[redacted]

B 1

[redacted]

Stadt Hennef
Herrn Bürgermeister
Klaus Pipke
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef

EINGANG
09. Sep. 2010

Siegburg, 07.09.2010

Gewerbegebiet Hennef-West, Möbelzentrum im Messegebäude 611 1/0 15.09.10

Sehr geehrter Herr Pipke,
Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Familie ist Eigentümer der Immobilie Josef-Dietzgen-Straße 6 im Gewerbegebiet Hennef-West. Wie wir aus der Presse erfahren haben, soll im Messegebäude ein Möbelzentrum durch das Familienunternehmen Müllerland GmbH eingerichtet werden.

Wir begrüßen diese Entwicklung, da so aus einem eher unansehnlichen Gebäude etwas Sinnvolles entwachsen kann.

Da zur Umsetzung des Vorhabens auch der Flächennutzungsplan geändert und der Bebauungsplan angepasst werden muss, wären wir Ihnen dankbar, wenn Sie uns hierzu für uns relevante Informationen zukommen lassen würden. Dies vereinfacht die Kommunikation miteinander.

Abschließend möchten wir nicht unerwähnt lassen, dass wir über verschiedene Wege und Parkflächen Nutzungsrechte auf dem Grundstück des ehemaligen Besitzers, Möbel Tacke, direkt hinter unserem Grundstück verfügen, die für uns von großer Bedeutung sind.

Wir bedanken uns bereits im Voraus für Ihre Informationen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

[redacted]

3.1

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Herrn Norbert Schüßler
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

Hennef, 28.09.2010

Gewerbegebiet Hennef-West, Möbelzentrum im ehem. Messegebäude
hier: Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)

Sehr geehrter Herr Schüßler,
Sehr geehrte Damen und Herren,

zunächst möchte ich mich herzlich dafür bedanken, dass Sie mir im Vorfeld zur Sitzung des Planungsausschusses am 05.10.2010 die o. g. Unterlagen zur Verfügung gestellt haben.

In Ihrem Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 23.09.2010 ist auf Seite 5 unter Punkt 7, Erschließung, festgehalten, dass es auch möglich sein wird, das Möbelhaus über die Fahrgassen der geplanten westlich benachbarten Pkw-Stellplatzanlage zu erreichen. Aus dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan ergibt sich hierzu Näheres. Aus diesem Plan ist ersichtlich, dass die uns durch Baulast gesicherte Fahr- und Parkfläche vollkommen überplant wurde. Gleichzeitig ist zu erkennen, dass unsere im Grundbuch eingetragenen Wegerechte an den Grundstücken Flur 45 Nr. 95 und Flur 45 Nr. 147 bei der Planung unberücksichtigt geblieben sind.

Ich erlaube mir darauf hinzuweisen, dass die im Westen des Flächennutzungsplangebietes geplante Pkw-Stellplatzanlage so nicht zu realisieren sein wird. Sollte dieses Einfluss auf den aktuell behandelten Entwurf des Flächennutzungsplanes haben, bitte ich Sie, dies in der Sitzung am 05.10.2010 zu berücksichtigen.

Auch wenn der aktuelle Vorhaben- und Erschließungsplan nach Ihren Ausführungen nur eine erste Momentaufnahme sei, erlaube ich mir dennoch den Hinweis, dass dieser in Bezug auf die Stellplatzanlage, falls diese überhaupt möglich werden sollte, umfassend geändert werden muss, damit unsere Belange Berücksichtigung finden.

Wir dürfen gleichzeitig unsere Verwunderung zum Ausdruck bringen, dass sich der Investor bis heute nicht mit uns diesbezüglich in Verbindung gesetzt hat.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

B1

[redacted]

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

Hennef, 22.10.2010

Gewerbegebiet Hennef-West, Möbelzentrum im ehem. Messegebäude
hier: 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg)-Möbelmarkt
Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2 Hennef (Sieg)-Möbelmarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit kommen wir zurück auf die nunmehr öffentlich gemachte Änderung des 42. Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg)-Möbelmarkt und den nunmehr offengelegten Vorhaben bezogenen Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2 Hennef (Sieg)-Möbelmarkt und verweisen zunächst grundsätzlich auf unsere Schreiben vom 07.09.2010 und 20.09.2010 in dieser Sache.

Zunächst möchten wir nochmals darlegen, dass Frau [redacted] wohnhaft [redacted] Eigentümerin der Immobilie Josef-Dietzgen-Staße 6 in 53773 Hennef ist. Als Ehemann bin ich, [redacted], von meiner Frau [redacted] bevollmächtigt, in ihrem Namen zur o. g. Thematik vorzutragen. Falls Ihrerseits die Vorlage einer entsprechenden Vollmacht gewünscht wird, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.

In Ergänzung zu dem bisher geführten Schriftverkehr, wurde am Montag, dem 18.10.2010, um 10:00 Uhr im Amt für Stadtplanung und -entwicklung ein Gespräch in der o. g. Sache geführt. Hier wurde unsererseits nochmals vorgetragen, dass auf dem Flurstück 45 Nr. 147 eine Baulast zu Gunsten des Josef-Dietzgen-Staße 6 in 53773 Hennef eingetragen ist. Hierbei handelt es sich um 27 Pkw-Stellplätze und eine zugehörige Fahrgassenfläche sowie Zufahrtsfläche. Des Weiteren haben wir vorgetragen, dass zu Gunsten des Gebäudes Josef-Dietzgen-Staße 6 ein Wegerecht an dem Grundstück Flur 45 Nr. 95 und an dem Grundstück Flur 45 Nr. 147 eingetragen ist. Details zur Bedeutung dieser Wegerechte haben wir in der Besprechung vom 18.10.2010 in Ihrem Hause vorgetragen. Gleiches gilt sinngemäß für die zuvor genannten Baulasten.

Der in das Verfahren eingeführte Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) lässt diese, unsere Rechte, vollkommen unberücksichtigt. Wir erklären hiermit nochmals, dass die vorgestellte Lösung nicht im Einklang mit unseren Rechten steht und wir somit gegen die vorgestellte Lösung im Bereich der Grundstücke Flur 45 Nr. 95 und Flur 45 Nr. 147 Widerspruch einlegen. Ansonsten verweisen wir zur Vermeidung von Wiederholungen auf die unsererseits in dieser Sache vorgelegten Schreiben.

...

B 1

Darüber hinaus erlauben wir uns darauf hinzuweisen, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehene Lösung zu einer deutlichen Erhöhung des Individual Pkw-Verkehrs um unser Gebäude herum führen wird. Wir bitten Sie hierzu um eine Aussage zu den entsprechenden schalltechnischen Wirkungen, die durch die aktuelle Planung zusätzlich auftreten werden. Des Weiteren zeigt der Vorhaben- und Erschließungsplan auf, dass auf dem Grundstück Flur 45 Nr. 147 die bestehenden Hallen abgerissen werden sollen. Hier weisen wir bereits im Vorfeld darauf hin, dass dies zum einen so zu erfolgen hat, dass unsere Wegerechte auf dem vorgenannten Grundstück nicht beeinträchtigt werden. Gleichzeitig hat der Abbruch so zu erfolgen, dass durch die dabei entstehenden Lärmemissionen keine störenden Belastungen für die im Bürogebäude Josef-Dietzgen-Staße 6 arbeitenden Mitarbeiter entstehen. Eine Begrenzung der Lärmemissionen auf 65 dBA am Tag ist hierbei anzustreben. Gleiches gilt sinngemäß für evtl. notwendige Arbeiten am Umbau des ehem. Messegebäudes. In Bezug auf die Staubemissionen beim Abbruch der derzeitigen Hallen ist das Abbruchverfahren so zu wählen, dass keine Staubemissionen zu erwarten sind.

Wir bitten Sie, die vorgenannten Themenbereiche in den o. g. Verfahren zu berücksichtigen.

Grundsätzlich sind wir, wie bereits in der am 18.10.2010 vorgetragen, zu konstruktiven Gesprächen bereit, erwarten hierzu aber die persönliche Ansprache einer verantwortlichen Person des Vorhabenträgers.

Mit der Bitte um Zusendung einer Eingangsbestätigung dieses Schreibens verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

3.1

611 fo 02.11.10

Hennef, 28.10.2010

Gewerbegebiet Hennef-West, Möbelzentrum im ehem. Messegebäude
hier: 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg)-Möbelmarkt
Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2 Hennef (Sieg)-Möbelmarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf den bisher mit Ihnen geführten Schriftverkehr und im Hinblick auf die am 29.10.2010 endende Offenlegung der o. g. 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg)-Möbelmarkt, Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. V01.18/2.2 Hennef (Sieg)-Möbelmarkt teilen wir Ihnen folgendes mit:

Die bisherige planerische Ignoranz gegenüber den genannten Belangen ist, wie eine zwischenzeitlich eingeholte fachanwaltliche Beratung ergeben hat, wegen Verstoßes gegen § 1 Abs. 7 BauGB und das dort niedergelegte Abwägungsgebot höchst angreifbar. In Rechtsprechung und Literatur ist seit Jahrzehnten anerkannt, dass im Verfahren der Bauleitplanung (1.) öffentliche und private Belange sorgsam zusammen zu stellen und (2.) gegeneinander sinnvoll abzuwägen sind. Demzufolge ist es schon defizitär, wenn bisher die von uns geltend gemachten, ersichtlichen Belange nicht einmal Eingang in die Planungsunterlagen gefunden haben. Da nun diese Gesichtspunkte mündlich wie schriftlich geltend gemacht sind, werden Sie sich damit befassen müssen. Diese Befassung hat dem außerdem anerkannten Grundsatz Rechnung zu tragen, dass erkannte Konflikte durch Planung bewältigt werden müssen; es gilt das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung (vgl. dazu weiterführend Krautzberger in: Battis/Krautzberger/Löhr, Kommentar zum BauGB, 10.A., § 1 Rn. 115 m. w. N.). Das hat zur Folge, dass die von uns aufgezeigten Interessen und Belange in den konkreten Planungsverfahren einer Lösung und Beachtung zuzuführen sind. Es ist nicht zulässig, die Problemlösung auf spätere Baugenehmigungsverfahren zu verschieben, zumal jegliche Baugenehmigung unbeschadet der privaten Rechte Dritter ergeht (§ 75 Abs. 3 S. 1 BauONRW), und es ist auch nicht statthaft, die privaten Belange einer Bewältigung durch die betroffenen privaten Rechtsträger zu überlassen. Wir stellen dringend anheim, diese Grundsätze zu beachten; deren Missachtung werden wir, was verständlich sein dürfte, nicht hinnehmen.

Mit der Bitte um Zusendung einer Eingangsbestätigung dieses Schreibens verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Schuessler, Norbert

Von: Wittmer, Gertraud
Gesendet: Donnerstag, 21. Oktober 2010 10:47
An: Schuessler, Norbert
Betreff: WG: Kontaktformular www.hennef.de: Nachricht an den Bü

3.2

Von: Jung, Bianca
Gesendet: Donnerstag, 7. Oktober 2010 11:07
An: Wittmer, Gertraud; Pipke, Klaus
Betreff: WG: Kontaktformular www.hennef.de: Nachricht an den Bü

Von: buergermeister@hennef.de [mailto:buergermeister@hennef.de]
Gesendet: Donnerstag, 7. Oktober 2010 10:18
An: Buergermeister
Betreff: Kontaktformular www.hennef.de: Nachricht an den Bü

Ihr Name:
Ihre E-Mail:
Ihre Telefonnummer:
Ihre Adresse 1:
Ihre Adresse 2:
Ihre Nachricht: Sehr geehrter Herr Pipke,
Vielen Dank für die schnelle Übersendung des BBE-Gutachtens. Nach sorgfältigem Studium der darin aufgeführten Aussagen und Annahmen macht sich bei uns absolute Existenzangst breit. Wir sind uns sicherlich einig, dass unsere Geschäfte in der Innenstadt (Tisch und Küche sowie Möbelhaus von Müllerland am stärksten betroffen sind. Es erstaunt uns schon sehr, dass die Gutachter eine Betriebsschließung ausschließen (Seite 35) und dies mit einer deutlichen Unterscheidung im Sortiment begründen(Seite 36).Die Hauptlieferanten von Tisch und Küche sind WMF, V&B, Thomas und Leonardo.
Lt. Aussagen der Vertreter der genannten Firmen ist Müllerland in deren Gebiet der größte Kunde. In diesem Punkt liegt das Gutachten also total falsch, es sei denn, Müllerland verzichtet in Hennef auf das Sortiment dieser Lieferanten.
Desweiteren wird im Gutachten kein Wort über das Küchenstudio verloren. Auch hier gibt es Lieferantenüberschneidungen. Allerdings glaube ich, dass ich hier aufgrund über 30-jähriger Erfahrung eine gewisse Beratungskompetenz und sehr gutem Service, meine Chance am Markt habe.
Die zu erwartenden massiven Umsatzeinbrüche bei Tisch und Küche, sowie zusätzliche Einbußen im Küchengeschäft gefährden unsere Existenz. Deshalb fordern wir dringend, bei der Genehmigung des innenstadtrelevanten Randsortimentes darauf zu achten, dass auch alte Hennefer Traditionsunternehmen in der Innenstadt überleben können.

Mit freundlichen Grüssen

Prarerenzen?:

★ ★ ★ ★

HOTEL
HENNEF

EINGEGANGEN
28. Okt. 2010
Erl.

• 53763 Hennef

B3

Bürgermeister der Stadt Hennef
Klaus Pipke – persönlich
Rathaus – per Boten
53773 Hennef

61
02.11.10

Donnerstag, 28. Oktober 2010

Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg), Anregungen und Stellungnahmen vom 14.10.2010 bis 29.10.2010

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pipke,

die Stadt Hennef hatte im April 2003 die Verkehrsuntersuchung bzw. deren Überprüfung zur Umnutzung des Messegeländes in ein Möbelhaus bei der Ingenieurgruppe IVV beauftragt. Dem haben wir uns gleichlautend angeschlossen und IVV mit der Überprüfung der Verkehrsplanung, Schlussbericht September 2010 der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen BBW, beauftragt.

Bereits heute ist die Stoßdorfer Straße zu bestimmten Zeiten bei entsprechendem Rückstau von Pkw, Lkw und Bussen absolut ausgelastet. Der damalige Lösungsansatz (Einfahrt an der Frankfurter Straße auf das Messe-Grundstück aus Richtung Siegburg) wurde später beim Neubau des BAHR Baumarktes im Sinne der Bürger der Stadt Hennef und Kunden des Baumarktes bei sehr ähnlicher Grundstückssituation optimal gelöst. Allerdings ist dort die Fritz-Jakobi-Straße weitaus weniger frequentiert als hier die Stoßdorfer Straße. Auch aus weiteren Gründen (IVV Oktober 2010) ist es für die Bürger der Stadt Hennef, Kunden des zukünftigen Möbelmarktes und uns wichtig, dass eine zusätzliche Anbindung des neuen, allseits gewünschten und unterstützten Möbelhauses bereits auf der Frankfurter Straße erfolgt. Dazu erhalten Sie den Prüfbericht der IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung vom 27.10.2010 mit der höflichen Bitte um Berücksichtigung.

Mit freundlichen Grüßen
HOTEL

Anlagen: Prüfbericht IVV vom 27.10.2010 (in Mehrfertigung)

HOTEL Service Ltd.
Director:
Zweigniederlassung Hennef
Amtsgericht Siegburg HRB 9369

• D-53773 Hennef
Tel: +49 (0) 2242-
Fax: +49 (0) 2242-
E-Mail mail@hennef-hotel.de

An die
Stadt Hennef
Herrn BM Klaus Pipke
Frankfurter Str. 97

53773 Hennef

B4

53773 Hennef ·

Tel: 0 22 42 /
Fax: 0 22 42 /

20. 11. 10

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
			23.11.2010

Möbel-Megamarkt-Ansiedlung Hennef

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pipke,

rund 60 Jahre hat das Möbelhaus · nicht nur der Stadt Hennef, sondern auch seinen Mitarbeitern die Treue gehalten. Bereits mehrere Generationen Hennefer Familien fanden bei uns einen sicheren Arbeitsplatz. Durch solide Geschäftspolitik hat das Möbelhaus über alle Jahrzehnte hinweg die Höhen und Tiefen der Konjunktur und den Wandel des Handels, der Betriebsformen, der Trends etc. überstanden.

Möbelhäuser leben i. d. R. von den letzten 10 % Umsatz, die den notwendigen Betriebsgewinn bringen. In Zeiten weitgehend gesättigter Märkte erzielen neue Möbel-Megamärkte ihre Umsätze zu etwa 70 % aus systematischer Verdrängung. Wir müssen befürchten, wegen der Neuansiedlung von Müller bis zu einem Drittel unseres Umsatzes zu verlieren, was nicht nur für uns und unsere Mitarbeiter existenzgefährdend ist, sondern auch für andere Betriebe in der Region.

Diese Gefährdung ist so offensichtlich, dass die Politik in der ihr obliegenden Fürsorgepflicht hoffentlich bereits einen Plan hat, wie dem angestammten Möbelhandel eine Überlebenschance geboten wird. Konkurrenz kann nur dann das Geschäft beleben, wenn ein fairer Wettbewerb herrscht, die Marktteilnehmer also grundsätzlich gleiche Chancen haben.

...

Hennef

53773 Hennef

Tel: 0 22 42 /
Fax: 0 22 42 /

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum

Wir wissen, dass wir dauerhaft die Konkurrenz der Großmärkte nicht verhindern können. Wir stehen aber auch in der unternehmerischen Verantwortung gegenüber Gesellschaftern und Mitarbeitern, das Unternehmen rechtzeitig auf die neue Marktsituation einzustellen. Das heißt: wir benötigen angemessene Expansionsmöglichkeiten hinsichtlich Verkaufsfläche, Flächenkonzentration, innenstadtrelevanter Sortimente etc.

Hierfür erbitten wir Ihre tatkräftige Unterstützung und auch Vorschläge, damit bei unseren Mitarbeitern nicht der Eindruck entsteht, die Stadt Hennef würde dem Unternehmen nach Jahrzehnten nunmehr „den Stuhl vor die Tür" stellen.

Einstweilen bitten wir um Verständnis dafür, dass wir in unserer unternehmerischen Verantwortung auch die Genehmigungsfähigkeit des geplanten Möbel-Megamarktes gutachterlich und juristisch überprüfen lassen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Geschäftsleitung

Von:
Gesendet: Donnerstag, 25. November 2010 15:10
An: Wittmer, Gertraud
Betreff: RE: AW: Bebaungsplan Hennef-Stoßdorf/Möbelhaus Müllerland

35

Sehr geehrte Frau Wittmer,
vielen Dank für Ihre schnelle Antwort.
Ob die Bewohner von Stoßdorf mit der von Ihnen genannten Änderung einverstanden sind, bezweifle ich sehr. Bei diesem Fußweg handelt es sich um den Rest der alten Stoßdorfer Str., so wie sie vor dem Entstehen des Gewerbegebietes verlaufen ist. Es ist dies die historisch gewachsene kürzeste Straßenverbindung zwischen Stoßdorf und dem wichtigen Bezugsort Geistingen. Nicht zuletzt wurde seinerzeit beim Zuschnitt der Gewerbegebietsgrundstücke und der Belassung des Weges diesem Zustand und auch anderen Aspekten Rechnun g getragen.
Die Tatsache, daß nunmehr rechtsund links des Weges der gleiche Eigentümer ist, rechtfertigt nicht die Einziehung eines öffentlichen Weges. Diese Einziehung nutzt nur einem, dem Möbelhaus, und benachteiligt alle bisherigen Nutzer; sowohl die aus Stoßdorf aber auch die, die aus Geistigen kommend, den weg in Anspruch nehmen..

Ich habe heute den Bürgerverein Stoßdorf in Kenntnis gesetzt, und gleichzeitig auch die Interessengemeinschaft "Neues Gewerbegebiet -Nein" informiert.
Die Interessengemeinschaft, deren Vorstandsmitglied ich bin, wurde vor mehr als 10 Jahren ins Leben gerufen um ein Gewerbegebiet zwischen der Ortslage Stoßdorf und der A3 abzuwenden. Dies ist zwar inzwischen geschehen, dennoch betrachten wir es nach wie vor als notwendig, Nachteile und Beeinträchtigungen die das ortsnahe Gewerbe für Stoßdorf mit sich bringt., zu verhindern.

mit freundlichen Grüßen!

From: Gertraud.Wittmer@hennef.de
To:
Subject: AW: Bebaungsplan Hennef-Stoßdorf/Möbelhaus Müllerland
Date: Wed, 24 Nov 2010 13:28:12 +0000

Sehr geehrter Herr

der Geh/Radweg soll verlegt werden und zukünftig südlich der Frankfurter Straße bis zur Kreuzung Frankfurter Straße / Stoßdorfer Straße verlaufen, über die neue Furten Richtung Aldi bzw. Hotel eingerichtet werden sollen.

Mit freundlichen Grüßen
Gertraud Wittmer
Leiterin des Amtes für Stadtplanung- und entwicklung
i. A. der Stadt Hennef (Sieg)
Der Bürgermeister
Frankfurter Strasse 97
53773 Hennef (Sieg)
Tel. 02242 / 888 395
g.wittmer @hennef.de

Von:
Gesendet: Dienstag, 23. November 2010 18:02
An: Wittmer, Gertraud
Betreff: Bebaungsplan Hennef-Stoßdorf/Möbelhaus Müllerland

Guten Tag Frau Wittmer,

bleibt der fußläufige Weg, der etwa gegenüber dem Quadenhof beginnt, dann am Zaun des jetzigen Messegebäudes entlangläuft und dann auf die Jos. Dietzgenstr. stößt, auch unter"Müllerland " erhalten?
für eine kurze Info danke ich.
mit freundlichen Grüßen,

[redacted]

[redacted] D-53758 Hennef

Herrn
Bürgermeister Pipke
Stadt Hennef

53773 Hennef

36

Datum 25. November 2010
Ihre Referenz
Kontakt

Direkt: +49 (0) 2242 [redacted], Fax: +49 (0) 2242 [redacted]
Mobil: +49 (0) [redacted] E-Mail: [redacted]

Verwendung des Messegebäudes Hennef für Möbelhaus

Sehr geehrter Herr Pipke,

diversen Pressemeldungen haben wir entnommen, dass das Hennefer Messegebäude einer neuen Verwendung zugeführt werden soll. Diese Maßnahme begrüßen wir grundsätzlich.

Aufgrund des Verwendungszweckes als Möbelhaus und den damit verbundenen Besucherströmen möchten wir jedoch unsere Bedenken bezüglich der Verkehrsführung äußern. Der Parkplatz der Messe (Möbelhaus) kann zurzeit nur über die Josef-Dietzgen-Straße erreicht werden. Wir befürchten, dass es zu Stoßzeiten zu Verstopfungen/Rückstaus an den Ampelanlagen zur Stoßdorfer bzw. Frankfurter Straße kommt und damit der Zugang unserer Mitarbeiter sowie von Lieferanten und Abholfahrzeugen stark beeinträchtigt werden kann.

Diese Situation wird offenbar, wenn im Messehaus Flohmärkte ausgerichtet werden. Die Fahrzeuge sind dann kreuz und quer, teilweise bis zu unserem Firmenparkplatz abgestellt, so dass die Mitarbeiter der Samstag-Schicht diese Beeinträchtigung zu spüren bekommen. Eine kontinuierliche Belastung dieser Art wäre nicht tragbar.

Wir sind sicher, dass sich die Stadt Hennef hierüber bereits Gedanken gemacht hat. Aus unserer Sicht halten wir einen Zugang zum Möbelhaus von der Frankfurter Straße aus für unabdingbar. Wir freuen uns auf Ihre Stellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]
Geschäftsführer

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege

LVR Qualität für Menschen

EINGANG
2. Nov. 2010

LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
Endenicher Straße 133 · 53115 Bonn

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und Entwicklung

Postfach 1562

53762 Hennef

Datum und Zeichen bitte stets angeben

27.10.2010
333.45-50.1a/10-001

Frau Sahl
Tel 0228 9834-190
Fax 0221 8284-1502
i.sahl@lvr.de

611 yo 02.11.10

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmakt;
42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) - Möbelmarkt
hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belang gem. § 4 (1) BauGB

Ihr Schreiben vom 12.10.2010 - Az.: I/611;

Sehr geehrter Herr Schüßler,

für die Übersendung Ihres o.a. Schreibens danke ich Ihnen.

Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Bedenken sowie besondere Anforderungen an die Umweltprüfung ergeben sich deshalb aus bodendenkmalpflegerischer Sicht nicht.

Es wird angeregt einen Hinweis auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW in den Satzungstext aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
Sahl
(I.Sahl)

Bezirksregierung Köln

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Hennef
Postfach 1562
53762 Hennef

29. Okt. 2010

611 fo 02.11.10

Datum: 26.10.2010
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
Dezernat 33
52230/52231

Auskunft erteilt:
Frau Tilger

Zimmer: 371
Telefon: (0221) 147 - 3184
Fax: (0221) 147 - 3185

Blumenthalstraße 33,
50670 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn bis
Reichenspergerplatz

Telefonische Sprechzeiten:
mo. - do.: 8:30 - 15:00 Uhr

Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr
(weitere Termine nach
Vereinbarung)

Landeskasse Düsseldorf:
WestLB, Düsseldorf
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE34300500000000096560
BIC: WELADEDD

42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) - Möbelmarkt
sowie
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt;
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 12.10.2010;Az.: I/611

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung sind aus der Sicht der von mir wahrzunehmenden öffentlichen Belange der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung keine Bedenken vorzubringen.

Planungen bzw. Maßnahmen des Dezernates 33 sind in dem Planungsbereich nicht vorgesehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Tilger)

Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 – 0
Fax: (0221) 147 - 3185

poststelle@brk.nrw.de
www.bezreg-koeln.nrw.de

Landwirtschaftskammer
Nordrhein-Westfalen

EINGANG
15. Okt. 2010

T3

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung
-Herr Schüßler

Postfach 1562

53762 Hennef

Kreisstelle
☐ **Rhein-Erft-Kreis**
☐ **Rhein-Kreis-Neuss**
☒ **Rhein-Sieg-Kreis**
Mail: rheinkreise@lwk.nrw.de
Gartenstraße 11, 50765 Köln
Tel.: 0221 5340-100, Fax -199
www.landwirtschaftskammer.de
Unser Zeicher:
Auskunft erteilt Herr Schockemöhle
Durchwahl 0221- 53 40-101
Fax 199

vom
"Hennef 42. Änderung FNP (Möbelmarkt) 14.10.2010.doc"
Köln 14.10.2010

AZ.: 25.20.30-SU/25.20.40-SU

42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt
Sowie
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schüßler,

gegen die o.g. Planungen bestehen seitens der Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine grundsätzlichen Bedenken, da von der direkten Maßnahme keine landwirtschaftlichen Flächen betroffen werden.

Im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahmen behalten wir uns aber die Möglichkeit einer zusätzlichen Stellungnahme vor, sobald die genauen Lagedaten dieser Maßnahme bekannt sind und mitgeteilt werden, sofern hier ein Eingriff in die bestehende Agrarstruktur erfolgen sollte.

Mit freundlichen Grüßen

Schockemöhle

Industrie- und Handelskammer
Bonn/Rhein-Sieg

T4

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Postfach 1820, 53008 Bonn

An
Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Herr Norbert Schüßler
Postfach 15 62
53762 Hennef

Ihr Ansprechpartner
Fabian Göttlich
E-Mail
goettlich@bonn.ihk.de
Telefon
0228/ 2284-145
Fax
0228/ 2284-5145
Datum
14.10.2010

21.10.10

Betreff: Stellungnahme Möbelmarkt „Müllerland"

Sehr geehrter Herr Schüßler,

mit Schreiben vom 12.10.2010 haben Sie uns im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung um schriftliche Stellungnahme zur 42. Änderung des FNP und zum vorhabenbezogenen BPlan Nr. V 01.18/2.2 Hennef Möbelmarkt gebeten.

Geplant ist die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes / Einrichtungshaus mit insgesamt 31.000 Quadratmetern Verkaufsfläche, davon sollen maximal 3.650 Quadratmeter auf zentren und nicht-zentrenrelevante Randsortimente entfallen.

Zentrenrelevante Sortimente sind für die Funktions- und Nutzungsvielfalt der Stadt- und Stadtteilzentren von größter Bedeutung und dürfen daher an nicht-integrierten Standorten, wie etwa der Messe Hennef, nur eingeschränkt angeboten werden. Da sich hier um einen Standort außerhalb eines zentralen Versorgungsbereich handelt, ist der maximalen zulässigen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente besondere Aufmerksamkeit zu widmen. **Darum ist stark zu bemängeln, dass**

1. **keine Aussage darüber getroffen wird, welche Sortimente im Einzelnen zentren- bzw nicht-zentren relevanten Charakter besitzen und**
2. **keine Aussage darüber getroffen wird, wie viel Verkaufsfläche im Einzelnen auf zentren bzw. nicht-zentren relevante Sortimente entfallen soll.**

Das **im Grundsatz gültige Landesentwicklungsprogramm NRW § 24 a** gibt hier wichtige Anhaltspunkte und nennt als grundsätzliche Grenzwerte für zentrenrelevante Randsortiment maximal 10% der Verkaufsfläche und absolut nicht mehr als 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche. Die Anlage zu LEPro NRW § 24 a gibt zudem wichtige Hinweise zu zentrenrelevanten Leitsortimente, dazu gehören u.a. Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör (ohne Möbel).

Daher möchten wir anregen, auch unabhängig vom aktuell diskutierten Vorhaben, in Anlehnung an LEPro NRW § 24 a **zentren und nicht-zentrenrelevante Sortiment im Form einer „Hennefer Sortimentsliste" exakt abzugrenzen.**
Darauf aufbauend möchten wir unter Punkt 1.1. Art der baulichen Nutzung folgende textliche Festsetzung vorschlagen: **"Die Gesamtfläche der zentrenrelevanten Randsortimente darf eine Verkaufsfläche von 2.500 Quadratmeter nicht überschreiten."**
Eine textliche **Festsetzung zu sogenannten „nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten" kann** unter oben genannten Bedingungen **entfallen.**

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, das **Sortimente generell und abschließend in nahversorgungsrelevant, zentrenrelevant und nicht-zentrenrelevant unterschieden werden.** Die Einführung einer „neuen" Kategorie mit Namen „nicht-zentrenrelevantes Randsortiment" oder „betriebsformenspezifisches Randsortiment" stiftet Verwirrung und Misstrauen.

Ergänzend möchte ich auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2010 zur Auswirkungsanalyse hinweisen, die diesem Schreiben beigefügt ist. → S. RAK

Mit freundlichen Grüßen

Anlage

Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

RSAG mbH · 53719 Siegburg

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung
Postfach 1562
53762 Hennef

EINGANG
22. Okt. 2010

T 5

Ansprechpartner:
Reinhold Trevisany
Geschäftsbereich:
Privatkunden

Tel. 02241 306 241
Fax 02241 306 345
teamrrh-mitte-ost@rsag.de

21.10.2010

42. Änderung des Flächnnutzungsolanes der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg)-Möbelmarkt; Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB

W 22. 10. 10
Sf 22. 10. 10

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für Ihre Mitteilung vom 13.10.2010.

Von Seiten der Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH (RSAG) werden gegen die Aufstellung einer Bauleitplanung in der vorgesehenen Lage grundsätzlich keine Bedenken erhoben, wenn die folgenden Hinweise Beachtung finden:

Die Erschließung mit Straßen, Wohnwegen, Wendekreisen und Wendehämmern ist so anzulegen, dass die Fahrbahnbreite eine reibungslose Müll- und Sperrgutabfuhr **- auch mit Dreiachser-Großraumwagen -** gewährleistet.

Es ist darauf zu achten, dass Straßeneinmündungen mit Eckausrundung vorgesehen und ausgeführt sowie Stichstraßen mit Wendeanlagen (Wendekreis oder –hammer) geplant und errichtet werden. Insbesondere Wendekreise bedürfen dabei eines Radius von 9 Metern.

Des weiteren können drei Wendehämmer Ihrer Auswahl für **Dreiachser-Müllgroßraumfahrzeuge** benutzt werden **(siehe Beiblatt).**

Sollte den Vorschriften der UVV der Entsorgungsfahrzeuge nicht entsprochen werden, so kann eine Abfallentsorgung an dem Grundstück nicht erfolgen. Somit müsste in der Planung ein Stellplatz im Straßeneinmündungsbereich für die Abfallbehälter berücksichtigt werden.

Außerdem weisen wir darauf hin, dass gemäß des 56. Nachtrages zu den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen Müllbeseitigung (VBG § 16) Abfall nur dann abgeholt werden darf, wenn die Zufahrt zu Müllbehälterstandplätzen so angelegt ist, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. Ausgenommen ist ein kurzes Zurück-

stoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. bei Absetzkippern).er Nachtrag zur UVV „Müllabfuhr" ist am 01.10.1979 in Kraft getreten.

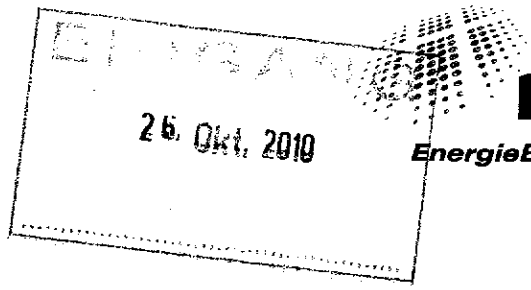
Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

ppa. i. A.

Michael Dahm Reinhold Trevisany

T 6



rhenag
EnergieBündel. Seit 1872.

rhenag
Rheinische Energie
Aktiengesellschaft

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.107-0
Telefax 02241.107-323

siegburg@rhenag.de
www.rhenag.de

rhenag · Postfach 17 62 · 53707 Siegburg

Stadt Hennef
Herrn Norbert Schüßler
Postfach 15 62
53762 Hennef

Durchwahl -351
Faxwahl -277
Absender Hermann Eisch
Datum 22.10.2010

42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt
Ihr Schreiben vom 12.10.2010; Ihr Zeichen: I/611;

Sehr geehrter Herr Schüßler,

als Anlage überreichen wir Ihnen die entsprechenden Gas- und Wasserübersichtspläne im Maßstab 1 : 2500. Aus den Bestandsplänen ist zu erkennen, dass im umfassten Gebiet Gas- und Wasserversorgungsleitungen sowie Steuerkabel vorhanden sind. Diese sind in ihrem Bestand zu sichern.

Darüber hinausgehende Angaben sind unverbindlich und müssen in jedem Falle an Ort und Stelle von Ihnen überprüft werden. Das gilt insbesondere für eingetragene Abstands- und Rohrüberdeckungsmaße, für die wir keine Gewähr übernehmen. Es muss mit geringeren Tiefenlagen als angegeben gerechnet werden. Zur genauen Feststellung des Leitungsverlaufs sind daher Quergräben von Hand zu ziehen.

Die Lage der Hausanschlüsse wird Ihnen an Ort und Stelle bekannt gegeben. Wir bitten Sie, vor Beginn der Arbeiten eine Begehung zu veranlassen, an der unsere Beauftragten teilnehmen werden.

Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass in der Nähe von Versorgungsleitungen nur von Hand gearbeitet werden darf. Das gilt für den gesamten Bereich, in dem Sie nach den vorstehenden Ausführungen mit Leitungen rechnen müssen. Für eventuelle Beschädigungen, die durch die Nichtbeachtung der erforderlichen Schutzvorkehrungen entstehen, werden wir den Verursacher auf Schadensersatz in Anspruch nehmen.

Netzservice

Siegburg
Hennef
Eitorf
Königswinter
Mettmann
Betzdorf

Vorsitzender des Aufsichtsrats:
Dr. Heinz-Willi Mölders

Vorstand:
Dipl.-Kfm. Ulrich Henkel
Dr. Hans-Jürgen Weck

Handelsregister: AG Köln HRB 35215
USt-ID-Nr. DE 215413400

rhenag
QUALITÄTS-MANAGEMENT-SYSTEM
zertifiziert nach
DIN EN ISO 9001
QM

rhenag
EnergieBündel. Seit 1872.

Gegen die Baumaßnahme bestehen unsererseits keine Bedenken, wenn die anerkannten Regeln der Technik (wie z. B. DVGW-Arbeitsblätter, DIN-Vorschriften, VDE-Richtlinien, UV-Vorschriften usw.) beachtet werden.

Bitte setzten Sie sich zwecks Sicherung unserer vorhandenen Leitungen mit unserem Netzservice Hennef, Wehrstraße 111, Tel.: 0 22 42.92 10 - 0 in Verbindung.

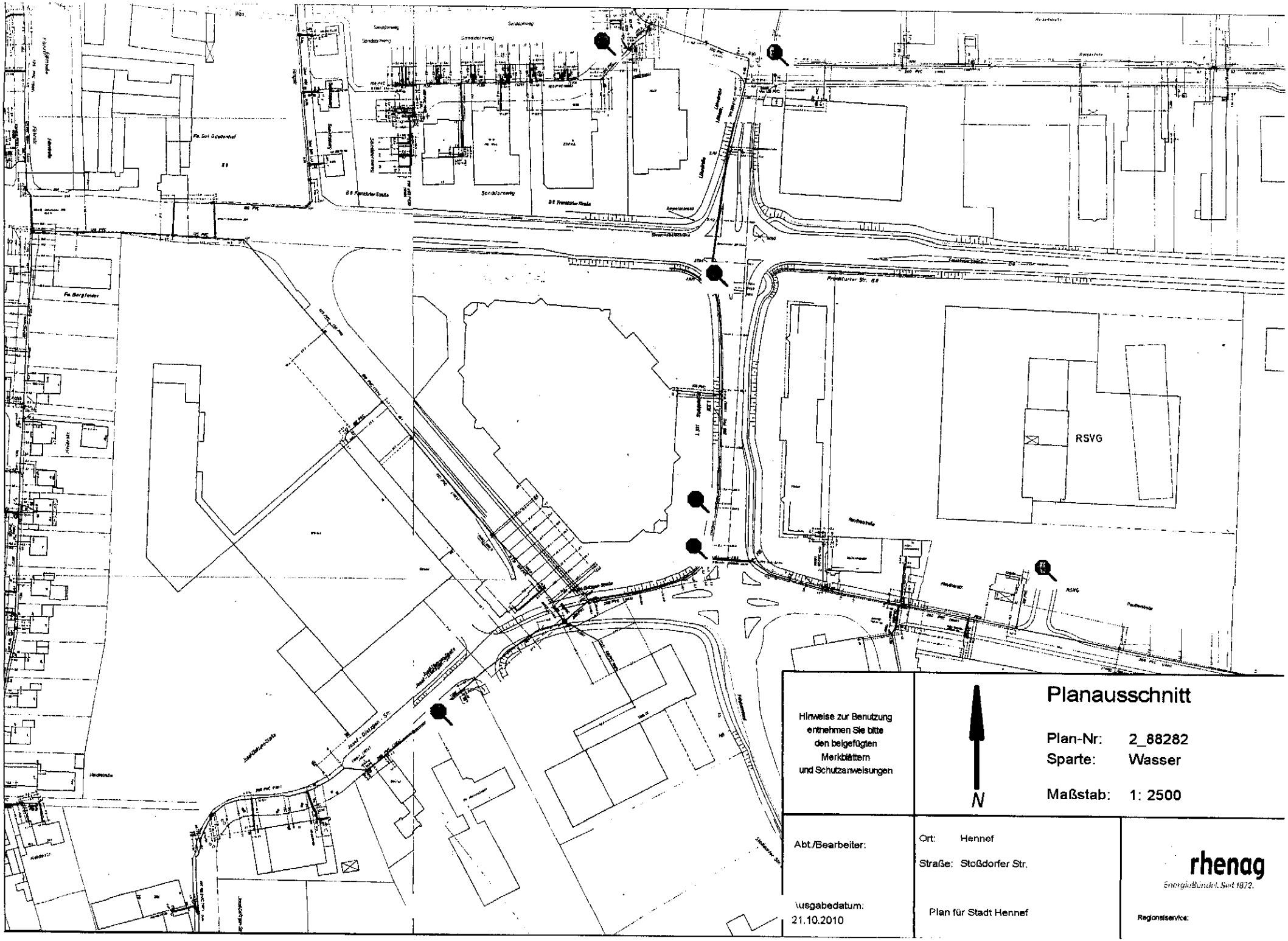
Mit freundlichen Grüßen

r h e n a g
Rheinische Energie Aktiengesellschaft

i. A. Matthias Wazinski

i. A. Hermann Eisch

Anlagen
Gas- und Wasserübersichtsplan im M 1 : 2500



Hinweise zur Benutzung entnehmen Sie bitte den beigefügten Merkblättern und Schutzanweisungen

N

Planausschnitt

Plan-Nr: 2_88282

Sparte: Wasser

Maßstab: 1: 2500

Abt./Bearbeiter:

Ausgabedatum: 21.10.2010

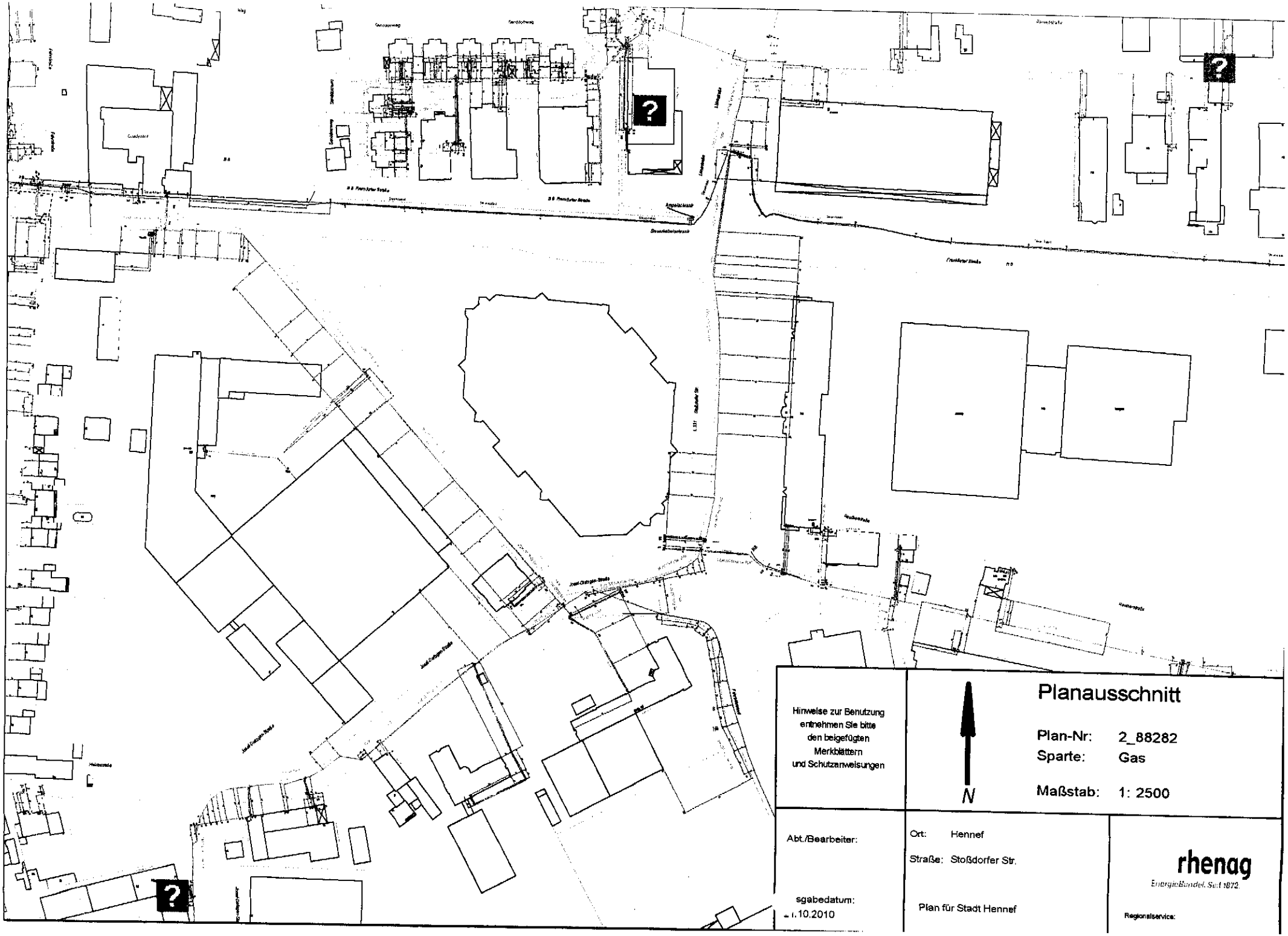
Ort: Hennef

Straße: Stoßdorfer Str.

Plan für Stadt Hennef

rhenag
Energie Bündel. Seit 1872.

Regionalservice:



Hinweise zur Benutzung entnehmen Sie bitte den beigefügten Merkblättern und Schutzanweisungen

N

Planausschnitt

Plan-Nr: 2_88282

Sparte: Gas

Maßstab: 1: 2500

Abt./Bearbeiter:

sgabedatum:
.10.2010

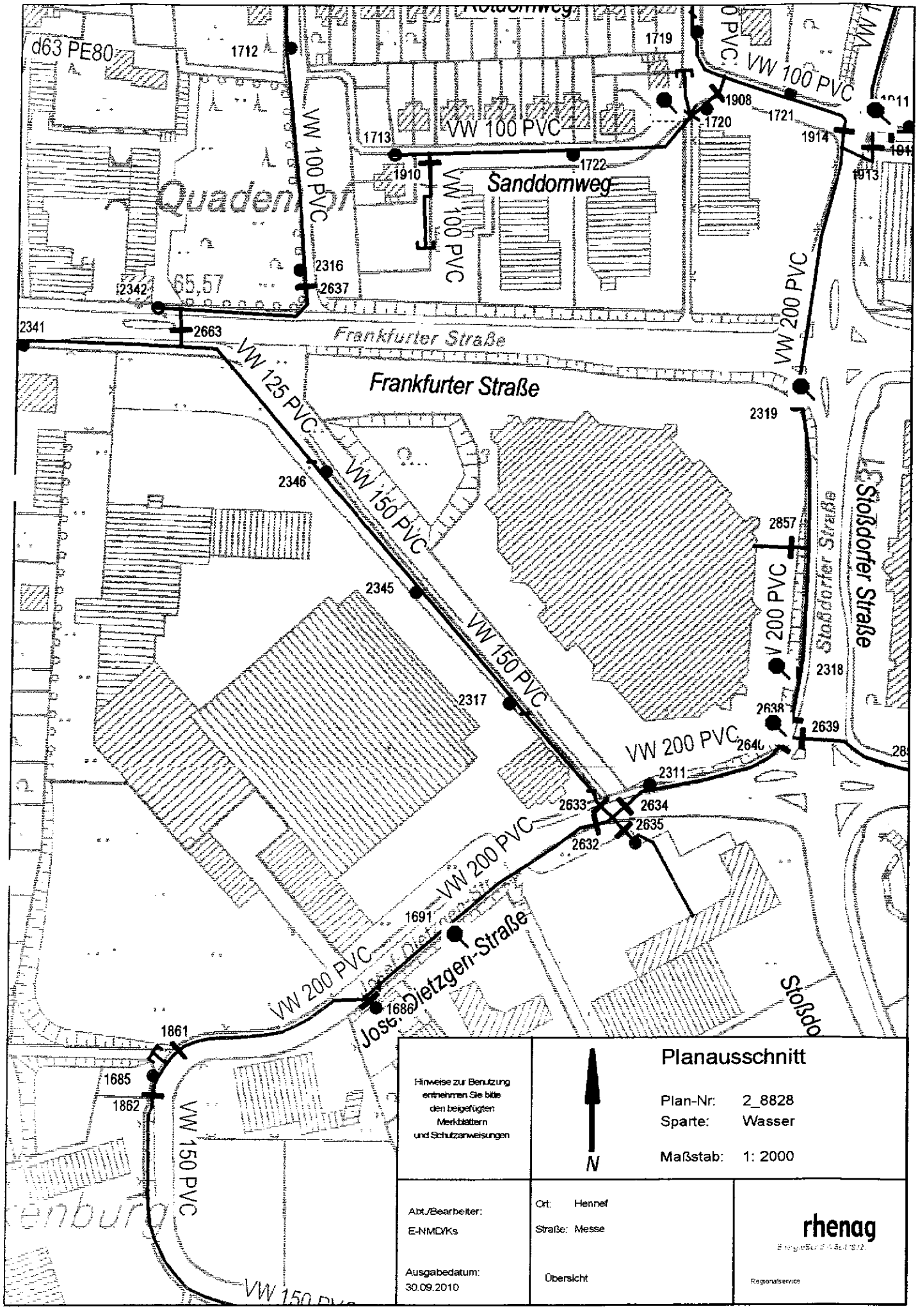
Ort: Hennef

Straße: Stoßdorfer Str.

Plan für Stadt Hennef

rhenag
Energiehandel. Seit 1872.

Regionalservice:



Hinweise zur Benutzung entnehmen Sie bitte den beigefügten Merkblättern und Schutzanweisungen

N

Planausschnitt

Plan-Nr: 2_8828
Sparte: Wasser
Maßstab: 1: 2000

Abt./Bearbeiter: E-NMD/Ks

Ausgabedatum: 30.09.2010

Ort: Hennef
Straße: Messe

Übersicht

rhenag
Energie für's Rheinland

Regionalservice

01.12.2

Schuessler, Norbert

T7

Von: Dahm, Kuno [Kuno.Dahm@polizei.nrw.de]
Gesendet: Mittwoch, 20. Oktober 2010 14:43
An: Schuessler, Norbert
Betreff: 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18 / 2.2. Hennef (Sieg) - Möbelmarkt, Schreiben vom 12.10.10

Dir V -Füst - 61.04.05 - Siegburg, den 20. Okt. 2010

An
Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung
-Hr. Schüßler-

Die Angelegenheit wurde hier durch die Führungsstelle der Direktion Verkehr sowie durch die Polizeiwache Hennef geprüft.
Bedenken bestehen nicht.

mfg

i. A. - Dahm, PHK -

Kuno Dahm
Kreispolizeibehörde Rhein - Sieg - Kreis
Direktion Verkehr -Führungsstelle-
Tel.: 02241 / 5413902
Fax.: 02241 / 5413909
e - mail: kuno.dahm@polizei.nrw.de
Gruppenpostfach: v-fuest.rhein.sieg.kreis@polizei.nrw.de

WAHNBACHTALSPERRENVERBAND
– Körperschaft des öffentlichen Rechts –

Der Geschäftsführer

Wahnbachtalsperrenverband · Siegelsknippen · 53721 Siegburg

– 8. Nov. 2010

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
z.Hd. Herrn Norbert Schüßler
Postfach 15 62

53762 Hennef

Banken:
Kreissparkasse Köln
(BLZ 370 502 99) Kto.-Nr. 001 006 360
Commerzbank AG Filiale Siegburg
(BLZ 380 400 07) Kto.-Nr. 3323 003
USt-IdNr. DE 123103760
Steuer-Nr.: 220/5989/0815

T 8

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Durchwahl (02241)	Datum
I/611		Ve	128-117	5. November 2010

42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrter Herr Schüßler,

grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Umsetzung des Vorhabens, nachfolgend jedoch einige Anmerkungen:

1. Auf die Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III südlicher Teil des Wasserschutzgebietes der Wassergewinnung im Hennefer Siegbogen wird in den Erläuterungen jeweils aufmerksam gemacht. Auf die Bestimmungen der am 31.12.1974 in Kraft getretenen Schutzgebietsverordnung wird hingewiesen.
2. Gemäß RdErl. „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, 2004" des MUNLV ist das Niederschlagswasser von Dachflächen in Wohn- und Mischgebieten der Kategorie I „Unbelastetes (= unverschmutztes) Niederschlagswasser" zuzuordnen. Ausgenommen sind hiervon Metalldächer. Den dem Antrag beiliegenden Planunterlagen kann ich leider nicht entnehmen, aus welchem Material die Dacheindeckung hergestellt ist.
3. Für die Arbeiten im Straßenbereich sind die „Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag, Ausgabe 2002") zu beachten.
4. Der Zuordnung der Parkplatzfläche zur Kategorie II des RdErl. „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren, 2004" kann ich nicht zustimmen. Aufgrund der Größe >600 Stellplätze und der zu erwartenden starken Frequentierung ist hier von einer starken Belastung

auszugehen und damit die Kategorie III maßgeblich. Aufgrund dessen ist das auf dem Parkplatz anfallende Niederschlagswasser zu sammeln und einer Abwasserbehandlung zuzuführen.

5. In die noch ausstehende Prüfung der Löschwasserversorgung, die unter Pkt. 3.5.2 der Begründung des Bebauungsplanes angesprochen wird, sollte auch die Löschwasserentsorgung einbezogen werden.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

Andreas Venzke

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

T 9

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 | 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Hennef
Postfach 15 62
53762 Hennef (Sieg)

EINGANG
10. Nov. 2010

Amt 61 - Planung
Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung
Beate Klüser
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2327
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	**Mein Zeichen**	**Datum**
12.10.2010 I/611	61.2 – Kl.	05.11.2010

10. 11. 10

42. Flächennutzungsplanänderung
und
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg)- Möbelmarkt
Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB

Zu vor bezeichneten Planungen wird wie folgt Stellung genommen:

Um negative Auswirkungen auf die Zentrenstruktur zu vermeiden wird angeregt bereits im Flächennutzungsplan die maximal zulässige Verkaufsfläche und den Flächenanteil des zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Randsortiments zu beschränken.

Wie bereits im Rahmen der regionalen Abstimmung vorgetragen, sollte die Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente entsprechend § 24a (3) LEPro auf 2.500 m² beschränkt werden. Außerdem sollte sichergestellt werden, dass die für den Weihnachtsmarkt vorgesehene Fläche außerhalb der dreimonatigen „Weihnachtssaison" nicht für zentrenrelevante Randsortimente genutzt wird.

Verkehrssicherung
Es wird angeregt, die Verkehrsanbindung des Plangebiets nach der im Schlussbericht der Verkehrsuntersuchung „Variante A" genannten Anbindung und den damit verbundenen Änderungen durchzuführen. Ein Anschluss des Geländes über die im Schlussbericht genannte Anbindung wäre noch zu vertreten, aber gegenüber der Variante A subsidiär.

Abwasserbeseitigung
Das Plangebiet ist derzeit bebaut. Daher finden hier die Regelungen der §§ 55 Wasserhaushaltsgesetz und 51 a Landeswassergesetz zur Niederschlagswasserbeseitigung keine Anwendung. Der Bebauungsplan sieht auch keine verbindliche Festsetzung zur Versickerung oder Einleitung von Niederschlagswasser vor, sondern lässt dies alternativ zur bestehenden Niederschlagswasserentsorgung über die Trennkanalisation zu. Daher sind in diesem

Verfahren keine Nachweise über die Gemeinwohlverträglichkeit einer Versickerung zu erbringen.

Im Plan ist erwähnt, dass Niederschlagswasser von gering belasteten Verkehrsflächen, wie PKW-Stellplätze und Fahrgassen über wasserdurchlässige Befestigungen bzw. über Muldenrigolen mit belebter Bodenzone versickert werden können.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

Gemäß Runderlass des NRW Umweltministeriums „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51 a LWG" von 1998 ist der bestehende und zu erweiternde Parkplatz als dauerhafter Großparkplatz mit häufiger Frequentierung einzuordnen. Damit ist das hier anfallende Niederschlagswasser als stark belastet einzustufen und darf nicht versickern.

Es ist zu sammeln und der öffentlichen Trennkanalisation zuzuführen. Dies bedingt auch, dass die Parkplätze wasserundurchlässig befestigt werden (z. B. Asphalt, Beton, Standartpflaster auf Stoß verlegt).

Sollte ein, baulich von den Kundenparkplätzen getrennter, reiner Mitarbeiterparkplatz eingerichtet werden, so kann dieser - aufgrund der geringeren Frequentierung dieser Stellplätze - als schwach belastete Verkehrsfläche eingestuft werden und demnach das anfallende Niederschlagswasser über eine belebte Bodenzone versickert werden. Auch die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen (nicht Metall) ist zulässig.

Für die Versickerungsanlagen sind wasserrechtliche Erlaubnisse beim Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Technischen Umweltschutz zu beantragen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III Südteil des Wasserschutzgebietes „Hennefer Siegbogen". Gemäß § 3 Absatz 3 Punkt 2 der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Schaffung von Gewerbebetrieben genehmigungspflichtig. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind grundsätzlich zu beachten.

Bodenschutz

Der im Plangebiet vorhandene Boden ist als schutzwürdiger Boden in die Landeskartierung aufgenommen („Schutzwürdige Böden in Nordrhein-Westfalen", MUNLV NRW 2007). Der vorhandene natürliche Boden, vor allem im Bereich der bisherigen Fläche für Wald, wird durch Versiegelung, Verdichtung oder Umlagerung beeinträchtigt.
Gemäß § 1 a (2) BauGB ist 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 darzustellen.

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

Im Auftrag

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT. VON NEBENAN.

Handwerkskammer zu Köln

Handwerkskammer zu Köln · Heumarkt 12 · 50667 Köln

Stadt Hennef
– Der Bürgermeister –
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
z. H. Herrn Norbert Schüßler
Postfach 1562
53762 Hennef

Geschäftsbereich Hauptgeschäftsführer
Heumarkt 12, 50667 Köln

Ihr Ansprechpartner
Bernd Kraemer

Telefon: 0221 2022-227
Fax: 0221 2022-383
E-Mail: kraemer@hwk-koeln.de

T 10

Ihr Schreiben vom: 12.10.2010
Ihr Zeichen: I/611
Unser Zeichen: **kra**

Datum: **16. November 2010**

17.11.10

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren gem. § 4 Abs. 1 BauGB
hier: 42. Änd. des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef sowie
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt

Sehr geehrter Herr Schüßler,

seitens der Handwerkskammer zu Köln bestehen im Grundsatz gegen die Festsetzungen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef keine Bedenken. Gleiches gilt für den VEP.

Die Einwände der Handwerkskammer zu Köln richten sich gegen die nicht weiter konkretisierten Flächenfestsetzungen, die sich pauschal auf das Gutachten der BBE beziehen. Hier verweisen wir bezüglich der Einschätzung der Nebensortimente und des Weihnachtsmarktes auf unser Schreiben vom 29.10.2010. Für den weiteren Verlauf des Verfahrens ist eine Einarbeitung der Flächenangaben auch zu den Details des Nebensortimentes in den Bebauungsplan vorzunehmen, da anders eine Bindung des Vorhabenträgers an ein das Hauptsortiment und auch die flächenmäßige Begrenzung des Nebensortimentes in Teilbereichen nicht erreicht werden kann. Dies ist aus unserer Sicht jedoch für eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Hennef unumgänglich. Ein Nebensortiment mit zentrentypischen Artikeln von zeitweise fast 4.500 qm, wie es sich aus dem Gutachten der BBE ergibt, ist nicht vertretbar und schadet der Innenstadt von Hennef. Diese Größenordnung entspricht einem kleinen Kaufhaus in der Art von Strauss Innovation, dessen Sortiment mit Ausnahme von Bekleidung und Nahrungsmitteln auch weitgehend von Müllerland abgebildet würde. Davon gehen an diesem nicht integrierten Standort nach unserer Einschätzung erhebliche Gefahren aus.

Wir plädieren deshalb dafür, die von der Landesplanung früher gesetzte Grenze von 2.500 qm Nebensortiment für dieses Projekt einzuhalten, auch wenn dies nicht mehr rechtlich verpflichtend ist. Ein derart großes Nebensortiment ist u. E. geeignet, die weitere Entwicklungsfähigkeit der Hennefer Innenstadt zu beeinträchtigen. Als warnendes Beispiel für eine mögliche negative Entwicklung müssen wir hier auf die Stadt Frechen hinweisen. Diese hatte in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrentypischem Kernsortiment angesiedelt, denen jeweils 2.500 qm Nebensortiment zugestanden wurde. Im Endeffekt hat dies zu einem Trading down Prozess in der früher attraktiven Frechener Innenstadt geführt verbunden mit Leerständen und dem Trend zu Billiganbietern.

Handwerkskammer
zu Köln

Wir schätzen anders als der Gutachter die für das Nebensortiment vorgesehene Fläche als mögliche Beeinträchtigung der Hennefer Innenstadt ein, weil die Gefahr besteht, dass Kunden, die ihre Geschenkartikel und Haushaltswaren nicht mehr in der City sondern bei Müllerland kaufen, auch Kopplungskäufe unterlassen können. Die vorgesehene Größenordnung lässt der Hennefer City in den betroffenen Sortimenten keine Entwicklungsspielräume mehr. Insoweit sind auch Auswirkungen auf andere Branche zu befürchten

Wir regen deshalb an, dem Betreiber nur ein kleineres Nebensortiment zuzugestehen, das auf einer Fläche von nicht mehr als 2.500 qm angeboten wird. Auf die einzelnen Warengruppen sollte dabei die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm nicht überschritten werden.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichn er gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Handwerkskammer zu Köln

i. A. B. Kraemer

(Kraemer)

Eitorf
an der Sieg

Gemeindeverwaltung Eitorf - Postfach 1164 - 53774 Eitorf

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Postfach 1562

53762 Hennef

GEMEINDE EITORF
DER BÜRGERMEISTER

Datum: 09.11.2010
Bereich: 60.1 - Bauverwaltungsabteilung
Zeichen: 61-13-00

Bearbeiter: Michaela Straßek-Knipp
Zimmer: 203
Telefon: 02243/89147
Email: michaela.strassek-knipp@eitorf.de

Internet: http://www.eitorf.de

Geöffnet:
Montag bis Freitag: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag zusätzl.: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

10.11.10

42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt sowie
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt;

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange haben Sie die Gemeinde Eitorf mit Schreiben vom 12.10.2010 um Stellungnahme zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.18/2.2 – Möbelmarkt - gebeten. In einem gemeinsamen Erörterungstermin zur regionalen Abstimmung am 30.09.2010 wurde die Auswirkungsanalyse für das geplante Möbelhaus am Standort „Messe Hennef" vorgestellt.

In dieser Analyse wurde auf Seite 20 fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die Ortsmitte von Eitorf keine Geschäfte aufweist, die projektrelevante Randsortimente vertreiben. Ich bitte dies zu korrigieren. In der Ortsmitte von Eitorf befinden sich folgende Geschäfte, die projektrelevante Randsortimente anbieten:

- Radio, Elektro Meis
- Otto
- Elektro, Radio Wünsche
- Geschenkeboutique „Kunstgewerbe und Wohndesign Vendel"
- Elektro Wirtz

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage und nach Beteiligung der Gremien der Gemeinde Eitorf bringe ich folgende Anregungen – wie bereits im Rahmen der regionalen Abstimmung geschehen - nochmals vor:

Gemeinde Eitorf, Markt 1, 53783 Eitorf – Telefon: 02243/89-0 – Telefax: 02243/89-179 – E-mail: buergermeister@eitorf.de

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto 340 433 1018 IBAN DE49 3806 0186 3404 3310 18 BIC GENODED1BRS
Kreissparkasse Köln BLZ 370 502 99 Konto 003 010 535 IBAN DE96 3705 0299 0003 0105 35 BIC COKSDE33
Deutsche Bank BLZ 370 700 60 Konto 4110011 IBAN DE17 3707 0060 0411 0011 00 BIC DEUTDEDK
Postbank Köln BLZ 370 100 50 Konto 167 70-505 IBAN DE40 3701 0050 0016 7705 05 BIC PBNKDEFF

1.) Die Auswirkungsanalyse ist aufgrund der Tatsache, dass projektrelevante Randsortimente im Ortskern von Eitorf vertrieben werden, zu berichtigen.

2.) Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten darf eine Größenordnung von 2.500 m² nicht überschreiten, wie es auch in § 24 a Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm und im Einzelhandelserlass NRW festgelegt wurde, damit negative Auswirkungen und Kaufkraftabflüsse ausgeschlossen werden können.

3.) Da die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, noch aussteht und dies erst mit dem in Bearbeitung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Eitorf davon ausgeht, dass Lampen und Leuchten als zentrenrelevant gelten. Sollte dies in der Hennefer Sortimentsliste anders gesehen werden, ist die Größenordnung von 2.500 m² entsprechend zu reduzieren.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung:

Karl Heinz Sterzenbach
Erster Beigeordneter

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Rhein-Berg - Außenstelle Köln
Postfach 210722 · 50532 Köln

15. Nov. 2010

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung
Postfach 1562

53762 Hennef

Regionalniederlassung Rhein-Berg
Außenstelle Köln

Kontakt: Stefan Czymmeck
Telefon: 0221-8397-395, Mobil: 0171-657 657 4
Fax: 0221-8397-100
E-Mail: stefan.czymmeck@strassen.nrw.de
Zeichen: 20601/40.400czy/2.10.07.20-L333
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 10.11.2010

T 12

Hennef L 333 (1,7) freie Strecke, ehemalige Messe Hennef
42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) - Möbelmarkt
in Verbindung mit
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt
hier: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom 12.10.2010; Ihr Zeichen: I/611

16.11.10

Sehr geehrte Damen und Herren,

das o. g. Plangebiet grenzt im Norden an die freie Strecke des Abschnittes 1, 7 der Landesstraße L 333 und im Osten an die freie Strecke des Abschnittes 9, 2 der L 331.
Somit sind wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung (SBV) betroffen.

Gegen die Ausweisungen der vorgelegten Bauleitplanunterlagen bestehen derzeit aus der Sicht der SBV keine grundlegenden Bedenken, soweit das die Erkennbarkeit der Unterlagen zulässt.
Die Stadt Hennef und der Vorhabenträger stimmen derzeit diverse Punkte (Verlängerung Linksabbiegespur, Rad-/Gehweg, Fußgängerfurten an bestehender LSA) mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW ab.

Kosten, die durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen, werden durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht übernommen. Für den Straßenbaulastträger entstehen auch keinerlei Verpflichtungen, ebenfalls nicht im Sinne des Lärmschutzes.
Neue Anbindungen an die klassifizierten Straßen sind nicht zugelassen.

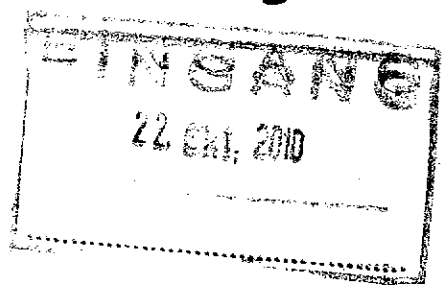
Sämtliche Änderungen an den klassifizierten Straßen werden frühzeitig mit der Straßenbauverwaltung abgestimmt. Vor Baubeginn sind der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung und die Baufreigabe eines RE-Entwurfes durch den LS NRW notwendig.
Ebenso ist die Anpassung der vorhandenen Lichtsignalanlage an dem Knoten L 333 / L 331 durch die Stadt Hennef so frühzeitig abzustimmen, vorzubereiten und durch die zuständige Straßenverkehrsbehörde anzuordnen, dass die Umstellungen im Bauablauf vorgenommen werden können.

Die Verwaltungsvereinbarung ist von der Stadt aufzustellen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
(Czymmeck)

RWE

1 13



Stadt Hennef
Amt f. Stadtplanung u. Entwicklung
Herr Schüßler
Postfach 1562
53762 Hennef

Regionalzentrum Sieg
Lindenstr. 62, 53721 Siegburg

Ihre Zeichen
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen M-IP-SU/We-St
Name Herr Welter
Telefon 0 22 41/5 42-3 42
Telefax 0 22 41/5 42-2 77
E-Mail georg.welter@rwe.com

fw 21.10.10

Sp 21.10.10

Siegburg, 21. Oktober 2010

42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef – Möbelmark
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01. 18/2.2 Hennef - Möbelmarkt

Sehr geehrter Herr Schüßler,

wir danken für die Benachrichtigung und teilen Ihnen mit, dass von Seiten der RWE Rheinland Westfalen Netz AG grundsätzlich keine Bedenken bestehen.

Wir weisen jedoch darauf hin, dass wir im Planbereich Versorgungsanlagen betreiben.

Die Lage entnehmen Sie bitte der beigefügten Bestandsplankopie.

Wir bitten Sie, die gelb gekennzeichnete Leitungsstrasse in den Bebauungsplan zu übernehmen und mit einem Leitungsrecht zu sichern.

Die Breite des Schutzstreifens beträgt 1.0 m (je 0.5 m rechts und links der Trassenachse).

Die weiteren Trassen sowie die Trafostationen bitten wir Sie nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Sollten sich noch Fragen ergeben, stehen wir Ihnen gerne zu deren Klärung zur Verfügung.

Freundliche Grüße

RWE Rheinland Westfalen Netz
Aktiengesellschaft

i. A. Brozeit i. A. Welter

Brozeit Welter

Anlage

VORWEG GEHEN

RWE Rheinland Westfalen Netz Aktiengesellschaft

Kruppstraße 5
45128 Essen

T +49 201 12-08
F +49 201 12-25699
I www.rwe.com

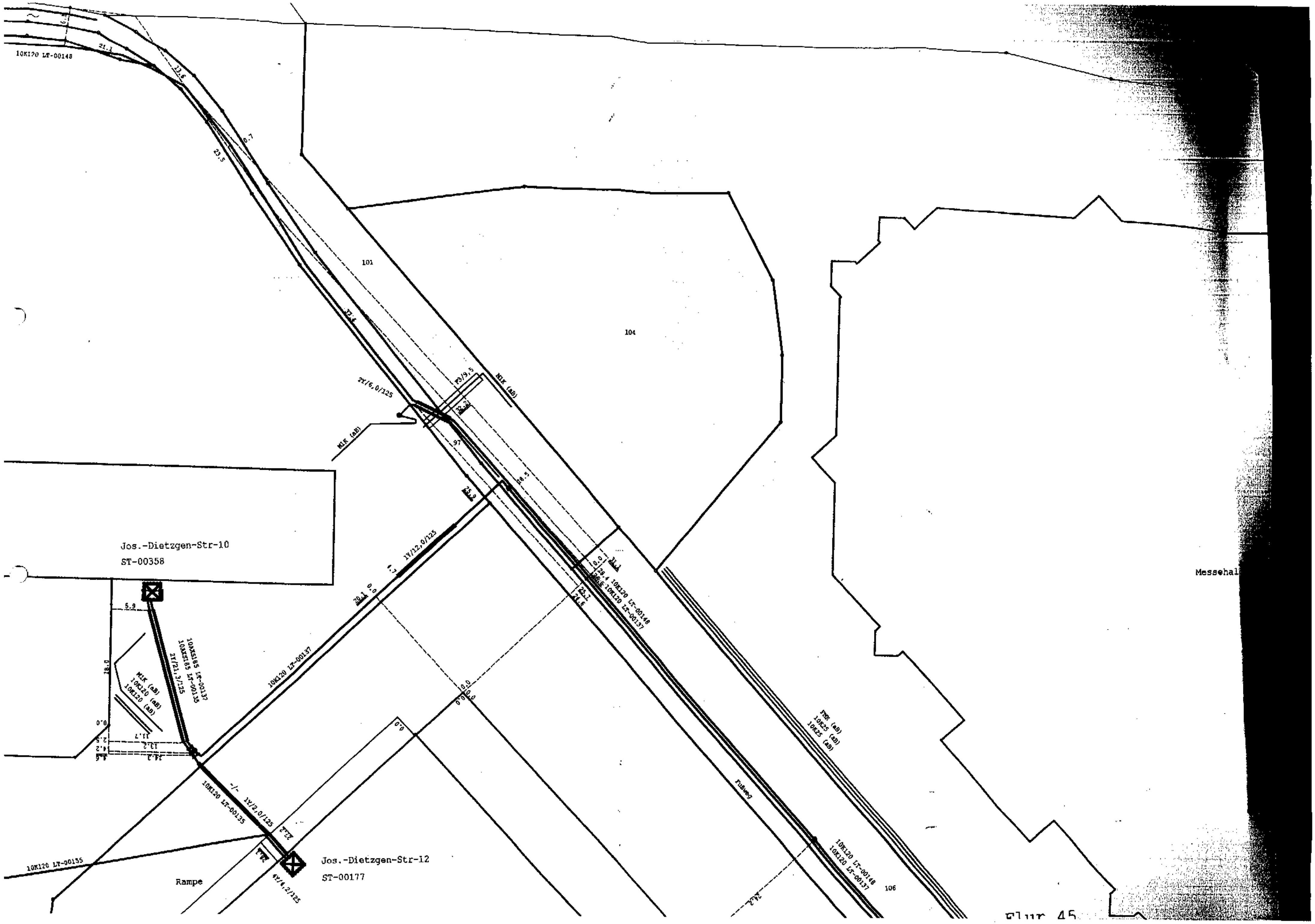
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Dr. Rolf Martin Schmitz

Vorstand:
Dr. Arndt Neuhaus (Vorsitzender)
Bernd Böddeling
Dr. Heinz-Willi Mölders
Dr. Joachim Schneider

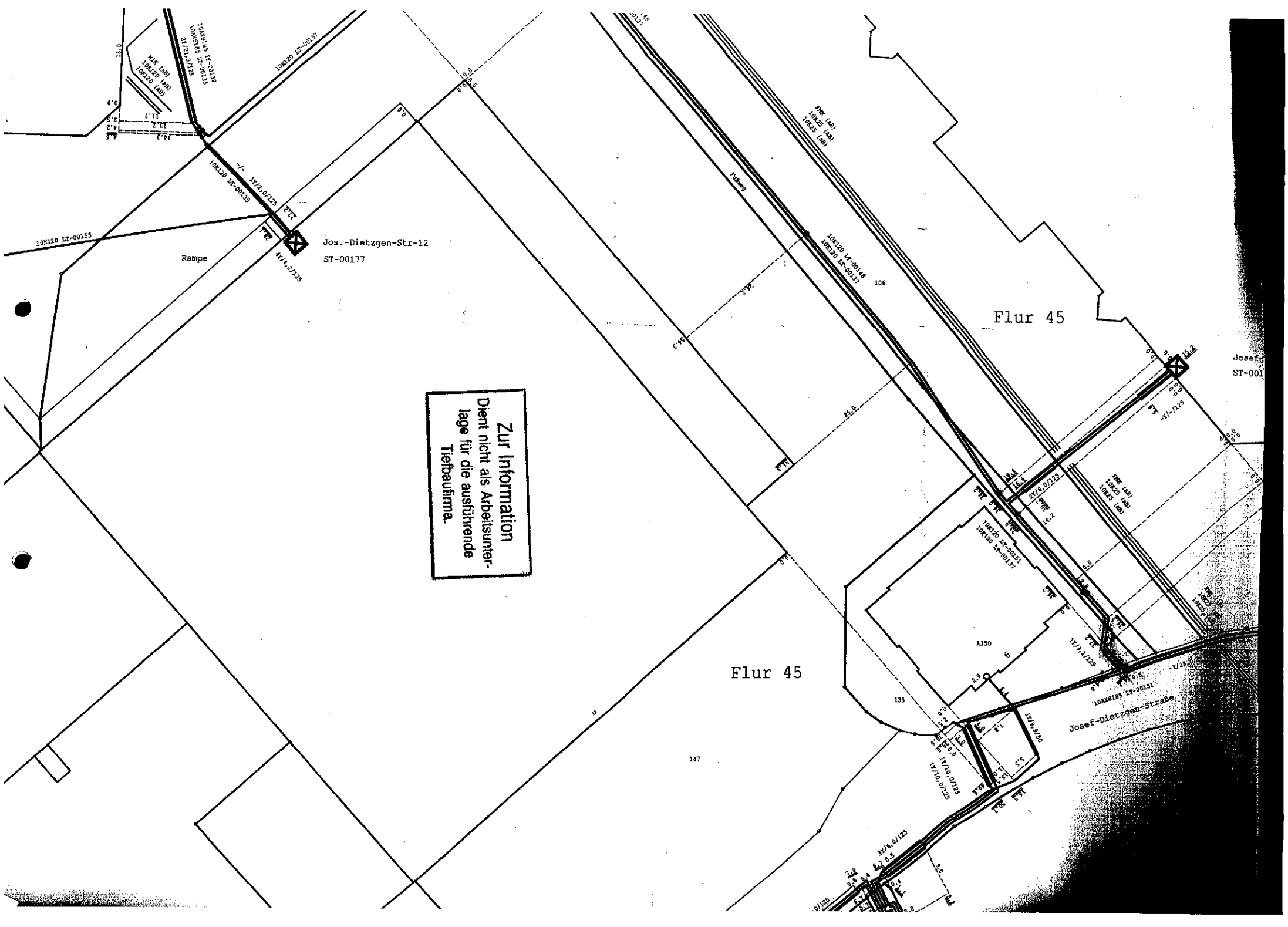
Sitz der Gesellschaft:
Essen
Eingetragen beim Amtsgericht Essen
Handelsregister-Nr.
HR B 14457

Bankverbindung:
Deutsche Bank Essen
BLZ 360 700 50
Kto.-Nr. 234 3754
BIC DEUTDEDE
IBAN DE45 3607 0050 0234 3754 00

USt.-IdNr. DE 1920 00 514



10K120 LT-00148
101
104
Jos.-Dietzgen-Str-10
ST-00358
10K120 LT-00137
1Y/12,0/125
2Y/6,0/125
M1K (aB)
10K120 LT-00148
10K120 LT-00137
PMK (aB)
10K25 (aB)
10K25 (aB)
Fußweg
10K120 LT-00135
1Y/2,0/125
10K120 LT-00155
Rampe
Jos.-Dietzgen-Str-12
ST-00177
4Y/4,2/125
106
Messehal
Flur 45


Flur 45
Flur 45
Rampe
Jos.-Dietzgen-Str-12
ST-00177
Josef-Dietzgen-Straße
Zur Information
Dient nicht als Arbeitsunterlage für die ausführende Tiefbaufirma.

STADT KÖNIGSWINTER
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Königswinter · 53637 Königswinter

29. Nov. 2010

61

An den Bürgermeister
der Stadt Hennef
Postfach 1562

53762 Hennef

Internet: www.koenigswinter.de

Dienstgebäude:
Obere Straße 8
53639 Königswinter-Thomasberg

Fachbereich:
Bauverwaltung
Planungsabteilung
Auskunft erteilt:
Herr Kotte (Zimmer 028)

E-Mail:
rene.kotte@koenigswinter.de

Telefon: (02244) 889-167
Fax: (02244) 889-378

T 14

Ihr Zeichen / Datum: I/611, 12.10.2010

Mein Zeichen: **612010**

Königswinter, den 17. November 2010

Sprechzeiten:
dienstags und donnerstags
08.30 Uhr bis 12.30 Uhr
sowie donnerstags
14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 1.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt
hier: Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch bzw. § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch

Sehr geehrter Herr Kollege,

Sie beteiligen die Stadt Königswinter mit Schreiben vom 12. Oktober an der 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt sowie an der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 1.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt. Hierzu teile ich Ihnen Folgendes mit:

Im Rahmen des raumordnerisch festgelegten zentralörtlichen Systems übernimmt die Stadt Königswinter die Funktion eines Mittelzentrums. Das Oberzentrum für die Stadt Königswinter ist die Bundesstadt Bonn. Vor dem Hintergrund dieser durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen lehnt die Stadt Königswinter die Planung des benachbarten Mittelzentrums Hennef ab, mit der ein beachtlicher Anteil des in Königswinter vorhandenen Kaufkraftpotenzials abgeschöpft werden soll.

Außerdem müssen die Auswirkungen auf die bestehenden und geplanten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Königswinter – insbesondere auf das Stadtteilzentrum Königswinter und das Nahversorgungszentrum Ittenbach mit ihren ähnlichen Märkten – näher untersucht werden, um beurteilen zu können, ob das geplante Vorhaben die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt bzw. ob es die zentralen Versorgungsbereiche schädigen kann; die pauschale Angabe, dass Umsatzverluste in Existenz gefährdender Größenordnung ausgeschlossen werden können, reicht hierzu nicht aus.

Die in § 24 a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) formulierten Grundsätze der Raumordnung sollten in der Bauleitplanung stärkere Berücksichtigung finden:

- Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte gem. § 24 a Abs. 3 LEPro nicht mehr als 2.500 m² betragen. Das geplante Vorhaben soll hingegen zentrenrelevante Sortimente auf 2.500 m² zzgl. 850 m² „Saisonwaren" anbieten. Es ist davon auszugehen, dass auch Saisonwaren zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind.
- Nach § 24 a LEPro kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen, wenn der zu erwartende Umsatz des Vorhabens die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht übersteigt. Für eine Ansiedlung dieser Größe besitzt Hennef keine adäquate Einwohnerzahl. Die Überschreitung des Kaufkraftpotenzials ist mit dem Makrostandort begründet worden, der als Agglomeration von drei Mittelzentren (Hennef, Siegburg, Sankt Augustin) betrachtet wird. Dieser Argumentation kann– auch vor dem Hintergrund des festgelegten zentralörtlichen Systems – nicht gefolgt werden.

Mit freundlichen Grüßen

(Wirtz)

30.11.

STADT BAD HONNEF
Die Bürgermeisterin

R 1

Stadt Bad Honnef Postfach 17 40 53587 Bad Honnef

Stadt Hennef
Herrn Bürgermeister Pipke
PF 1562

53762 Hennef

Dienststelle:
Planung
Ihr Ansprechpartner:
Herr Wiehe
Zimmer-Nr.:
306
Telefon:
02224/184-246
Telefax:
02224/184-4246
E-Mail:
dirk.wiehe@bad-honnef.de

Ihr Zeichen/Datum:	Mein Zeichen: (Bitte bei Antwort angeben!)	Datum:
I/61 / 05.10.2010	4-61 wh	26.10.2010

61 02.11.10

Regionale Abstimmung betr. Einrichtungshaus „Müllerland"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pipke,

zunächst bedanke ich mich für die Einbeziehung in die regionale Abstimmung zum Projekt „Müllerland" sowie für Ihr o. g. Schreiben.

Grundsätzlich unterstützt die Stadt Bad Honnef selbstverständlich Initiativen, Leerstände wie im Fall der „Messe Hennef" im Interesse der lokalen und regionalen Wirtschaftsentwicklung wieder einer adäquaten Nutzung zuzuführen. Insofern begleiten wir Ihren Projektansatz „Müllerland" im Prinzip auch positiv.

Ein wesentliches Thema der Erörterung vom 29. September - im Sinne der regionalen Vereinbarung - war die Frage der regionalen bzw. interkommunalen Verträglichkeit eines Vorhabens in einer solchen Größenordnung hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf die Strukur der Einzelhandelslandschaft und der zentralen Versorgungsbereiche. Durch das Gutachterbüro BBE wurde in dem entsprechenden Gutachten dargestellt, dass Bad Honnef mit etwa 8 Mio. Euro Umsatz in den relevanten Sortimenten sowie innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche deutlich an dritter Stelle innerhalb des mutmaßlichen Einzugsgebietes rangiert. Dieser Status rekrutiert maßgeblich durch einen alteingesessenen Betrieb an einer städtebaulich zentralen und wichtigen Stelle der Fußgängerzone Bad Honnefs, der im Gutachten zwar genannt, dann allerdings doch nicht als „projektrelevanter Wettbewerber" geführt wird.

Für Bad Honnef ermittelt das Gutachten ein Kaufkraftpotenzial von 11,4 Mio. Euro in den fraglichen Sortimenten. Das Vorhaben „Müllerland" könnte davon rund 1,4 Mio. Euro abschöpfen. Dies entspräche der angegebenen Kaufkraftbindung von immerhin rund 13 % in der Gesamtheit, und in Bezug auf die zentralen Versorungsbereiche Bad Honnefs mihin einer neuen Wettbewerbssituation von bis zu 18 % gemessen an den heutigen Umsätzen. In dem Gutachten

Anschrift:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	BLZ:	Kto.-Nr.:	IBAN	BIC
Rathausplatz 1	Mo bis Fr:	Stadtsparkasse Bad Honnef	380 512 90	100 230	DE20 3805 1290 0000 1002 30	WELADED1HON
53604 Bad Honnef	08.00-12.00 Uhr	Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG	380 601 86	5602 330 011	DE79 3806 0186 5602 3300 11	GENODED1BRS
Fernruf: 02224/184-0	Do:	Spadaka Aegidienberg	370 691 01	856 010	DE35 3706 9101 0000 8560 10	GENODED1AEG
www.bad-honnef.de	14.00-17.30 Uhr	Postbank Köln	370 100 50	12129-504	DE42 3701 0050 0012 1295 04	PBNKDEFF

wird dies jedoch an keiner Stelle konkret bewertet, sondern „unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle" einsortiert.

Im Interesse der bestehenden Versorgungsfunktionen und qualitätvollen Struktur insbesondere der Bad Honnefer Innenstadt halten wir es für angebracht, die o. g. Sachverhalte vertiefend zu würdigen. Zunächst erlauben wir uns daher, dazu ein Gespräch unter Beteiligung des Gutachters vorzuschlagen.

Mit freundlichen Grüßen
in Vertretung

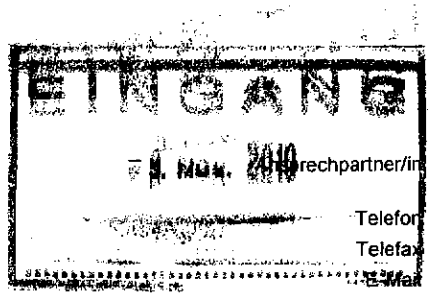
Bernd-Josef Vedders
Techn. Beigeordneter

R2

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Bundesstadt Bonn - Amt 61 - 53103 Bonn

Stadt Hennef
z.Hd. Frau Gertraud Wittmer
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Postfach 15 62
53762 Hennef



Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt
Stadthaus
Berliner Platz 2, 53103 Bonn

Ansprechpartner/in Martina Rütz
(auch für barrierefreie Dokumente)
Telefon 02 28. 77 4515
Telefax 02 28. 77 5836
E-Mail martina.ruetz@bonn.de
Aufzugsgruppe, Etage, Zimmer 2 / 8 C
Mein Zeichen 61-11
Datum 02.11.2010

11. 10. 11

Call-Center: 02 28. 77-0
Internet: www.bonn.de

Virtuelle Poststelle
Kommunikationsregeln unter
www.bonn.de/dialog

Öffnungszeiten
Mo, Do: 8.00 - 18.00 Uhr
Di, Mi, Fr: 8.00 - 13.00 Uhr
Zusätzliche
telefonische Servicezeit
Di, Mi: 13.00 - 16.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel
Bahnen: 61, 62, 66, 67
Busse: 602, 604, 605

Sparkasse KölnBonn
Bankleitzahl: 370 501 98
Konto: 11 312
Postbank Köln
Bankleitzahl: 370 100 50
Konto: 11 890 501
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG
Bankleitzahl: 380 601 86
Konto: 2 003 753 010

Regionale Abstimmung betr. Einrichtungshaus „Müllerland" in Hennef (Sieg)

Sehr geehrte Frau Wittmer,

vorbehaltlich der Zustimmung des Rates gibt die Stadt Bonn folgende Stellungnahme ab:

Gegen das Vorhaben Möbelhaus Müllerland bestehen seitens der Stadt Bonn erhebliche Bedenken.
Das Gutachten der BBE ist aus Sicht der Stadt Bonn nicht geeignet, diese Bedenken gegen die Größe des Projektes zu zerstreuen.

Möbel als Langfristbedarf haben unbestritten oberzentrale Bedeutung. Die übergemeindlichen Wirkungen, die von Möbelhäusern in nicht integrierten Lagen mit ihren zentrenrelevanten Randsortimenten ausgehen, haben in den Zentren bereits zu einer Vorschädigung geführt. Einem weiteren Projekt, welches die sortimentsspezifische Kaufkraft von der Stadt Bonn abzieht, kann nicht mehr zugestimmt werden. Dabei ist nicht nur die fehlende nach Bonn einfließende ‚fremde' Kaufkraft aus den Nachbargemeinden, sondern besonders die dann abfließende Kaufkraft der Bonner Einwohner von Relevanz.

Mehrere kleinere Möbelgeschäfte im Bonner Zentrum haben in den letzten Jahren geschlossen, die Sortimente im Haushalts- und Haustextilbereich wurden deutlich reduziert. Auch die Sortimente Lampen/Leuchten sind aufgrund der Randsortimentszuordnung in Möbel- und Baumärkten in den zentralen Bereichen deutlich zurückgegangen. Die Kaufhäuser bieten diese Sortimente nur noch sehr eingeschränkt und oftmals hochpreisig an.

Die wirtschaftliche Situation der Kaufhäuser ist bekannt. Weitere Umsatzeinbußen können insofern durchaus auch schon bei deutlich geringerer als (den häufig zitierten) 10% Umsatzumverteilung zu Schädigungen führen, die funktionale Auswirkungen haben können.

Bonn 2010
Partner für Jugend
und Entwicklung

30 Jahre
Don Bosco
Jugend Dritte Welt
www.jugend-dritte-welt.de

Dieses Schreiben wurde auf
100 % Recyclingpapier gedruckt

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Insofern kann dem Projekt nur zugestimmt werden, wenn sich die Größenordnung etwa auf die sortimentsspezifische Kaufkraft der Stadt Hennef reduziert. Dies wären bei einem Durchschnittsumsatz der Branche von ca. 1300 Euro/m² ca. 15.000 m² bzw. bei dem vom Gutachter niedrig prognostizierten Umsatz von etwa 900 Euro/m² ca. 22.000 m².

In dem engen Verflechtungsraum, in dem die Stadt Hennef sich befindet, muss ansonsten grundsätzlich von einer Schädigung von Nachbargemeinden ausgegangen werden. Der Planstandort ist nur ca. 30 Autominuten (aus dem Beueler Osten sogar erheblich weniger) von Bonn entfernt.

Nur 10% des gesamten sortimentsspezifischen Nachfragevolumens im Einzugsbereich kommt aus der Stadt Hennef und nur 48 – 68 % des Umsatzes wird aus der Kaufkraft aus Hennef generiert.

Auch der Vorstellung, den „Weihnachtsmarkt" der nicht zentrenrelevanten Verkaufsfläche zuzuordnen, kann nicht gefolgt werden. Alle Weihnachtsmarkt-Artikel sind zentrenrelevant, auch wenn sie nur 2 Monate im Jahr verkauft werden. Darüber hinaus sind gerade die Weihnachtsmärkte die Magneten für den Weihnachtsgeschenkeinkauf, der sich dann im zentrenrelevanten Randsortiment abwickelt und damit wieder die Attraktivität der benachbarten Zentren schädigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Michael Isselmann
Amtsleiter

Besuchszeiten:
Montag – Mittwoch 08.30 - 12.30 Uhr
Donnerstag 08.30 - 12.30 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr
Freitag 08.30 - 12.30 Uhr

R3

Stadt Bornheim
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Bornheim · Postfach 1140 · 53308 Bornheim

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Internet: www.stadt-bornheim.de

7-STADTENTWICKLUNG UND GRUNDSTÜCKSNEUORDNUNG

Herr Erll
Zimmer: 414
Telefon: 0 22 22 / 945 - 259
Telefax: 0 22 22 / 91995-261
E-Mail: andreas.erll@stadt-bornheim.de

Stadt Hennef
Herrn Bürgermeister
Klaus Pipke
Postfach 1562

53762 Hennef

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom	Mein Zeichen / Mein Schreiben vom	Datum
		25.10.2010

Regionale Abstimmung zum Möbelhaus „Müllerland" in Hennef

Sehr geehrter Herr Pipke,

zum geplanten Möbelhaus „Müllerland" in Hennef bestehen in Bezug auf die Randsortimente Bedenken seitens der Stadt Bornheim. Im Gutachten der BBE sind Randsortimente in einer Höhe von 3650 m² benannt, die noch durch 850 m² Saisonware ergänzt werden sollen. Damit könnten – wenn auch teilweise zeitlich befristet – 4.500 m² zentrenrelevante Randsortimente in einem neuen Möbelhaus als Verkaufsfläche eingerichtet werden.

Diese Größenordnung würde zu einem Ungleichgewicht im Verhältnis zu den bestehenden Möbelhäusern führen. So ist für den Porta-Markt in Bornheim lediglich eine Verkaufsfläche für Randsortimente in Höhe von 2.500 m² festgesetzt. Dies entspricht auch den Empfehlungen der IHK und der Bezirksregierung Köln. Dabei sind auch noch eine Reihe von Randsortimenten grundsätzlich ausgeschlossen.

Die in Hennef geplante Verkaufsfläche würde für den Porta-Markt einen Umsatzverlust bei den Randsortimenten von 11 % bedeuten. Dies ist im Gutachten der BBE auf Seite 31 festgestellt worden. Damit sind auch Grenzen überschritten, die in der Fachwelt als besonders relevant eingeschätzt werden.

Ich bitte daher für die weitere Planung folgende Anregungen zu berücksichtigen:
- Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf max. 2.500 m² Verkaufsfläche
- Einschränkung der Sortimentstiefe der Randsortimente
- Einbeziehung der Lampen und Leuchten als zentrenrelevante Produkte
- wesentliche Einschränkung der saisonal genutzten Flächen und Sortimente

Mit freundlichem Gruß
In Vertretung

(Schier)
Erster Beigeordneter

Schmidt-Illguth
Dr. Lützgau
Uwe Uebrich

4 / (01/2008)

Eitorf
an der Sieg

Gemeindeverwaltung Eitorf - Postfach 1164 - 53774 Eitorf

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung

Postfach 1562

53762 Hennef

R4

GEMEINDE EITORF
DER BÜRGERMEISTER

Datum: 18.10.2010
Bereich: 60.1 - Bauverwaltungsabteilung
Zeichen: 61-13-00

Bearbeiter: Michaela Straßek-Knipp
Zimmer: 203
Telefon: 02243/89147
Email: michaela.strassek-knipp@eitorf.de

Internet: http://www.eitorf.de

Geöffnet:
Montag bis Freitag: 08.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag zusätzl.: 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

21.10.10
22.10.10

Regionale Abstimmung betr. Einrichtungshaus „Müllerland" in Hennef (Sieg);
Ihr Schreiben vom 05.10.2010 hier eingegangen am 11.10.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der regionalen Abstimmung haben Sie die Gemeinde Eitorf mit Schreiben vom 05.10.2010 um Stellungnahme zu der Ansiedlung des Einrichtungshauses „Müllerland" bis zum 29.10.2010 gebeten. In einem gemeinsamen Erörterungstermin am 30.09.2010 wurde die Auswirkungsanalyse für das geplante Möbelhaus am Standort „Messe Hennef" vorgestellt.

In dieser Analyse wurde auf Seite 20 fälschlicherweise davon ausgegangen, dass die Ortsmitte von Eitorf keine Geschäfte aufweist, die projektrelevante Randsortimente vertreiben. Ich bitte dies zu korrigieren. In der Ortsmitte von Eitorf befinden sich folgende Geschäfte, die projektrelevante Randsortimente anbieten:

- Radio, Elektro Meis
- Hausrat Demmer
- Otto
- Elektro, Radio Wünsche
- Geschenkeboutique „Kunstgewerbe und Wohndesign Vendel"
- Elektro Wirtz

Nach Prüfung der Sach- und Rechtslage bringe ich folgende Anregungen im Rahmen der regionalen Abstimmung vor:

1.) Die Auswirkungsanalyse ist hinsichtlich der Gemeinde Eitorf zu berichtigen.

2.) Der Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten darf eine Größenordnung von 2.500 m² nicht überschreiten, wie es auch in § 24 a Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm und im Einzelhandelserlass NRW festgelegt wurde, damit negative Auswirkungen und Kaufkraftabflüsse ausgeschlossen werden können.

Gemeinde Eitorf, Markt 1, 53783 Eitorf – Telefon: 02243/89-0 – Telefax: 02243/89-179 – E-mail: buergermeister@eitorf.de
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG BLZ 380 601 86 Konto 340 433 1018 IBAN DE49 3806 0186 3404 3310 18 BIC GENODED1BRS
Kreissparkasse Köln BLZ 370 502 99 Konto 003 010 535 IBAN DE96 3705 0299 0003 0105 35 BIC COKSDE33
Deutsche Bank BLZ 370 700 60 Konto 4110011 IBAN DE17 3707 0060 0411 0011 00 BIC DEUTDEDK
Postbank Köln BLZ 370 100 50 Konto 167 70-505 IBAN DE40 3701 0050 0016 7705 05 BIC PBNKDEFF

3.) Da die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, noch aussteht und dies erst mit dem in Bearbeitung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Eitorf davon ausgeht, dass Lampen und Leuchten als zentrenrelevant gelten. Sollte dies in der Hennefer Sortimentsliste anders gesehen werden, ist die Größenordnung von 2.500 m² entsprechend zu reduzieren.

Zur 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt sowie zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werde ich zu gegebener Zeit – nach Beteiligung der Gremien der Gemeinde Eitorf – in einem separaten Schreiben formal Stellung nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung:

Karl Heinz Sterzenbach
Erster Beigeordneter

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON NEBENAN.

Handwerkskammer zu Köln

Handwerkskammer zu Köln · Heumarkt 12 · 50667 Köln

Stadt Hennef
– Der Bürgermeister –
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
z. H. Frau Gertraud Wittmer
Postfach 1562
53762 Hennef

R 5

vorab per Fax 02242/888-7395

Geschäftsbereich Hauptgeschäftsführer
Heumarkt 12, 50667 Köln

Ihr Ansprechpartner
Bernd Kraemer

Telefon: 0221 2022-227
Fax: 0221 2022-434
E-Mail: kraemer@hwk-koeln.de

Ihr Schreiben vom: 10.2010
Ihr Zeichen: I/61
Unser Zeichen: **kra**

611 1p 02.11.10

Datum: **29. Oktober 2010**

Regionale Abstimmung bezüglich Einrichtungshaus „Müllerland"

Sehr geehrte Frau Wittmer,

seitens der Handwerkskammer zu Köln bestehen keine grundsätzlichen Bedenken dagegen, im Gebäude der früheren Messe Hennef ein Einrichtungshaus „Müllerland" anzusiedeln. Auch gegen die vorgesehene Größenordnung von 31.000 qm ist aus unserer Sicht nichts einzuwenden, weil Möbel im Grundsatz nicht zentrenrelevant sind. Insoweit steht der Standort im Wettbewerb mit anderen Möbelanbietern der Region.

Anders ist nach unserer Einschätzung trotz des Plädoyers von Herrn Schmidt-Illguth beim Abstimmungsgespräch das Nebensortiment und auch der im Gutachten als nicht zentrenrelevant eingestufte Weihnachtsmarkt zu werten. Nach dem Gutachten und dem Gesprächsvermerk handelt es sich um 3.650 qm Nebensortiment. Nach der Erinnerung des Unterzeichners hatte Herr Schmidt-Illguth eine Reduzierung auf maximal 3.100 qm als möglich dargestellt. Hinzu kommt der Weihnachtsmarkt von 850 qm, dessen Angebot nach unserer Auffassung nicht als dem Kernsortiment zugehörig angesehen werden kann, weil die angebotenen Waren dem zentrenrelevanten Sortiment zuzurechnen sind. Für die Monate November bis Januar bedeutet dies ein Nebensortiment von fast 4.500 qm, dies entspricht einem kleinen Kaufhaus in der Art von Strauss Innovation, dessen Sortiment mit Ausnahme von Bekleidung und Nahrungsmitteln auch weitgehend von Müllerland abgebildet würde. Davon gehen an diesem nicht integrierten Standort nach unserer Einschätzung erhebliche Gefahren aus.

Wir plädieren deshalb dafür, die von der Landesplanung früher gesetzte Grenze von 2.500 qm Nebensortiment für dieses Projekt einzuhalten, auch wenn dies nicht mehr rechtlich verpflichtend ist. Ein derart großes Nebensortiment ist u. E. geeignet, die weitere Entwicklungsfähigkeit der Hennefer Innenstadt zu beeinträchtigen. Als warnendes Beispiel für eine mögliche negative Entwicklung müssen wir hier auf die Stadt Frechen hinweisen. Diese hatte in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsschwerpunkt mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrentypischem Kernsortiment angesiedelt, denen jeweils 2.500 qm Nebensortiment zugestanden wurde. Im Endeffekt hat dies zu einem Trading down Prozess in der früher attraktiven Frechener Innenstadt geführt verbunden mit Leerständen und dem Trend zu Billiganbietern.

Wir schätzen anders als der Gutachter die für das Nebensortiment vorgesehene Fläche als mögliche Beeinträchtigung der Hennefer Innenstadt ein, weil die Gefahr besteht, dass Kunden, die ihre Geschenkartikel und Haushaltswaren nicht mehr in der City sondern bei Müllerland kaufen, auch

Handwerkskammer
zu Köln

Kopplungskäufe unterlassen können. Die vorgesehene Größenordnung lässt der Hennefer City in den betroffenen Sortimenten keine Entwicklungsspielräume mehr. Insoweit sind auch Auswirkungen auf andere Branche zu befürchten

Wir appellieren deshalb an die Stadt Hennef, dem Betreiber nur ein kleineres Nebensortiment zuzugestehen, das auf einer Fläche von nicht mehr als 2.500 qm angeboten wird. Auf die einzelnen Warengruppen sollte dabei die Grenze der Großflächigkeit von 800 qm nicht überschritten werden.

Für eventuelle Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichn er gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Handwerkskammer zu Köln

i. A. B. Kraemer
(Kraemer)

Industrie- und Handelskammer
Bonn/Rhein-Sieg

Industrie- und Handelskammer Bonn/Rhein-Sieg, Postfach 1820, 53008 Bonn

An
Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Frau Gertraud Wittmer
Postfach 15 62
53762 Hennef

R 6

Ihr Ansprechpartner
Fabian Göttlich
E-Mail
goettlich@bonn.ihk.de
Telefon
0228/ 2284-145
Fax
0228/ 2284-5145
Datum
12.10.2010

21.10.10

Betreff: Stellungnahme Auswirkungsanalyse Müllerland „Messe Hennef"

Sehr geehrte Frau Wittmer,

im Nachgang zu dem Erörterungstermin am 29.09.2010 im Hennefer Rathaus haben Sie uns mit Schreiben vom 05.10.2010 um eine schriftliche Stellungnahme zur Auswirkungsanalyse Müllerland / Messe Hennef, erstellt durch BBE Handelsberatung, gebeten.

Gerne komme ich dieser Bitte nach, möchte aber vorab darauf hinweisen, dass das von Ihnen versandte **Protokoll zum Erörterungstermin vom 29.09.2010 sehr knapp** gehalten ist und wichtige Diskussionsbeiträge der Teilnehmer nicht oder nur sehr verkürzt wiedergibt.

Die Auswirkungsanalyse soll u.a. die Verträglichkeit des Vorhabens gegenüber Einzelhandelsbetrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Hennef und sonstiger Kommunen im Einzugsbereich untersuchen, dabei nimmt das sogenannte **Randsortiment eine zentrale Rolle** ein.

Das Randsortiment wird in der Auswirkungsanalyse Seite 9 unterschieden in „betriebsformenspezifische Randsortimente" und „zentrenrelevante Randsortimente", wobei die „zentrenrelevanten Randsortimente" als Teilmenge der „betriebsformenspezifischen Randsortimente" definiert werden. Konkret sind 3.650 Quadratmeter Verkaufsfläche für „betriebsformenspezifische Randsortimente" geplant, davon sollen maximal 2.500 Quadratmeter Verkaufsfläche auf „zentrenrelevante Randsortimente" entfallen.

Die Unterscheidung in „zentrenrelevante Randsortimente" und „betriebsformenspezifische Randsortimente" stiftet Verwirrung und Misstrauen, **da sämtliche in der Auswirkungsanalyse unter Randsortimente aufgeführten Sortimente** (Abbildung 1, Seite 10) **zentrenrelevanten Charakter besitzen.** Dementsprechend können die in der Auswirkungsanalyse getroffenen **Aussagen zur Umsatzumverteilungen nur bedingt Gültigkeit** besitzen.

Ergänzend möchte ich auf die Anlage zu LEPro NRW § 24 a hinweisen, dort sind als **zentrenrelevante Leitsortimente u.a. genannt Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren und Einrichtungszubehör (ohne Möbel).** Demnach sind gegenwärtig 3.650 Quadratmeter zentrenrelevante Randsortimente geplant, dies entspricht 11,7% der Verkaufsfläche und absolut 1.150 Quadratmeter mehr als nach LEPro NRW § 24 a maximal zulässig ist. Würde man den mit 800 Quadrametern geplanten Weihnachtsmarkt auch nur anteilig dazu zählen, würden die Maximalwerte nochmals deutlich überschritten. Auch wenn LEPro NRW § 24 a als Ziel der Raumordnung keine Gültigkeit mehr besitzt, sind die dort getroffenen Bestimmungen grundsätzlich wichtig und im Rahmen der Abwägung zu beachten.

Mit Hinblick auf die Fortschreibung des Hennefer Einzelhandels- und Zentrenkonzept und die Diskussion vom 29.09.2010 möchte ich an dieser Stelle betonen, dass die **Unterscheidung in zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente sich nicht nur an den gegenwärtigen Angebotsstandorten orientieren** darf. So können beispielweise auch nicht-zentrenrelvante Sortimente einen zentralen Versorgungsbereich prägen und für einen guten Branchenmix sorgen.

Es ist sehr erfreulich, dass es der Stadt Hennef gelungen ist einen Investor für die „Messe-Hennef" zu gewinnen. Allerdings möchte ich aus oben genannten Gründen anregen, **nur noch zwischen Kernsortiment und zentrenrelevanten Randsortiment zu unterscheiden und die maximal zulässig Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Randsortiment auf 2.500 Quadratmeter zu beschränken.**

Mit freundlichen Grüßen

STADT KÖNIGSWINTER
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Königswinter · 53637 Königswinter

An den Bürgermeister
der Stadt Hennef
Postfach 1562

53762 Hennef

R7

Internet: www.koenigswinter.de

Dienstgebäude:
Obere Straße 8
53639 Königswinter-Thomasberg

Fachbereich:
Bauverwaltung
Planungsabteilung
Auskunft erteilt:
Herr Kotte (Zimmer 028)

E-Mail:
rene.kotte@koenigswinter.de

Telefon: (02244) 889-167
Fax: (02244) 889-378

Sprechzeiten:
dienstags und donnerstags
08.30 Uhr bis 12.30 Uhr
sowie donnerstags
14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

Ihr Zeichen / Datum: I/61, 05.10.2010 - E-Mail vom 02.11.2010

Mein Zeichen: **612010**

Königswinter, den 15. November 2010

Regionale Abstimmung Einrichtungshaus „Müllerland"

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Pipke,

ich bedanke mich, dass Sie die Frist für die Abgabe meiner Stellungnahme bis zum 15. November verlängert haben.

Durch das Vorhaben „Müllerland" werden in Königswinter rund 12 % der vorhabenrelevanten Kaufkraft gebunden (vgl. Seite 28 der Auswirkungsanalyse). Die Auswirkungsanalyse trifft aber keine Aussagen, wie sich dies im Detail auf die im Stadtteilzentrum Königswinter bzw. im Nahversorgungszentren Ittenbach gelegenen Anbieter auswirken kann. Der pauschale Passus „dass Umsatzverluste in Existenz gefährdender Größenordnung ausgeschlossen werden können" (ebd., S. 39) sollte für die Zentren Königswinters mit Zahlen belegt werden. Erst dann kann das Vorhaben mit seinen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche Königswinters hinreichend beurteilt werden. Ich bitte Sie um Nachreichung entsprechender Angaben.

Auf Grundlage der mir bereitgestellten Untersuchungen kann ich der im Rahmen der „Vereinbarung zwischen den Gebietskörperschaften des Regionalen Arbeitskreises Planung, Entwicklung und Verkehr der Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler" vorgestellten Planung noch nicht zustimmen. Der „regionale Konsens" besteht zurzeit noch nicht.

Außerdem rege ich an, die in § 24 a Landesentwicklungsprogramm NRW (LEPro) formulierten Grundsätze der Raumordnung stärker zu berücksichtigen:

- Der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte gem. § 24 a Abs. 3 LEPro nicht mehr als 2.500 m² betragen. Das von Ihnen geplante Vorhaben soll hingegen zentrenrelevante Sortimente auf 2.500 m² zzgl. 850 m² „Saisonwaren" anbieten. Es ist davon auszugehen, dass auch Saisonwaren zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind.

- Nach § 24 a LEPro kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen, wenn der zu erwartende Umsatz des Vorhabens die entsprechende Kaufkraft der Einwohner im Gemeindegebiet nicht übersteigt. Für eine Ansiedlung dieser Größe besitzt Hennef keine adäquate Einwohnerzahl. Der Gutachter begründet die Überschreitung des Kaufkraftpotenzials mit der Raumstruktur bzw. mit dem Makrostandort, der nach seiner Ansicht auf die Agglomeration von drei Mittelzentren (Hennef, Siegburg, Sankt Augustin) zielt. Dieser Argumentation kann ich – auch vor dem Hintergrund des festgelegten zentralörtlichen Systems – nicht folgen.

Mit freundlichen Grüßen

(Wirtz)

Stadt Meckenheim

Der Bürgermeister

R 8

Stadtverwaltung Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim

Stadt Hennef
Am für Stadtplanung und -entwicklung
Postfach 15 62

53762 Hennef

Stadtplanung, Liegenschaften
Mario Mezger
Bahnhofstraße 22
Zimmer-Nr.:0.26
53340 Meckenheim
Tel.: 02225/917-160
Fax: 02225/917-66148
mario.mezger@meckenheim.de

25.10.2010
Mein Zeichen:

6.11 Ap 27.10.10

Regionale Abstimmung im Rahmen der Vereinbarung zum regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Region Bonn/Rhein-Sieg

Hier: Auswirkungsanalyse für ein geplantes Möbelhaus am Standort "Messe Hennef" - Ihr Schreiben vom 05.10.2010

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Schreiben vom 05.10.2010 habe ich zuständigkeitshalber zur Bearbeitung erhalten und kann Ihnen aus planungsrechtlicher Sicht wie folgt darauf antworten.

Im Rahmen der freiwilligen Vereinbarung zum regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler haben Sie am 29.09.2010 bei einem Erörterungstermin über das geplante Vorhaben, der Errichtung eines Möbelhauses mit rund 31.000 m² Verkaufsfläche informiert. Durch den Gutachter der Firma BBE Handelsberatung GmbH aus Köln wurden die Berechnungsgrundlagen, Inhalte und Ergebnisse der vorliegenden Gutachten vorgestellt. Im Ergebnis der Auswirkungsanalyse wurde durch den Gutachter festgestellt, dass, nachteilige Wirkungen des Vorhabens auf die Funktionsfähigkeit und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Hennef und den Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind. Hierzu teile ich Ihnen mit, dass die Stadt Meckenheim keine Einwendungen zu dem geplanten Vorhaben geltend macht.

Ich gehe davon aus, dass Sie uns bei dem weiteren Bauleitplanverfahren beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Mezger

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

ETINGANG
-3. Nov. 2010

R9

Rhein-Sieg-Kreis • Der Landrat • Postfach 15 51 • 53705 Siegburg

Stadtverwaltung Hennef
Postfach 15 62
53762 Hennef (Sieg)

Amt 61 - Planung
Abtl. 61.2 – Regional-/ Bauleitplanung
Christian Koch
Zimmer: A 12.05
Telefon: 02241/13-2566
Telefax: 02241/13-2430
E-Mail: christian.koch@rhein-sieg-kreis.de

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen	Datum
05.10.2010 I/61	61.2 – Ko.	29.10.2010

04. 11.10

Regionale Abstimmung bzgl. Einrichtungshaus „Müllerland“

Gegen o.g. Vorhaben bestehen keine Bedenken, sofern

- die Verkaufsflächenobergrenze für zentrenrelevante Randsortimente entsprechend § 24a (3) LEPro auf 2.500 m² beschränkt wird und
- die für den Weihnachtsmarkt vorgesehene Fläche außerhalb der dreimonatigen „Weihnachtssaison“ nicht für zentrenrelevante Randsortimente genutzt wird.

Es wird empfohlen, diese Regelungen in geeigneter Form im Rahmen der Bauleitplanung sicherzustellen.

Im Auftrag

Koch

GEMEINDE RUPPICHTEROTH

DER BÜRGERMEISTER

EINGANG
-3. Nov. 2010

Der Bürgermeister - 53809 Ruppichteroth

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung
z.Hd. Frau Wittmer
Postfach 1562

53762 Hennef

R 10

Rathaus in Schönenberg
Rathausstraße 18

Auskunft erteilt: Herr Loskill
Zimmer: 204
Telefon: 02295/4921
e-mail: mario.loskill@ruppichteroth.de
Aktenzeichen: BM/Lo
Tag: **29.10.2010**

Wv 04.11.10

Regionale Abstimmung betr. Einrichtungshaus „Müllerland" in Hennef (Sieg)

Ihr Schreiben vom 05.10.2010, hier eingegangen am 13.10.2010

Sehr geehrte Frau Wittmer,

im Rahmen der von Ihnen erbetenen Stellungnahme mache ich für die Gemeinde Ruppichteroth folgende Bedenken geltend:

Durch das geplante Möbelhaus am Standort „Messe Hennef" sieht die Gemeinde Ruppichteroth für den östlichen Rhein-Sieg-Kreis und insbesondere für das eigene Gemeindegebiet eine Umsatzverlagerung zum Standort in Hennef.
Besonders betroffen sein wird das Möbel- und Einrichtungshaus „Maro-Einbauküchen" (Standort: Ruppichteroth-Ort), das zum einen im Möbelsegmentbereich bis 10.000,- € sowie im Bereich der Haushaltswaren und Geschenkartikel Umsatzeinbußen bei Realisierung des Möbelhauses hinnehmen muss.

Nach Rücksprache mit dem hiesigen Verein der Gewerbetreibenden „Schaufenster Ruppichteroth" bestehen seitens der Einzelhandelsgeschäfte der Gemeinde Ruppichteroth ebenfalls bei Realisierung des Einrichtungshauses „Müllerland" erhebliche Bedenken. Es werden deutliche Umsatzrückgänge für die Einzelhandelsgeschäfte in der Gemeinde Ruppichteroth erwartet. Dies betrifft vor allem die Bereiche des angesprochenen Möbelhauses „Maro-Einbauküchen" sowie die Marktsegmente Glas, Keramik und Porzellan. Weitere betroffene Randsortimente werden aus hiesiger Sicht nicht gesehen.

Diese Stellungnahme erfolgt in Abstimmung mit dem Rat der Gemeinde Ruppichteroth entsprechend des in der Sitzung des Rates am 06.10.2010 abgefragten Meinungsbildes.

Ich bitte um Verständnis für die vorgebrachten Bedenken und würde mich freuen, wenn die von uns angeführten Sachargumente in Ihrer weiteren Planung Berücksichtigung finden würden.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Loskill

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
NORD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord
Postfach 20 03 61 I 56003 Koblenz

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und –entwicklung
Postfach 1562
53762 Hennef

29. Okt. 2010

R 11

Stresemannstraße 3-5
56068 Koblenz
Telefon 0261 120-0
Telefax 0261 120-2200
Poststelle@sgdnord.rlp.de
www.sgdnord.rlp.de

27.10.2010

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner(in)/ E-Mail	Telefon/Fax
41-0-Grenzplanung	05.10.2010	Daniela Gottreich	0261 120-2145
Bitte immer angeben!	I/61	Daniela.Gottreich@sgdnord.rlp.de	0261 120-882145

Regionale Abstimmung betr. Einrichtungshaus Müllerland in Hennef (Sieg)

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der regionalen Abstimmung zu o.g. Planvorhaben.

Am Standort Messe Hennef ist die Errichtung eines Möbelhauses mit 31.000qm Verkaufsfläche, davon 27.350qm Verkaufsfläche für das Kernsortiment Möbel und 3.650qm Verkaufsfläche für Randsortimente (hiervon max. 2.500qm Verkaufsfläche für zentrenrelevantes Randsortiment) beabsichtigt.

Die vorgelegte Auswirkungsanalyse kommt zum Ergebnis, dass bestehende Kaufkraftabflüsse deutlich reduziert würden, Umsatzverlagerungen im Wesentlichen zu Lasten der in Solitärlagen ansässigen Möbelanbieter erfolgen, Umsatzverluste in Existenz gefährdender Größe für Betriebe in zentralen Versorgungsbereichen jedoch ausgeschlossen werden können und städtebauliche Auswirkungen des Vorhabens auf Funktionsfähigkeit und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in Hennef und in den Nachbarkommunen nicht zu erwarten sind.

Die Auswirkungsanalyse geht davon aus, dass sich das Einzugsgebiet auf rheinland-pfälzischer Seite auf Teile der Verbandsgemeinden Asbach (Kreis Neuwied) und Altenkirchen (Kreis Altenkirchen) erstreckt und bezieht hiervon in der Summe 13,1 Mio. Euro projektrelevantes Nachfragevolumen in die weiteren Berechnungen ein.

Die genannten Kommunen sind gemäß Landesentwicklungsprogramm IV Rheinland-Pfalz den Mittelbereichen Neuwied / Dierdorf bzw. Altenkirchen zugeordnet, weshalb grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass das jeweilige einzelhandelsrelevante Nachfragevolumen in den genannten Mittelzentren bzw. dem Oberzentrum Koblenz gebunden werden kann und dort zur Verfügung steht. Die vorgenommene absatzwirtschaftliche Betrachtungsweise steht somit im Widerspruch zu den raumordnerisch festgelegten Verflechtungsbereichen.

Ob auf rheinland-pfälzischer Seite alle projektrelevanten Wettbewerber erfasst wurden, bitte ich mit den jeweiligen Unteren Landesplanungsbehörden der o.g. Kreisverwaltungen abzustimmen, sowie diese in den weiteren Planungsschritten zu beteiligen.

Die Genannten erhalten eine Durchschrift dieses Schreibens zur Information.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

D. Gottreich

Daniela Gottreich

STADT TROISDORF
Der Bürgermeister

STADT TROISDORF · Der Bürgermeister · Postfach 1761 · 53827 Troisdorf

Stadt Hennef
Der Bürgermeister
Frau Gertraud Wittmer
Frankfurter Strasse 97
53773 Hennef (Sieg)

R 12

Amt für Stadtplanung und Geoinformation
Bearbeiter Claus Chrispeels
Durchwahl (0 22 41) 900-610
Zentrale (0 22 41) 900-0
Telefax (0 22 41) 900-8610
E-Mail ChrispeelsC@Troisdorf.de
Zimmer 308

Sprechzeiten
Montag: 7:30 Uhr - 18:00 Uhr
Dienstag-Freitag: 8:00 Uhr - 12:00 Uhr
sowie nach Vereinbarung

Besuchen Sie uns im Internet:
http://www.troisdorf.de

Ihre Nachricht vom
Mein Zeichen 61-chr-s

Datum 20.10.2010

Regionale Abstimmung Einrichtungshaus „Müllerland"
Hier: Ihr Schreiben vom 05.10.2010

611 Mo 02.11.10

Sehr geehrte Frau Wittmer, sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem am 29.09.2010 vorgestellten Projekt nehme ich wie folgt Stellung:

Die in Abbildung 4 aufgeführten Sortimente *„Geschenke, Glas, Porzellan, Keramik und Hausrat"* sowie *„Einrichtungsbedarf"* im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Troisdorf stellen sich wie folgt dar: 19 Betriebe erwirtschaften auf einer Verkaufsfläche von ca. 3.800 qm einen Umsatz von ca. 7,0 mio € (Entwurf Einzelhandelskonzept CIMA, 2010).

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

Für Rückfragen stehe ich jederzeit zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüssen
In Vertretung

Hans-Christian Lehmann
(Technischer Beigeordneter)