

Stadt Hennef (Sieg)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.35 Hennef (Sieg) – A 560 –
Frankfurter Straße – Fritz-Jacobi-Straße (Baumarkt und Gartencenter)**

Begründung

Inhalt:

1. Anlass der Bebauungsplanaufstellung /Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung
2. Vorhandene und übergeordnete Planungen
3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
4. Bestand innerhalb des Plangebietes
5. Planungsinhalt
 - 5.1 Bauungskonzept
 - 5.2 Art der baulichen Nutzung
 - 5.3 Maß der baulichen Nutzung
 - 5.4 Äußere und innere Erschließung
 - 5.5 Flächen für Stellplätze
 - 5.6 Grünordnung
 - 5.7 Örtliche Bauvorschriften
6. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen
7. Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht
8. Ver- und Entsorgung
9. Behandlung von Niederschlagswasser
10. Lärmschutz
11. Altlasten
12. Anbauverbotszone
13. Umsetzung der Planung

Anlagen:

- 1) Sortimentsliste
- 2) Ermittlung der Eingriffsbilanz
- 3) Verkehrstechnische Untersuchung der Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH vom Dezember 2003
- 4) Bodengutachten der Ingenieurgesellschaft Enders + Dührkop GmbH vom 08. März 2004
- 5) Schalltechnisches Prognosegutachten der TÜV Immissionsschutz und Energiesysteme GmbH vom 10. Juni 2003 mit Ergänzungsgutachten vom 05. März 2004

1. Anlass der Bebauungsaufstellung /Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Der Vorhabenträger, die Grundstücksgesellschaft Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG, Willinghusener Weg 3, 22113 Oststeinbek, hat am 24. Oktober 2003 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Errichtung vornehmlich eines Baumarktes mit Gartencenter gestellt. Der Vorhabenträger ist Eigentümer der für das Bauvorhaben vorgesehenen Grundstücke.

Die Grundstücksgesellschaft Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG betreibt derzeit einen Baumarkt im Stadtgebiet von Hennef an der Reiserstraße. Die Standortverhältnisse sind dort allerdings beengt, so dass der Markt an dieser Stelle mittelfristig nicht mehr den veränderten Anforderungen des Wettbewerbs gerecht werden kann.

Der im Eigentum des Vorhabenträgers stehende Grundbesitz des Plangebietes erfüllt die für einen modernen, qualifizierten Markt notwendigen Voraussetzungen nach Größe, Lage und Verkehrsgünst.

Die Ansiedlung des Vorhabens an dieser Stelle reaktiviert eine derzeit ungenutzte innerstädtische Brachfläche und schützt dadurch den Außenbereich durch eine Inanspruchnahme.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verfolgt die Stadt Hennef das Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens in dem Plangebiet zu sichern, um auf diese Weise den langfristigen Bestand des Baumarktes am Standort Hennef in verkehrsgünstiger Lage und somit die Bindung der damit verbundenen Kaufkraft im Stadtgebiet zu erhalten.

Der westliche Stadteingang soll durch einen städtebaulich wirksamen baulichen Abschluss zur Frankfurter Straße abgeschlossen und in Verbindung mit der Fassadengestaltung attraktiviert werden.

Zur Gewährleistung einer funktionalen Nahversorgung der einzelnen Orts- und Siedlungsteile mit Waren des täglichen Bedarfs (einerseits) und zum Schutz vor einer Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung in bezug auf die Einzelhandelssituation in der Innenstadt der Stadt Hennef (andererseits) sind eine Reihe geeigneter Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie durch die Definition und Beschränkung der zulässigen Kern- und Randsortimente vorgesehen.

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef hat mehrfach überarbeiteten Baukonzept des Vorhabenträgers am 30. April 2003 zugestimmt. Nach gutachterlicher Klärung aufgeworfener Planungsfragen vor allem zur verkehrlichen Erschließung und des Lärmschutzes fasste der Ausschuss am 19. November 2003 den Einleitungsbeschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. V 01.35.

2. Vorhandene und übergeordnete Planungen

In dem Gebietsentwicklungsplan ist das Plangebiet als "Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)" dargestellt.

In dem Flächennutzungsplan der Stadt Hennef ist das Plangebiet als "gemischte Baufläche" dargestellt.

Das Plangebiet ist früher als Sportanlage (ehemalige Eissporthalle) genutzt worden und liegt – da sich das ursprüngliche Nutzungskonzept nicht mehr wirtschaftlich umsetzen lässt – nun schon seit mehreren Jahren brach. Gerade auch auf Grund der exponierten Lage des Standortes besteht daher ein hohes Interesse der Stadt Hennef, das Plangebiet einer sinnvollen städtebaulichen Neuordnung zuzuführen.

In einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.37 gemäß § 8 Abs. (3) BauGB soll der bestehende Flächennutzungsplan der Stadt Hennef – in bezug auf das Plangebiet – an die verfolgten Planungsziele angepasst und die Darstellung des Plangebietes in "Sonderbaufläche – Baumarkt und Gartencenter" abgeändert werden.

Das Plangebiet unterliegt nicht dem Landschaftsschutz.

Ein Teil des Plangebietes (in etwa die nordwestliche Hälfte) befindet sich im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 01.18/2 „Hennef (Sieg) – Gewerbegebiet West – Stoßdorf“, der – in bezug auf die vorbezeichnete Teilfläche – somit durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. V 01.035 aufgehoben wird. Der Bebauungsplan Nr. 01.18/2 sieht für die betroffene Teilfläche derzeit die Festsetzungen "Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schul- und Sportzentrum", "private Grünfläche", "Verkehrsgrün" und (überlagernd) "Anbauverbotszone" zu den überörtlichen Straßen vor.

3. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das ca. 3,88 ha große Plangebiet befindet sich am nordwestlichen Rand der Innenstadt von Hennef umrahmt von der Autobahnabfahrt "Hennef-Mitte" der A 560, der Frankfurter Straße (L 333) und der Fritz-Jacobi-Straße. Im Süden schließen Parkieranlagen an.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke:

- Im Eigentum des Vorhabenträgers:

Gemarkung Geistingen,	Flur 8	Nr. 289
	Flur 23	Nrn. 10, 11, 12, 13 und 211

- Öffentliche Verkehrsflächen:

Gemarkung Geistingen,	Flur 8	Nr. 290 tlw.
	Flur 23	Nrn. 18, 19, sowie teilweise die Nrn. 14, 15, 17 und Nr. 278

4. Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet kann im Groben in zwei Bereiche unterschiedlicher Ausprägung unterteilt werden:

Bei der nördlich einer diagonal von Südwest nach Nordost und im Kreuzungsbereich Frankfurter Straße / Fritz-Jacobi-Straße gelegenen Fläche handelt es sich um eine sehr stark überformte Brachfläche. Der Standort einer aufgelassenen, ehemaligen Sportanlage sowie Verkehrsanlagen befinden sich südlich von dieser. Insbesondere auf Grund der nun schon seit einiger Zeit stillgelegten baulichen Anlagen der ehemaligen Sportanlage hinterlässt das Plangebiet einen derzeit unansehnlichen Gesamteindruck. Auch schon deshalb ist die mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigte neue bauliche Entwicklung des Standortes zu begrüßen.



Luftbild mit Parzellierung

Die Fläche der ehemaligen Sport- und Freizeitanlage (Eissporthalle und Tennisanlage) ist nahezu vollständig baulich versiegelt. Außer den großdimensionierten Gebäuden sind asphaltierte Hofflächen und ebenso wasserundurchlässig hergestellte Spielflächen vorhanden. Lediglich im Randbereich zur Fritz-Jacobi-Straße sind kleinere Eingrünungen zu finden. Diese sind jedoch vorwiegend auf die Verkehrsflächen bezogen und haben keinen nennenswerten ökologischen Wert. Auf dem Gelände der ehemaligen Sportanlage befinden sich vereinzelte Koniferen (Fichten, Kiefern) von geringer bis mittlerer Größe. Das Verkehrsgrün besteht aus Cotoneaster, überstellt mit einer Kiefer. Die an der Fritz-Jacobi-Straße angelagerte „Grüninsel“ ist mit Kurzschnittrasen versehen; in ihrer Mitte befindet sich eine mittelhohe Gruppe von Hainbuchen.

Die derzeit nicht bebaute Fläche nördlich der ehemaligen Sportanlage ist teilweise großflächig unbewachsen. Vereinzelt findet sich Spontanvegetation, mit Arten, wie sie typischerweise allgemein auf Rohböden wachsen.

Entlang der Frankfurter Straße ist ein Teil der Straßenböschung bereits mit heimischen Laubgehölzen bepflanzt worden.

5. Planungsinhalt

5.1 Bebauungskonzept

Die Gestaltung des mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigten Vorhabens über mehrere Monate hinweg intensiv mit der Stadt Hennef vorabgestimmt und unter anderem auch mit dem Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef beraten worden.

Neben den Fragen des Verkehrs und möglicher Lärmemissionen, die über entsprechende Gutachten zu klären waren, wird der städtebaulichen Situation und darüber hinaus dem Fassadenerscheinungsbild große Bedeutung zugemessen. Ziel der Planung ist es, ein Erscheinungsbild zu schaffen, das einer der Gebäudehöhe nach zwei- bis dreigeschossigen Bebauung entspricht, die aber zugleich auch der gegenüberliegenden Bebauung maßstabsgerecht wird, den Straßenraum der Frankfurter Str. markiert und so dem städtebaulichen Grundgedanken des "Hennefer Torres" gerecht wird.

Durch die Gliederung und Gestaltung der Fassaden, der Orientierung der Gebäude entlang der Frankfurter Straße und des zusätzlichen Baukörpers an der Ecke Frankfurter Straße / Fritz-Jakobi Straße, wird der besonderen städtebaulichen Lage als westlicher Stadteingang Rechnung getragen.

Auf Grund von Erkenntnissen aus der Verkehrsuntersuchung wurde die Ausrichtung des Gartenmarktes entlang der Frankfurter Straße bis hin zur Fritz-Jacobi-Straße in der Achse verändert, so dass das abschließende, zusätzliches eigenständiges Gebäude an der Ecke Frankfurter Str./Fritz-Jacobi-Straße angeordnet werden konnte. Mit dieser Maßnahme in Verbindung mit der Fassadenausbildung im Bereich der Autobahnausfahrt wird der verglaste Gartenmarktbereich an den jeweiligen Kopfseiten begrenzt und bildet eine kleinteilige, straßenbegleitende Bebauung an der Frankfurter Straße.

Die Anordnung der Gebäude erlaubt darüber hinaus die Zuordnung der Anlieferung und Entsorgung in Richtung BAB- Ausfahrt, so dass Störungen insbesondere des angrenzenden Nutzungen durch diese Nutzung minimiert werden können.

5.2 Art der baulichen Nutzung

Für den überwiegenden Flächenanteil des Plangebietes soll als Art der baulichen Nutzung "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 Abs. (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt und Gartencenter" festgesetzt werden. Da die kleinere, im Nordosten des Plangebietes liegende Teilfläche nicht zum Sondergebiet gehört, derzeit noch keine konkrete Nutzung feststeht und eine Wohnnutzung aufgrund des Verkehrslärms an dieser Stelle wenig sinnvoll erscheint, ist die Festsetzung als "Gewerbegebiet" im Sinne von § 8 BauNVO vorgesehen, wobei zum Schutz einer sinnvollen städtebaulichen Entwicklung und vor etwaigen Beeinträchtigungen eine Ansiedlung von Tankstellen, Gartenbaubetrieben, Spielhallen, Sexshops und Bordellen ausgeschlossen ist.

Die Errichtung des gestalterisch wichtigen Gebäudes soll in einem separaten städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Gemäß § 1 Abs. (5) BauGB sollen Bauleitpläne eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten sowie dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die Partner Bundesstadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Kreis Ahrweiler sowie deren angehörigen Städte und Gemeinden bearbeiten seit mehr als zehn Jahren gemeinsame Projekte und Konzepte zu Fragestellungen einer nachhaltigen Siedlungs- und Strukturpolitik. Gemeinsames Arbeits- und Koordinationsgremium ist der Regionale Arbeitskreis Entwicklung, Planung und Verkehr. In diesem Rahmen wurde in den Jahren 2001 und 2002 ein Regionales Einzelhandels- und Zentrenkonzept als Baustein nachhaltiger Siedlungsentwicklung erarbeitet. Eine grundsätzliche Erkenntnis dieser Arbeit ist, dass die Versorgung in der Region noch überwiegend zufriedenstellend ist und bisher keine tiefgreifenden Konflikte um großflächige Einzelhandelsansiedlungen entstanden sind. Zum nachhaltigen Schutz einer funktionierenden Nahversorgung der bestehenden Orts- und Siedlungsteile mit Waren des täglichen Bedarfs und zum Schutz vor einer Beeinträchtigung der Zentrenentwicklung hat die Stadt Hennef im Jahr 2002 gleichwohl ein detailliertes "Einzelhandelsstrukturgutachten für die Stadt Hennef" durch das auf die Erarbeitung derartiger Gutachten spezialisierte Büro Junker und Kruse erstellen lassen.

Der Vorhabenträger (Grundstücksgesellschaft Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG) betreibt bereits seit mehreren Jahren einen Baumarkt in der – von dem Plangebiet lediglich wenige 100 m entfernten – Reiserstraße in Hennef. Da der Vorhabenträger beabsichtigt, seine bestehende Niederlassung auf das Plangebiet zu verlagern, handelt es sich bei dem beabsichtigten Vorhaben lediglich um einen Ersatzstandort. Gleichwohl wurden als Ausfluss des "Einzelhandelsstrukturgutachtens für die Stadt Hennef" eine Reihe einschränkender Sortimentsfestsetzungen zum Schutz der städtebaulichen Ziele unter (erneuter) Heranziehung des Fachbüros Junker und Kruse in Dortmund untersucht und in Abstimmung mit der Stadt Hennef und der Bezirksregierung in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Es handelt sich um einen Standort innerhalb des Allgemeinen Siedlungsbereichs im Zentralort, jedoch außerhalb des engeren Siedlungsschwerpunktes. Er ist verkehrlich sehr gut erschlossen, so dass kein Durchgangsverkehr in der Hennefer Innenstadt entsteht.

Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment wird nach des Festlegungen des Einzelhandelserlasses NW i.d.Regel auch an nicht integrierten Standorten (außerhalb des engeren Siedlungsschwerpunktes) die raumordnerische Verträglichkeit unterstellt, sofern die zentrenrelevanten Randsortimente keine negativen Auswirkungen i.S. des Erlasses befürchten lassen. Dies ist bei einer Verkaufsfläche im zentrenrelevanten Nebensortiment von 700 qm allgemein der Fall.

Das Kernsortiment des geplanten Marktes ist nicht zentren- oder nahversorgungsrelevant.

Die geplante Verkaufsfläche des Baumarktes beträgt 8.160 qm, die des Gartenfachmarktes 4540 qm (Halle, Kalthalle, Lagerplatz).

Bei Zugrundelegung einer ladenhandelsrelevanten Kaufkraft für die Kombination des Bau- und des Gartenmarktes von 524 €/Einwohner und ca. 45.000 Einwohner für Hennef ergibt sich überschlägig eine Kaufkraft innerhalb der Stadt Hennef von 23.580.000,00 € pro Jahr im Bereich der Bau- und Gartenmarktsortimente. Bundesdurchschnittlich werden rund 1.300,00 €/qm und Jahr Umsatz mit diesen Sortimenten erzielt. Daraus ergibt sich, dass der Bau- und Gartenmarkt eine Größe von 18.138 qm ($23.580.000,00 \text{ €} : 1.300 \text{ €/qm}$) aufweisen könnte, um die Kaufkraft der Stadt in diesen Sortimenten abzuschöpfen. Die geplante Größe des Bau- und Gartenmarktes liegt mit maximal 13.300 qm deutlich darunter. Auch diese Berechnung zeigt, dass der Baumarkt keine die Kaufkraft Hennef überschreitenden Auswirkungen erwarten

lässt. Die in der überschlägigen Berechnung verwendeten Parameter sind Standardwerte, die in einem Abstimmungstermin von Seiten der Bezirksregierung Köln zu Tragfähigkeitsbewertungen für Bau- und Gartenmärkte angegeben wurden.

Die Flächengröße der festgesetzten zentrenrelevanten Randsortimente hält die Vermutungsgrenze von Großflächigkeit von 700 qm ein, so dass die bei Überschreitung zu befürchtenden negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur nicht zu erwarten sein werden.

Demzufolge sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche sowohl für die Nachbarkommunen als auch für die Innenstadt von Hennef nicht gegeben. Ein separater gutachterlicher Nachweis ist nicht erforderlich.

Zu berücksichtigen ist darüber hinaus, dass es sich um eine Verlagerung handelt und somit 6.490 qm VK im Kern- und 374 qm VK im zentrenrelevanten Randsortiment künftig an anderer Stelle entfallen.

Negative städtebauliche Auswirkungen sowohl auf den Bestand als auch auf mögliche Entwicklungsperspektiven sind weder für den Hennefer Hauptgeschäftsbereich noch für die städtebaulich funktionalen Zentren der betroffenen Nachbarkommunen zu erwarten.

Auch die Kompatibilität mit dem politisch beschlossenen Einzelhandelskonzept der Stadt Hennef ist gewährleistet, insbesondere da die zentrenrelevanten Randsortimente auf 700 qm Fläche beschränkt festgesetzt sind

Sonstiges Sondergebiet

Als Kernnutzung des Plangebietes ist ein neuer, zeitgemäßer Baumarkt mit angegliedertem Gartencenter vorgesehen. Unbeschadet des Umstandes, dass sowohl Baumärkte als auch Gartencenter auf Grund ihres atypischen Charakters infolge grundsätzlich nicht zentrumsrelevanter Sortimente nach anerkannter Rechtsprechung nicht der Regelvermutung des § 11 Abs. (3) Satz 3 BauNVO unterliegen, ist es sachgerecht, die betreffende Teilfläche des Plangebietes als "Sonstiges Sondergebiet" gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Baumarkt und Gartencenter" festzusetzen. Um eine Gesamtverträglichkeit des Vorhabens zu gewährleisten, darf die Gesamtverkaufsfläche innerhalb dieses Sonstigen Sondergebietes 13.300 qm nicht überschreiten.

Aus den oben ausgeführten Gründen wurde der Entwicklung der zulässigen Kern- und Randsortimente (Anlage 1) einer sorgfältigen Prüfung unterzogen, nicht zuletzt auch auf Grund ihrer Auswirkungen auf bestehende und beabsichtigte Einzelhandelsnutzungen in der Innenstadt der Stadt Hennef. Hierzu wurde von dem Vorhabenträger zunächst der Entwurf einer Sortimentsliste entwickelt, die auf denjenigen Sortimenten fußte, die vergleichbaren Baumärkten und Gartencentern des Vorhabenträgers an anderen Standorten zugrunde gelegt worden sind. Dieser Entwurf wurde sodann intensiv auch mit dem Gutachterbüro Junker und Kruse, die bereits schon das "Einzelhandelsstrukturgutachten für die Stadt Hennef" vom Juni 2002 erstellt hatten, abgestimmt und entsprechend den Vorgaben modifiziert und so angepasst, dass eine Kompatibilität mit den Aussagen des "Einzelhandelsstrukturgutachtens für die Stadt Hennef" unter allen Gesichtspunkten gewährleistet ist.

Als Ausschluss dessen sind detaillierte Regelungen über die inhaltliche und flächenbezogene Beschränkung von Kern- und Randsortimenten vorgesehen, die zum Schutz der genannten Belange erforderlich, aber auch ausreichend sind. Zugrunde gelegt wurde dabei die sogenannte "Kölner Liste", die unter Zuhilfenahme des Warenverzeichnisses der Binnenhandelsstatistik festlegt, welche Kern- und Randsortimente Zentren- und Nahversorgungsrelevanz besitzen, sowie die Regelung, dass die Flächengröße der festgesetzten Randsortimente 700 qm nicht übersteigen..

Demzufolge sind negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Einkaufsbereiche sowohl für die Nachbarkommunen als auch für die Innenstadt von Hennef nicht gegeben

Gewerbegebiet

In dem im Nordosten des Plangebietes als "Gewerbegebiet" im Sinne von § 8 BauNVO ausgewiesenen Teilfläche sind – mit Ausnahme von Tankstellen und Vergnügungsstätten – grundsätzlich alle in Gewerbegebieten allgemein und gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

Zur Vermeidung negativer städtebaulicher Auswirkungen müssen – aus den bereits oben ausgeführten Gründen und als Konsequenz der aktuellen Einzelhandelsuntersuchungen für das Gebiet der Stadt Hennef – zentrenrelevante Sortimente zum Schutz vor Beeinträchtigungen des zentrenrelevanten Einzelhandels in der Innenstadt der Stadt Hennef sowie zur Gewährleistung einer funktionstüchtigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ausgeschlossen sein.

Unter Zugrundelegung des aktuellen Einzelhandelsgutachtens der Stadt Hennef, erarbeitet vom Büro Junker und Kruse, Stadtforschung-Stadtplanung aus Juni 2002 und unter Evaluierung der aktuellen Nutzungs- und Angebotssituation in den maßgeblichen räumlichen Bereichen, ist die Stadt Hennef zu dem Schluss gelangt, dass folgende Sortimente unter den städtebaulichen Gesichtspunkten des notwendigen Schutzes der Innenstadt vor Verödungserscheinungen (einerseits) und der dauerhaften Gewährleistung einer funktionstüchtigen Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (andererseits) als „zentrenrelevant“ anzusehen sind und als solche einer besonderen planungsrechtlichen Beurteilung unterliegen:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel
- Schreibwaren, Papier, Bücher
- Bekleidung
- Schuhe
- Spielwaren, Sportartikel, Hobbyartikel
- Hausrat, Glas, Porzellan
- Unterhaltungselektronik
- Elektrogeräte, Leuchten
- Uhren, Schmuck, Optik, Lederwaren.

Zugrunde gelegt wurde dabei die Auflistung der für die Innenstadt von Hennef relevanten Sortimente, wie sie im „Einzelhandelsstrukturgutachten für die Stadt Hennef“ (Seite 108) benannt sind, die unter Zuhilfenahme des Warenverzeichnisses der Binnenhandelsstatistik beschreibt, welche Kern- und Randsortimente Zentren- und Nahversorgungsrelevanz besitzen.

Die für das Gewerbegebiet insgesamt vorgesehenen nutzungsbeschränkenden Festsetzungen sind danach – nach Abwägung aller maßgeblichen wechselseitigen Interessen – zur Verwirklichung der vorbezeichneten, relevanten städtebaulichen Ziele und zur Vermeidung negativer bodenrechtlicher Spannungen sowohl erforderlich als auch ausreichend.

Zumal die konkreten Nutzungen innerhalb des Gewerbegebietes noch nicht bekannt sind – und diese Fläche somit eine Angebotsplanung darstellt, die zwar zur baulichen Arrondierung des Grundstückes aus städtebaulichen Gründen (erkennbare Raumkante an der Frankfurter Straße) notwendig ist, aber nicht in direktem Zusammenhang mit der vorhabenbezogenen Planung des Bau- und Gartenmarktes steht – wird es als Fläche gemäß §12 (4) BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen und als solche erkennbar abgegrenzt.

5.3 Maß der baulichen Nutzung

Um die von der Stadt Hennef gewünschten städtebaulichen Effekte sicherzustellen, sieht der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. V 01.35 Baugrenzen vor, die die geplanten Gebäude eng umschreiben.

Die Festsetzung einer zulässigen Anzahl von Vollgeschossen ist – auf Grund ihres besonderen Charakters – weder für Baumärkte noch für Gartencenter sinnvoll und/oder erforderlich, da durch zwangsläufig – überhohe Geschosse die Gesamthöhe solcher Gebäude nicht ausreichend konkret beschrieben werden kann. Dem entsprechend wurde die maximal zulässige Höhe der Traufe der Gebäude in Metern über NN festgesetzt. Werbeanlagen auf dem Dach und sonstige Nebenanlagen (Eingangselemente, etc.) dürfen diese Höhe nur um 3 Meter überschreiten. Die Höhe des Werbeturms ist ebenfalls beschränkt.

Die Grundfläche der geplanten Gebäude ist bereits durch die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche begrenzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) entspricht der Obergrenze des nach BauNVO allgemein Zulässigen (= 0,8).

5.4 Äußere und innere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes bildet die Frankfurter Straße in Verbindung mit der Fritz-Jacobi-Straße.

Das Plangebiet soll über zwei Einfahrten und eine kombinierte Ein- und Ausfahrt verkehrlich erschlossen werden. Die erste Zufahrt soll nördlich des Plangebietes an der Frankfurter Straße (L333) angelegt werden. Durch diese Einfahrt soll vermieden werden, dass der Zielverkehr von der Autobahn erst über die Fritz-Jacobi-Straße auf das Plangebiet gelangt. Diese Maßnahme reduziert zudem die Geräuschsituation für die Anwohner der Fritz-Jacobi-Straße. Die zweite Zufahrt soll an der Fritz-Jacobi-Straße hergestellt werden. Diese soll den Zielverkehr aus Hennef aufnehmen und in Form einer Gehwegüberfahrt hergestellt werden.

Die Ausfahrt aus dem Bau- und Gartenmarkt erfolgt im südlichen Teil des Grundstückes auf die Zufahrt zum bereits vorhandenen Parkplatz westlich des Schulzentrums. Diese Grundstückszufahrt soll als Ein- und Ausfahrt ausgeführt werden. Der größte Teil des abfließenden Verkehrs müsste bei der heutigen baulichen Gestaltung über eine vorhandene Busschleife nach links in die Fritz-Jacobi-Straße einbiegen und von dort aus zurück zum Knotenpunkt Frankfurter Straße / Fritz-Jacobi-Straße fahren.

Die verkehrliche Situation wurde durch die als qualifizierte Verkehrsgutachter ausgewiesene Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH in Bochum gutachterlich untersucht (Anlage 3).

In diesem Zusammenhang wurden zunächst Zählungen des vorhandenen Verkehrsaufkommens durchgeführt, und zwar sowohl an einem Normalwerktag (Morgenspitze, Mittagsspitze, Nachmittagspitze) als auch an einem Samstag. Anschließend wurde auf der Basis von empirischen Erkenntnissen aus vergleichbaren Vorhaben sowie anhand veröffentlichter Kennziffern und aktueller Untersuchungsergebnisse berechnet, welches zusätzliche Verkehrsaufkommen nach einer Realisierung des Vorhabens zu erwarten ist. Durch eine Überlagerung der bereits vorhandenen Verkehrsnachfrage mit dem berechneten Neuverkehr wurde ermittelt, dass die nachmittägliche Spitzenstunde eines Normalwerktags und die Spitzenstunde an einem Samstag die beiden maßgebenden Belastungsfälle für die verkehrstechnischen Berechnungen darstellen.

Es wurde untersucht, ob das zukünftige Verkehrsaufkommen am signalgesteuerten Knotenpunkt Frankfurter Straße / Fritz-Jacobi-Straße leistungsfähig abgewickelt werden kann. Dabei zeigte sich, dass in der Zufahrt der Fritz-Jacobi-Straße ein separater Fahrstreifen für die Linksabbieger benötigt wird. Dieser separate Fahrstreifen kann und soll durch eine Verbreiterung der südlichen Knotenpunktzufahrt hergestellt werden. Zusätzlich soll das Signalprogramm überarbeitet werden. Mit den vorgeschlagenen baulichen und betrieblichen Änderungen ist eine leistungsfähige Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens gewährleistet.

Zur Anbindung der Ein- und Ausfahrt am südlichen Rand des Plangebietes wurden zwei Gestaltungsalternativen entwickelt, die beide eine deutliche Verbesserung sogar gegenüber der heutigen Situation darstellen, bei deren Beibehaltung die abreisenden Kunden des Bau- und Gartenmarktes in umständlicher Weise über eine vorhandene „Busschleife“ zur Fritz-Jacobi-Straße bzw. zum Knotenpunkt mit der Frankfurter Straße fahren müssten. Es hat sich gezeigt, dass sowohl ein kompakter Kreisverkehrsplatz als auch ein Mini-Kreisverkehrsplatz, der sich durch eine für große Fahrzeuge überfahrbare Mittelinsel auszeichnet, sinnvolle Lösungen darstellen. Bei einer jederzeit sehr guten Verkehrsqualität (ausgedrückt durch mittlere Wartezeiten im Bereich von ca. 5 Sekunden) ermöglicht ein Kreisverkehrsplatz eine wesentlich direktere Führung bei der Abreise der Kunden. Darüber hinaus sind ein hohes Verkehrssicherheitsniveau für alle Verkehrsteilnehmergruppen sowie spürbare Verbesserungen für die Anwohner durch eine Reduzierung der Lärmemissionen zu erwarten. Ein Mini-Kreisverkehrsplatz kann mit wesentlich geringeren Baukosten hergestellt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurde ferner ein Vorentwurf für die vorgesehene direkte Zufahrt zum Bau- und Gartenmarkt von der Frankfurter Straße aus erarbeitet.

Mit den vorgeschlagenen Lösungen ist eine verkehrsplanerisch einwandfreie Anbindung des Bau- und Gartenmarktes an das vorhandene Straßennetz möglich.

5.5 Flächen für Stellplätze

In dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind für die Kunden des Vorhabens parallel zur Fritz-Jacobi-Straße 217 Pkw-Stellplätze ausgewiesen. Auf der westlichen, der A 560 zugewandten Seite des Marktes sind angrenzend an die Verkehrsfläche des Anlieferungsverkehrs nochmals 32 Stellplätze für das Personal vorgesehen.

Um etwaige Belästigungen für die angrenzende Wohnbebauung zu verhindern, wurde die Stellplatzanlage vor dem beabsichtigten Gebäude orientiert, um so den Anlieferungsbereich des Marktes an seine vorgesehene Position platzieren zu können. So ist es zugleich auch möglich, Wartemöglichkeiten für LKW's im Falle etwaig besetzter Entladebühnen zu schaffen und damit zu vermeiden, dass anfahrende Spediteure andernfalls den öffentlichen Verkehrsraum nutzen. Für die gewählte Anordnung sprechen darüber hinaus auch allgemeine verkehrstechnische Gründe: Würde die Stellplatzanlage auf der westlichen Seite des Marktes angeordnet werden, würde eine direkte Zufahrt von der Frankfurter Straße aus ausscheiden (die notwendige Rechtsabbiegerspur würde zu nahe an das Gebäude rücken). Der gesamte Fahrverkehr müsste über die Fritz-Jacobi-Straße um das Gebäude herumgeführt werden, wodurch unnötiger Verkehr erzeugt würde.

5.6 Grünordnung

Die Trennflächen zwischen Straßen- und Gehwegflächen und den Stellplatzanlagen sind bodendeckend eingegrünt und zur städtebaulichen Akzentuierung in regelmäßigen Abständen mit hochstämmigen Laubbäumen versehen. Auf diese Weise ergibt sich im Verlaufe der Fritz-Jacobi-Straße der Eindruck einer einseitig bestandenen Allee.

5.7 Örtliche Bauvorschriften

Das Gebäude des Baumarktes soll mit einem Flachdach versehen werden. Geneigte Dächer würden aufgrund der Breite des Gebäudes die Kubatur erheblich erhöhen und das Stadtbild beeinträchtigen.

Die Höhe von Anlage auf dem Gebäude, so z.B. Werbeanlagen, sind in ihrer Höhe begrenzt, so dass eine Beeinträchtigung des Stadtbildes ausgeschlossen ist.

Eine Sichtbeeinträchtigung durch das Flachdach ist nicht zu befürchten. Die größte Erhebung in unmittelbarer Nähe stellt die Brücke über die Autobahn dar. Diese weist Höhen von 71,21 müNN (Fahrspur aus Richtung Hennef rechts), 70,92 müNN (Fahrspur in Richtung Hennef) und 71,30 müNN (Abfahrt Richtung Bonn) auf. Bei einer angenommenen Augenhöhe von 1,60 m errechnet sich ein maximaler Beurteilungswert von 72,90 müNN. Die geplante Oberkante der Attika des Bau- und Gartenmarktes liegt bei 77,90 müNN. Eine Dachaufsicht ist demnach nicht möglich.

6. Eingriffs- und Ausgleichsregelungen

Durch die vorhandene Bebauung und die geschilderte starke anthropogene Überformung der Böden innerhalb des Plangebietes ist der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Boden, Natur und Landschaft relativ gering. Größere Eingriffe sind insbesondere in der zusätzlichen Versiegelung und dem Verlust von Gehölzen im Bereich Frankfurter Str. und Fritz-Jacobi-Str. zu sehen.

Die Anbauverbotszone im westlichen Geltungsbereich wird geschlossen und mit Feldgehölzen bepflanzt. Die Fläche hat so eine wirkungsvolle zusammenhängende Größe und wird von Menschen aufgrund der Lage und Zuordnung kaum tangiert, so dass sich im Laufe der Zeit auch für die Fauna ein wirkungsvoller Rückzugsraum einstellen wird.

Diese Maßnahmen sind jedoch nicht geeignet den Vollaussgleich für alle Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches herbeizuführen (vgl. hierzu im Einzelnen die Anlage des beigefügten landschaftspflegerischen Fachbeitrages). Daher sind zusätzlich Kompensationsmaßnahmen an anderer Stelle vorgesehen.

Es ist geplant, auf einer ersten Fläche eine Obstbaumreihe mit extensivem Wiesenunterwuchs zu versehen und durch Pflanzung von 20 Obstbäumen wiederherzustellen. Ferner sollen im Bereich eines ehemals als Spielplatz genutzten Fläche an einer zweiten Stelle 5 Obstbäumen angepflanzt und ein 2-malig gemähter Wiesenunterwuchs angelegt werde. Derzeit ist dieser von Ruderalflur geprägte, weitgehend gehölzfreie Bereich am nördlichen Ende der Siegfeldstraße durch Abfall- und Bodenablagerung stark in Mitleidenschaft gezogen.

Der Gesamteingriff kann durch diese Maßnahmen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.35 und durch Maßnahmen an anderer Stelle zu 100% ausgeglichen werden.

Die Maßnahme zur Wiederherstellung der Obstbaumreihe wird in einem parallel zu diesem Bebauungsplan-Verfahren betriebenen vereinfachten Änderungsverfahren sichergestellt. Die dort befindliche und zur Wiederherstellung geplante Obstbaumreihe befindet sich planungsrechtlich auf einer Wegeparzelle, die jedoch faktisch nicht existiert. Die Fläche soll ihrer tatsächlich Nutzung nach als Grünfläche festgesetzt werden.

7. Umweltverträglichkeitsprüfung

Der Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. V 01.35 unterliegt zeitlich den Regelungen des Baugesetzbuches in der Fassung vom 27. Juli 2001.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist danach nur für Vorhaben vorgesehen, die in Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) aufgelistet sind.

Hierin sind zwar unter der Ordnungsnummer 18.6 großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Geschossfläche von mehr als 5000 qm als UVP-pflichtig vorgesehen, jedoch nur sofern sich diese im planungsrechtlichen Außenbereich befinden.

Dies ist jedoch nicht der Fall. Wie bereits in Ziffer 2 dargelegt ist, befindet sich der gesamte nordwestliche Teil des Plangebietes im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 01.18/2. Die verbleibende, südöstliche Teilfläche des Plangebietes ist überwiegend bebaut und nach § 34 BauGB als im Zusammenhang bebauter Ortsteile gelegen zu beurteilen. Das Plangebiet befindet sich mithin nur zu kleinen Teilen im planungsrechtlichen Außenbereich.

Dennoch ließ der Vorhabenträger einen Umweltbericht erarbeiten der als Anlage Teil dieser Begründung ist.

8. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom, Gas und Fernsprechnetzt ist über die bestehenden Trassen sichergestellt.

Die ordnungsgemäße Entsorgung des Plangebietes von Schmutzwasser ist über das bestehende Kanalnetz der Stadt Hennef gewährleistet.

9. Behandlung von Niederschlagswasser

Der Untergrund im Plangebiet ist durch die Ingenieurgesellschaft Enders+Dührkop, Hamburg auf seine Versickerungsfähigkeit gutachterlich untersucht worden. Die Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchung können wie folgt zusammengefasst werden:

Aufgrund der oberflächennah anstehenden bindigen, also wasserstauenden Böden ist grundsätzlich mit örtlichen und zeitlich begrenzten Stauwasserspitzen zu rechnen, die bis zur OK Gelände ansteigen können.

Die bis zu den Endbohrtiefen von 8 m unter OK Gelände erkundeten bindigen Böden weisen Durchlässigkeitsbeiwerte von schätzungsweise $k_f = 1 \times 10^{-7}$ bis 1×10^{-10} m/s auf. Eine etwaige Versickerung von Niederschlagswasser ist in diesen Böden baupraktisch und mit Blick auf den Grundwasserschutz nicht möglich.

Damit scheidet derzeit eine Versickerung innerhalb des Plangebietes aus, so dass das anfallende Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet werden muss. Das vorbezeichnete Gutachten ist als Anlage 4 beigelegt.

10. Lärmschutz

Die Lärmbelastung der angrenzenden Wohngebäude durch die Etablierung des beabsichtigten Vorhabens wurde durch ein schalltechnisches Prognosegutachten des TÜV Rheinland, Köln vom 10. Juni 2003 – mit Ergänzungsgutachten vom 05. März 2004 – (Anlage 5) ermittelt.

Das Ergebnis kann wie folgt zusammengefasst werden:

Die maßgeblichen Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Vorhabens werden sowohl tags als auch nachts an allen Immissionsorten eingehalten.

Die vorhabenbezogenen Verkehrsräusche mischen sich mit denen der angrenzenden Straßen (Vorbelastung des Standortes). Durch die Anordnung einer zusätzlichen Zufahrt zum Gelände an der Frankfurter Straße konnten die relevanten Gesamt-Straßenverkehrspegel nach RLS-90 auf der Fritz-Jacobi-Straße sogar um 1-2 dB gegenüber der ersten Prognose verringert werden, da nunmehr knapp die Hälfte des zufließenden Verkehrs die (neue) Einfahrt benutzen wird (ca. 40-45 % der im Schallschutzgutachten zugrunde gelegten Verkehrsmenge). An den Häusern nördlich der Frankfurter Straße ergibt sich eine geringförmige Abnahme, weil der Verkehr bereits vor der Kreuzung auf das Betriebsgrundstück abgeleitet wird und sich damit eine kürzere Einwirkungszeit ergibt.

11. Altlasten

Für das Plangebiet liegt kein Altlastenverdacht vor. Die Grundstücke des Plangebietes sind insbesondere auch nicht im Altlastenkataster verzeichnet.

Unbeschadet dessen ist das Plangebiet vorab einer Altlastenuntersuchung durch die Ingenieurgesellschaft Enders + Dührkop, Hamburg, unterzogen worden. Die untersuchten Bodenproben wiesen keine sanierungspflichtigen Altlasten auf.

12. Anbauverbotszonen

Im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes befinden sich die Anbauverbotszonen der Abfahrt der Bundesautobahn A 560 mit einer Tiefe von 40 Metern und der L 333 mit einer Tiefe von 20 Metern.

Beide Anbauverbotszonen werden von einer Bebauung freigehalten. Sie sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan durch das Planzeichen „Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind“ entsprechend § 9 Abs. (1) Nr. 10 BauGB gesichert.

13. Umsetzung der Planung

Die für die Bebauung benötigten Grundstücke des Vorhabens befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die öffentlichen Verkehrsflächen sollen im Eigentum der Stadt bzw. des Landes verbleiben; diese werden für ggfls. notwendige Umbaumaßnahmen im Sinne der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. V 01.35 zur Verfügung gestellt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich auf der Grundlage eines Durchführungsvertrages mit der Stadt Hennef zur Durchführung des Vorhabens im Sinne der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Realisierung der –nach § 12 (4) BauGB einbezogenen- Gewerbefläche wird mittels eines städtebaulichen Vertrages zwischen der Stadt Hennef und dem Vorhabenträger geregelt.

8. Juli 2004

Redaktionelle Ergänzung zu 5.2 Art der baulichen Nutzung – Gewerbegebiet gemäß Beschluß des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung vom 16.02.05