Nutzung / Verkaufsflächen

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

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

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

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

Das Kernsortiment wird auf maximal 28.500 m² begrenzt.

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

- | | |
|--|--------------------------|
| • Bilder und Rahmen (aus 52.48.2 – WZ 2003) | max. 400 m ² |
| • Glas, Porzellan, Keramik (52.44.4 – WZ 2003) | max. 800 m ² |
| • Haushaltsgegenstände (52.44.3 – WZ 2003) | max. 800 m ² |
| • Sonstige Boutiquewaren (aus 52.12.2 – WZ 2003) | max. 250 m ² |
| • Elektrokleingeräte (aus 52.45.1 – WZ 2003) | max. 50 m ² |
| • Sonstige Nebensortimente (52.12.2 – WZ 2003) | max. 50 m ² |
| • Haus- und Heimtextilien | max. 1050 m ² |
- davon: Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe,
Vorhänge, dekorative Decken; 52.44.7 – WZ 2003) max. 800 m²
davon: Haustextilien (Haus- und Tischwäsche; 52.41.1 – WZ 2003) max. 800 m²

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 überregender 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.

8. Erschließung

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

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

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

9. Sonstige Planungsbelange

Emissionen und Immissionen

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

Wegen der Größe des Vorhabens und wegen der größeren nachfolgenden Auswirkung auf den motorisierten Individualverkehr wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden im Einzelnen in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 10.18/2.2 – Möbelmarkt - erläutert.

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

Boden

Alllasten oder Alllastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Umfangreichere bauliche Veränderungen des Bodenaufbaus sind nicht vorgesehen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches mit Grundwasser- und Gewässerschutzfunktion des Wasserschutzbereiches (WSG) „Hennefer Siegbogen“ in der Wasserschutzzone III – Südteil. Der Bau von Straßen und Wegen sowie der Ausbau bzw. die Umgestaltung von wesentlichen Anlagen sind im Baugenehmigungsverfahren

genehmigungspflichtig. Einleitungen in das Grundwasser bedürfen separater wasserrechtlicher Verfahren.

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

Oberflächenwasser/Entsorgung Niederschlagswasser

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

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

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

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

Abwasser

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

Ortsbild

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

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

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

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

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

Schutzgebietes des Naturschutzes, Efordernis FFH-Verträglichkeitsprüfung

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

Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur

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

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

TEIL B: UMWELTBERICHT

1. Umweltbezogene Situation

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

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

Der räumliche Geltungsbereich der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes ist dabei Teilbereich des in Aufstellung befindlichen Bauleitplans, dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2 – Möbelmarkt –.

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

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

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

Erhebliche Auswirkungen für die Schutzgüter Biotope, Pflanzen und Tiere, Artenvielfalt, Boden, Wasser und Klima/ Luft ergeben sich aus dem geplanten Vorhaben nicht. Das seit langem komplett anthropogen geprägte Gebiet im Innenbereich hat für den Naturschutz nur sehr geringe Wertigkeit. Die Flächen werden gemäß der wirksamen FNP-Darstellung überdies nicht als Freiflächen genutzt. Durch die Realisierung der Planung wird im Übrigen der Versiegelungsgrad nur geringfügig geändert. Eine Ausnahme bildet die kleinflächig ausgeprägte brachgefallene Mulde (Flur 45, Flurstück 104), die als nährstoffbelastete Fläche mit spontanem Gehölzaufwuchs Verwendung findet.

Weitergehende Regelungen zu Kompensationsmaßnahmen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über stadtökologische Festsetzungen (Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser) und externe Kompensationsfläche abschließend geregelt.

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

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

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

2. Bodenordnung / Finanzierung

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 bestehende Wegefläche (Flur 45, Flurstück 97 tw.) muss erworben, bzw. mit Flächen für den neu zu schaffenden Geh- und Radweg südlich der Frankfurter Strasse getauscht werden.

Die zu erwartenden Kosten aus der Realisierung des Bebauungsplanes beziehen sich

- auf den Ausbau der öffentlichen Straßen und
- auf die Neugestaltung der inneren Sondergebietsflächen.

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

Münster, den 02.12.2010