



Postanschrift: Stadt Hennef · Postfach 1562 · 53762 Hennef

Gemeindeverwaltung Eitorf

Der Bürgermeister

Dr. Rüdiger Storch

Postfach 1164

53774 Eitorf



Bitte Rückporto

Amt für Stadtplanung

Ansprechpartner
Norbert Schüßler

Tel. 0 22 42 / 888 386
Fax 0 22 42 / 888 7386
E-Mail N.Schüßler@hennef.de
Zentrale 0 22 42 / 888 0
Zimmer 2.60

Sprechzeiten

Mo.-Do. 8.30-12.30 Uhr

Fr. 8.30-12.00 Uhr

weitere Termine nach Vereinbarung

Online www.hennef.de

Mein Zeichen: IV/61.3

Datum: 12.07.2006

Ihr Zeichen:

Datum Ihres Schreibens:

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler;

Ansiedlung von Einzelhandel im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 01.26 Hennef (Sieg) - Frankfurter Straße / Bröltalstraße / Kleine Umgehung, 8. Änderung sowie der 38. Flächennutzungsplanänderung Hennef (Sieg) - Bröltalstraße

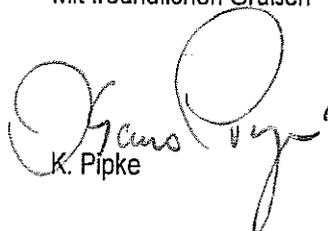
Sehr geehrter Herr Dr. Storch,

bezugnehmend auf die Vereinbarung zum regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Region Bonn / Rhein-Sieg / Ahrweiler möchte ich Ihnen hiermit Gelegenheit geben, zu der 8. Änderung des o.a. Bebauungsplanes Stellung zu nehmen. Ziel dieser Änderung ist zum einen, eine verkehrliche Lösung für die neue Bahnunterführung der „Bröltalstraße“ zu finden. Zum anderen wird in dem Bereich entlang der „Bröltalstraße“ im Zuge der stadtgestalterischen Aufwertung des östlichen Ortseingangs die Ansiedlung von wohnverträglichem Gewerbe und Einzelhandel angestrebt. Die näheren Planungsziele bitte ich den beigefügten Unterlagen zu entnehmen.

Es ist vorgesehen, im August 2006 im Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung des Rates der Stadt Hennef (Sieg) die Öffentliche Auslegung der o.a. Bebauungsplanänderung beschließen zu lassen. Im Zuge dieser Offenlage werden Sie dann noch einmal am Verfahren beteiligt. Um Ihnen jedoch schon möglichst frühzeitig Einblick in die städtischen Planungen zu geben, wende ich mich bereits zum jetzigen Zeitpunkt an Sie und möchte Sie bitten, mir etwaige Anregungen oder Bedenken möglichst kurzfristig mitzuteilen.

Sollten Sie zu der beabsichtigten Planung weitere Fragen haben, so steht Ihnen der Techn. Beigeordnete der Stadt Hennef, Herr Schmidt, ab dem 17.07.2006 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


K. Pipke

Anlagen

Bankverbindung:
Sparkasse Hennef 213900 (BLZ 386 513 90)
VB Bonn Rhein-Sieg 3703317013 (BLZ 380 601 86)

Besucheradresse:
Frankfurter Straße 97
53773 Hennef

STADT HENNEF (SIEG) 8. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 01.26

“Hennef (Sieg) – Frankfurter Straße/Bröltalstraße/kleine Umgehung“

Interkommunale Abstimmung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

STAND: 11.07.2006

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis 3) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO:
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

1.2 Mischgebiete (MI) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

1.2.1 Mischgebiet MI 1 (Bröltalstraße / BAB 560) und Mischgebiet MI 2 (Frankfurter Straße / Bahn / Bröltalstraße)

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5 Abs. 2 BauNVO:
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe
- (2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5; 6 und 9 BauNVO:
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Sexshops

1.3 Gewerbegebiete (GE) gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

1.3.1 Gewerbegebiet GE 1

- (1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- (2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
 - Vergnügungsstätten
 - Sexshops

1.3.2 Gewerbegebiet GE 2

- (4) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
- (5) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- (6) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:
 - Einzelhandelsbetriebe und Läden für Nahrungs- und Genussmittel > 700 qm Verkaufsfläche (VK)
 - Vergnügungsstätten
 - Sexshops

1.4 Sonstige Sondergebiete 'Großflächiger Einzelhandel' (SO 1 und 2) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

1.4.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1 – Lebensmittelverbrauchermarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 zulässig:

- Lebensmittelverbrauchermarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 2.400 qm
- betriebsbedingte Lagerräume und Lagerplätze,
- Büro- und Verwaltungsräume,
- Sozial- und Sanitärräume,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Folgende Sortimente sind im Kernsortiment zulässig:

- Backwaren, Fleischwaren
- Getränke

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogerie, Parfümerie, Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
- Zeitschriften

Im Randsortiment sind auf max. 100 qm Verkaufsfläche zulässig:

- Hausrat
- Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel
- Spielwaren, Bastelbedarf

Des Weiteren sind folgende zentrenrelevante Sortimente sowohl im Kern- aber auch als Randsortimente grundsätzlich nicht zulässig:

Bekleidung und Textilien; Schuhe und Lederwaren; Sportartikel; Medien, Elektrokleingeräte/Unterhaltungselektronik; Uhren, Schmuck, Optik; Fahrräder und Zubehör; Matratzen und Bettwaren

1.4.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2 – Gartenfachmarkt gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

- Gartenfachmarkt mit insgesamt bis zu 5.800 qm Verkaufsfläche, untergliedert in max. 3.300 qm überdachte und max. 2.500 qm Freiverkaufsfläche,
- überdachte Anlieferzone,
- Gewächshäuser,
- Freilandanbaufläche zur Kultur von Stauden und Gehölzen,
- betriebsbedingte Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Einrichtungen zur Kundenbewirtung,
- Büro-, Verwaltung-, Sozial- und Sanitarräume,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr,

Folgende Sortimente sind im Kernsortiment zulässig:

- Pflanzen, Dünger, Pflanzenschutz
- Tiernahrung und Zooartikel (ohne lebende Tiere)
- Gartenmöbel, Gartengeräte
- Pflanzgefäße
- Gartenkeramik

Im Randsortiment sind auf max. 300 qm Verkaufsfläche zulässig:

- Boutiqueartikel (z.B. Stecker, Vasen, Windlichter, Oster-, Weihnachtsartikel bis zu 250 qm VF)
- Obst, Weine, Honig bis zu 50 qm VF

Des Weiteren sind folgende zentrenrelevante Sortimente sowohl im Kern- aber auch als Randsortimente grundsätzlich nicht zulässig:

Gesundheit und Körperpflege; Schreibwaren, Papier, Bücher; Bekleidung und Textilien; Schuhe und Lederwaren; Spielwaren, Sportartikel, Hobby mit Ausnahme von Sportgroßgeräten; Hausrat; Elektrokleingeräte/Unterhaltungselektronik; Uhren, Schmuck, Optik; Fahrräder und Zubehör; Matratzen und Bettwaren

1.5 Emissionskontingente L_{EK} pro m^2

In der jeweiligen Teilfläche TF (siehe Planzeichnung) sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{EK} pro m^2 nicht überschreiten:

TF 1	tagsüber (6 Uhr bis 22Uhr)	$L_{EK} = 60 \text{ dB(A)}$
	nachts (22 Uhr bis 6 Uhr)	$L_{EK} = 40 \text{ dB(A)}$

Die Anforderung gilt als erfüllt, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm) das dem Anlage-/Betriebsgrundstück entsprechende Immissionskontingent L_{IK} nicht über-

schreitet. Das Vorhaben ist auch schalltechnisch zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r den maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Von den hier festgelegten Anforderungen kann durch Einzelnachweis abgewichen werden, wenn sich durch eine Neuberechnung der Geräuschimmissionen unter Berücksichtigung des konkreten Bauvorhabens andere Beurteilungspegel an den verschiedenen Fassaden ergeben.

Das Immissionskontingent L_{IK} errechnet sich wie folgt:

$$L_{IK} = L_{EK} + 10 \lg (F/F_0) - 10 \lg (s^2/S_0) - 11$$

mit

L_{EK} = Emissionskontingent je m^2 in dB(A)

F = Fläche des Anlagen-/Betriebsgrundstückes in m^2

s = Entfernung vom Anlagen-/Betriebsgrundstück (Mittelpunkt) zum Einwirkungsbereich (maßgeblicher Immissionsort) in m

$F_0, S_0 = 1 m^2$

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Max. zulässige Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Die max. zulässige Geschossfläche wird wie folgt festgesetzt:

- für das Sondergebiet SO 1: max. 3.500 qm
- für das Gewerbegebiet GE 2: max. 1.100 qm

3. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

3.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenze um höchstens 1,0 m durch untergeordnete Gebäudeteile wie Vordächer, Erker, Balkone und Außentreppen zulässig.

4. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB

5.1 Stellplatzbegrünung

Auf Stellplatzanlagen ist je angefangene 10 Stellplätze ein Laubbaumhochstamm gem. nachfolgender Liste zu pflanzen.

Pflanzliste:

Eberesche

Sorbus aucuparia

Feld-Ahorn

Acer campestre

Mehlbeere	Sorbus aria
Kleinkronige Winter-Linde	Tilia cordata 'Rancho'
Baum-Hasel	Corylus colurna
Pflanzqualität:	Stammumfang: 16 – 18 cm

B. KENNZEICHNUNGEN

Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Das Plangebiet ist beim Rhein-Sieg-Kreis als Altstandort Nr. 5209/106, 5209/2027, 5209/2005 und 5209/2006 erfasst. Belastete Bodenmassen können anfallen. Diese sind unter Beteiligung des Amtes für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, Rhein-Sieg-Kreis zu entsorgen.

C. HINWEISE

Flugerwartungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Flugerwartungsgebiet. Von ganztägigem Landeanflug für den Flughafen Köln/Bonn ist auszugehen. Die Möglichkeit von Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster, Dachdämmung) sollte genutzt werden.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Hennef unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Kampfmittelfunde

Bei etwaigen Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bauliche Anlagen > 20 m

Zum Schutz tief fliegender Luftfahrzeuge auf Grundlage von § 16 a LuftVG ist die Kennzeichnung von Hindernissen ab 20 m über Grund erforderlich. Bei allen baulichen Anlagen, die eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Beteiligung der zivilen und militärischen Luftfahrtbehörden (DFS und Wehrbereichsverwaltung West) notwendig. (Richtlinie für die Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 22.12.1999 und Nr. 4.1 der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen vom 02.09.2004 des Bundesministeriums für Verkehr-, Bau- und Wohnungswesen.)

Anbaubestimmungen entlang der Bundesautobahn gem. § 9 (1), (2) u. (6) FStrG und § 25 StrWG

In den Anbauverbotszonen (entlang der Autobahn A 560 in einer Entfernung von 40 m sowie entlang der B 478 in einer Entfernung von 20 m), die vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn gemessen werden, dürfen Hochbauten jeder Art nicht durchgeführt werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In den Anbauverbotszonen A 560 = 100 m bei Autobahnen, B 478 = 40m bei Bundesstraßen

- dürfen solche bauliche Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs weder

durch Lichteinwirkung, Gas, Dämpfe, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen.

- sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht durch Blendung oder sonstiger Weise beeinträchtigt wird. vor Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
- dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundes- und Landesstraße nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden. Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen.

Gem. § 25 StrWG ist auch im Rahmen von Baugenehmigungen entlang der Landesstraßen die Zustimmung der Straßenbaubehörde einzuholen.

Großflächige Einzelhandelsansiedlungen an der Bröltalstraße

Städtebauliche Wirkungsanalyse

Im Auftrag der Stadt Hennef

Stefan Kruse

Junker und Kruse

Stadtforschung □ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
Mail: info@junker-kruse.de

Mai 2006

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Aufgabenstellung	2
2	Bewertung der veränderten Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Potenzieller Einzugsbereich der Vorhaben	4
2.2	Verlagerung des Verbrauchermarktes „Petz“	6
2.3	Zur geplanten Neuansiedlung eines Gartenmarktes (Breuers Pflanzen-Paradies)	10
2.4	Planungsrechtliche Empfehlungen	14

1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Hennef hat zur Steuerung ihrer Einzelhandelsentwicklung im Jahr 2002 durch das Büro Junker und Kruse ein Einzelhandelsstrukturgutachten erstellen lassen.

In der Standortbeurteilung werden die beiden Flächen nördlich und südlich der Bröltalstraße als nicht geeignet für Einzelhandel beurteilt. Gründe dafür sind die befürchtete „Zangensituation“ für die Innenstadt bei Ansiedlung von nahversorgungs- oder zentrenrelevantem Einzelhandel, der allgemeine Mangel an Verkaufsflächenpotenzialen insbesondere im Lebensmittelbereich sowie die mögliche Schwächung des geplanten Nahversorgungszentrums „Hennef-Ost“.

Der Mangel an Verkaufsflächenpotenzialen für den Planbereich wird auch mit einer anzustrebenden gezielten Lenkung der Ansiedlungsbegehren auf das Zentrum und die wohnungsnah Grundversorgung (Nahversorgung) in den Dorflagen begründet.

Der Ausschuss für Stadtgestaltung und Planung der Stadt Hennef hat das Einzelhandelsstrukturgutachten in seiner Sitzung am 30.04.2003 diskutiert und beschlossen: „Die Aussagen des Einzelhandelsstrukturgutachtens sind bei weiteren Planungen als Teil der Abwägung zu berücksichtigen“.

Im Grundsatzbeschluss „Einzelhandelsansiedlung Bröltalstraße – Autobahnanschluss Hennef- Ost“ des Ausschusses für Stadtgestaltung und Planung vom 29.01.2003 hat sich der Ausschuss mit dem oben genannten Gutachten bereits auseinander gesetzt. Er hat hier entgegen der Empfehlung des Gutachtens eine Ansiedlung von Einzelhandel befürwortet.

Der Ausschuss beschloss vorbehaltlich der verkehrlichen Leistungsfähigkeit für die neue Bröltalstraße die Zustimmung zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit 700 – 1.000 qm Verkaufsfläche sowie der Verlagerung eines ortsansässigen Gartencenters mit etwa 6.000 qm Verkaufsfläche. Weitere Einzelhandelsnutzungen im Planbereich sollen nicht zugelassen werden.

Der Beschluss sieht vor, dass für die vorgesehenen Einzelhandelsnutzungen im Zuge der weiteren Bauleitplanung Regelungen zur Beschränkung bzw. zum Ausschluss von zentrenrelevanten Nebensortimenten zu entwickeln seien.

Um hierfür wie auch für mögliche Modifikationen hinsichtlich der Einzelhandelsnutzungen eine fundierte Bewertungsgrundlage zu erhalten, hat die Stadt Hennef im Jahr 2005 eine Untersuchung in Auftrag gegeben, welche die möglichen Auswirkungen von verschiedenen teils geplanten, teils vorstellbaren Fachmarktansiedlungen an der Bröltalstraße / Autobahnanschlussstelle Hennef-Ost auf die Zentren- und Nahversorgungsstruktur analysiert hat. Die Analyse kommt zu dem deutlichen Ergebnis, dass eine Ansiedlung von Anbietern mit zentrenrelevanten Kernsortimenten in jedem Fall vermieden werden sollte, da sich die mit einer Ansiedlung einhergehenden Umsatzumverteilungen in einer Größenordnung bewegen, aus der negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, hier die Innenstadt von Hennef sowie die Stadtteilzentren von

Hennef-Uckerath und Hennef-Geistingen, sehr wahrscheinlich sind. Andererseits ist die Ansiedlung von Anbietern mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten unproblematisch, so lange die in den abschließenden Empfehlungen formulierten Aussagen insbesondere zur Sortimentszusammensetzung (und hier insbesondere zu den Anteilen der zentrenrelevanten Randsortimente) eingehalten werden.

Im Verlaufe der im Anschluss an die Fertigstellung der gutachterlichen Analyse durchgeführten Gespräche mit potenziellen Investoren bzw. Betreibern haben sich zwei Änderungen ergeben, die durch das vorliegende Gutachten nicht abgedeckt sind und somit einer erneuten gutachterlichen Einschätzung und Bewertung hinsichtlich ihrer möglichen städtebaulichen Auswirkungen bedürfen:

- Der zur Verlagerung anstehende Petz-Markt beabsichtigt, eine maximale Verkaufsflächengröße von 2.350 qm zu realisieren – und damit 150 qm mehr als in dem vorliegenden Gutachten aus 2005.
- Anstelle der geplanten Verlagerung des in Hennef vorhandenen Gartenmarktes ist nunmehr eine Neuansiedlung (Breuer´s Pflanzen-Paradies) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 5.800 qm geplant. Diese teilt sich auf in 3.300 qm „Hallenverkaufsfläche“ und 2.500 qm „Freiverkaufsfläche“.

Ziel dieser erneuten gutachterlichen Analyse ist es nunmehr zu klären, ob sich durch die veränderten Rahmenbedingungen andere Bewertungen der beiden Planvorhaben im Hinblick auf ihre städtebauliche Auswirkungen i.S.v. 11 (3) BauNVO ergeben, die wiederum andere Schlussfolgerungen und somit (auch planungsrechtlich relevante) Empfehlungen nach sich ziehen. Auch diese ergänzende Stellungnahme soll der Stadt Hennef wiederum als fachlich fundierte und empirisch abgesicherte Grundlage sowohl für eine sachgerechte Entscheidung in der Stadt als auch als Bewertungsgrundlage in den verschiedenen formalen Verfahrensschritten dienen.

Methodisch kann dabei auf die aktualisierten Datengrundlagen der gutachterlichen Analyse aus Oktober 2005 zurück gegriffen werden. Um die vorliegende Analyse als in sich geschlossenes Gutachten aufzubauen und im Rahmen der erforderlichen Verfahrensschritte zu Grunde legen zu können, werden erforderliche Beschreibungen und Darstellungen von Begründungszusammenhängen aus dem Gutachten von 2005 übernommen, soweit keine Veränderungen in der jüngsten Vergangenheit eingetreten sind.

2 Bewertung der veränderten Rahmenbedingungen

2.1 Potenzieller Einzugsbereich der Vorhaben

Das Einzugsgebiet eines Vorhabens wird in der Handelsforschung u.a. durch einen Fahrtzeitradius definiert, dessen Größe sich aus der Größe und Zusammensetzung des Vorhabens auf der einen Seite und der Markt- und Konkurrenzsituation auf der anderen Seite ableitet. Für Vorhaben der genannten Größenordnungen kann idealtypisch von einem Einzugsradius von bis zu ca. 15 Minuten Kfz-Fahrzeit ausgegangen werden. Demgegenüber steht jedoch eine ausgeprägte Konkurrenzsituation und damit einhergehende tradierte Einkaufsorientierungen, die im Folgenden erläutert werden.

Der Einzugsbereich der Vorhaben wird sich aufgrund der Konkurrenzsituation einerseits (lokal wie regional), aber auch der standörtlichen Rahmenbedingungen in aller erster Linie auf das Hennefer Stadtgebiet beschränken. Dies trifft auch auf den Gartenmarkt zu, wenngleich hier ein tendenziell größerer Anteil externer Kaufkraft zu Grunde zu legen ist als bei der Verlagerung des Verbrauchermarktes. Im Lebensmittelsektor betrifft dies in erster Linie die Lebensmitteldiscounter (Tabelle 1), aber auch Verbrauchermärkte bzw. SB-Warenhäuser (Tabelle 2) im regionalen Einzugsbereich.

Tabelle 3: Lebensmitteldiscounter in Hennef und Nachbarorten

Firma	Stadt	Adresse
Aldi	Eitorf	53783 Eitorf, Asbacher Straße 46 - 52
Aldi	Hennef	53773 Hennef, Löhestraße 1
Aldi	Königswinter	53639 Königswinter, Im Mühlenbruch 3
Aldi	Königswinter	53639 Königswinter, Am Offermannsberg 2
Aldi	Königswinter	53639 Königswinter, Königswinterer Straße 91
Aldi	Ruppichteroth	53809 Ruppichteroth, Brölstraße 21
Aldi	Siegburg	53721 Siegburg, Händelstraße 7
Aldi	Siegburg	53721 Siegburg, Industriestraße 39a
Aldi	Siegburg	53721 Siegburg, Kaiserstraße 21 - 27
Aldi	Siegburg	53721 Siegburg, Luisenstraße 97
Aldi	St. Augustin	53757 St. Augustin, Alte Heerstraße 64
Aldi	St. Augustin	53757 St. Augustin, Einsteinstraße 14 - 16
Lidl	Eitorf	53783 Eitorf, Siegstraße 125
Lidl	Hennef	53773 Hennef, Mozartstraße 3-5
Lidl	Königswinter	53639 Königswinter, Im Mühlenbruch 9
Lidl	Ruppichteroth	53809 Ruppichteroth, Herchener Straße 2
Lidl	St. Augustin	53757 St. Augustin, Siegstraße 2
norma	Hennef	53773 Hennef, Bahnhofstraße 17
norma	Königswinter	53639 Königswinter, Paulstraße 5
Penny	Hennef	53773 Hennef, Allner Weg 8
Penny	Königswinter	53639 Königswinter, Heisterbacher Straße 5
Penny	Ruppichteroth	53809 Ruppichteroth, Herchenerstraße
Penny	Siegburg	53721 Siegburg, Zeithstraße 83-87
Plus	Eitorf	53783 Eitorf, Im Auel 1
Plus	Königswinter	53639 Königswinter, Hauptstraße 367
Plus	Königswinter	53639 Königswinter, Im Mühlenbruch
Plus	Königswinter	53636 Königswinter, Herresbacherstraße 25
Plus	Ruppichteroth	53809 Ruppichteroth, Im Bruch 2
Plus	Siegburg	53721 Siegburg, Händelstraße 10
Plus	Siegburg	53721 Siegburg, Markt 2 A
Plus	Siegburg	53721 Siegburg, Braschloßerstraße 1a
Plus	St. Augustin	53757 St. Augustin, Pleiser Dreieck 183
Plus	St. Augustin	53757 St. Augustin, Südstraße 27
Plus	St. Augustin	53757 St. Augustin, Engelsgraben 20
Plus	St. Augustin	53757 St. Augustin, Gutenbergstraße 1
Plus	St. Augustin	53757 St. Augustin, Frankfurterstraße 72

Quelle: Eigene Darstellung

Tabelle 4: Untersuchungsrelevante SBW- / VM (ab 1.500 qm) in den umliegenden Kommunen

Betrieb	Stadt	Vkfl. in qm
Extra	Eitorf	1.629
Globus SB-Warenhaus	Eitorf	2.794
Real	St. Augustin	14.644
HIT	St. Augustin-Niederpleis	6.619
Kaufland	Siegburg	6.736
Rewe-Center	Königswinter	1.630

Quelle: eigene Zusammenstellung

Wie in der Tabelle 3 deutlich zu erkennen ist, gibt es eine starke Konkurrenzsituation der Lebensmitteldiscounter in der Umgebung von Hennef. Die umliegenden Orte verfügen alle jeweils über mindestens drei Lebensmitteldiscounter. Auch im Bereich der SB-Warenhäuser / Verbrauchermärkte gibt es eine mehr oder weniger ausgeprägte Wettbewerbssituation, so dass der Auswirkungsbereich des Verlagerungsvorhabens (Petz) mit 90% das Hennefer Stadtgebiet betragen wird und lediglich 10% des Umsatzes von außerhalb Hennefs anzunehmen ist.

Diese Ausgangssituation gilt in ähnlicher Form für das geplante Gartencenter, was seinen Einzugsbereich im wesentlichen auf das Stadtgebiet von Hennef erstrecken und hier lagebedingt eine nennenswerte Marktabschöpfung erzielen wird sowie in nachrangiger Größenordnung (10% des perspektivischen Umsatzvolumens) Kaufkraftzuflüsse aus Ruppichteroth, Eitorf sowie Buchholz als erweitertem Einzugsgebiet verzeichnen kann.

Die Lage am Autobahnanschluss führt nicht in erster Linie zu einem regional nennenswert größerem Einzugsbereich, da zahlreiche Konkurrenzstandorte in den benachbarten Kommunen über ähnlich gute Verkehrsanbindungen verfügen, insbesondere in den westlich von Hennef gelegenen. Vielmehr bedeutet eine Lage mit Schnellstraßen- oder Autobahnanschluss innerhalb der Verdichtungsräume vor allem eine bessere Positionierung gegenüber Konkurrenzbetrieben und -standorten innerhalb des eigentlichen Einzugsbereichs, die eine qualitativ schlechtere Verkehrsanbindung aufweisen.

2.2 Verlagerung des Verbrauchermarktes „Petz“

Hintergrund der im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hennef (10/2002) empfohlenen maximalen Verkaufsflächengrenze von 2.200 qm war die Aufrechterhaltung der Konkurrenzfähigkeit des zentralen SB-Warenhauses (ehemals *Globus*; nunmehr *Hit*), das zweifelsohne eine „ökonomische wie funktionale

Determinante“ für die (derzeitige) Attraktivität, aber auch die Zukunftsfähigkeit des Hennefer Zentrums darstellt. Diese auf den ersten Blick vergleichsweise hohe Verkaufsflächenbegrenzung ist darauf zurück zu führen, da es sich in aller erster Linie um eine Verlagerung innerhalb des Kernortes Hennef und somit nur nachgeordnet um eine gleichzeitige Verkaufsflächenausweitung (von derzeit ca. 1.700 qm Verkaufsfläche) handelt. Mittels dieser (bzw. einer) Verkaufsflächenbegrenzung soll und darf kein Wettbewerbsschutz betrieben werden, sondern es geht um den Erhalt und den Fortbestand des gesamten Hennefer Zentrums, für das das vorhandene SB-Warenhaus eine entscheidende Bedeutung hat.

Dieses Ziel muss auch weiterhin Bestand haben, so dass ein merkliches Überschreiten dieser Empfehlung einigen wesentlichen Zielen des Einzelhandelskonzepts zu wider laufen würde und sie somit nach wie vor ausgeschlossen werden sollte. Ein leichtes Überschreiten jedoch würde den Zielen des Einzelhandelskonzeptes (Kapitel 5, Seite 12f des Einzelhandelskonzeptes) weder widersprechen noch eines der Ziele schwächen bzw. entkräften. Dies ist jedoch nur dann anzunehmen, wenn die Überschreitung der bisher im Rahmen des Einzelhandelskonzept als verträglich eingestuften Verkaufsfläche von max. 2.200 qm < 10% dieser ursprünglichen Größenordnung einnimmt. Somit sollte der geplante Verbrauchermarkt (Petz) an der Bröltalstraße nunmehr eine Gesamtverkaufsfläche (inkl. Getränkemarkt) von 2.400 qm nicht überschreiten.

Gleichwohl ist zu überprüfen, ob von dem Vorhaben negative Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen innerhalb Hennefs und / oder einzelner zentraler Versorgungsbereiche im Auswirkungsbereich i.S.v. § 11 (3) BauNVO einhergehen. Nach der jüngsten Rechtsprechung des BVerwG aus November 2005 ist, entgegen der OVG Rechtsprechung Münster zum CentrO Oberhausen und der dort im Rahmen der Gutachtererstellung praktizierten Vorgehensweise, nicht nur alleine die Erweiterungsfläche in die gutachterliche Analyse einzustellen, sondern das neue Vorhaben als Ganzes. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der vorhabende Markt bereits seit einem sehr langen Zeitraum am Markt tätig ist und sein Marktbedeutung (und damit auch die Orientierung der Kaufkraftströme) längst erreicht hat. Somit kann nicht der neue Markt als komplett neues Vorhaben in die gutachterliche Bewertung eingestellt werden, sondern es muss vielmehr in einem ersten Schritt der (noch) existierende Markt aus dem Markt „herausgerechnet“ werden. Anschließend wird, unter Einstellung dieser veränderten absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, eine erneute Überprüfung des neuen Marktes statt.

Diese Neuberechnung, der eine reine Umsatzumverteilung des „neuen Marktes“ sowohl in Hennef als auch der Region zu Grunde liegt (90% des perspektivischen Jahresumsatzvolumens von 9 Mio. Euro werden innerhalb der Stadt Hennef umverteilt, die verbleibende 10% resultieren aus Streu- und Zufallskunden aus den benachbarten Kommunen), hat ergeben (siehe auch Tabelle 5), dass, bezogen auf die Situation in Hennef selbst, insbesondere die Hennefer Innenstadt bzw. weitere integrierte Lagen Hennefs von nennenswerten Umsatzumverteilungen betroffen sein werden.

Somit sind negative städtebauliche Auswirkungen – auch für die Hennefer Innenstadt – nicht auszuschließen. Selbst die in Uckerath zu erwartende Umsatzumverteilung ist mit einem Wert von knapp unter 10% nur wegen der dort geplanten Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters mit Blick auf die zukünftige städtebauliche Situation noch als vertretbar zu bewerten.

Mit Blick auf die konkreten städtebaulichen Auswirkungen auf die Innenstadt sind dabei noch folgende Überlegungen zu berücksichtigen:

Sofern der vorhandene Standorte als Einzelhandelsstandorte aufgegeben würde (und entsprechend überplant würde – junktim!) könnten sich die zu erwartenden negativen Auswirkungen geringer darstellen als sie nach der Modellberechnung bewertet werden müssen. Dabei ist weiterhin von Bedeutung, dass die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelanbieters im Bereich der Ladestraße sowie die angezeigten umfangreichen Renovierungsarbeiten im Zuge des Betreiberwechsels des jetzigen HIT-Verbrauchermarktes jeweils eine tragfähige Marktentwicklung innerhalb der Innenstadt von Hennef aus jeweiliger Betreibersicht erwarten lassen. Die Innenstadt wird mit einem weiteren Anbieter am Standort Ladestraße zudem einen Verkaufsflächenzuwachs im Sortimentsbereich Nahrungs- und Genussmittel erfahren. Diese Anzeichen können als Indiz gewertet werden, dass unter Würdigung der konkreten örtlichen Situation die aus den errechneten Umsatzumverteilungsquoten resultierenden negativen städtebaulichen Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt von Hennef sich als in Maßen noch vertretbar eingestuft werden können. Bei einer Ansiedlung des vorstehenden Lebensmittelvollsortimenters ist angesichts der jedoch grundsätzlich zu berücksichtigenden Umsatzumverteilungsgrößenordnungen innerhalb Hennefs die Verkaufsfläche des Vorhabens auf eine Größenordnung von bis zu maximal 2.400 qm als städtebaulich noch verträglich anzusehen. Es wird für diese Fallkonstellation städtebaulich noch als verträglich bewerteter Auswirkungen allerdings zugleich empfohlen, eine zusätzliche Begrenzung der Bruttogeschossfläche (BGF) vorzunehmen, um spätere „verdeckte Verkaufsflächenerweiterungen“ zu vermeiden.

Ergänzend soll an dieser Stelle ebenfalls nicht unerwähnt bleiben, dass bereits in dem von der Politik der Stadt Hennef beschlossenen Einzelhandelskonzept von 2002 eine Verlagerungen und gleichzeitige Verkaufsflächenerweiterung des vor-

handenen Lebensmittelvollsortimenters Petz auf dann 2.200 qm positiv bewertet wurde und das geplante Vorhaben – in einer geringfügig kleineren Variante und unabhängig von den durchgeführten Modellberechnungen – somit als konform mit dem Hennefer Einzelhandelskonzept eingeordnet werden kann.

Tabelle 5: Umsatzumverteilungen innerhalb Hennefs – ausgewählte Standortbereiche

Ortsteil/Standort	Umsatzumverteilung	
	In Mio. Euro	In %
Hennef Innenstadt	1,4	10,4
Hennef integrierte Lagen	1,4	8,4
Hennef nicht-integrierte Lagen	1,7	40,5
Stoßdorf	0,6	7,1
Uckerath	0,4	8,0

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage verschiedener Eingangs- und Kennwerte

Bezogen auf die perspektivischen Auswirkungen auf die konkurrierenden Anbieter in der Region (und damit der Einordnung, ob absatzwirtschaftliche Auswirkungen tatsächlich in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen) ist bewusst ein überhöhte „worst-case-Betrachtung durchgeführt worden. In der nachfolgenden Tabelle 6 sind lediglich 6 Wettbewerber aus umliegenden Kommunen ab einer Verkaufsflächengrößenordnung von mindestens 1.500 qm aufgeführt. Würde man das verbleibende Umsatzpotenzial im Lebensmittelbereiche von etwa 0,7 Mio. gegen die 6 Wettbewerber umverteilungsrelevant berechnen, so ergäben sich Umsatzumverteilungsquoten von 1,5% bis deutlich unter 1,0%. Da jedoch davon auszugehen ist, dass dieser Umverteilungsumsatz gegenüber mehr Wettbewerbern (nicht nur in diesen Städten) wirken wird, ergeben sich vernachlässigbar kleine Umsatzumverteilungsquoten (deutlich unter 1,0 %), so dass negative Auswirkungen in den umliegenden Städten und Gemeinden Hennefs durch die Verlagerung und gleichzeitige Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelvollsortimenters Petz ausgeschlossen werden kann.

Tabelle 6: Umsatzumverteilung in den Hennefer Nachbarkommunen – ausgewählte Standorte

Betrieb	Stadt	Umsatzumverteilung	
		In Mio. Euro	In %
Extra	Eitorf	0,1	1,5
Globus SB-Warenhaus	Eitorf	0,1	0,9
Real	St. Augustin	0,1	0,2
HIT	St. Augustin-Niederpleis	0,1	0,5
Kaufland	Siegburg	0,1	0,4
Rewe-Center	Königswinter	0,1	1,0

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage verschiedener Eingangs- und Kennwerte

2.3 Zur geplanten Neuansiedlung eines Gartenmarktes (Breuers Pflanzen-Paradies)

Entgegen den ursprünglichen Vorstellungen konnte eine Verlagerung eines in Hennef vorhandenen Gartenmarktes nicht realisiert werden. Vielmehr ist aktuell eine Neuansiedlung in einer Größenordnung von insgesamt 5.800 qm Verkaufsfläche vorgesehen. Diese teilt sich auf in 3.300 qm „Hallenverkaufsfläche“ und 2.500 qm „Freiverkaufsfläche“. Laut Angabe des potenziellen Betreibers (Breuers Pflanzen-Paradies; Angaben vom 02.03.2006) sind die geplanten Sortimente im wesentlichen den „klassischen“ und auch im Rahmen des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Hennef vorgeschlagenen nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zuzuordnen.

- Die 2.500 qm Verkaufsfläche umfassende Freifläche ist ausschließlich dem Verkauf von Erden und Baumschulartikeln vorbehalten
- Die 3.300 qm Verkaufsfläche umfassende Hallenfläche (Warm- und Kaltthalle) teilt sich wie folgt auf:
 - 1.650 qm Pflanzen
 - 495 qm Tiernahrung und Zooartikel (ohne lebende Tiere)

- 330 qm Gartenmöbel, Gartengeräte, Dünger und Pflanzenschutz
 - 330 qm Terrakotta-Artikel
 - 247 qm Gartenkeramik
 - 247 qm Boutiquebereich (z.B. Stecker, Vasen, Windlichter; aber auch Oster- und Weihnachtsartikel)
- Hinzu kommen Flächen, die, gemäß der Definition des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005, ebenfalls der Verkaufsfläche hinzu zu rechnen sind wie
 - „kleine Mengen für Obst / Wein / Honig“
 - Kassenbereich
 - WCs, solange es sich um Kunden-WCs handelt

Bei der Bewertung möglicher städtebaulicher Auswirkungen kommt bei derartigen Betrieben (mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) dem Anteil bzw. dem Umfang des zentrenrelevanten Rand- oder auch Nebensortiments die entscheidende Bedeutung zu. Bei der geplanten Neuansiedlung an der Bröltalstraße fällt lediglich der Bereich „Boutiquebereich“ – mit einer Verkaufsfläche von 247 qm geplant – unter die Rubrik zentrenrelevantes Randsortiment. Darüber hinaus wird eine weitere Gruppe nicht näher quantifiziert („kleine Mengen Obst / Wein / Honig“), diese dürfte jedoch deutlich unterhalb der kleinsten Größenordnung der aufgeführten quantifizierten Warengruppen liegen. Da per definitionem von den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche ausgehen¹ (weder in Hennef noch in den Nachbarkommunen²) und das geplante zentrenrelevante Randsortiment vergleichsweise klein (247 qm Boutiqueartikel, Obst / Wein / Honig nicht näher quantifiziert, jedoch unterhalb der Boutiquebereich-Größenordnung und somit die Gesamtverkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments < 500 qm / < 10% der geplanten Gesamtverkaufsfläche) ist, so dass absatzwirtschaftliche Auswirkungen in Größenordnungen bestehen, die bezogen auf die unterschiedlichen Standortbereiche vernachlässigbar klein bzw. nicht nachweisbar sind (< 0,1 Mio. Euro je Standortbereich), sind negative absatzwirtschaftliche Auswirkungen für

¹ Schließlich befinden sich die relevanten Mitbewerber in der Regel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche - sowohl in Hennef als auch in den Nachbarkommunen

² Bei den geplanten Sortimenten handelt es sich um die „klassischen“ und keinesfalls um Henneftypische nicht-zentrenrelevante Sortimente, so dass diese Nicht-Zentrenrelevanz auch für ggf. im Auswirkungsbereich liegende Nachbarkommunen angenommen werden kann.

das geplante Vorhaben in dieser Größenordnung und für die zentrenrelevanten Randsortimente (i.S.v. § 11 (3) BauNVO) nicht zu vermuten. Somit werden auch keine negativen städtebaulichen Auswirkungen mit dem geplanten Randsortiment vorausgesetzt, die textlichen Festsetzungen des B-Plans umfassen nur diese Sortimente und Größenordnungen - ergeben.

Demgegenüber steht jedoch das Kernsortiment des geplanten Gartencenters. Hier sei noch mal explizit auf die Ergebnisse des Einzelhandelskonzepts aus dem Jahr 2002 und die in der Zwischenzeit realisierte Entwicklung bis zum 2005 hingewiesen (vgl. nachfolgende Tabelle 7).

Tabelle 7: Entwicklung der Verkaufsflächen von 2001 bis 2005 – im Vergleich zur absatzwirtschaftlichen Prognose im Rahmen des Einzelhandelskonzepts 2002

Hauptbranche / Sortiment*	Verkaufsfläche 2001 in qm	Verkaufsfläche 2005 in qm	Entwicklung 2001 – 2005 in qm (saldo)	Verkaufsflächenpotenzial untere Variante 2001 bis 2010 in qm
Lebensmittel / Nahrungs- und Genussmittel	10.470	10.670	200	1.600
Gesundheits- und Körperpflege	2.160	3.090	930	600
Schreibwaren, Papier, Bücher	710	1.010	300	200
Bekleidung, Textilien	4.220	3.010	-1.210	-
Schuhe, Lederwaren	1.390	950	-440	-
Spielwaren / Sportartikel / Hobby	1.310	1.590	280	300
Hausrat / Glas / Porzellan	1.710	2.980	2.270	500
Unterhaltungselektronik	1.380	940	-440	400
Uhren / Schmuck / Optik	910	860	-50	100
Einrichtungsbedarf / Möbel ³	13.530	8.200	-5.330	5.400
Bau- und Gartenmarktsortiment	16.570	21.120	4.550	1.900
Elektro / Leuchten / sonst. hochwertige Haushaltsgeräte	920	1.300	380	0

Quelle: Eigene Erhebungen. Eigene Darstellung. Kleinere Abweichungen zwischen 2001 und 2005 resultieren teilweise aus notwendigen methodischen Anpassungen im Sortimentsgruppenzuschnitt

Nach der Flächenentwicklung zwischen den Erhebungszeitpunkten im Jahr 2001 und im Juli 2005 bestehen kaum noch nennenswerte absatzwirtschaftliche tragfähige Entwicklungsspielräume, zumal selbst die zurückhaltende Variante der An-

³

Rückgang resultiert vornehmlich aus des Verkaufsflächenrückgangs des Anbieters in Bröl.

nahmen für die Potenzialberechnung durch die schwache wirtschaftliche Entwicklung in diesem Zeitraum und die anhaltende Kaufzurückhaltung nur schwerlich zu erreichen sind. Für die hier im Fokus der Betrachtung stehende Warengruppe Bau- und Gartenmarktsortimente gilt diese Feststellung im besonderen, überschreitet die tatsächlich stattgefundenene Verkaufsflächenentwicklung doch die ermittelten zusätzlichen Verkaufsflächenspielflächen, und das ohne die in der Planung befindliche Verlagerung inkl. Verkaufsflächenerweiterung (inkl. Gartencenter-Abteilung) des vorhandenen Bahr-Baumarktes.

Angesichts dieser bereits heute schon zu verzeichnenden und in der Zukunft sich noch zuspitzenden Konkurrenzsituation wird es insbesondere in Hennef¹ zu einem verschärften Wettbewerb kommen. Dieser wird sich jedoch nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche innerhalb der Stadt Hennef auswirken, liegt doch der weitaus überwiegende Anteil der Mitbewerber bzw. der konkurrierenden Verkaufsflächenangebote außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

Demgegenüber ist aber angesichts dieser sehr deutlichen Umsatzumverteilungen (5,7 Mio. des potenziellen Umsatzvolumens des neuen Marktes werden innerhalb der Stadt Hennef umverteilt) zu Lasten bestehender Wettbewerber mit einer veränderten Standortstruktur und damit auch zu einer sich versäuernden Versorgungssituation innerhalb Hennefs zu rechnen. Wird sich durch eine mögliche Betriebsaufgabe im Kernort Hennef selbst die Versorgungssituation nicht wesentlich verändern, ist dies insbesondere in Uckerath anders zu werten. Eine Aufgabe eines oder mehrerer Betriebe hätte dort eine deutliche Verschlechterung der Versorgungssituation zur Folge.

Tabelle 8: Umsatzumverteilung in der Warengruppe Gartenmarktsortimente im Stadtgebiet Hennef

Standorte	Umsatzumverteilung	
	In Mio. Euro	In %
Bröl	0,39	54
Dammbroich	0,4	25,7
Hennef Integrierte Lage	3,16	42,6
Hennef Innenstadt	0,13	52,3
Stoßdorf	1,32	19,7
Uckerath	0,3	43,7

Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage verschiedener Eingangs- und Kennwerte

Bezogen auf die perspektivischen Auswirkungen auf die konkurrierenden Anbieter in der Region (und damit der Einordnung, ob absatzwirtschaftliche Auswirkungen

¹ Bereits in der Untersuchung aus Oktober 2005 ist darauf hingewiesen worden, dass sich der Wirkungsbereich eines Gartencenters, auch und insbesondere bedingt durch die ausgeprägte Konkurrenzsituation in der Region, im wesentlichen auf das Hennefer Stadtgebiet beschränken wird.

tatsächlich in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen) kann angesichts des geringen Umsatzanteils (10% des perspektivischen Umsatzvolumens wird aus Kommunen außerhalb Hennefs erzielt), der auf diese Kommunen und die dort vorhandenen Anbieter davon ausgegangen werden, dass die Auswirkungen auf die einzelnen Anbieter deutlich unterhalb der Erheblichkeitsschwelle, ja sogar unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle (0,1 Mio. Euro) bleiben. Dies trifft sowohl für das Kernsortiment als auch erst recht für das Randsortiment zu. Negative Auswirkungen in den umliegenden Städten und Gemeinden Hennefs durch die Neuansiedlung des Gartenmarktes können somit ausgeschlossen werden

Um zu vermeiden, dass diese verschärfte Wettbewerbssituation auch zu einem städtebaulichen Problem der Zukunft (Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche) werden kann⁵, ist strikt auf die Einhaltung der textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne bei den jeweiligen Standortbereichen zu achten.

2.4 Planungsrechtliche Empfehlungen

Um die o.a. Bewertungen der beiden modifizierten Vorhaben im Bereich der Bröltalstraße zu untermauern und planungsrechtlich abzusichern, sollte im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Ausweisung eines Sondergebietes (i.S.v. 11 (3) BauNVO für großflächigen Einzelhandel erfolgen.

Für das *Gartencenter* empfehlen sich folgende textliche Festsetzungen⁶:

- Festsetzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche auf 5.800 qm.
- Differenzierung in überdachte (max. 3.300 qm) und Freiverkaufsfläche (2500 qm)
- Das Kernsortiment des Gartencenters umfasst folgende, gemäß der Hennefer Sortimentsliste nicht-zentrenrelevante Warengruppen:
 - Pflanzen, Dünger und Pflanzenschutz
 - Tiernahrung und Zooartikel (ohne lebende Tiere)
 - Gartenmöbel, Gartengeräte

⁵ Dies kann dann eintreten, wenn Betriebe im Rahmen ihres (nicht-zentrenrelevanten) Kernsortiments aufgrund der deutliche gestiegenen Konkurrenzsituation bei einem gleich gebliebenen sortimentspezifischen Kaufkraftpotenzial keine Gewinne durch den Verkauf ihres Kernsortiments erzielen können und begnügen, schleichend ihr Sortiment – nicht selten gegen die textlichen Festsetzungen im Rahmen des für ihren Standort gültigen Bebauungsplans – zu verändern. Und dann in der Regel in Richtung zentren-relevante Sortimente.

⁶ In Anlehnung und unter Berücksichtigung der dezidierten und zielführenden Festsetzungen im Rahmen der Verlagerung des Bahr-Baumarktes innerhalb Hennefs.

- Pflanzgefäße
- Gartenkeramik

Das zentrenrelevante Randsortiment ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 5.800 qm auf ein Gesamtverkaufsfläche von maximal 300 qm begrenzt und umfasst folgende Warengruppen:

- Boutiqueartikel (z.B. Stecker, Vasen, Windlichter; aber auch Oster- und Weihnachtsartikel bis zu 250 qm Verkaufsfläche
- Obst / Weine / Honig bis zu eine Verkaufsfläche von 50 qm.

Des weiteren sind folgende zentrenrelevante Sortimente sowohl als Kern- aber auch als Randsortimente grundsätzlich nicht zulässig:

Bekleidung, Schuhe, Medien, Unterhaltungselektronik, ... (unter Bezugnahme auf Hennefer Sortimentsliste ergänzen.)

Für den *Verbrauchermarkt* empfehlen sich folgende textliche Festsetzungen⁷:

- Festsetzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche auf 2.400 qm.
- Das Kernsortiment des Verbrauchermarkts umfasst folgende, gemäß der Hennefer Sortimentsliste nahversorgungsrelevanten Warengruppen:
 - Backwaren, Fleischwaren
 - Getränke
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Drogerie, Parfümerie, Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel
 - Zeitschriften

Das zentrenrelevante Randsortiment ist im Rahmen der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 2.400 qm auf ein Gesamtverkaufsfläche von maximal 100 qm begrenzt und umfasst folgende Warengruppen:

- Hausrat
- Schreib-, Papierwaren, Schul-, Büroartikel
- Spielwaren, Bastelbedarf

Des weiteren sind folgende zentrenrelevante Sortimente sowohl als Kern- aber auch als Randsortimente grundsätzlich nicht zulässig:

Bekleidung, Schuhe, Medien, Unterhaltungselektronik, ... (unter Bezugnahme auf Hennefer Sortimentsliste ergänzen.)

⁷ In Anlehnung und unter Berücksichtigung der dezidierten und zielführenden Festsetzungen im Rahmen der Verlagerung des Bahr-Baumarktes innerhalb Hennefs.

Um Irritationen und spätere Diskussionen zu vermeiden, empfiehlt es sich ebenso eine Definition der Verkaufsfläche mit in den Bebauungsplan aufzunehmen, hat doch jüngst das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 14.04 Urteil) zur Klärung bisher strittiger Fragen (z.B. Hinzurechnung von Kassen- oder Packzone) beigetragen.

Danach ist die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes wie folgt zu definieren:

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassen- und Vorkassenzonen, Thekenbereiche, Schaufenster und sonstigen Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.)