

TÖB - Beteiligung / Stellungnahmen

§§ 3 (1), 4 (1)

☒ §§ 3 (2), 4 (2)

§ 13 (1) BauGB

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.1, Hennef (Sieg) – Möbelmarkt

Ausschuss: ☒ S + P

UDD

ÖS

Datum: 22.03.2011

Eingang	Absender	B / T	+ / -
18.01.2011	Anlieger 1	B1	
07.02.2011	Anlieger 2	B2	
24.01.2011	Anlieger 3	B3	
07.02.2011	Anlieger 4	B4	
07.02.2011	Anlieger 5	B5	
01.02.2011	Einzelhändler	B6	
26.01.2011	Stadt Königswinter	T1	
07.02.2011	Gemeinde Eitorf	T2	
03.02.2011	IHK Bonn	T3	
21.02.2011	LBS	T4	
02.02.2011	Rhein-Sieg-Kreis	T5	
04.01.2011	Landwirtschaftskammer	T6	
03.02.2011	rhenag	T7	
17.01.2011	BR Köln, Landeskultur		+
26.01.2011	Landesbetrieb Wald und Holz		+
02.02.2011	Wahnachtalsperrenverband	T8	
05.01.2011	RSAG	T9	
16.02.2011	Stadt Bonn	R1	
	intern:		
26.01.2011	Amt 63		+

T / B Träger / Bürger

+ Anregungen oder Hinweise

- keine Anregungen

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Per Boten an Herrn Norbert Schüßler
Frankfurter Strasse 97
53773 Hennef

B₁

§ 18 Abs. 1
18.01.11

Dienstag, 18. Januar 2011

Betreff: Stellungnahme Möbelmarkt „Müllerland“
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg)
[BP Nr. V 01.18, 2.2 (neu) und BP Nr. V 01.18.2 (alt)]
- **Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2**
Hennef (Sieg) – Möbelmarkt vom 16.12.2010
- **Öffentliche Auslegung vom 06.01.2011 bis 07.02.2011**

Sehr geehrter Herr Schüßler,

mit Veröffentlichung vom 20.12.2010 im Mitteilungs- und Amtsblatt der Stadt Hennef haben Sie uns im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.01.2011 bis 07.02.2011 die Zeit zur Stellungnahme mitgeteilt.

Der nunmehr geplante Möbelmarkt wird eine Verkaufsfläche von 31.000 qm haben, davon 2.500 qm zentrenrelevante Randsortimente. Das bedeutet ein entsprechend höheres Verkehrsaufkommen.

Gegen den vorbezeichneten Bebauungsplan machen wir unsere

Bedenken und Anregungen

geltend.

Hierzu erhalten Sie als Anlagen, jeweils in dreifacher Ausfertigung:

- **Bedenken und Anregungen**

18.01.2011

- **Landesbetrieb Straßen NRW**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Möbelmarkt Messe“
Schreiben vom 15.03.2004: Anbindung an die B 8

- **IVV Stellungnahme**

Verkehrsuntersuchung Möbelmarkt Hennef vom 22.12.2010
Überprüfung Verkehrsplanung BBW
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
V01.18/2.2.Hennef (Sieg) – Möbelmarkt

- **Verkehrsverhältnisse auf der Stoßdorfer Straße**

Fotos vom 07.11.2010 (Flohmarkt Grothe & Hiller)

Mit freundlichen Grüßen



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. V01.18/2.2. Hennef (Sieg) – Möbelmarkt
Öffentliche Auslegung vom 06.01.2011 bis 07.02.2011**

Bedenken und Anregungen

Wesentlicher Planinhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V01.18/2.2. Hennef (Sieg) – Möbelmarkt ist die Umnutzung der ehemaligen Messe-Hennef zu einem Möbelmarkt. Die **Bedenken** richten sich gegen die Verkehrserschließung des geplanten Möbelmarktes.

Die Messe-Hennef war in den Jahren 2004 ff schon einmal Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens mit dem Ziel, die Messe zu einem Möbelmarkt umzunutzen (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.V01.18/2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt Messe). Das Bebauungsplanverfahren war soweit fortgeschritten, dass nur noch der Satzungsbeschluss ausstand, der aber nicht gefasst wurde, weil der Investor absprang. Geplant war eine Verkaufsfläche von insgesamt 22.500 qm, davon 2.180 qm zentrenrelevante Randsortimente.

Die Verkehrserschließung sah eine Einfahrt und eine kombinierte Ein- und Ausfahrt vor. Die erste Zufahrt sollte nördlich des Plangebietes als Rechtsabbieger von der Frankfurter Straße (damalige B 8)) angelegt werden. Die Erschließung für den übrigen Besucher- und den gesamten Lieferverkehr zum/vom Möbelmarkt soll rückwärtig über die Josef-Dietzgen-Straße erfolgen.

s. Ziff. 5.4 der Begründung des Bebauungsplans

Die geplante verkehrliche Erschließung war mit dem Landesbetrieb Straßen NRW zuvor abgestimmt worden.

s. Schreiben des Landesbetriebs Straßen NRW vom 15.03.2004

Die verkehrliche Erschließung ist als Verpflichtung der damaligen Vorhabenträgerin in den Durchführungsvertrag aufgenommen worden.

Auf Veranlassung des Landesbetriebs Straßen NRW sollte die Vorhabenträgerin darüber hinaus verpflichtet werden, bei Bedarf die Kosten für die Anpassung der Steuerprogramme der Lichtsignalanlagen im Bereich der Kreuzungen B 8 / L 331 / Löhestraße und L 331 / Josef-Dietzgen-Straße / Reutherstraße und die Verlängerung des Linksabbiegers an der B 8 für den von Osten kommenden PKW-Verkehr zu übernehmen.

Auszug aus dem ausverhandelten Durchführungsvertrag:

§ A 1

Gegenstand des Vertrages

(1) Gegenstand des Vertrages sind die Umnutzung des Gebäudes der Messe Hennef als Möbelmarkt, die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze, die Außenanlagen (Begrünung) sowie die Erschließung der Grundstücke im Vertragsgebiet (Bau einer privaten Zufahrt von der B 8 auf das Gelände des Möbelmarktes sowie Herstellung der inneren Erschließung zwischen Möbelhaus und Abhollager).

Darüber hinaus sind bei Bedarf die Anpassung der Steuerprogramme der Lichtsignalanlagen im Bereich der Kreuzungen B 8 / L 331 / Löhestraße und L 331 / Josef-Dietzgen-Straße / Reutherstraße und die Verlängerung des Linksabbiegers an der B für den von Osten kommenden PKW-Verkehr Gegenstand dieses Vertrages. Näheres hierzu regelt § E 1 dieses Vertrages.

Der nunmehr geplante Möbelmarkt wird eine Verkaufsfläche von 31.000 qm haben, davon 2.500 qm zentrenrelevante Randsortimente. Die Verkaufsfläche ist damit rd. 50 % größer als die des damals geplanten Möbelmarktes. Das bedeutet ein entsprechend höheres Verkehrsaufkommen. Unter den als Kernsortimente festgesetzten Sortimenten finden sich mehrere, die von der Bezirksregierung Köln als zentrenrelevante Randsortimente eingestuft werden. Aufgrund der vorgesehenen umfangreichen Randsortimente wird der Möbelmarkt teilweise die Funktion eines Warenhauses für Hennef und die weitere Umgebung übernehmen. Dadurch wird zusätzlich das Verkehrsaufkommen erhöht. Es ist daher unverständlich, warum im aktuellen Planentwurf auf die Rechtsabbiegespur von der Frankfurter Straße (jetzt L 333) verzichtet wird.

Das Verkehrsgutachten von BBW (Brilon, Bondzio, Weiser, Ingenieursgesellschaft für Verkehrswesen mbH) hat drei Varianten der verkehrlichen Anbindung des Möbelmarktes entwickelt. Die „Variante B: Anbindung an die Josef-Dietzgen-Straße und an die Frankfurter Straße (nur Rechtsabbieger und Rechtseinbieger) entspricht im Ansatz der verkehrlichen Erschließung, die in 2004 für das wesentlich kleinere Möbelhaus geplant war. In der damaligen Verkehrsuntersuchung und auch in den Vorentwurfplänen war eine Einfahrt aus Richtung Siegburg vorgesehen; die Variante B geht darüber also etwas hinaus, was angesichts der deutlich größeren Verkaufsfläche und des damit einhergehenden Verkehrsaufkommens auch geboten ist. Es verwundert daher umso mehr, dass sich weder im Verkehrsgutachten noch in der Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V01.18/2.2. Hennef (Sieg) – Möbelmarkt ein Hinweis, warum die Variante B nicht weiter verfolgt worden ist.

In der Begründung des Bebauungsplans (Stand 03.12.2010) wird unter Ziff. 3.1.1 Äußere Erschließung ausgeführt, dass das Verkehrsgutachten die Erschließung nur über die Josef-Dietzgen-Straße (Variante A) als günstigste Variante ermittelt hat. Das ist so nicht richtig, da in den Leistungsfähigkeitsnachweisen alle Varianten gleich abschneiden, was die Qualitätsstufe angeht und sich die Wartezeiten an den Knoten in der Varianten B (mit Anbindung Frankfurter Straße, nur Rechtsabbieger und Rechtseinbieger) z.T. geringfügig verbessern. Variante C wurde unter Leistungsfähigkeitsaspekten an den beiden relevanten Knoten überhaupt nicht untersucht. Hier würden sich sicher noch deutlichere Verbesserungen zeigen. Die Gutachter geben auch keine Empfehlung für eine Erschließungsvariante ab, sondern führen nur aus, dass auch mit der Variante A (Erschließung nur über Josef-Dietzgen-Straße) eine verkehrliche Anbindung des Möbelmarktes möglich ist.

Es ist schon jetzt absehbar, dass mit der Variante A (Erschließung nur über Josef-Dietzgen-Straße) das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen nicht bewältigt werden kann. An Samstagen, verkaufsoffenen Sonntagen und insbesondere bei speziellen Werbeaktionen sind erhebliche Verkehrsstörungen zu erwarten. Einen Ausblick auf das Verkehrsaufkommen nach Inbetriebnahme des Möbelmarktes hatte man am Sonntag, den 07.11.2010. An diesem Sonntag fand auf dem Gelände der Messe~Hennef ein Flohmarkt statt.

Bereits am frühen Sonntagmorgen war der Hotelparkplatz mit Pkw von Ausstellern des Flohmarktes besetzt. Ab 10:45 Uhr musste der Betreiber des Flohmarktes die Einfahrt in die Josef-Dietzgen-Straße immer wieder absperren, weil der Verkehr auf der Stoßdorfer Strasse zusammengebrochen war. Es kam zu Auseinandersetzungen mit anfahrenden, uneinsichtigen Pkw-Fahrern. Zahlreiche Fahrzeuge bogen zwangsläufig in die Reutherstrasse ab und fuhren auf den Hotelparkplatz. Gegen 11:00 Uhr hatte das Hotel keinen eigenen Parkplatz mehr frei - weder für die Schwerbehinderten einer Tagung im Hotel, noch für die vielen Gäste des sonntäglichen Brunchs. Beim Empfang des Hotels gingen zahlreiche berechtigte Beschwerden ein. Die behinderten Gäste und die Besucher des Sonntags-Brunch fanden keinen Parkplatz vor dem Hotel.

Weder die Absperrungen durch den Betreiber des Flohmarktes noch die Kontrollen an der Einfahrt des Hotelparkplatzes konnten verhindern, dass der private Parkplatz desf fremd beparkt wurde. Autofahrer, von der Frankfurter Strasse auf die Stoßdorfer Strasse abbiegend, sehen, ob bzw. dass auf dem Parkplatz des „freie“ Parkplätze vorhanden sind.

Zahlreiche Fahrzeuge weichen dann wegen des Staus auf der Rechtsabbiegerspur zum Messegelände links abbiegend auf den Parkplatz des aus, was auf den am 07.11.2010 gemachten Fotos deutlich zu sehen ist.

Richtig ist, dass an diesem Tag auch die Großbäckerei Gilgen einen „Tag der offenen Tür“ veranstaltet hat. Richtig ist aber ebenso, dass auf den durch die Josef-Dietzgen-Straße erschlossenen Flächen Nutzungen vorstellbar sind, die das Verkehrsaufkommen auf der Josef-Dietzgen-Straße noch weiter erhöhen werden. Bereits jetzt werden über die Stoßdorfer Strasse eine Reihe von Unternehmen in der Josef-Dietzgen-Strasse (Industrieverpackungen Klein, DRK Hennef Krankenwagen, Metallbau etc.) und der Reutherstrasse (EURO PARK HOTEL, RSVG Bus-Bahnhof, OLIGO Lichttechnik u.v.a.) an die Frankfurter Strasse angeschlossen. Darüber hinaus ist die Stoßdorfer Strasse die wichtigste innere Erschließung von Hennef aus Richtung Siegburg kommend, soweit man nicht über die Autobahn oder Innenstadt fahren will oder kann. Alle die hier im Gewerbegebiet ansässigen öffentlichen und privaten Unternehmen erzeugen erheblichen Ziel- und Quellverkehr.

Das Verkehrsaufkommen des Flohmarktes wird ab Herbst 2011 an Werktagen ersetzt durch das des Möbelmarktes, der im Kellerbereich des jetzigen Messegebäudes zusätzlich einen SB-Abholmarkt betreiben wird. Aufgrund der Tatsache, dass der Haupteingang des Möbelmarktes auf der Seite der Frankfurter Strasse liegt, werden Kunden, die den Möbelmarkt wegen der umfangreichen Randsortimente (Kleinteile) aufsuchen, es vorziehen, auf dem weit einsehbaren Parkplatz des _____ zu parken, denn der Fußweg ist weitaus kürzer und angenehmer. Das wird die direkte Folge sein, wenn der gesamte ankommende Verkehr über die Stoßdorfer Strasse abgewickelt wird.

Diese Verkehrsprobleme werden auch an Sonntagen entstehen. Denn es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig auf dem Gelände der ehemaligen Messe und dem zukünftigen Möbelmarkt Flohmärkte stattfinden werden.

Die Fremdnutzung des Parkplatzes des _____ wird sich auch nicht durch eine Einfahrtskontrolle verhindern lassen. Zum einen kann jeder Fahrzeugführer behaupten, das Restaurant des _____ eine Tagung im Hotel oder das Fitness-Center zu besuchen, zum anderen lassen sich, wie die Erfahrung gezeigt hat, rücksichtslose Autofahrer mit einer Einfahrtbeschränkung (und Hinweisschild!) nicht aufhalten. Man kann auch nicht erwarten, dass sich Kontrollpersonal umfahren lässt.

Für das _____ sind die sich abzeichnenden Entwicklungen existenzgefährdend. Das Hotel lebt nicht allein von Übernachtungen (Logis), sondern überwiegend von Veranstaltungen, Tagungen, Hochzeiten, Geburtstags-/Feiern usw., die alle die Parkplatzfläche des _____ benötigen. Die wirtschaftliche Existenz des Hotels hängt daher entscheidend von der Erreichbarkeit für die Veranstaltungsgäste ab. Diese Veranstaltungen finden zu einem großen Teil an den Wochenenden (Freitag bis Sonntag) statt und werden sich daher mit den Hauptgeschäftszeiten des Möbelzentrums überschneiden.

Für den Möbelmarkt mögen solche Verkehrsprobleme hinnehmbar sein, weil die Staus den Kunden die besondere Attraktivität des Möbelzentrums suggerieren.

Für das Hotel wäre der Effekt jedoch eindeutig negativ, weil es für Veranstaltungen nicht mehr gebucht würde. Gäste, die zum Brunch wollen und keinen Parkplatz vor dem Restaurant finden, werden das Hotel nicht mehr besuchen.

Verschlechterungen der verkehrlichen Erreichbarkeit, bezogen auf den Status quo, gefährden die wirtschaftliche Existenz des und können nicht hingenommen werden.

Wir haben deshalb IVV, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung GmbH & Co. KG, um eine fachgutachterliche Stellungnahme gebeten. IVV hat für die Stadt Hennef die Stadt Hennef im Jahre 2001 eine umfassende Verkehrsuntersuchung erstellt und hat daher genaue Kenntnisse der verkehrlichen Verhältnisse. IVV kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Knotenpunkte Frankfurter Straße (L 333)/Stoßdorfer Straße (L 331) /Löhestraße und Stoßdorfer Straße/Reutherstraße/Josef-Dietzgen-Straße sind schon heute stark belastet. Hierbei sind insbesondere die Verkehrsströme einiger Linksabbieger mit hohen Wartezeiten behaftet. Es werden z.T. nur ausreichende oder sogar nur mangelhafte Verkehrsqualitäten erreicht.

Das allgemeine Verkehrsaufkommen wird künftig steigen und durch den Möbelmarkt wird weiteres zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt.

Es bestehen Defizite in der Leistungsfähigkeit zum einen im Knoten Frankfurter Straße (L 333)/Stoßdorfer Straße (L 331) /Löhestraße. Hier hat der Linksabbieger aus Richtung Hennef eine nicht ausreichende Aufstellfläche.

Zudem sind die Rechtsabbiegespuren auf der Stoßdorfer Straße sowohl in nördlicher als auch in südlicher Richtung zwischen Frankfurter Straße und Josef-Dietzgen-Straße zu kurz um jederzeit den Verkehr dort frei fließen zu lassen.

Bei der alleinigen Zu- und Abfahrt des Möbelmarktes über die Josef-Dietzgen-Straße werden die angesprochenen hochbelasteten Knotenpunkte erheblich belastet.

Auf der Grundlage dieser gutachterlichen Stellungnahme geben wir folgende **Anregungen:**

Es ist eine zusätzliche, möglichst umfassende Anbindung des neuen Komplexes an die Frankfurter Straße vorzunehmen (gem. Variante C BBW). In dieser Variante wird eine Zufahrt zum Möbelmarkt von der Frankfurter Straße sowohl aus Richtung Siegburg, als auch aus Richtung Hennef ermöglicht. Die Ausfahrt ist nur in Richtung Hennef möglich.

Diese zusätzliche Anbindung an die Frankfurter Straße entlastet die Knotenpunkte und den Streckenabschnitt der Stoßdorfer Straße. Gleichzeitig wird sich auch die Ein- und Ausfahrtssituation des Möbelmarktes entspannen und die Kundenzufriedenheit sich aufgrund der guten Erreichbarkeit weiter erhöhen.

Eine Anbindung an die Frankfurter Straße gemäß der Variante B (nur „rechts rein“ und „rechts raus“) ist wenigstens vorzunehmen, da hier zumindest ein Teil der kritischen Ströme von der Stoßdorfer Straße verlagert werden könnten.

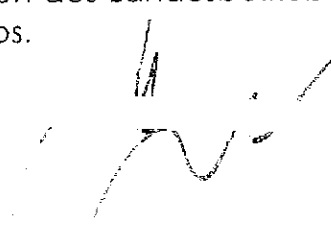
Eine neue Spuraufteilung der Stoßdorfer Straße zwischen Frankfurter Straße und Josef-Dietzgen-Straße würde helfen, dieses Nadelöhr aufzulösen und zu einem erheblich besseren Verkehrsablauf in diesem Bereich beitragen. Werden hier die Rechtsabbiegespuren verlängert, verbessert sich die Möglichkeit des flüssigen Abfließens der Rechtsabbieger, welche die Leistungsfähigkeit der hoch belasteten Knoten weiter verbessern würde.

Die bereits eingebrachten Maßnahmen zur Optimierung des Signalprogramms und die Verlängerung der Linksabbiegerspur aus Richtung Hennef im Knoten Frankfurter Straße (L 333)/Stoßdorfer Straße (L 331) sind natürlich zu begrüßen und unterstützenswert.

Die gutachterliche Stellungnahme von IVV ist als Anlage beigelegt und ist Bestandteil der geltend gemachten Bedenken und Anregungen.

Beigelegt sind des Weiteren das Schreiben des Landesbetriebes Straßen NRW sowie die am 07.11.2010 gemachten Fotos.

Hennef, 18.01.2011,





Sonntag, 7. November 2010, gegen 11:20 Uhr: Besucher des Flohmarktes biegen links ab zum Parkplatz des
 , D-53773 Hennef





Straßen.NRW.

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Niederlassung Bonn · Postfach 180147 · 53080 Bonn

Ing. Büro BFB
z. H. Herrn R. Schürmann

Derschlager Straße 3
58540 Melmerzhagen

Kontakt: Herr Liebchen
E-Mail: wulf.liebchen@koeln.strassen.nrw.de
Zelchen: 4200.2310-Lie-642-16/07

fon: 0228 / 9184-294
fax: 0228 / 9184-343
Datum: 15.03.2004

Betriebsitze Köln/Münster

Niederlassung Aachen
Niederlassung Bielefeld
Niederlassung Bochum
Niederlassung Bonn
Niederlassung Coesfeld
Niederlassung Essen
Niederlassung Euskirchen
Niederlassung Gummersbach
Niederlassung Hagen
Niederlassung Hamm
Niederlassung Köln
Niederlassung Krefeld
Niederlassung Meschede
Niederlassung Minden
Niederlassung Mönchengladbach
Niederlassung Münster
Niederlassung Paderborn
Niederlassung Siegen
Niederlassung Wesel

Fachcenter
- Gebäudemanagement
- Prüfcenter
- Telekommunikation
- Vermessung/Straßen- Informationssysteme

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Möbelmarkt Messe“, -Stadt Hennef
hier: Anbindung an die B 8

Ihr Schreiben vom 13.01.2004

Sehr geehrter Herr Schürmann,

der o.a. Planbereich wird von den freien Strecken der B 8 –Frankfurter Straße und der L 331 – Stoßdorfer Straße begrenzt und rückwärtig über die Josef-Dietzgen-Straße erschlossen. Die von Ihnen vorgeschlagene direkte Rechtsabbiegerspur von der B 8 zum Messengelände berührt somit wesentliche Belange der Straßenbauverwaltung.

Gegen den Bau dieser Rechtsabbiegespur bestehen vom Grundsatz her keine Bedenken. Diese Zustimmung gilt jedoch nur für den von Westen (Siegburg/Bulsdorf) kommenden PKW-Verkehr und unter der Voraussetzung einer verkehrsgerechten Ausgestaltung. Der Ausfahrtbereich, die Länge der Parallelfahrbahn und ihre Anbindung an die innerbetrieblichen Verkehrsflächen sind deshalb so zu dimensionieren (Länge, Breite, Radlen), dass der Abbiegeverkehr die Bundesstraße zügig verlassen kann und sich dann nachfolgend, ohne Rückstau bis auf die B 8, zügig vertellen kann. Der übrige Besucher- und Anlieferverkehr ist weiterhin ausschließlich über die L 331- und Josef-Dietzgen-Straße zu führen.

Unberührt von den vorstehenden Ausführungen ist die konkrete Erschließungsplanung frühzeitig mit mir abzustimmen. Zu einzelnen Detailfragen (z.B. Entwässerung, Beschilderung, Eingriff/Ausgleich etc.) behalte ich mir hierbei weitere Anregungen und Bedenken vor. Ergänzend hierzu weise ich bereits jetzt darauf hin, dass es sich hier um eine private Erschließungsanlage handelt und sämtliche hiermit verbundenen Bau-, Grunderwerbs- und Ablösekosten vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

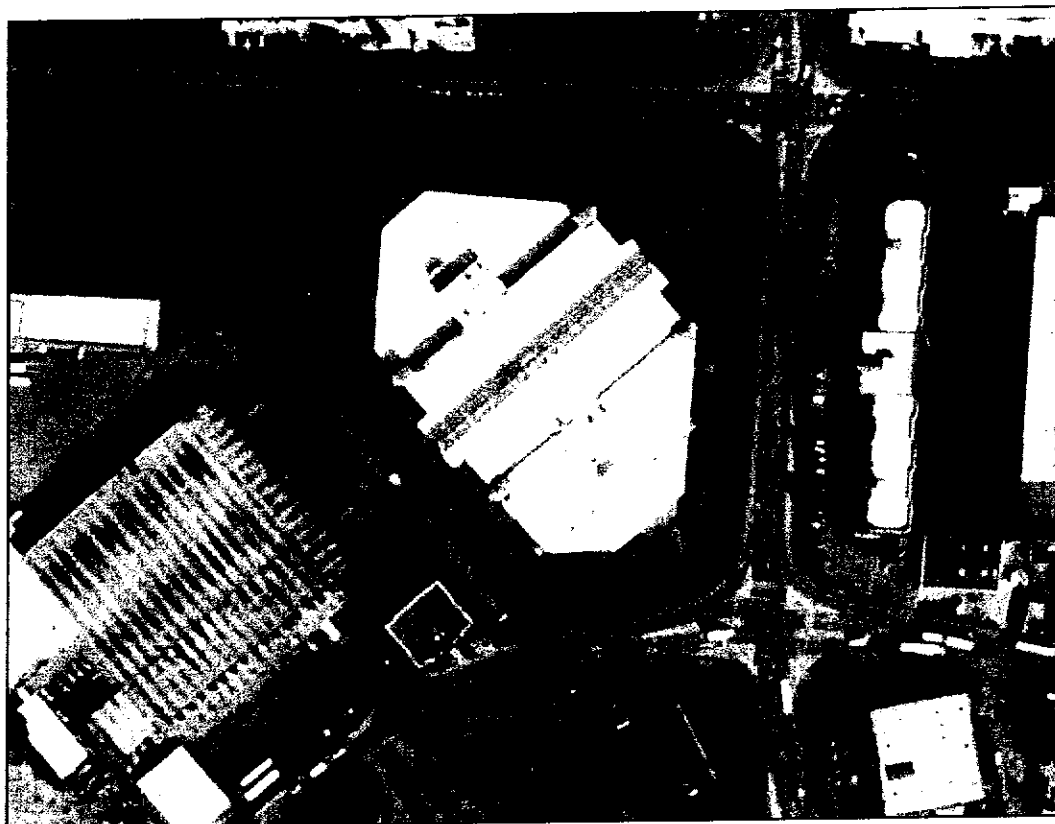
Abs

Niederlassung Bonn · Villerompler Straße 159 · 53127 Bonn · ☎ 0228/91840

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Straßen NRW Köln · Mindener Straße 2 · 50679 Köln · ☎ 0221/801 81 - 0
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Straßen NRW Münster · Fürstenbergstr. 15 · 48147 Münster · ☎ 0251/14 44-0
Internet: strassen.nrw.de · E-Mail: kontakt@strassen.nrw.de

Verkehrsuntersuchung Hennef-Mitte

Möbelmarkt Hennef



Überprüfung Verkehrsplanung BBW
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
V01.18/2.2. Hennef (Sieg) – Möbelmarkt

Auftraggeber: .

Dezember 2010

Aufgabenstellung

Die Firma Müllerland plant, die Umnutzung des Gebäudes des Messezentrums Bonn/Rhein-Sieg im Gewerbepark Hennef-West als Möbelmarkt mit rund 34.000 qm Verkaufsfläche. Dazu ist eine Nutzungsänderung im Zuge einer B-Planänderungsverfahrens erforderlich. Da diese Umnutzung für das umliegende Straßennetz verkehrliche Konsequenzen haben wird, wurde im Auftrag der Firma Müllerland bereits ein Verkehrsgutachten durch Brilon Bondzio Weiser (BBW) erarbeitet.

Die Ingenieurgruppe IVV hat zu einem ähnlich geplanten Projekt bereits 2003 ein kurzes Gutachten verfasst, dass sich mit der Ansiedlung eines Porta-Möbelmarktes auf dem Messegelände befasste. Dies geschah auf der Grundlage einer generellen Verkehrsuntersuchung für die Stadt Hennef, die in diesem Bereich verfeinert wurde.

Unsere Ingenieurgruppe wurde nun durch die Geschäftsleitung des **Verkehrsverbundes Hennef-Mitte** beauftragt auf dieser Grundlage das nun vorliegende Gutachten von BBW zu prüfen und Maßnahmvorschläge zu erarbeiten, die die Verkehrssituation im umliegenden Straßennetz verbessern können.

Es sollen also folgende Arbeitsschritte erfolgen:

1. Überprüfung des vorliegenden Gutachtens und der Aussagen bezüglich der prognostizierten Verkehrsmengen und Verkehrsverteilungen.
2. Überprüfung des vorliegenden Gutachtens und der Aussagen bezüglich der Leistungsfähigkeit der untersuchten Knoten.
3. Vergleich mit der IVV-Untersuchung von 2003.
4. Ermittlung von zusätzlich sinnvollen Maßnahmen, die die Verkehrssituation im Bereich Messe und **Verkehrsverbund Hennef-Mitte** verbessern bzw. entspannen können.

BBW hat Zählungen an den Knotenpunkten B 8/Stoßdorfer Straße/Löhestraße und Stoßdorfer Straße/Josef-Dietzgen-Str./Reutherstr. durchgeführt. Hierdurch liegen Grundlagen für die Verkehrsberechnungen vor.

Das neue Verkehrsaufkommen des Möbelhauses ist nach einschlägigen Regelwerken ermittelt worden. Es wurde ein zusätzliches, neues Verkehrsaufkommen von rund 3.100 Kfz am Tag berechnet. 2003 wurde für den Porta-Markt von IVV ein Verkehrsaufkommen von 2.800 Kfz am Tag zu Grunde gelegt. Dabei ist zu beachten, dass jetzt auch für Müllerland eine höhere Verkaufsfläche zu beachten war. Insofern liegt das ermittelte Verkehrsaufkommen in einer realistischen Größenordnung.

Zum Vergleich der Verkehrsuntersuchungen wurden in Bild 4, das die Prognosewerte 2010 aus der IVV-Untersuchung von 2003 zeigt, die nun von BBW neu erhobenen Verkehrsmengen, hochgerechnet auf Kfz DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres), aufgetragen. Dabei zeigt sich, dass die Prognosewerte des Verkehrsmodells durch die Zählung bestätigt werden.

Auch in der Prognose mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Möbelhauses (Sog. Mit-Fall) ergeben sich hohe Übereinstimmungen des Verkehrsmodells mit den von BBW angenommenen Belastungszahlen (Bild 5).

Insofern wird auch die Verteilung der Verkehrsströme der BBW-Untersuchung durch das Verkehrsmodell bestärkt.

Eine pauschale Steigerung für die Prognose von 10% ist durchaus zulässig, auch wenn eine Prognose mit Hilfe eines Verkehrsmodells mehr Einflussgrößen und Veränderungen von Verkehrsströmen betrachten kann.

Der Stellplatzbedarf von 500 Kundenparkplätzen und 110 Mitarbeiterparkplätzen wird ebenfalls als ausreichend bewertet.

BBW hat insgesamt 3 Anbindungsvarianten untersucht.

Variante A – Anbindung nur über die Josef-Dietzgen-Straße

Variante B – zusätzliche Anbindung an der B 8 (nur rechts rein)

Variante C – zusätzliche Anbindung an der B 8 (nur rechts rein/raus und links rein)

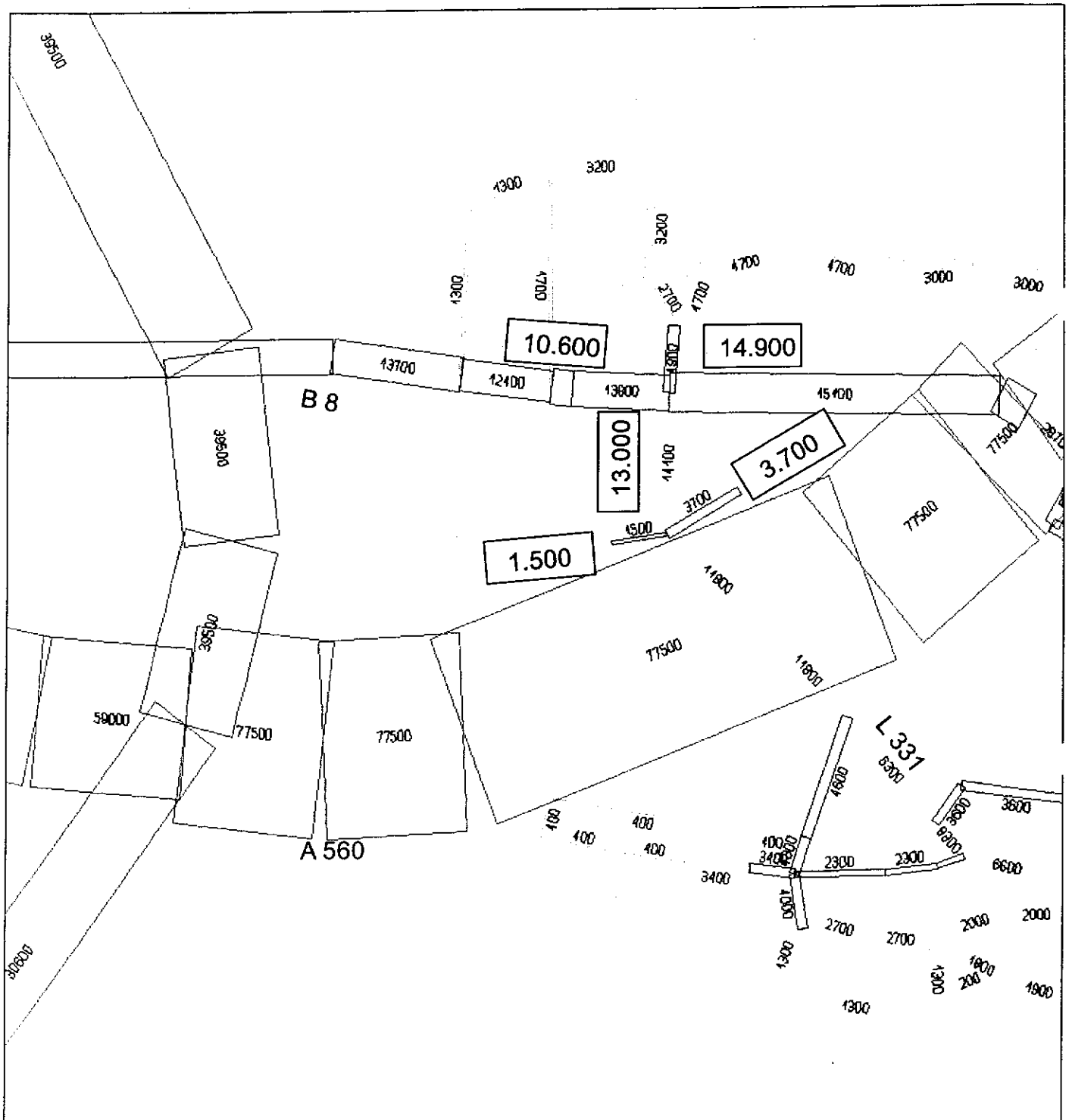
Nach BBW sind alle Varianten leistungsfähig und machbar.

Die Leistungsfähigkeit von Knoten wird durch Berechnungsverfahren nach dem "Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen" (kurz HBS) ermittelt. Als Ergebnis wird die Verkehrsqualität ausgewiesen, die in 6 Stufen unterschieden wird. Dabei entspricht die Verkehrsqualität A einer sehr guten Leistungsfähigkeit, Verkehrsqualität B einer guten, C einer befriedigenden Verkehrsqualität. Im Allgemeinen wird eine Verkehrsqualität von D (ausreichend) als hinreichend angenommen. Verkehrsqualitäten E (mangelhaft) und F (ungenügend) sollten dringend verbessert werden.

Die hier für alle Varianten für die beiden Knoten B 8/Stoßdorfer Straße/Löhestraße und Stoßdorfer Straße/Josef-Dietzgen-Str./Reutherstr. (mit einem modifizierten Signalprogramm) ermittelten Verkehrsqualitäten C und D sind daher als tolerabel zu bezeichnen.

Eine Empfehlung einer Variante wird nicht explizit ausgesprochen.

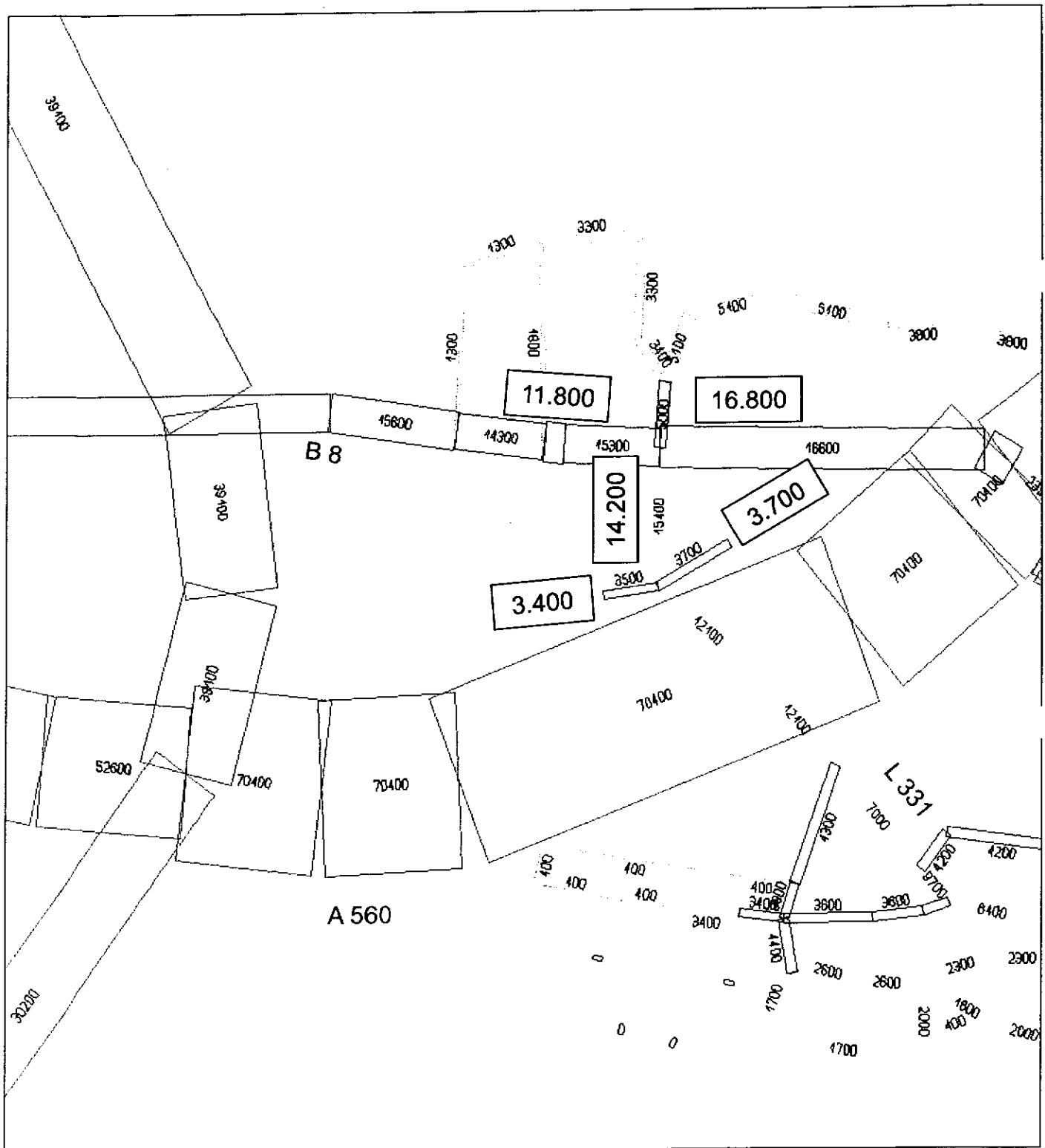
Planfall Pc ohne Möbelhaus (aus VU 2003) in Kfz DTV



12.300

Belastungszahlen BBW auf DTV hochgerechnet

- **Anbindung des Möbelhauses an J.-Dietzgen-Str. und Frankfurter Straße (rechts rein/rechts raus)**

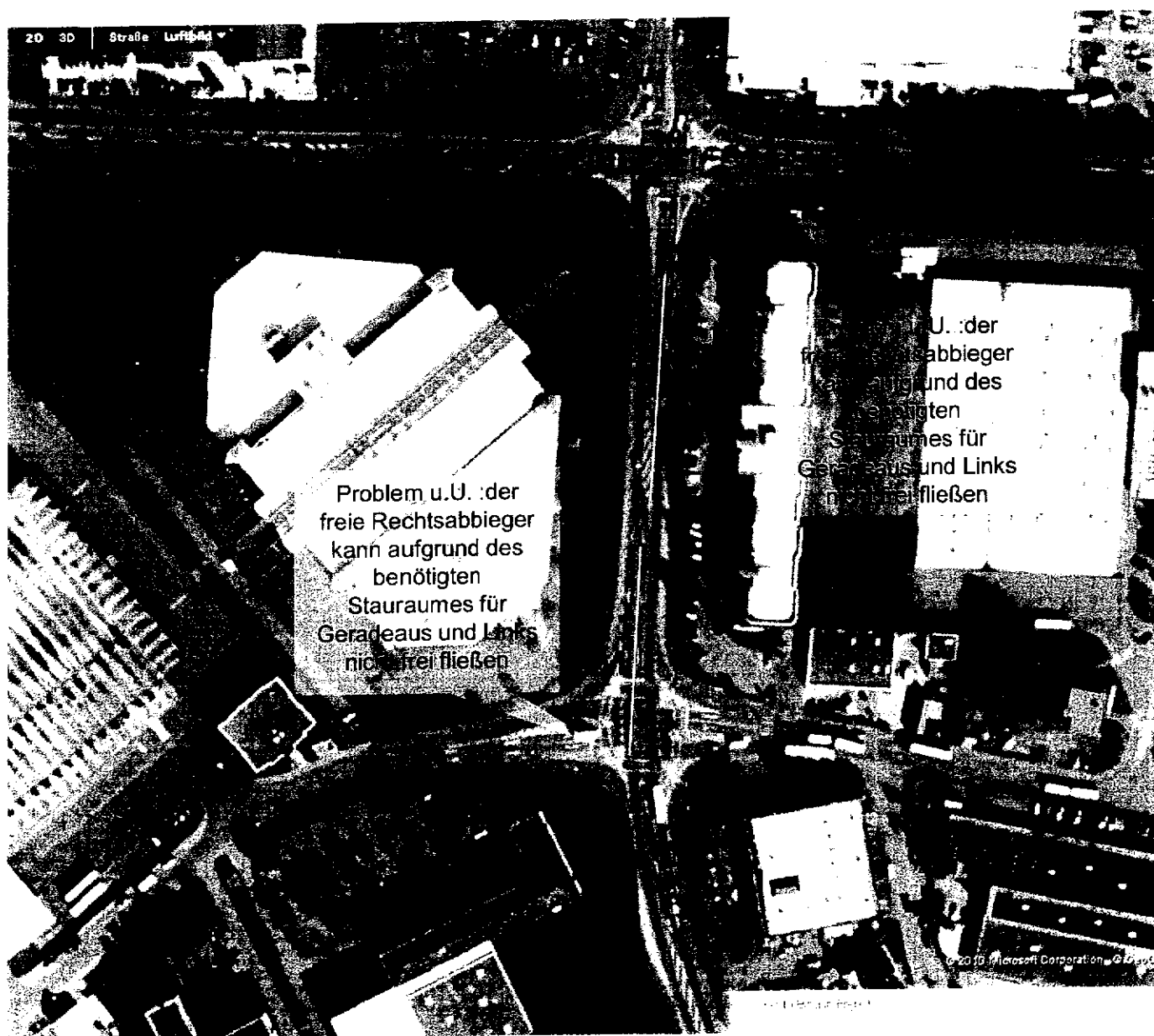


12.300

Belastungszahlen BBW auf DTV hochgerechnet

Überprüfung Leistungsfähigkeiten

Die Knotenpunkte Frankfurter Straße (L 333)/Stoßdorfer Straße (L 331) /Löhestraße und Stoßdorfer Straße/Reutherstraße/Josef-Dietzgen-Straße sind schon heute stark belastet. Hierbei sind insbesondere die Verkehrsströme einiger Linksabbieger mit hohen Wartezeiten behaftet. Es werden z.T. nur ausreichende oder sogar nur mangelhafte Verkehrsqualitäten erreicht.



Das allgemeine Verkehrsaufkommen wird künftig steigen und durch den Möbelmarkt wird weiteres zusätzliches Verkehrsaufkommen erzeugt. Für die aus Richtung Hennef kommenden Kunden des Möbelmarktes ist es notwendig, an der Kreuzung Frankfurter Straße (L 333)/Stoßdorfer Straße (L 331) /Löhestraße links in die Stoßdorfer Straße einzubiegen. Hier müssen die Verkehrsteilnehmer in der werktäglichen Spitzenstunde zukünftig im Durchschnitt ca. 65 Sekunden Wartezeit in Kauf nehmen. Es wird eine Aufstellfläche der Linksabbiegerspur von 96 m benötigt. Heute sind nur knapp 70m vorhanden, sodass durch das hohe Linksabbiegeaufkommen auch die anderen Fahrspuren behindert werden.

Das Gutachten von BBW fordert eine Verlängerung dieser Linksabbiegespur und eine Optimierung des Signalprogramms. Dies wird auch in den B-Plan übernommen. (siehe Beschlussvorlage V/2010/2130).

Kunden des Möbelmarktes aus Richtung Siegburg biegen im Zielverkehr an beiden Kreuzungen (Frankfurter Straße /Stoßdorfer Straße /Löhestraße und Stoßdorfer Straße/Reutherstraße/Josef-Dietzgen-Straße) rechts ab, sind aber bei der Rückfahrt auf zweimaliges Linksabbiegen angewiesen. Hier ist keine gute Verkehrsqualität vorhanden.

Die wichtigste Maßnahme aus verkehrstechnischer Sicht ist daher die Anbindung des Möbelhauses an die Frankfurter Straße. Dies würde einen großen Teil des zusätzlichen Verkehrs aus den kritischen Fahrbeziehungen der hoch belasteten Kreuzungen nehmen.

Hier ist insbesondere der Linksabbieger aus Richtung Hennef zu nennen, der an der Kreuzung Frankfurter Straße (L 333)/Stoßdorfer Straße (L 331) /Löhestraße dann als Geradeausfahrer nicht mehr die Linksabbiegespur belasten würde und mit guter Verkehrsqualität am nächsten Knoten zum Parkplatz des Möbelmarktes einbiegen könnte.

Bei der Rückreise dieser Verkehrsbeziehung wird der Linksabbieger aus der Josef-Dietzgen-Straße entlastet, der ansonsten mit einer mittleren Wartezeit von knapp 40 Sekunden und einer benötigten Aufstellfläche von 48 Metern schon beinahe die Zufahrt des Möbelmarktes in der Josef-Dietzgen-Straße zu staut. Hier würde also auch eine Verbesserung der Verkehrssituation durch die Anbindung des Möbelmarktes an die Frankfurter Straße erreicht.

Eine Entlastung des Abschnittes der Stoßdorfer Straße könnte durch die Anbindung an die Frankfurter Straße und die damit verbundene Herausnahme auch des Zielverkehrs aus Richtung Siegburg erreicht werden. Da wir, wie oben erwähnt, nur eine sehr kurze Rechtsabbiegespur aus der Stoßdorfer Straße in die Josef-Dietzgen-Straße haben, würde es der Verkehrssituation sehr gut bekommen, wenn der Verkehr aus Richtung Siegburg bereits an der Frankfurter Straße auf das Gelände des Möbelmarktes einfahren könnte.

In den Leistungsfähigkeitsberechnungen der Knotenpunkte werden die sogenannten "freien Rechtsabbieger", also die Rechtsabbieger, die ohne Signalsteuerung nur unter Beachtung der Vorfahrtsregel die Kreuzung passieren können, nicht betrachtet. Dies ist in den Berechnungen gemäß HBS nicht berücksichtigt. Eine detaillierte Betrachtung ist daher erforderlich.

Diese Rechtsabbieger können oft nicht flüssig fahren, da sie durch den langen Rückstau des Geradeausverkehrs bzw. des Linksabbiegers noch nicht ihre Abbiegespur erreichen können. Dies ist unter anderem auch bei der Einfahrt von Norden kommend in die Josef-Dietzgen-Straße der Fall. Hier wird durch den Geradeausverkehr eine mittlere Staulänge von 66 Metern erzeugt. Die separate Rechtsabbiegespur beginnt aber erst 30 Meter vor der Ampel, sodass auch hier kein flüssiger Verkehrsablauf gewährleistet ist.

Eine Koordinierung der Signalanlagen hilft insofern nicht, als die Zuläufe in die Stoßdorfer Straße vom nördlichen Knoten nicht aus sämtlichen Richtungen koordiniert werden können. Aus dem freien Rechtsabbieger aus der Frankfurter Straße in Richtung Knoten Stoßdorfer Straße/Reutherstraße/Josef-Dietzgen-Straße ist ein zufälliger, nicht gepulster und damit nicht koordinierter Verkehrsstrom zu erwarten. Auch können die Verkehrsströme aus der Löhestraße und der Frankfurter Straße aus Richtung Hennef nicht beide mit der südlichen Kreuzung Stoßdorfer Straße/Reutherstraße/Josef-Dietzgen-Straße koordiniert werden. Zudem wird in der Abwägung nur der Stauraum für den Geradeausstrom berücksichtigt. Schwerwiegender ist die Rückstaulänge des Linksabbiegestroms, der eine durchschnittliche Aufstellfläche für K3 von 54m benötigt.

Die Grünzeiten am Knoten Frankfurter Straße/Stoßdorfer Straße/Löhestraße sind knapp bemessen. Je geringer die Grünzeiten sind, umso geringer ist auch der Verbesserungseffekt, der durch eine Koordinierung zu erreichen ist. Insofern sind die oben erwähnten Probleme weiterhin zu befürchten.

Eine ähnliche Situation ist auch für die rechtsabbiegenden Fahrzeuge an dem Knoten Frankfurter Straße /Stoßdorfer Straße /Löhestraße von der Stoßdorfer Straße in Richtung Hennef fahrend gegeben. Auch hier ist die Rechtsabbiegespur zu kurz, um diesen Verkehr flüssig abfließen zu lassen.

Ein Nachweis der ungestörten Verkehrssituation ist offensichtlich unter den Bedingungen nach HBS und fehlender Berücksichtigung einer Koordinierung nicht zu leisten. Insofern wäre eine Mikrosimulation der Verkehrsabläufe zu fordern, die genau diese Aspekte berücksichtigt und in der nachzuweisen wäre, dass sich durch die alleinige Anbindung des Möbelmarktes an die Josef-Dietzgen-Straße keine Verschlechterung der Verkehrssituation ergibt bzw. die Abläufe auch der „freien Rechtsabbieger“ nicht problematisch sind.

Um die Verkehrssituation auch für die Fahrbeziehungen zu entschärfen, die durch die Anbindung des Möbelmarktes an die Frankfurter Straße nicht herausgenommen werden können, ist eine Verlängerung der beiden Rechtsabbiegespuren (Richtung Süden in die Josef-Dietzgen-Straße, Richtung Norden in die Frankfurter Straße) auf der Stoßdorfer Straße zu fordern. Dies könnte durch Veränderung der Markierungen (Verringerung der Spurbreiten) und geringfügige Eingriffe in die Seitenbereiche erreicht werden.

Durch eine Anbindung des Geländes des Möbelmarktes an die Frankfurter Straße würde ein Teil des Zielverkehrs des Möbelhauses gar nicht erst an den Parkplätzen des ... vorbei kommen und diese womöglich begehrt finden. Auch durch eine Verbesserung des Rechtsabbiegers von der Stoßdorfer Straße in die Josef-Dietzgen-Straße könnte die Situation insofern verbessert werden, als der Zielverkehr flüssig auf das Gelände des Möbelmarktes gelangen könnte. Da die geplanten Parkplätze in der Regel sicher ausreichen, sollten dann Parkwünsche auf dem Parkplatz des ... nur noch in geringem Maße auftreten.

Maßnahmenempfehlung

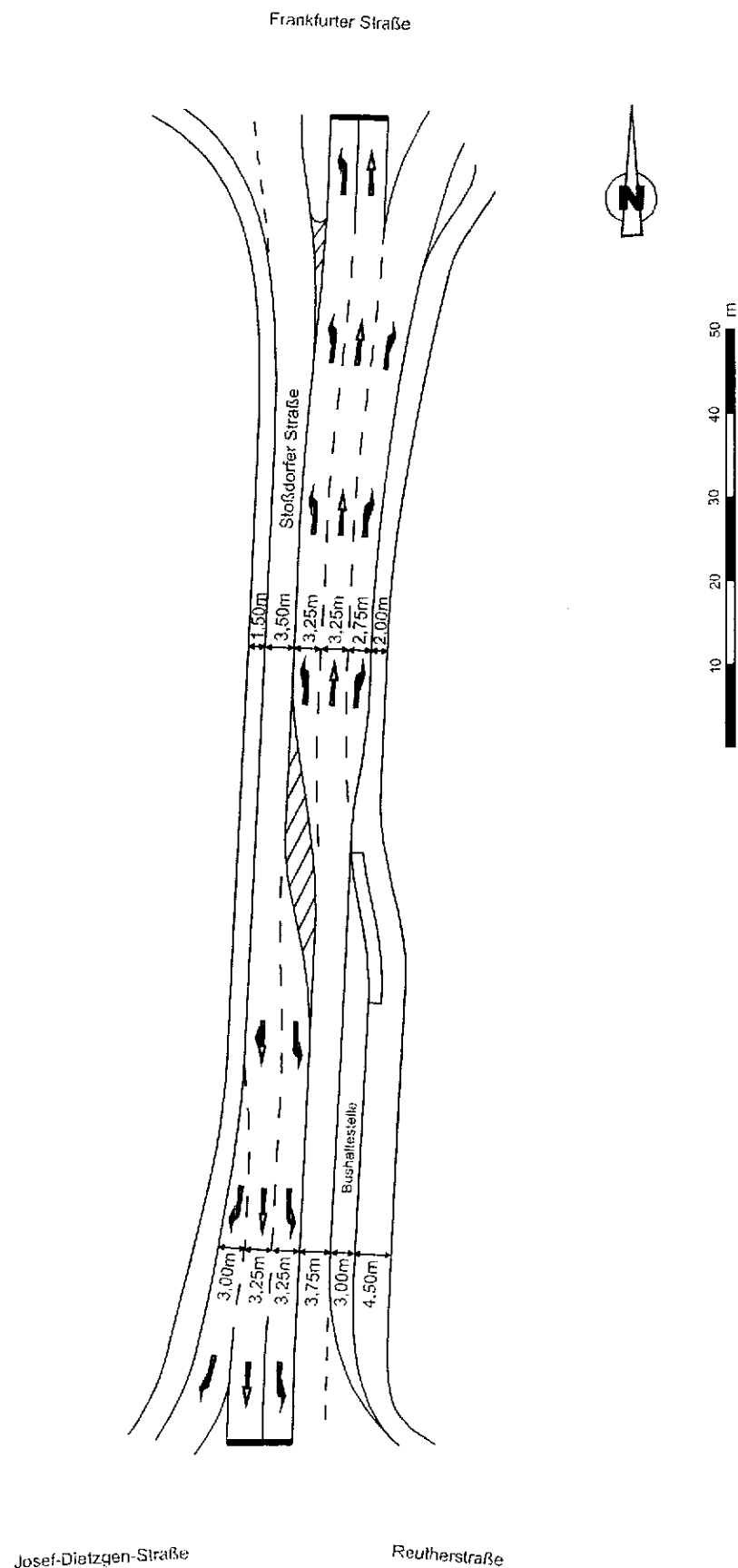
Eine zusätzliche, möglichst umfassende Anbindung des neuen Komplexes an die Frankfurter Straße wird unbedingt empfohlen. (Gem. Planfall C BBW). Die in unmittelbarer Nähe liegende Zufahrt zum BAHR-Baumarkt kann in diesem Zusammenhang als gutes Beispiel angeführt werden. Hier sollten möglichst kurzfristig Gespräche mit den Landesbetrieb Straßenbau NRW bezüglich einer solchen Lösung geführt werden.

Eine zusätzliche Anbindung an die Frankfurter Straße entlastet die Knotenpunkte und den Streckenabschnitt der Stoßdorfer Straße. Gleichzeitig wird sich auch die Ein- und Ausfahrtssituation des Möbelmarktes entspannen und die Kundenzufriedenheit aufgrund der guten Erreichbarkeit weiter erhöhen.

Wie schon in Bild 6 angemerkt, können die sehr kurzen Rechtsabbiegespuren (es kann erst rund 40m vor dem Knoten in die Abbiegespur des "freien Rechtsabbiegers" eingefahren werden) zu Problemen führen. Eine neue Spuraufteilung der Stoßdorfer Straße zwischen Frankfurter Straße und Josef-Dietzgen-Straße könnte helfen, dieses Nadelöhr aufzulösen und zu einem erheblich besseren Verkehrsablauf in diesem Bereich beitragen. Bild 8 zeigt eine solche Lösung im nördlichen Bereich.

Hierzu sind im Wesentlichen Ummarkierungsarbeiten und eine geringfügige Verringerung der Gehwegbreite notwendig. Ein Eingriff in vorhandene Grundstücke außerhalb des Straßenraumes ist nicht nötig. Die vorhandenen Spurbreiten sind reichlich bemessen, wenn die Aufstellspuren in der angegebenen Breite markiert werden, kann die Rechtsabbiegespur auf die selbe Länge wie die Linksabbiege- bzw. Geradeausspur gebracht werden, sodass ein dauerhaftes Abfließen des rechtsabbiegenden Verkehrs gewährleistet werden kann.

Maßnahmenvorschlag neue Spuraufteilung Stoßdorfer Str.



Auch für den "freien Rechtsabbieger" aus der Stoßdorfer Straße in die Josef-Dietzgen-Straße bleibt nur wenig eigene Spurlänge. In Zeiten eines hohen Andrangs bei der Zufahrt zum Möbelhaus, könnte eine Verlängerung der Rechtsabbiegespur deutlich zur Verbesserung des Verkehrsablaufes beitragen.

Bild 10 zeigt zusätzlich auch für den südlichen Bereich der Stoßdorfer Straße eine solche Lösung.

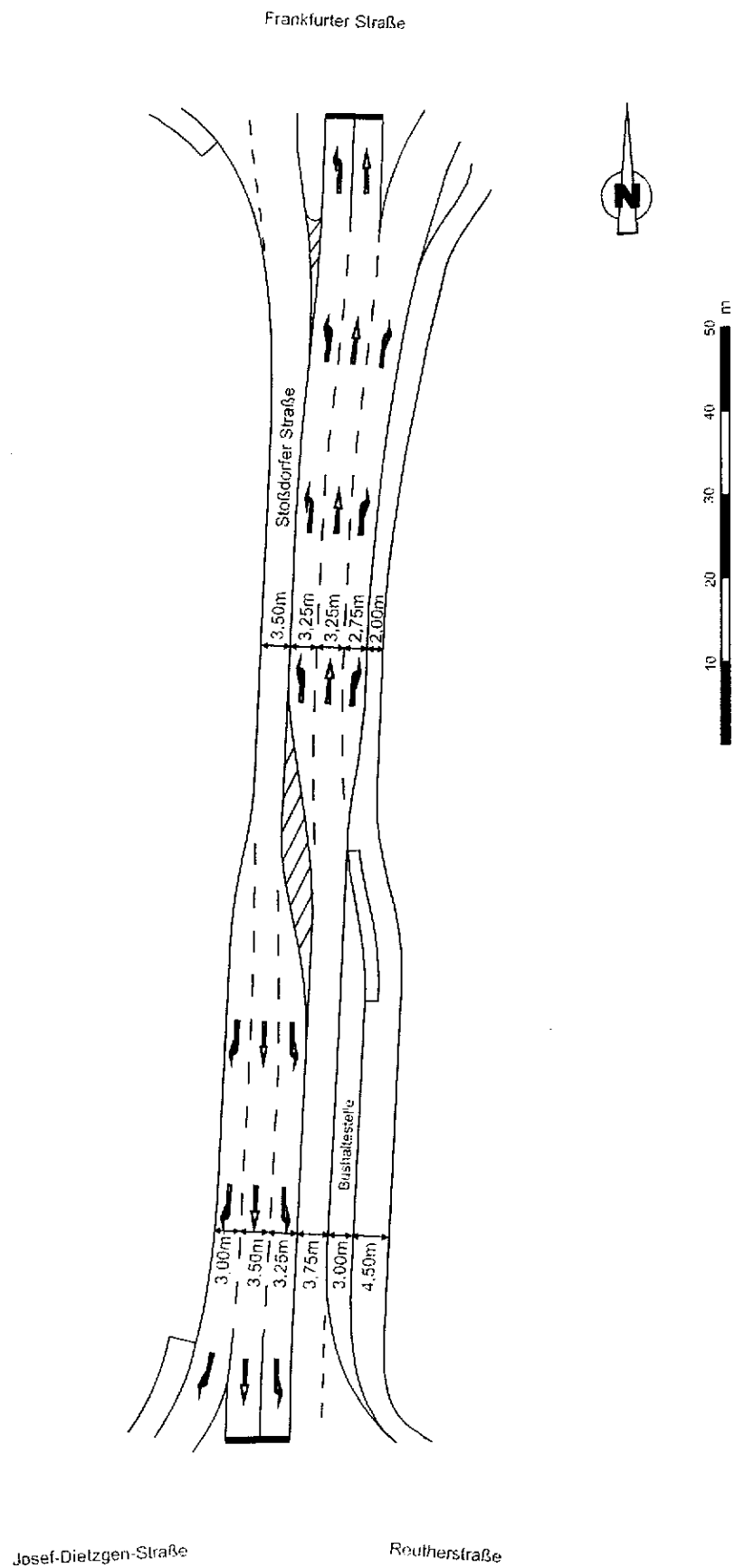
Hierfür sind etwas umfangreichere Arbeiten notwendig. Ein Inanspruchnahme des "Gehweges" auf der westlichen Seite der Stoßdorfer Straße wäre erforderlich. Dieser Streifen wird heute zu Flohmarktzeiten als Parkstreifen für die Ausstellerfahrzeuge genutzt, kann also wahrscheinlich ohne größere grundlegende Arbeiten umgenutzt werden. Diese Umgestaltung könnte dann auch zu Sonderanlässen (Verkaufsaktionen, Weihnachtsgeschäft etc.) helfen, den Verkehrsablauf (hier insbesondere den Zufluss zum Möbelmarkt) im Fluss zu halten.

Konsequenterweise sollte dann der Rad- und Gehweg von der Stoßdorfer Straße verlegt werden. (siehe BBW)

Insgesamt kann durch die aufgezeigten Maßnahmen (Anbindung an die Frankfurter Straße mit möglichst vielen Verkehrsbeziehungen gemäß Variante C BBW, Verlängerung der beiden Rechtsabbiegespuren in der Stoßdorfer Straße) eine Entzerrung der Verkehrsströme und damit eine Entspannung der Verkehrssituation erreicht werden. Dies würde auch zu einer entspannten Parksituation führen.

Eine gute und auffällige Beschilderung der Einfahrten zum Möbelmarkt wäre der Verkehrssituation ebenfalls sehr dienlich.

Maßnahmenvorschlag neue Spuraufteilung Stoßdorfer Str.





Ingenieurgruppe für
Verkehrswesen und
Verfahrensentwicklung

Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG

Tel: +49(241) 94 69 1-22

Oppenhoffallee 171

Fax: +49(241) 53 16 22

52066 Aachen

SCW@IVV-Aachen.de

www.IVV-Aachen.de

Kontakt:

Dipl.-Geogr. Sylke Schwarz

EINGANG

- 7 Feb. 2011

KDU Krist Deller & Partner, Clemensstr. 25-26, 56068 Koblenz

per Fax vorab: 02242/888-7386
Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

B 2

Koblenz, den 4. Februar 2011
Unser Zeichen: 292/10 – k/jb
Ansprechpartner: Dr. Matthias Krist
Sekretariat: Frau Maslennikow
Telefon DW: 0261 - 133 99 -36

**Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. V01.18-2.2 Hennef (Sieg) -
Möbelmarkt der C & S Besitz-GmbH, Görgeshausen;
hier: Bedenken und Anregungen gegen die Planung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen hiermit nochmals förmlich an, dass uns I
I, in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin
des Grundstücks Gemarkung Geistingen, I
I mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen
Interessen beauftragt hat. Unsere ordnungsgemäße Bevollmächtigung ist
anwaltlich versichert. Wenn dort Bedarf besteht, reichen wir gerne eine
schriftliche Vollmachtsurkunde nach.

Im Rahmen der jetzigen Offenlage der im Betreff genannten Planung erhe-
ben wir für unsere Mandantin die nachstehenden Anregungen und Beden-
ken und stellen dringend anheim, diese zu berücksichtigen:

1.

Wiederholt werden und aufrechterhalten bleiben die bisher von unserer
Mandantin sowohl in diesem Bebauungsplanverfahren wie auch im Verfah-
ren der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef vorge-

Koblenz

Dr. iur. Matthias Krist
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon 0261 133 99 -36
Telefax 0261 133 99 -36

koblenz@kdu.de
www.kdu.de

Dr. iur. Matthias Krist
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon 0261 133 99 -36

Dr. iur. Frank Deller
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Dr. iur. Edith Canivé-Deller
Rechtsanwältin

Kaspar-Ulrich Weher
Fachanwalt für Bau-
und Architektenrecht

Dirk Martin Kutzscher
Rechtsanwalt

Dr. iur. Anja Kerkmann
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Carsten Gaber
Rechtsanwalt

Wiesbaden

Gustav-Stressmann-Ring 1
Delta-Haus
65189 Wiesbaden
Telefon 06 81 977 74 415
Telefax 06 81 977 74 150

wiesbaden@kdu.de
www.kdu.de

Dr. iur. Matthias Krist
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon 0261 133 99 -36

Dirk Martin Kutzscher
Rechtsanwalt

Rechtsanwältin Dr. iur. Edith Canivé-Deller
Telefon 0261 133 99 -36

Dr. iur. Anja Kerkmann
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

tragenen Anregungen und Bedenken, namentlich aus den schriftlichen und elektronischen Eingaben vom 07.09., 20.09., 28.09., 22.10., 28.10., 13.12. und 15.12.2010. Soweit von Seiten des Planungsträgers diese Anregungen und Bedenken bisher gewürdigt, aber allesamt zurückgewiesen worden sind, begegnet dies erheblichen rechtlichen Bedenken im Hinblick auf eine sach- und fachgerechte Abwägung der hier betroffenen Interessen unserer Mandantin. Darauf wurde bereits von Seiten unserer Mandantin in der bisherigen Korrespondenz, auch unter Heranziehung einschlägiger Rechtsprechung, hingewiesen.

2.

Ergänzend dazu sind gegen die aktuelle Entwurfsfassung der Planung folgende weiteren Bedenken und Anregungen vorzubringen:

a)

Nach der derzeitigen Planung wird die Zu- und Abfahrt zum künftigen Möbelmarkt, obschon ausreichend andere Gestaltungsmöglichkeiten auf der Hand liegen, in einer Art und Weise situiert, dass diese unmittelbar an den vorhandenen Bestand unserer Mandantin angrenzt. Unabhängig von der damit geschaffenen, rücksichtslosen Lärm- und Immissionssituation (dazu sogleich) erweist sich gerade in dieser Hinsicht der Plan nicht als einen Beitrag zur Konfliktbewältigung, sondern als ein solcher zur Schaffung neuer, bisher nicht vorhandener Streitpotentiale und Konflikte. Wir sind uns gewiss, im Einklang mit der höchstgerichtlichen Rechtsprechung, darüber einig, dass Bebauungspläne bestehende und auch konkret absehbare, künftige Konflikte lösen sollen und müssen, nicht aber solche erstmals hervorrufen dürfen. Es ist auch nicht damit getan, in dieser Situation, wie bisher geschehen, zu argumentieren, dass die Lösung der Erschließungsproblematik im künftigen Konfliktbereich den etwaigen zivilrechtlichen Regelungen überlassen werden möge. Die Planung hat zu würdigen, dass das Vorhaben und die Nutzung unserer Mandantin bereits vorhanden ist. Darauf muss in angemessener Weise Rücksicht genommen werden, zumal durch bekannte Dienstbarkeiten und Baulasteintragungen die Erschließungs- und Stellplatzsituation zu Gunsten unserer Mandantin konkret umschrieben und gesichert ist. Der aktuelle Bebauungsplan legt es nun darauf an, diese bisherige Situation mindestens zu verkomplizieren, wenn nicht sogar gegensätzliche rechtliche Maßstäbe zu setzen. Es steht außer Frage, dass dies der von der Eigentümerin nicht hingenommen werden wird.

b)

Das gilt umso mehr, als sich eine andere, die beschriebene Konfliktsituation gänzlich vermeidende Erschließungsvariante geradezu aufdrängt. Betrachtet man die aktuelle Planung, so existiert etwas weiter westlich der jetzt vorgesehenen Zu- und Einfahrt zu den Parkplätzen des Möbelmarktes eine Zufahrt zum „Hinterliegergrundstück“ der Firma Wenco. Östlich wie westlich an diese Zufahrt grenzen nach der Planung Stellplätze an. Würde man folglich in diesem räumlichen Bereich auch die Ein- und Ausfahrt für die künftigen mehreren 100 Stellplätze des Planprojektes situieren, so würden dadurch zum einen die beschriebenen Erschließungskonflikte mit unserer Mandantin gänzlich vermieden und zum anderen wäre auch die Lärm- und Immissionssituation im Vergleich zu den dazu neu geschaffenen Konflikten erheblich abgemildert. Denn in der unmittelbaren Nachbarschaft zu einer solchen Zu- und Einfahrt im Bereich der heutigen Zufahrt Wenco gibt es keine schützenswerte Nutzung, so dass sich auch insoweit die jetzige Planung als glatter Fehlgriff erweist.

c)

Die immissionsschutzrechtlichen Belange sind bisher durch vorhandene Gutachten weder fachlich korrekt noch inhaltlich abschließend gewürdigt. Nur deshalb kommt das bestehende Gutachten zu dem Ergebnis, dass am Objekt unserer Mandantin durch den Ziel- und Quellverkehr der neuen Gewerbeansiedlung die zulässigen Grenzwerte gerade noch so eingehalten würden. Es liegt auf der Hand, dass die Eigentümerin ein „Schönrechnen“ der Situation nicht dulden und gerichtlich hinterfragen wird. Dass die Begutachtung mindestens einen erheblichen Mangel aufweist, hat unsere Mandantin bereits geltend gemacht (vgl. elektronische Nachricht vom 15.12.2010, gerichtet an Herrn Schüßler). Darauf wird verwiesen. Hinzu tritt, dass bei der Betrachtung der unserer Mandantin drohenden Lärmbelästigungen durch den Ziel- und Quellverkehr der unmittelbar ihrem Objekt vorgelagerten, mehreren 100 Stellplätze die allgemein anerkannten Vorgaben der sog. Parkplatzlärmstudie offensichtlich nicht berücksichtigt worden sind. Das erschließt sich schon daraus, dass im Rahmen der Planbegründung, Anlage zur Beschlussvorlage vom 22.09.2010, Seite 4, von dem Umfang einer Verkehrserschließung der äußeren Erschließung ausgegangen wird, die weitab jeder realistischen Annahme liegt. Nach Ziff. 5.4. der genannten Parkplatzlärmstudie ist vorliegend unter Berücksichtigung der geplanten Sortimente des Möbelmarktes von einer durchschnittlichen Bewegungshäufigkeit tagsüber von 0,30 Bewegungen je m² Nettoverkaufsfläche und Stunde auszugehen. Daraus errechnen sich rund 855 Fahrzeugbewegungen in der Stunde, und bei einer unterstellten Öffnungszeit von 09:00 Uhr bis (nur) 18:00 Uhr ein Tagesbewegungsaufkommen von rund 7.695 Fahrzeugen. Selbst wenn man mit dem hier eingeholten

Verkehrsgutachten etwas trickreich von einem Besetzungsgrad der Fahrzeuge mit zwei Personen ausgeht, resultiert selbst aus dieser (fachlich unzulässigen) Betrachtungsweise noch ein tägliches Fahrzeugbewegungsaufkommen von etwa 3.900 Fahrzeugen. Das Verkehrsgutachten setzt hingegen ein solches von 1.454 Pkw/Tag an.

Im Grunde genommen erübrigen sich vor diesem Hintergrund alle weiteren Erläuterungen. Dieses Gutachten ist in einem Umfang defizitär, dass es nicht ansatzweise als Grundlage der hier angestellten Belastungserwägungen für den Verkehrslärm in Bezug auf das Objekt unserer Mandantin herangezogen werden kann. Bei der Unterstellung einer halbwegs realistischen Verkehrsaufkommens hat unsere Mandantin, zumal die Zu- und Abfahrt zum neuen Möbelmarkt an der denkbar nachbarempfindlichsten Stelle situiert werden soll, mit Belästigungen zu rechnen, die deutlich über den Grenzwerten liegen. Auch das kann nicht hingenommen werden.

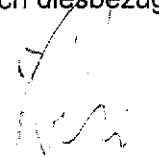
d)

Schließlich ergibt sich aus den bisherigen Stellungnahmen der beteiligten Fachbehörden wie auch aus denjenigen der engeren und weiteren kommunalen Nachbarschaft, dass infolge der Ansiedlung des Möbelmarktes dort mit ganz erheblichen Kaufkraftabflüssen zu rechnen ist, die nahezu durchgängig über 10 % liegen. Nach § 2 Abs. 2 BauBG sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Dabei können sich Gemeinden auf die ihnen durch Ziele der Raumordnung zugewiesenen Funktionen sowie auf negative Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben (OVG RLP, Urt. v. 06.05.2009 – 1 C 10970/08.OVG). Dem gegenüber sind großflächige Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO solche, die nach Art, Lage und Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentliche Auswirkungen haben können. Weist eine Gemeinde ein solches Sondergebiet aus, so muss sie diese Planung nach 2 Abs. 2 BauBG mit den Nachbargemeinden detailliert abstimmen, wobei Abstimmung in diesem Sinne nicht die bloße Information oder die Abhaltung von gemeinsamen Sitzungen meint, sondern die materielle und substantielle Berücksichtigung der kommunalen nachbarlichen Interessen (OVG RLP, a.a.O.; ThürOVG, Urt. v. 20.12.2004 – 1 N 1096/03; OVG NRW, Urt. v. 22.06.1998 NVWZ 1999, 79).

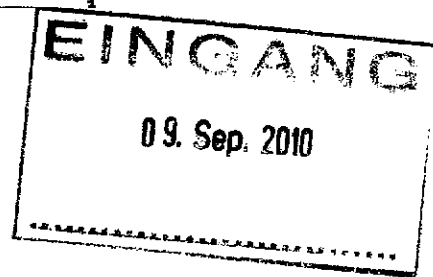
Das interkommunale Abstimmungsgebot ist dann verletzt, wenn die konkrete Planung unmittelbarer Auswirkungen gewichtiger Art auf das benachbarte Gemeindegebiet entfaltet und diese gewichtigen Belange nicht im Wege der Abwägung überwunden werden können. Als gewichtige Belange in diesem Sinne gelten insbesondere möglich Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Gemeindegebieten oberhalb der Erheblichkeitsschwelle. Diese Erheblichkeitsschwelle ist angesichts der dargestellten planungsrechtlichen Systematik nicht als fester Kennwert ausgestaltet, sondern muss im Einzelfall in Abhängigkeit von den konkreten Umständen gewissenhaft geprüft und dann abwägungsfehlerfrei festgelegt werden.

Aus den zahlreichen nachbarkommunalen Bedenken, die vorliegend eingegangen sind, ergibt sich überwiegend, dass mit einem Kaufpreisabfluss aus Nachbargemeinden jenseits einer 10%-Grenze zu rechnen ist (vgl. dazu z.B. die Beschlussvorlage Nr. V/2010-2130 v. 02.12.2010 und die dort zusammengetragenen Bedenken der Nachbargemeinden). Die Stadt Bad Honnef etwa macht einen Kaufkraftabfluss von 13 bis etwa 18 % geltend, die Stadt Königswinter ein solches von rund 12 %, die Stadt Bonn für den Stadtbezirk Bonn-Beul etwa 8 %.

Beeinträchtigungen in dieser Größenordnung bedeuten regelmäßig einen Verstoß gegen § 2 Abs. 2 BauGB, oftmals auch einen solchen gegen § 1 Abs. 4 BauGB. Insofern begegnet die Planung ganz erheblichen Rechtmäßigkeitsbedenken; sie ist auch diesbezüglich einer gerichtlichen Kontrolle zu unterziehen.


Dr. Matthias Krist
Rechtsanwalt und Fachanwalt für Verwaltungsrecht

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



Siegburg, 07.09.2010

Gewerbegebiet Hennef-West, Möbelzentrum im Messegebäude *bl 1 1/10 15.03.16*

Sehr geehrter Herr Pipke,
Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Familie ist Eigentümer der Immobilie 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

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

B₂

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.

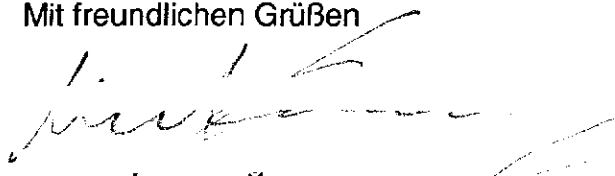
In Ihrem Vorentwurf zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 23.09.2010 ist auf Seite 5 unter Punkt 7, Erschließung, festgehalten, dass es auch möglich sein wird, das Möbelhaus über die Fahrgassen der geplanten westlich benachbarten Pkw-Stellplatzanlage zu erreichen. Aus dem beigefügten Vorhaben- und 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



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 ich, [Name], wohnhaft

in 53773 Hennef ist. Als Ehemann bin ich, [Name], von meiner [Name] 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 [Name] 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 [Name] 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.

...

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 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

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. K. ...', is written over the closing text. To the right of the signature, there is a long, horizontal, slightly wavy line, possibly a decorative flourish or a second signature.

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

611 140 02.11.10

Hennef, 28.10.2010

Gewerbegebiet Hennef-West, Möbelzentrum im ehem. Messegebäude

hier: 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg)-Möbelmarkt
Vorhabenbezogener 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: Schuessler, Norbert

Gesendet: Montag, 13. Dezember 2010 09:06

An: 'Sekretariat - I

Cc: Wittmer, Gertraud

Betreff: AW: Müllerland-Einladung Ausschusssitzung am 16.12.2010, hier: Tagesordnung TOP 1.3

Sehr geehrte
sehr geehrter I

32

zu meinem Bedauern ist uns ein Fehler bei der Anonymisierung unterlaufen. Dies ist jedoch auch erst nach dem Druck und der Verteilung aufgefallen und konnte nicht mehr rückgängig gemacht werden.

Ich bitte dies in aller Form zu entschuldigen!

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Norbert Schüssler
Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Tel. 02242/888-386
Fax. 02242/888-7386
E-mail: n.schuessler@hennef.de

Von: M.

Im Auftrag von Sekretariat - I

Gesendet: Donnerstag, 9. Dezember 2010 12:59

An: Schuessler, Norbert

Betreff: Müllerland-Einladung Ausschusssitzung am 16.12.2010, hier: Tagesordnung TOP 1.3

Sehr geehrter Herr Schüssler,

besten Dank für die Zusendung der o. g. Einladung nebst Tagesordnung.

Leider mussten wir feststellen, dass in Ihrer Beschlussvorlage v. 02.12.2010, Vorl. Nr.: V/2010/2130 unter Punkt 1.3 zu B1 bei der Unkenntlichmachung des Absenders des Schreibens von v. 22.10.2010 der Datenschutz nicht eingehalten wurde.

Auf Seite 2/2 des Schreibens ist die private Anschrift voll kenntlich u. somit für alle Empfänger der Einladung die Eigentümer des Objektes offengelegt. Bitte nehmen Sie hierzu Stellung.

Bei dem beigefügten Vorhaben- und Erschließungsplan der Schmitt Projekt GmbH & Co. KG wurde ersichtlich, dass die im Termin vom 18.10.2010 mit Ihnen und dem Investor besprochenen Stellplatzanforderungen nicht umgesetzt wurden.

Es wurde vereinbart, dass unsere 27 Stellplätze hinter unserem Objekt J angeordnet werden und diese eine eigene Zufahrt neben derer der geplanten Müllerlandzufahrt (für Lkw-Breite ausgerichtet, wg. Umzugsfirmen) incl. Zufahrtsschranke erhalten wird, um ein Fremdparken von Müllerlandkunden zu verhindern. Der vorliegende Entwurf entspricht nicht unseren Vorstellungen und kann somit nicht akzeptiert werden.

Des Weiteren möchten wir Ihnen mitteilen, dass die zwischenzeitlich mit Gebrüder Müller geführten Gespräche ruhen und diesbezüglich keine Einigung erzielt wurde.

Mit freundlichen Grüßen

13.12.2010

Schuessler, Norbert

32

Von:

ie) im Auftrag von

Gesendet: Mittwoch, 15. Dezember 2010 11:37

An: Schuessler, Norbert

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

Sehr geehrter Herr Schüßler,
sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit komme ich zurück auf die uns freundlicherweise überlassenen Unterlagen zur Sitzung des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung am 16.12.2010.

Hierin ist aufgeführt, dass die neuerlich durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen ergeben hätten, dass die zulässigen Richtwerte für Gewerbelärm auch am Objekt Josef-Dietzgen-Straße 6 eingehalten würden. Dieser Feststellung können wir uns nach Sichtung des Gutachtens nicht anschließen. Wir gehen davon aus, dass die Basis der Berechnungen die RLS-90 ist. Hiernach ist bei der Berechnung der zu erwartenden Schallemissionen der von den Pkw ausgehende Lärmpegel mit dem Lärmpegel der von Lkws ausgehen wird zu überlagern. Dies erfolgte in der vorliegenden Untersuchung nicht.

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt zum einen den Lärmpegel der Pkw und setzt dabei den Lkw-Anteil auf 0 und zum anderen den Lärmpegel der Lkw und setzt dabei den Pkw-Anteil auf 0. Tatsächlich überlagern sich diese Lärmpegel wodurch es im gesamten zu einem höheren als in dem Gutachten ausgeführten Lärmpegel kommen wird. Da die Obergrenze für Gewerbelärm am Objekt Josef-Dietzgen-Straße 6 wie im vorliegenden schalltechnischen Gutachten aufgezeigt, nur geringfügig unterschritten wird, ist bei der Berechnung mit überlagertem Lärmpegel eine Überschreitung des zulässigen Wertes zu rechnen.

Wir bitten Sie dies zu prüfen und uns eine entsprechende Rückinformation/Stellungnahme zu geben.

Mit freundlichen Grüßen

y

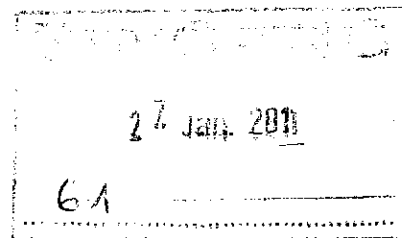
53773 Hennef

Fon: +49 (0) 2242 9

Fax: +49 (0) 2242 9

16.12.2010

Anlieger der Josef-Dietzgen-Straße, Hennef



Stadt Hennef
z.Hd. Herrn Bürgermeister K. Pipke
Frankfurter Str. 97
53773 Hennef

B3 011
12.02.11

Hennef, im November 2010

Umwandlung der Messe zum Möbelhaus

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

der Lokalpresse war zu entnehmen, dass die Messe in ein Möbelhaus umgewandelt werden soll. Als Anlieger der Josef-Dietzgen-Straße möchten wir unserer Sorge Ausdruck verleihen, dass die Zuwegung zu unseren Gewerbeobjekten bei einer starken Frequentierung des Möbelhauses zum Problem werden könnte. Zum einen müssen die Anlieferungen unserer Lieferanten – ohne Verzögerungen – gewährleistet werden, zum anderen die Abholungen. Bei einigen Unternehmen sind die Abholungen in einem extrem engen Zeitrahmen zu bewerkstelligen. Auch die Mitarbeiter sollten Dienstfahrten ohne Verkehrsbeeinträchtigungen bei der Einfahrt in die Josef-Dietzgen-Straße oder beim Ausfahren auf die Stoßdorfer Straße vornehmen können. Gleiches gilt im übrigen für unsere Kunden. Unsere Bedenken wären durch eine verkehrstechnische Anbindung des Möbelhauses an die Frankfurter Straße – ähnlich der Anbindung von Max Bahr an dieselbe Straße – und der Abbindung der Messe von der Josef-Dietzgen-Straße gänzlich auszuräumen. Aus diesem Grunde beantragen wir den Zugang des Möbelhauses auf die Josef-Dietzgen-Straße zu schließen. Für einen Ortstermin stehen wir gerne jederzeit zur Verfügung.

B₄

6.44 1-01.02.11

[illegible]

Leistungskennzahlen

- 7. Feb. 2011

F h

53773 Hennef

Hennef, den 5. Februar 2011

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

B5

11. 1. 2011

Betreff: Stellungnahme Möbelmarkt "Müllerland"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg)

[BP Nr. V 01.18, 2.2 (neu) und BP Nr. V 01.18.2 (alt)]

- Aufstellungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2

Hennef (Sieg) - Möbelmarkt vom 16.12.2010

- Öffentliche Auslegung vom 06.01.2011 bis 07.02.2011

Sehr geehrter Herr Schüßler,

mit Veröffentlichung vom 20.12.2010 im Mitteilungs- und Amtsblatt der Stadt Hennef wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom 06.01.2011 bis 07.02.2011 die Zeit zur Stellungnahme für die Anlieger mitgeteilt. Gegen den vorbezeichneten Bebauungsplan machen wir unsere

Bedenken und Anregungen

geltend.

Hierzu liegt Ihnen seitens des

- Bedenken und Anregungen

/om 18.01.2011

- Landesbetrieb Straßen NRW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Möbelmarkt Messe"

Schreiben vom 15.03.2004: Anbindung an die B 8

- IVV Stellungnahme

Verkehrsuntersuchung Möbelmarkt Hennef vom 22.12.2010

Überprüfung Verkehrsplanung BBW

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

V01.18/2.2.Hennef (Sieg) - Möbelmarkt

- Verkehrsverhältnisse auf der Stoßdorfer Straße

Fotos vom 07.11.2010 (Flohmarkt Grothe & Hiller)

Als Fitnessunternehmen teilen wir diese Bedenken und Anregungen und schließen uns daher diesen vorstehend genannten Bedenken und Anregungen vollinhaltlich an.

BBW hat sich weder im Verkehrsgutachten noch in der Begründung des Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V01.18/2.2. Hennef (Sieg) - Möbelmarkt um die Variante B gekümmert. Würde die schlechte Verkehrssituation so belassen, wie es heute ist, dann würde das deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen zu Lasten aller Bestandsunternehmen in der Josef-Dietzgen- und Reutherstrasse gehen, deren Interessen im Rahmen der Abwägung zu wahren sind.

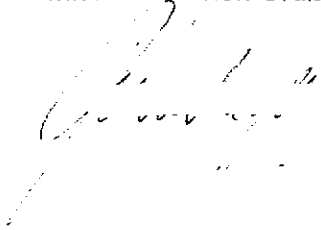
Letztlich kann es nur einem Möbelhaus egal sein, ob die Verkehrserschließung ausreicht, denn wenn der Kunde bei der An- und Abfahrt warten muss, dann ist das werbewirksam und er hat bei Müllerland schon eingekauft.

Der neue Möbelmarkt wird eine Verkaufsfläche von 31.000 qm haben, davon 2.500 qm zentrenrelevante Randsortimente, die zeitweise deutlich überschritten werden. Das bedeutet ein viel höheres Verkehrsaufkommen, das mit der derzeitigen Erschließung nicht bewältigt werden kann.

Die Stadt Hennef hatte in den Jahren 2002-2004 das Verkehrsgutachten des Verkehrsplanungsbüros Waning Consult GmbH durch die Firma IVV, Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, überprüfen lassen und war mit allen Trägern öffentlicher Belange und den Verfahrensbeteiligten einig, dass der Verkehr von der B8 - Frankfurter Strasse L333 in die Stoßdorfer Strasse L331 - begrenzt werden muss und daher eine Rechtsabbiegespur, aus Richtung Siegburg kommend, absolut erforderlich ist, also so wie es beim Neubau des BAHN Baumarktes realisiert wurde.

Für uns als junges Unternehmen im Fitnessbereich sind die sich abzeichnenden Entwicklungen existenzgefährdend, denn unsere Kunden benötigen Parkplätze auf dem Grundstück des I

Mit freundlichen Grüßen

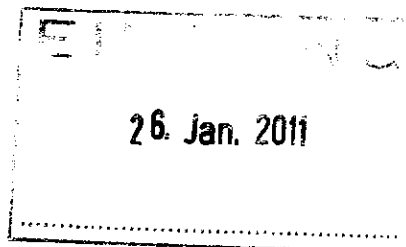
A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. H. H.' or similar, written in a cursive style.

Von: @t-online.de [mailto: @t-online.de]
Gesendet: Dienstag, 1. Februar 2011 14:49
An: Schuessler, Norbert
Betreff: Re: WG: VKF 1

Sehr geehrter Herr Schüssler,
vielen Dank für Ihre Nachricht.
Leider hat der Gutachter nicht die Zahlen geliefert, die ich in der Meys Fabrik angewweifelt habe.
Meine Frage war, welche Geschäfte sind in den 480 qm Möbel mit welcher Größe enthalten und welche in den
825 qm GPK; HH und Bilder.
Aber auch die übermittelten Zahlen zeigen, dass das Gutachten in den uns betreffenden Bereichen falsch ist und von sorgfältiger Recherche keine Rede sein kann.
In meinem Studio stehen 12 Ausstellungsküchen, Wie diese auf 80 qm plaziert werden können, bleibt wohl
das Geheimnis des Gutachters. (alle Küchen sind von aussen gut sichtbar) Ausserdem widerspricht er sich selber, denn die auf Seite 22 genannten Umsatzzahlen von 2500,--/qm für Küchenstudios gerechnet auf die 480 qm in der Innenstadt ergeben den errechneten Gesamtumsatz von 1.2 Mio. Wie passen da meine angeblichen 1.800/qm rein?
Ich habe mit meinen Kollegen telefoniert und nach den Umsätzen gefragt. Demnach erzielen wir auf 600 qm
ca. 800.000,-- per anno, etwas mehr als die Hälfte des qm-Umsatzes im Gutachten.
Noch gravierender sind die Zahlen bei Tisch und Küche. Hier geht das Gutachten von einem Jahresumsatz
von 900.000,-- aus.(absoluter Blödsinn), tatsächlich sind es nur 120.000,--(Schnitt der letzten 3 Jahre)
Der durchschnittliche qm-Umsatz in Deutschland bei Fachgeschäften GPK beträgt 1800,-- , bei uns jedoch 3.000,--(anscheinend ist unsere Innenstadt die Kö von Deutschland.)
Mit meinen Zahlen habe ich wohl eindeutig belegt, dass dieses Gutachten als Entscheidungsgrundlage für
die Genehmigung des innenstadtrelevanten Randsortimentes nicht taugt, vielmehr drängt sich der Verdacht
auf, dass das Planvorhaben Müllerland damit schöngeredet werden soll.
Es ist mir klar, dassich das Vorhaben nicht verhindern kann und will, jedoch erwarte ich von Politik und Verwaltung den Schutz der innenstädtischen Fachgeschäfte und deren Sortimente. Für diese sind bei Betrachtung der atsächlichen Zahlen die prognostizierten 200.000,-- Umsatzverluste (tatsächlich wird diese
Zahl wesentlich höher sein) existenzgefährdend.

Ich darf Sie bitten, diese Mail allen Entscheidungsträgern zur Kenntnis zu geben.

Mit freundlichen Grüßen



STADT KÖNIGSWINTER
DER BÜRGERMEISTER

Stadt Königswinter · 53637 Königswinter

Stadt Hennef
Postfach 1562
53762 Hennef

Ihr Ansprechpartner:
Rene Kotte
Stadtplanung
Obere Straße 8 (Zimmer 028)
53639 Königswinter-Thomasberg
Telefon: 02244 889-167
Fax: 02244 889-378

E-Mail:
rene.kotte@koenigswinter.de

Königswinter, 26. Januar 2011
Mein Zeichen: 612010

Sprechzeiten:
Di, Do 08.30 Uhr bis 12.30 Uhr
sowie donnerstags 14.00 Uhr bis 17.00 Uhr

und nach Vereinbarung

Handwritten signature and date: 26.01.11

Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB zur 42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt sowie VEP Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Mitteilung, wie der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung am 16. Dezember 2010 über meine Äußerungen entschieden hat. Das Abwägungsergebnis nehme ich zur Kenntnis.

An meiner Äußerung vom 15. November 2010 halte ich fest. Bitte berücksichtigen Sie diese nun als Stellungnahme der Stadt Königswinter im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen
im Vertretung

Handwritten signature of Hubert Kofferath
Hubert Kofferath
Technischer Beigeordneter



Gemeindeverwaltung Eitorf - Postfach 1164 - 53774 Eitorf

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung und -entwicklung
Postfach 1562

53762 Hennef

GEMEINDE EITORF DER BÜRGERMEISTER

Datum: 03.02.2011
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

12 03.02.11

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 geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange hat die
Gemeinde Eitorf mit Schreiben vom 09.11.2010 zu o.g. Vorhaben Stellung genommen.

Diese Stellungnahme halte ich nach wie vor aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung:

K.H. Sterzenbach
Karl Heinz Sterzenbach
Erster Beigeordneter



Industrie- und Handelskammer
Bonn/Rhein-Sieg

13

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
02.02.2011

Betreff: Stellungnahme 42. Änderung Flächennutzungsplan sowie
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2. (Möbelmarkt Müllerland)

Sehr geehrter Herr Schüßler,

mit Schreiben vom 29.12.2010 haben Sie uns im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange um schriftliche Stellungnahme zu o.g. Verfahren gebeten.

Zur Verkehrserschließung:

In der Begründung zur Änderung des FNP wird in Teil A unter Punkt 8 ausgeführt, dass „die Erschließung (...) ausschließlich von Süden von der Josef-Dietzgen-Straße“ erfolgen soll.

Ebenso wird in der Begründung zum BPlan unter Punkt 3.1.1 ausgeführt, dass die **alleinige Anbindung über die Josef-Dietzgen-Straße „die günstigste Anbindung des Einrichtungshaus an das bestehende Straßennetz“** darstellt. Diese Aussagen werden aus der „Verkehrsuntersuchung zum Bauvorhaben Müllerland in Hennef“, erstellt von der Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen Brilon Bondzio Weiser im Auftrag der Müllerland GmbH, abgeleitet. **Dieser Interpretation des Gutachtens können wir uns nicht anschließen:**

Das Gutachten prognostiziert in den Spitzenstunden eine zusätzliche Verkehrsbelastung von bis zu 359 Kraftfahrzeugen in der Stunde (Seite 14). **Dieser Verkehrszuwachs wird, nicht nur an den Knotenpunkten, sondern auch in der Josef-Dietzgen-Straße selbst, die Erreichbarkeit der im Umfeld der Messe ansässigen Gewerbebetriebe deutlich erschweren.**

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass die **Anbindung an die Josef-Dietzgen-Straße und an die Frankfurter Straße** mit Rechtsabbieger, Rechtseinbieger und Linksabbieger **der Verkehrsqualität A („sehr gut“) entspricht** (Seite 23; 34). Demgegenüber wird die Variante ohne Anbindung an die Frankfurter Straße nur mit D („ausreichend“) bzw. C („befriedigend“) bewertet (Seite 23, Tabelle 6).

Im Interesse eines optimalen Verkehrsflusses und der ortsansässigen Gewerbebetriebe möchten wir daher anregen die **Umsetzung der Variante C** zu prüfen. **Die Erreichbarkeit der im Umfeld der Messe ansässigen Gewerbebetriebe muss gewährleistet bleiben.**

Zur Art der baulichen Nutzung / Verkaufsfläche

1. Sowohl in der Begründung zum FNP (Seite 6) als auch zum BPlan (Seite 12) wird ausgeführt, dass als Grenzwert für zentrenrelevante Sortimente 2.500 qm Verkaufsfläche festgesetzt werden. Gleichzeitig soll jährlich vom 15. Oktober bis 15. Januar eine Weihnachtsmarkt mit 800 Quadratmetern Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig sein und dafür in dieser Zeit eine gleichgroße Fläche im Kernsortiment „Gartenmöbel“ aufgegeben werden. **Durch den zeitlich befristeten Wechsel vom nicht-zentrenrelevanten Sortiment Gartenmöbel hin zum zentrenrelevanten Sortiment Weihnachtsmarkt findet eine Erweiterung des zentrenrelevanten Sortimentes über die Schwelle von 2.500 qm statt.** Damit ist die Forderung der **IHK Bonn/Rhein-Sieg** maximal 2.500 qm Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente zuzulassen **nicht erfüllt** (vgl. hierzu auch Stellungnahme der **IHK Bonn/Rhein-Sieg** vom 14.10.2010).
2. Die **Umsatzerwartung** für das gesamte Vorhaben beträgt laut Auswirkungsanalyse der **BBE Handelsberatung** im Auftrag der Stadt Hennef **955 Euro pro Quadratmeter**. Begründet wird dies u.a. durch die „(...) fehlende Direktanbindung an eine Autobahnanschlussstelle mit überragender Verkehrsbedeutung“ (Begründung zum FNP Seite 6 und Begründung zum BPlan Seite 13). Hierzu möchten wir anmerken:
 - a) Aus der Auswirkungsanalyse geht nicht zweifelsfrei hervor, ob sich die **„Raumleistung“ von 955 Euro pro Quadratmeter auf den Geschäftsraum, den Verkaufsraum oder die Bruttogeschossfläche bezieht** (Seite 23, Abbildung 5).
 - b) Das Institut für Handelsforschung gibt für die Möbelbranche im Jahr 2005 einen **durchschnittlichen Umsatz pro Quadratmeter Verkaufsraum von 1.217 Euro** an, eigene Recherchen bei nordrhein-westfälischen Industrie- und Handelskammern haben ähnliche Werte zum

Ergebnis. Auch wenn diese Werte nur **Durchschnittswerte** sind, von denen im Einzelfall **nach oben und unten angewichen wird, erscheint die Begründung für die unterdurchschnittlichen Umsätze nicht stichhaltig.** Der Standort der Messe liegt unmittelbar neben der vierspurigen BAB 560, diese erfüllt wichtige Zubringerfunktion und wird täglich von rund 50.000 PKWs befahren und kann damit als gut ausgelastet gelten. Zusätzlich wird sich durch die geplante Errichtung eines Werbemast (Höhe 40 Meter über Geländeneiveau) die Wahrnehmung des Standortes deutlich verbessern.

Wir möchten Sie bitte unsere Ausführungen in weiteren Verfahren zu berücksichtigen und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'J' followed by several loops and a long vertical stroke extending downwards.

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

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung
Norbert Schüßler
Postfach 1562

53762 Hennef

**Regionalniederlassung Rhein-Berg
Außenstelle Köln**

Kontakt: Stefan Czymmek
Telefon: 0221-8397-395, Mobil: 0171-657 657 4
Fax: 0221-8397-100
E-Mail: stefan.czymmek@strassen.nrw.de
Zeichen: 20601/40.400czy/2.10.07.20-L333
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 15.2.2011

14

Hennef L 333, Abschnitt 1,7, freie Strecke

**42. Änderung des Flächennutzungsplanes „Möbelmarkt“ sowie
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 „Möbelmarkt“**

hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Ihr Schreiben vom 29.12.2010; Ihr Zeichen: I/611

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schüßler,

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, da die Stadt Hennef und der Vorhabenträger bereits diverse Punkte (Verlängerung Linksabbiegespur, Rad-/Gehweg, Fußgängerfurten an bestehenden LSA) mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW abgestimmt haben.

Die Stadt erstellt derzeit die fertige Planunterlage, um diese dem LS NRW zur abschließenden Prüfung und Baufreigabe vorzulegen. Gleichzeitig stellt die Stadt zurzeit die Verwaltungsvereinbarung in Zusammenarbeit mit dem LS NRW auf.

Kosten, die durch die Umsetzung des Vorhabens entstehen, werden durch den Landesbetrieb Straßenbau NRW nicht übernommen. Für den Straßenbulasträger entstehen auch keinerlei Verpflichtungen, ebenfalls nicht im Sinne des Lärmschutzes.

Neue zusätzliche Anbindungen an die klassifizierte Straßen werden nicht zugelassen, da sie für die Sicherheit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs als Störfaktoren anzusehen sind.

Das seitens der Stadt / Vorhabenträger beauftragte verkehrliche Gutachten hat darüber hinaus zum Ergebnis, dass eine zusätzliche Anbindung zur Umsetzung des Vorhabens nicht notwendig ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Czymmeck)

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

Beate Klüser

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2327

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: beate.klueser@rhein-sieg-kreis.de

2. Feb. 2011

TS

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

29.12.2010 I/611

Mein Zeichen

61.2 – Kl.

Datum

28.01.2011

12 07 00 11

**42. Flächennutzungsplanänderung
und**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg)- Möbelmarkt
Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Zum vor bezeichneten Plan werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag

D. Klüser



Behindertenparkplätze
befinden sich vor dem
Haupteingang (Zufahrt
Mühlenstraße) und im
Parkhaus P 10 Kreishaus

Dienstgebäude Kaiser-Wilhelm-Platz 1
53721 Siegburg
Tel. (0 22 41) 13-0
Fax (0 22 41) 13 21 79
Internet: <http://www.rhein-sieg-kreis.de>

Konten der Kreiskasse
001 007 715 Kreissparkasse Köln (BLZ 370 502 99)
IBAN: DE94 3705 0299 0001 0077 15
SWIFT-BIC: COKSDE33
38 18 500 Postbank Köln (BLZ 370 100 50)

T 6

Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis
Gartenstraße 11 · 50765 Köln

Stadt Hennef
Amt für Stadtplanung u. -entwicklung
- Herr Norbert 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 Zeichen:

Auskunft erteilt Herr Schockemöhle

Durchwahl 0221- 53 40-101

Fax 199

vom

"Hennef 42 Änderung FNP (Möbelmarkt) 03.01.2011.doc"

Köln 03.01.2011

AZ.: 25.20.30-SU

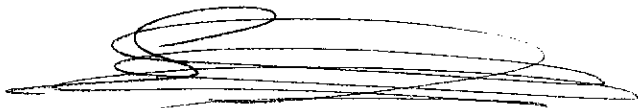
**42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) – Möbelmarkt
Sowie
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) – Möbelmarkt**

Sehr geehrter Herr Schüßler,
sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen der Stadt Hennef bestehen seitens der Landwirtschaftskammer
NRW, Kreisstelle Rhein-Sieg-Kreis keine Bedenken.

Es wird davon ausgegangen, dass etwaiger Flächenbedarf für Ersatz- und Ausgleichs-
maßnahmen im Plangebiet bzw. außerhalb landwirtschaftlicher Nutzflächen realisiert wird.

Mit freundlichen Grüßen



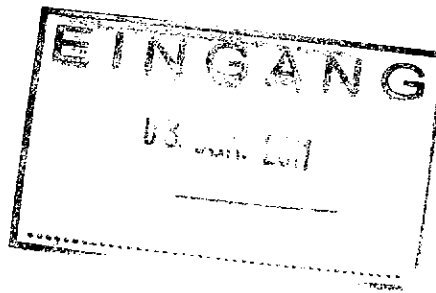
Schockemöhle

rhenag

EnergieBündel. Seit 1872.

rhenag · Postfach 17 62 · 53707 Siegburg

Stadt Hennef
Norbert Schüßler
Postfach 15 62
53762 Hennef



rhenag
Rheinische Energie
Aktiengesellschaft

Bachstraße 3
53721 Siegburg

Telefon 02241.107-0
Telefax 02241.107-323

siegburg@rhenag.de
www.rhenag.de

Durchwahl -351

Faxwahl -277

Absender Hermann Eisch

Datum 30.12.2010

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

Ihr Schreiben vom 29.12.2010; Ihr Zeichen: I/611;

Sehr geehrter Herr Schüßler,

gegen die Änderung des o. a. Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes
bestehen unsererseits keine Bedenken.

Bitte beziehen Sie uns in die weiteren Planungen ein.

Siehe hierzu auch unser Schreiben vom 22.10.2010 und ihre Stellungnahme vom
21.12.2010.

Freundliche Grüße

rhenag
Rheinische Energie Aktiengesellschaft

i. A. Matthias Wazinski

i. A. Hermann Eisch

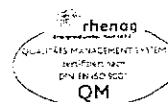
Netzservice

Siegburg
Hennef
Erford
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



WAHNBACHTALSPERRENVERBAND

- Körperschaft des öffentlichen Rechts -



Wahnachtalsperrenverband · Siegelsknippen · 53721 Siegburg

Der Geschäftsführer

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

T 8

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

53762 Hennef

511 / 15 04.02.11

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Durchwahl (02241)	Datum
I/611		Ve	128-117	1. Februar 2011

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)

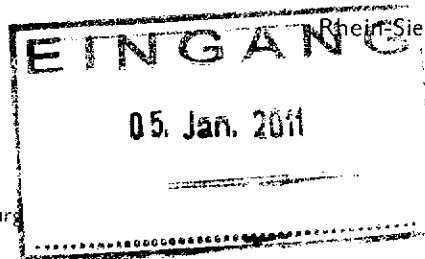
Sehr geehrter Herr Schüßler,

mit unserer Stellungnahme vom 5. November 2011 konnte ich bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes meine Anregungen und Bedenken äußern. Diese sind gemäß Ihrem Schreiben vom 21.12.2010 im Wesentlichen in die nun vorliegende Bauleitplanung aufgenommen. Der von Ihnen in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde gefundene Kompromiss für die Entwässerung der zusätzlichen Stellplätze, die nur im Rahmen von Aktionstagen zugänglich sein sollen, ist auch in meinen Augen vertretbar. Diese Auflage sollte gleichwohl nicht nur in die textliche Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen werden, sondern auch dem Betreiber des Möbelhauses konkret zur Auflage gemacht werden. Des Weiteren sollte die Einhaltung auch seitens der Stadt Hennef kontrolliert werden. Ergänzend wird dies ggf. auch durch unsere Gewässerwarte erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:

Andreas Venzke



RSAG mbH · 53719 Siegburg

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

T 9

Ansprechpartner:

Reinhold Trevisany

Geschäftsbereich:

Privatkunden

Tel. 02241 306 241

Fax 02241 306 345

teamrrh-mitte-ost@rsag.de

04.01.2011

42. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Hennef (Sieg)- Möbelmarkt somit Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg)-Möbelmarkt;

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für Ihre Mitteilung vom 29.12.2010

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 Zurückstoßen, wenn es für den Ladevorgang erforderlich ist (z.B. bei Absetzkippern).

Der Nachtrag zur UVV „Müllabfuhr“ ist am 01.10.1979 in Kraft getreten.

Amtsgericht
Siegburg · HRB 1759
Geschäftsführung
Ludgera Decking
Vorsitz Aufsichtsrat
Sebastian Schuster

Unternehmenssitz
Pleiser Hecke 4
53721 Siegburg
Tel. 02241 306 0
Fax 02241 306 101
info@rsag.de
www.rsag.de

Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
Konto 001 002 500 - BLZ 370 502 98
Steuernummer 220 575 9 0484

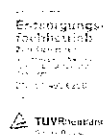
RSAG

Gesellschaften:

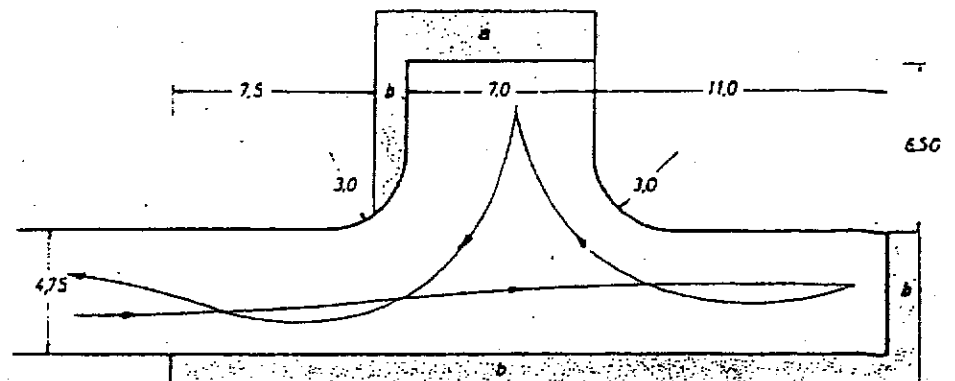
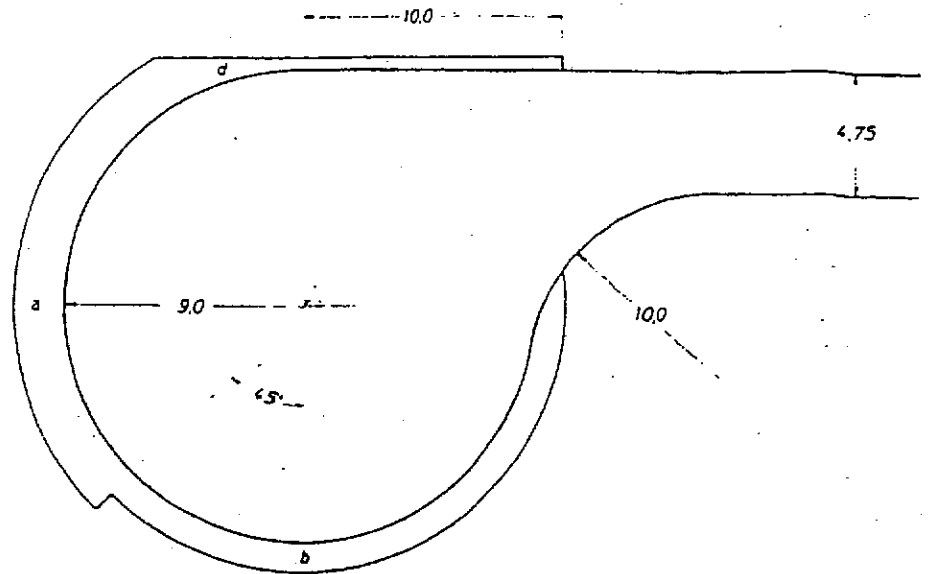
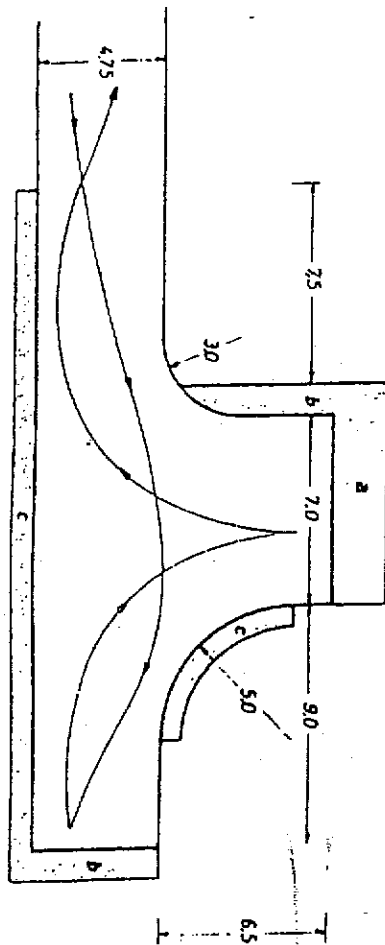
ARS AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH

ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH

KRS KompostWerke Rhein-Sieg GmbH & Co. KG



Wendeanlagen für Müllsammelfahrzeuge (Dreiachser)



Wendehämmer sind so anzulegen und zu bemessen, daß nur ein ein- oder zweimaliges Zurückstoßen erforderlich ist. Bei den Abmessungen sind die notwendigen Freiflächen für die Fahrzeug-Überhänge zu berücksichtigen.

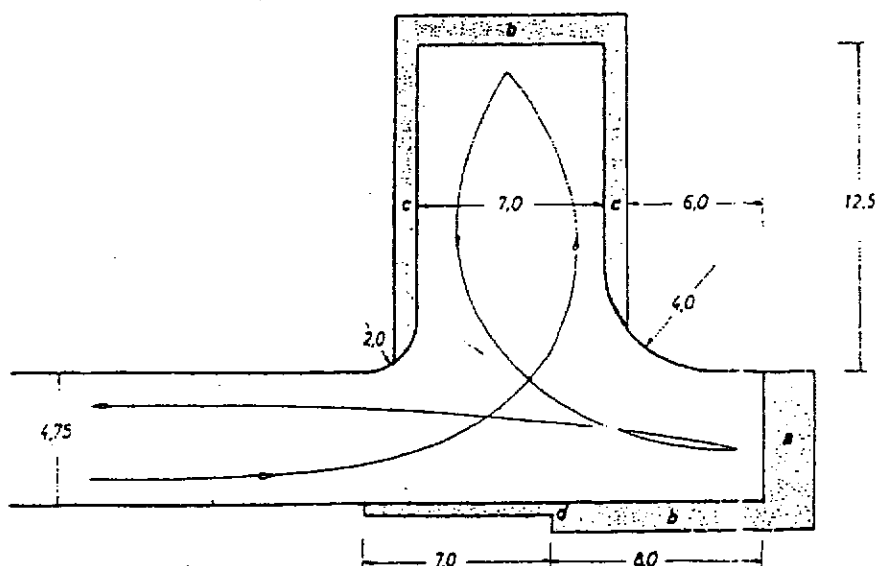
Freiflächen für

Fahrzeug-Überhänge:

 $a = 2,0 \text{ m (Fahrzeugheck)}$
$$b = 1,2 \text{ m (Fahrzeugfront)}$$

$c = 0,8 \text{ m}$ (vorn links/rechts)

$d = 0,4 \text{ m}$ (seitlich links/rechts)



R 1

Gesprächsvermerk

Datum 16.02.2011

Betreff: Stellungnahme der Stadt Bonn zum BP-Verfahren Nr. V 01.18/2.2 – Möbelmarkt der Stadt Hennef einschl. 42. Änd. des FNP's

Teilnehmer: Frau Rütz, Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt
Frau Wagner, Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt
Herr Schmidt-Illguth, BBE Retail Experts
Frau Wittmer, Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung- und Entwicklung
Herr Schüßler, Stadt Hennef, Amt für Stadtplanung- und Entwicklung

Das Gespräch mit der Stadt Bonn wurde geführt im Nachgang zur Bekanntgabe der Abwägung der Stellungnahme der Stadt Bonn im Rahmen der Regionalen Abstimmung der geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes mit 31.000 qm Verkaufsfläche (VK) in der ehemaligen Messe in der Stadt Hennef.

Die Stadt Bonn weist darauf hin, dass sie beabsichtigt, zu dem in der Offenlage vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf an ihrer insgesamt ablehnenden Stellungnahme aus der regionalen Abstimmung zum Bauleitplanverfahren Möbelmarkt der Stadt Hennef festzuhalten.

Dabei konzentriert sich die ablehnende Haltung auf den im Entwurf der textlichen Festsetzungen zum BP Nr. V 01.18/2.2 – Möbelmarkt unter Ziff. 1.3 festgesetzten Weihnachtsmarkt:

1.3 Ausnahmsweise zulässig ist auf max. 800 m² VK die zeitlich beschränkte Nutzung der unter Ziffer 1.1 aufgeführten VK für Gartenmöbel als Weihnachtsmarkt in der Zeit von 15.10. bis zum 15.01. für die saisonalen Nebensortimente.

In dem festgesetzten Zeitraum würde damit die unter Ziff. 1.2 im Bebauungsplan-Entwurf festgesetzte Gesamtfläche der zentrenrelevanten Randsortimente mit einer VK von insgesamt 2.500 m² um 800 qm VK überschritten.

Auch wenn die Grenze der 2.500 qm zentrenrelevante Randsortimente nach § 24a LEPro NRW nach aktueller Rechtsprechung nur noch als Grundsatz der Raumordnung in der Abwägung zu berücksichtigen sei, entspräche dies nicht durch das regionale Einzelhandelskonzept in der Region vereinbarten Obergrenze von 2.500 qm VK zentrenrelevante Randsortimente für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel.

Die Stadt Bonn befürchtet auch bei einer zeitlich begrenzten Überschreitung der vereinbarten Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente eine schädliche Auswirkung auf ihre Innenstadt.

Sie stellt in Aussicht, bei der Streichung der entsprechenden textlichen Festsetzung Ziif. 1.3 zum Weihnachtsmarkt im Bebauungsplanentwurf (entsprechend auch in der zugehörigen FNP-Änderung) die regionale Zustimmung zu dem Bauleitplanverfahren Möbelmarkt der Stadt Hennef bzw. die Zustimmung zur Rücknahme der bisherig vorliegenden Stellungnahme in ihren dafür zuständigen politischen Gremien Anfang März diesen Jahres einzuholen.

Die Stadt Hennef sagt zu, in diesem Sinne mit dem Vorhabenträger zum Bauleitplanverfahren Nr. V 01.18/2.2 – Möbelmarkt der Stadt Hennef über die Streichung der textlichen Festsetzung zu verhandeln und das Ergebnis der Stadt Bonn kurzfristig mitzuteilen.

Stadt Hennef, 16.02.2011
i.A.

Gertraud Wittmer

Verteiler:

Herrn BM Pipke
Teilnehmer

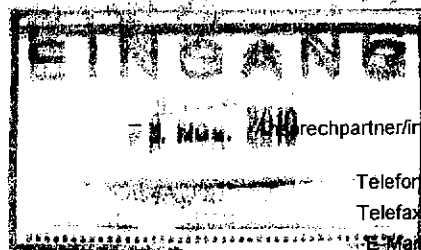
R 1

STADT.
CITY.
VILLE.
BONN.

Bundesstadt Bonn - Amt 61 - 53103 Bonn

Der Oberbürgermeister

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



Aufzugsgruppe, Etage, Zimmer
Mein Zeichen
Datum

Stadtplanungsamt
Stadthaus
ö. Berliner Platz 2, 53103 Bonn

Martina Rütz
(auch für barrierefreie Dokumente)
02 28. 77 4515
02 28. 77 5836
martina.ruetz@bonn.de

2 / 8 C
61-11
02.11.2010

fw
11. 10. 11

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

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

Sehr geehrte Frau Wittmer,

Virtuelle Poststelle
Kommunikationsregeln unter
www.bonn.de/dialog

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

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

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.

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

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.

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 66
Konto: 2 003 753 010

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.

Bonn 2010
Partner für Jugend
und Entwicklung

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

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.

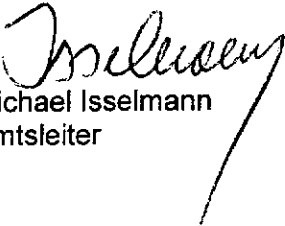
Insofern kann dem Projekt nur zugestimmt werden, wenn sich die Größenordnung etwa auf die sortimentspezifische Kaufkraft der Stadt Hennef reduziert. Dies wären bei einem Durchschnittsumsatz der Branche von ca. 1300 Euro/m² ca. 15.000 m² bzw. bei dem vom Gutachter niedrig prognostizierten Umsatz von etwa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



Hennef
DER BÜRGERMEISTER

zu R2 (BP)

Postanschrift: Stadt Hennef · Postfach 1562 · 53762 Hennef

Bundesstadt Bonn

Amt 61

z.Hd. Herrn Michael Isselmann

53103 Bonn

Amt für Stadtplanung u. -entwicklung

Ansprechpartner
Norbert Schüssler

Tel. 0 22 42 / 888 386
Fax 0 22 42 / 888 7386
E-Mail N.Schuessler@hennef.de
Zentrale 0 22 42 / 888 0
Zimmer 2.63

Sprechzeiten

Do. 8.30-12.30 Uhr
u. 14.00-17.30 Uhr
weitere Termine nach Vereinbarung

Online www.hennef.de

Mein Zeichen: 17611

Datum: 22.12.2010

Ihr Zeichen: 61-11

Datum Ihres Schreibens: 02.11.2010

**Regionaler Arbeitskreis Planung, Entwicklung und Verkehr der
Region Bonn/Rhein-Sieg/ Ahrweiler (RAK);
Regionale Abstimmung zu „Müllerland“**

Sehr geehrter Herr Isselmann,

Ihre o.g. Stellungnahme wurde dem Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung am 16.12.2010 zur Beschlussempfehlung für den Rat der Stadt Hennef (Sieg) vorgelegt. Es wurde folgende Abwägung formuliert:

„Stellungnahme

Gegen das Vorhaben bestehen erhebliche Bedenken.

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

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

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

Abwägung

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

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

Dies wurde gewissenhaft untersucht und kann nach den Ergebnissen des beauftragten Gutachters ausgeschlossen werden. Denn die zu erwartenden Umsatzverluste des relevanten Einzelhandels im Bonner Zentrum werden bezogen

Bankverbindung:
Sparkasse Hennef 213900 (BLZ 370 502 99)
VB Bonn Rhein-Sieg 3703317013 (BLZ 380 601 86)

Besucheradresse:
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

auf das gesamt Sortiment auf rund 4 %, bezogen auf das Randsortiment auf rund 3 % prognostiziert. Daraus lässt sich keine so weit gehende Zuspitzung der Wettbewerbssituation ableiten, dass im Bonner Zentrum städtebauliche Auswirkungen infolge von Betriebsaufgaben befürchtet werden müssten.

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

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

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

In der Sitzung wurde ebenfalls der Entwurf zur Öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB als nächster Verfahrensschritt behandelt. Die Inhalte des Entwurfes können Sie beigefügter Anlage entnehmen.

Sollte Ihrerseits weiterer Gesprächsbedarf oder Fragen zum Verfahren und seinen Inhalten bestehen, biete ich Ihnen gerne an, mit mir, meinen Mitarbeitern und auch dem Einzelhandelsgutachter, Herrn R. Schmidt-Illguth, einen Gesprächstermin zu vereinbaren.

Sofern Sie einen weiteren Gesprächstermin wünschen, bitte ich um Rückmeldung bis spätestens 21.01.2011.

Mit freundlichen Grüßen



K. Pipke

Anlage:

Entwurf Bebauungsplan (Stand: § 3 (2) und § 4 (2) BauGB)

