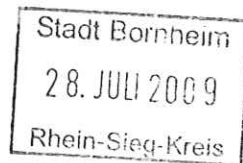




Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
7-Stadtentwicklung
Postfach 1140

53308 Bornheim



Handwritten signature and date 5/19/8.

Datum: 22.07.2009

Seite 1 von 3

Aktenzeichen:

35.2.41 - 82 - 04/09

Auskunft erteilt:

Herr Liese

thomas.liese@bezreg-
koeln.nrw.de

Zimmer: H 400

Telefon: (0221) 147 - 2241

Fax: (0221) 147 - 2615

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

DB bis Köln Hbf,
U-Bahn 3,4,5,16,18
bis Appellhofplatz

Telefonische Erreichbarkeit:
mo. - do.: 8:00 - 16:30 Uhr,
freitags: 8:00 - 15:00 Uhr
Besuchertag:
donnerstags: 8:30 - 15:00 Uhr

Landeskasse Köln:
Dt. Bundesbank, Filiale Köln
BLZ 370 000 00,
Kontonummer 370 015 20
WestLB, Düsseldorf
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60

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

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

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Offenlage

Zu dem Konzept gebe ich folgende Stellungnahme ab:

1.) Auf Seite 61 wird mit Bezug auf die neuen landesplanerischen Regelungen das Ziel formuliert, zusätzliche Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche **und Standorte mit Wohngebietsbezug** zu konzentrieren.

Die Kriterien, nach denen großflächige Nahversorgungsbetriebe (als Discounter oder Vollsortimenter) auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche, jedoch „mit Wohngebietsbezug“ angesiedelt werden können, sollten in das Konzept aufgenommen werden.

Sinngemäß könnte Folgendes formuliert werden:

-- Die Regelungen des § 24 a Landesentwicklungsprogrammgesetz und des § 11 Abs. 3 BauNVO stehen der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an solitären Standorten außerhalb festgelegter zentraler Versorgungsbereiche nicht zwingend entgegen.

Trotz Überschreitung der Grenze der Großflächigkeit von 800 qm Verkaufsfläche und Überschreitung der Regelvermutungsgrenze von 1200 qm Geschossfläche kann es das Ergebnis einer Einzelfallprüfung sein, dass keine negativen Auswirkungen eines Nahversorgungsbetriebes zu befürchten sind.



DER REGIERUNGSPRÄSIDENT



Datum: 22.07.2009

Seite 2 von 3

Die dazu ergangene Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes, der Bericht der Arbeitsgruppe „Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO“ vom 30.04.2002 (ZfBR 2002, S. 598) und der Einzelhandelserlass NRW geben für diese Beurteilung Anhaltspunkte:

Derartige Auswirkungen werden in der Regel dann nicht anzunehmen sein, wenn der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 v.H. der Verkaufsfläche beträgt und der Standort verbrauchernah, hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens „verträglich“ sowie städtebaulich integriert ist.

„Städtebauliche Integration“ in diesem Sinne bedeutet nicht zwangsläufig, dass der Standort des Vorhabens innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegen muss. Eine Gefährdung der verbrauchernahen Versorgung durch einen einzelnen Lebensmittelbetrieb ist in der Regel unter städtebaulichen Gesichtspunkten dann nicht anzunehmen, wenn der neue Betrieb an einem geeigneten, von Wohnnutzung umgebenen Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dient.

Dies ist nach Auffassung der o.g. Arbeitsgruppe, deren Arbeitsergebnis auch Eingang in die Rechtsprechung des BVerwG gefunden hat, dann der Fall, wenn der voraussichtliche Umsatz des geplanten Supermarktes 35 % der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht übersteigt. Als Nahbereich wird in städtischer Umgebung ein Radius von ca. 700 m angenommen, der einer Gehzeit von etwa 10 Minuten entspricht. In ländlicher Umgebung können auch weiter entfernt liegende Wohnstandorte einbezogen werden, wenn sie dem Ansiedlungsstandort zuzuordnen sind und keine Realisierungschance für eine eigenständige Versorgung besteht. --

2.) Wie von dem Gutachter hervorgehoben, kann die Potentialfläche nördlich der Beethovenstraße im zentralen Versorgungsbereich Merten



Datum: 22.07.2009

Seite 3 von 3

nur unter der Voraussetzung als städtebaulich integriert gelten, dass eine verbesserte Anbindung zu dem Ortszentrum gelingt.

Diese Auffassung halte ich für zutreffend.

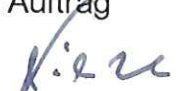
Die Möglichkeit der Realisierung einer solchen Verbindung sollte dargestellt werden.

3.) Der Gutachter geht davon aus, dass großflächige Getränkefachmärkte im Einzelfall auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen oder Wohngebietslagen in nicht integrierten Gewerbegebieten angesiedelt werden können.

Diese Auffassung des Gutachters wurde in anderen Fällen bereits mehrfach mit dem zuständigen Ministerium und den übrigen Bezirksregierungen diskutiert und ausdrücklich nicht akzeptiert.

Im übrigen ist die Untersuchung gut nachvollziehbar und schlüssig.

Im Auftrag


(Liese)



2

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

Stadtverwaltung Bornheim
Postfach 11 40
53308 Bornheim

Stadt Bornheim
24. JULI 2009
Rhein-Sieg-Kreis

Amt 61 - Planung

Abtl. 61.2 - Regional-/ Bauleitplanung

Beate Klüser

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2327

Telefax: 02241/13-2430

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

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
29.06.2009 61 20 02 FNP

Mein Zeichen
61.2 – Kl.

Datum
22.07.2009

**Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden keine Anregungen
vorgebracht.

Im Auftrag

B. 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)



GEMEINDE
SWISTTAL
DER BÜRGERMEISTER

3

Gemeinde Swisttal * Postfach 1264 * 53911 Swisttal

An die
Stadt Bornheim
7-Stadtentwicklung
z.Hd. Herrn Erll
Rathausstraße 2
53332 Bornheim



Dienststelle: Gemeindeentwicklung

Auskunft erteilt: Herr Funke

Zimmer: 35

Durchwahl: (02255) 309-610

Telefax: (02255) 309-899

e-mail: Juergen.Funke@Swisttal.de

Adresse: Rathausstraße 115
53913 Swisttal-Ludendorf

Zu erreichen über: RVK-Linien 805, 984 oder
DB-Linie RB23 (Bhf. Odendorf)

Internet: <http://www.swisttal.de>

Datum und Zeichen Ihres Schreibens

Mein Zeichen
61-15-55

Lv/g

Datum
02. September 2009

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim
Bezug: Ihr Schreiben vom 29.06.2009

Sehr geehrter Herr Erll,

der Planungs- und Verkehrsausschuss der Gemeinde hat in seiner Sitzung über das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim abschließend beraten und folgenden Beschluss gefasst:

„Der Planungs- und Verkehrsausschuss der Gemeinde Swisttal nimmt das Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim zur Kenntnis. Das Konzept ist in vollem Umfang vereinbar mit den Zielen der Gemeindeentwicklung in Swisttal. Aus Perspektive der Gemeinde Swisttal ist von besonderer Bedeutung, dass die Einzelhandelsagglomeration im Gewerbegebiet ‚Am Hellenkreuz‘ als Ergänzungsstandort in ihrem derzeitigen Bestand festgeschrieben wird.

Darüber hinaus wird angeregt, dass der Entwicklungsspielraum für großflächigen Einzelhandel im Gewerbegebiet ‚Bornheim-Süd‘ ausschließlich auf Einzelhandel mit ausschließlich nicht zentrenrelevanten Sortimenten beschränkt wird.“

Die Entscheidung des Ausschusses wird Ihnen mit der Bitte um Umsetzung und Berücksichtigung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept übersandt.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

(Kalkbrenner)
Beigeordnete

Konten der Gemeindekasse:

Kreissparkasse Köln Nr. 059 002 006 (BLZ 370 502 99)
Postgiroamt Köln Nr. 197 03-500 (BLZ 370 100 50)

VR-Bank Rhein-Erft eG Nr. 3 301 261 011 (BLZ 371 612 89)
Raiffeisenbank Rheinbach Voreifel eG Nr. 300 216 013 (BLZ 370 696 27)

4

Stadt Wesseling - Der Bürgermeister - 50387 Wesseling

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
7 – Stadtentwicklung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
21. AUG. 2009
Rhein-Sieg-Kreis

25/8

BEREICH Stadtplanung

AUSKUNFT ERTEILT Silke Rheinschmidt

E-MAIL srheinschmidt@wesseling.de

DURCHWAHL TEL. 701- 337

DURCHWAHL FAX 701- 6337

ZIMMER 314

DATUM 19.08.09

MEIN ZEICHEN 61/Rh

(Bei allen Schreiben bitte angeben)

Stellungnahme zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim,

Ihr Schreiben vom 29.06.2009, 61 20 02 FNP

Allgemeine
Sprechstunden
montags, mittwochs
und donnerstags
07.30 Uhr - 16.00 Uhr
dienstags
07.30 Uhr - 18.00 Uhr
INFO und Bürgeramt bis 19.00 Uhr
freitags
07.30 Uhr - 12.30 Uhr

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadt Wesseling begrüßt grundsätzlich die Aufstellung eines Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim.

Zu dem Konzept werden jedoch erhebliche Bedenken geäußert:

Sondergebiet Bornheim Süd

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wird das Sondergebiet „Bornheim Süd“ als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten genannt. Des Weiteren wird angeführt, die Ansiedlung weiterer Betriebe mit entsprechender Sortimentsausweisung sei mittel- bis langfristig denkbar und eine Erweiterung des Sondergebietes in begrenztem Maße möglich. Bei einer weiteren Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben könnten demnach noch 1.700 qm Verkaufsflächen für zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente vorgesehen werden (Kap. 5.5, S. 73).

Die Stadt Wesseling hat erhebliche Bedenken, dem Sondergebiet „Bornheim Süd“ die Funktion als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel zuzuweisen. Eine Verkaufsflächenenerweiterung, sowohl für zentrenrelevante Randsortimente als auch für nicht-zentrenrelevante Sortimente, ist aus unserer Sicht inakzeptabel.

In diesem Zusammenhang weise ich nochmals auf die Stellungnahmen zu der 38. Flächennutzungsplanänderung sowie zum Bebauungsplan Ro 18 aus den Jahren 2002 und 2003 sowie die darin vorgetragenen Bedenken hin. Die Ansicht, dass durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit des Standortes ein signifikanter Kaufkraftabfluss zu

KONTEN DER STADTKASSE WESSELING
Postbank Köln
KONTO 1067 57-503 BLZ 370 100 50
Kreissparkasse Köln
KONTO 132/000 017 BLZ 370 502 99
Deutsche Bank
KONTO 382/5544 BLZ 370 700 60
Commerzbank Wesseling
KONTO 260 000 500 BLZ 370 400 44
VR-Bank Rhein-Erft eG
KONTO 40 00 00 4010 BLZ 371 612 89
Dresdner Bank
KONTO 5201 950 BLZ 370 800 40
Brühler Kreditbank eG
KONTO 704157010 BLZ 370 699 91

Lasten des Wesseling Einzelhandels erfolgt, wird weiterhin aufrecht gehalten und durch das vorliegende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept auch bestätigt.

In Kap. 3 wird die Einzelhandelszentralität der Stadt Bornheim (Umsatz-Kaufkraft-Relation) nach Warengruppen dargestellt (vgl. S. 23). Dabei ist ersichtlich, dass in den Sortimenten Möbel, Baumarkt sowie GPK/ Hausrat Zentralitätswerte von weit über 100% erreicht werden. „Es wird deutlich, dass die Baumarkt- und Möbelsortimente sowie zu diesen Warengruppen affine Sortimente deutliche Zuflüsse generieren“ (vgl. S. 23). Diese Aussagen bestätigen die von der Stadt Wesseling in den Jahren 2002 und 2003 vorgetragenen Bedenken. Die Zentralitätswerte von über 140% zeigen, dass erhebliche Kaufkraft aus den benachbarten Mittelzentren zufließt. Somit ist ersichtlich, dass ein weitaus höherer Kaufkraftabfluss aus Wesseling nach Bornheim erfolgt als der im Einzelhandelsgutachten der ECON-Consult aus dem Jahr 2002 prognostizierte vergleichsweise geringe Wert von ca. 2-3%.

Bereits die im Sondergebiet vorhandenen Verkaufsflächen beeinträchtigen die Stadt Wesseling in ihrer landesplanerisch zugewiesenen Funktionsfähigkeit als Mittelzentrum. Bei einer Erweiterung der Verkaufsflächen sind weitere nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO auf die Einzelhandelsstruktur und Funktion der zentralen Versorgungsbereiche Wesselings zu erwarten.

Eine Verkaufsflächenenerweiterung steht des Weiteren in klarem Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 sowie den Darstellungen der 38. Flächennutzungsplanänderung. Darin sind Verkaufsflächen-Obergrenzen für das Sondergebiet von 47.500 qm VF insgesamt sowie 3.200 qm VF für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden insgesamt 50.000 qm Verkaufsfläche im Sondergebiet „Bornheim Süd“ angegeben. (S. 73: „Auf knapp 50.000 qm Verkaufsfläche summiert sich das Angebot von Porta, Bauhaus und Boss-Möbel“). Dies bedeutet, dass die tatsächlich im Sondergebiet vorhandene Verkaufsfläche die rechtlich zulässige VF-Obergrenze um 2.500 qm deutlich überschreitet. Dieser bereits kurz nach Eröffnung der Einzelhandelsbetriebe festgestellte Sachverhalt ist aus Sicht der Stadt Wesseling mit der klaren Rechtslage nicht vereinbar und verletzt zudem das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB.

Die Stadt Wesseling bittet um Auskunft darüber, wie eine so deutliche Überschreitung der Verkaufsflächen entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 zustande gekommen ist und ggf. um geeignete Maßnahmen zur Herstellung planungsrechtskonformer Verhältnisse.

In unserer Stellungnahme vom 4.2.2003 zum Bebauungsplan Ro 18 wurde bereits darauf aufmerksam gemacht, dass sich in der Praxis die Überprüfbarkeit der Einhaltung der Verkaufsflächenfestsetzungen für die jeweiligen zentrenrelevanten Randsortimente als problematisch erweisen würde. Die Tatsache, dass über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinaus weitere Verkaufsflächen vorhanden sind, bestätigt die von der Stadt Wesseling angesprochene Problematik.

Weiterhin weise ich darauf hin, dass die im Regionalplan Köln, Teilabschnitt Bonn/ Rhein-Sieg, in Kap. 1.2.2, Ziel 2 erwähnte Ausnahmeregelung für das GIB „Bornheim/

Alfter" mit der 3. Änderung des Regionalplanes aus den textlichen Darstellungen gestrichen wurde. Damit steht das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept inhaltlich im Widerspruch zu der ebenfalls von der Stadt Bornheim initiierten 3. Regionalplanänderung. Aus vorgenannten Gründen wird angeregt, das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept dementsprechend anzupassen.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: Getränke

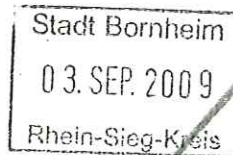
In Kap. 5.6.1 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird ausgeführt, dass die Integration von Getränkefachmärkten in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohngebietslagen nicht grundsätzlich zu fordern ist und die Ansiedlung z.B. in einem Gewerbegebiet im Einzelfall durchaus angemessen sei (vgl. Seite 77).

Die Stadt Wesseling lehnt diese pauschale Ausnahme für Getränkefachmärkte grundsätzlich ab, da dadurch die Möglichkeit offen gehalten wird, bspw. im nahe zu Wesseling gelegenen Gewerbegebiet Sechtem Getränkefachmärkte anzusiedeln.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Michael Vogel
Beigeordneter

Stadt Bornheim
7- Stadtentwicklung
Postfach 1140
53308 Bornheim



5
Stadtplanungsamt
Berliner Platz 2

Auskunft erteilt (auch für
barrierefreie Dokumente)
**Marlies Boekels-
Schmidt**

Telefon (0228) 77 44 96
Telefax (0228) 77 58 36

E-Mail
**marlies.boekels-
schmidt@bonn.de**
Aufzugsgruppe/Etage/Zimmer
2 /8c
Mein Zeichen
61-12
Datum
31.08.2009

Call-Center: (0228) 77-0
Internet: www.bonn.de

Virtuelle Poststelle
Kommunikationsregeln unter:
www.bonn.de/dialog

Öffnungszeiten
Montag und Donnerstag
8.00 - 18.00 Uhr
Dienstag, Mittwoch und Freitag
8.00 - 13.00 Uhr
Zusätzliche
telefonische Servicezeit
Dienstag und Mittwoch
13.00 - 16.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel
Bahnen: 61,62,66,67
Busse: 620,625,626,635

Zufahrt für Rollstuhlfahrer

Sparkasse KölnBonn
BLZ: 370 501 98
Kto.-Nr.: 11 312

Postbank Köln
BLZ: 370 100 50
Kto.-Nr.: 118 90-501

Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG
BLZ: 380 601 86
Kto.-Nr.: 2003 753 010

Betr.: Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim gibt die Stadt Bonn vorbehaltlich der Zustimmung des Rates die in der Anlage beigefügte Stellungnahme (Auszug aus der Niederschrift des Ausschusses für Planung, Verkehr und Denkmalschutz vom 20.08.2009) ab.

Die Entscheidung des Rates am 24.09.2009 werde ich Ihnen kurzfristig mitteilen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Marlies Boekels-Schmidt
(Dipl. Geographin)

Anlagen

Bonn 2008
Zukunft braucht
Erfahrung

25 Jahre
Senior Experten
Service (SES)
www.ses-bonn.de

1.7.6 Drucksachen-Nr.: **0811886NV2**

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim

Empfehlung an den Rat: (einstimmig)

Die Verwaltung wird beauftragt, im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB sowie zum Einzelhandesstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim zur beabsichtigten Erweiterung des Gewerbegebietes in Bornheim-Süd, den beiden geplanten neuen Mischgebieten in Hersel (Erweiterung des Mischgebietes nördlich der Roisdorfer Straße (L 118)) und Roisdorf (Erweiterung des Mischgebietes nördlich der Herseler Straße (L 118)) sowie der Ausweisung des zentralen Versorgungsbereichs Bornheim/Roisdorf als Hauptzentrum folgende Stellungnahme abzugeben:

Gegen die geplanten erweiterten Mischgebiete in Hersel (Erweiterung des Mischgebietes nördlich der Roisdorfer Straße (L 118)) und Roisdorf (Erweiterung des Mischgebietes nördlich der Herseler Straße (L 118)) sowie die Erweiterung des Gewerbegebietes in Bornheim-Süd bestehen erhebliche Bedenken.

Eine Zustimmung kann nur dann erfolgen, wenn in nachfolgenden B-Planverfahren sichergestellt wird, dass Einzelhandel in jeglicher Form ausgeschlossen wird. Unberührt hiervon sind der Verkauf selbst hergestellter Ware, wenn sie dem Gewerbebetrieb untergeordnet ist.

Bei der Ausweisung dieser Gebiete besteht ansonsten die Gefahr, dass aufgrund der Agglomerationswirkungen in Roisdorf von Porta und Bauhaus zum einen, in Hersel von Aldi und dem Daniels Outlet-Store zum anderen, unerwünscht weitere Kaufkraft von Bonn abgezogen wird. Insbesondere in den Mischgebieten sind auch nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente zulässig, die die Zentrenkonzeption von Bonn aufgrund des Verflechtungsgebietes in Frage stellen.

In Hersel sind im zugrunde gelegten Zentrenkonzept Teile der Gewerbe – bzw. Mischbauflächen westlich der Bahn als potentielle Entwicklungsbereiche für den zentralen Versorgungsbereich Hersel vorgesehen. Die dort empfohlene sofortige Festlegung des geplanten größeren Bereiches war wegen einer zuvor notwendigen Änderung des Regionalplanes nicht möglich.

Die Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereichs für Hersel auf die Flächen jenseits der trennenden B9 mit den bereits vorhandenen Handelsflächen von Aldi und Daniels-Outlet würde für Bonn erhebliche nachteilige Effekte im zentrenrelevanten Einzelhandel, insbesondere im Nahversorgungsbereich erwarten lassen, da bereits heute die Verkaufsfläche der drei Lebensmittelbetriebe weit über dem Bedarf von Hersel/Uedorf/Widdig liegt, selbst dann wenn eine Bevölkerungszunahme von 15% zugrunde gelegt wird.

Darüber hinaus bestehen aus o.g. Gründen erhebliche Bedenken gegen die Ausweisung eines gemeinsamen zentralen Versorgungsbereiches für Bornheim und Roisdorf als Hauptzentrum für die Stadt.

Laut Empfehlung des Zentrenkonzepts soll das bisherige erkennbare Zentrum Bornheims durch einen schmalen Streifen entlang der Bonner Straße bis zum Bereich der Schumacher Straße in Roisdorf (Toom-Markt) verbunden werden. Hierbei soll die Königstraße dem kleinflächigen zentrenrelevanten Einzelhandel dienen, die großflächigen Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen hingegen in Roisdorf angesiedelt werden. Begrüßt würde seitens des Gutachtens insbesondere die Ansiedlung eines Elektronik - Fachmarktes in Roisdorf. Aus Bonner Sicht entspricht diese Verbindung, mit einer Länge von mehr als 1 km ohne Einzelhandel und sonstigen städtebaulich geeigneten Strukturen, die erforderlich wären, diesen Bereich als zentralen Versorgungsbereich zu erkennen oder auch zu entwickeln, nicht den Anforderungen des §24 LEPro (Landesentwicklungsprogramm).

Vielmehr ist unter diesen städtebaulichen Gesichtspunkten eher von einem Zentralen Versorgungsbereich in / um die Königstraße in Bornheim für die Gesamtstadt und einem Nebenzentrum in Roisdorf vergleichbar den anderen Nebenzentren auszugehen. Danach könnte in Roisdorf auch nur eine Verkaufsflächenerweiterung in der Größenordnung der Roisdorfer Kaufkraft stattfinden.

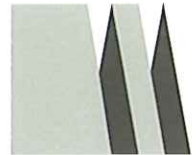
Durch die künstliche Verbindungslinie kann jedoch erwartet werden, dass bei jeder Ansiedlung von Fachmärkten die Kaufkraft der gesamten Bornheimer Bevölkerung herangezogen werden wird.

Der Ortsteil Roisdorf selbst wäre zu klein, um die benötigte Kaufkraft für einen größeren Markt aufzubringen. Anders sieht dies aus, wenn an dem Standort, unmittelbar vor den Toren der Stadt Bonn die Kaufkraft von ganz Bornheim (also auch der nördlichen Ortsteile, die sich im Mittel- bis Langfristbedarf eher nach Brühl orientieren) auf die Verkaufsfläche in dem kleinen Ortsteil Roisdorf unmittelbar an der Stadtgrenze zu Bonn angerechnet würden.

Der Standort ist zudem nur durch die Unterführung von dem großen Einzelhandelsstandort im Gewerbegebiet Bornheim Süd mit Porta und Bauhaus getrennt, welches bereits klar auf die Bonner Kaufkraft ausgerichtet ist. Durch die geplante Ausweisung eines Mischgebiets nördlich der Verbindungsstraße nach Hersel kann darüber hinaus durchaus mit kleinflächigem Einzelhandel eine attraktive Verbindung der beiden – durch die Autobahnabfahrt von Bonn aus hervorragend erreichbaren – Standorte Bornheim-Süd und Schumacherstraße hergestellt werden.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Bonner Zentrenstruktur sowie eine Gefährdung der Nahversorgung in den nördlichen Bonner Ortsteilen ist zu befürchten.

- - -



5/13

6

Handwerkskammer zu Köln · Heumarkt 12 · 50667 Köln

Stadt Bornheim

01. SEP. 2009

Rhein-Sieg-Kreis

Stadt Bornheim
– Der Bürgermeister –
FB 7 – Stadtentwicklung
z. H. Herrn Andreas Erri
Postfach 11 40
53308 Bornheim

vorab per Fax 02222/945-126

Geschäftsbereich Hauptgeschäftsführer
Heumarkt 12, 50667 Köln

Ihr Ansprechpartner
Bernd Kraemer

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

Ihr Schreiben vom: 29.06.2009
Ihr Zeichen: 61 20 02 FNP
Unser Zeichen: kra

Datum: 28. August 2009

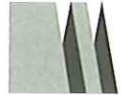
Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim

Sehr geehrter Herr Erri,
im Grundsatz begrüßt die Handwerkskammer zu Köln das vorgelegte Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim. Gestatten Sie uns aber noch einige Anmerkungen, die sowohl grundsätzliche Erwägungen als auch Detailfragen beinhalten.

Im Rahmen der grundsätzlichen Entwicklungen zu den möglichen Verkaufsflächenentwicklungen in einzelnen Branchengruppen halten wir die Ansiedlung der unter Bekleidung aufgeführten Filialisten für in Bornheim nicht umsetzbar. Zum einen fehlen für größere Einheiten wie Strauss Innovation oder C&A in Bornheim weitgehend die Flächen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches, zum anderen bietet der Standort Bornheim auch nicht die Kundenfrequenzen, die diese Unternehmen von ihren Standorten fordern. Nach unserer Erfahrung lassen sich im Bereich Textilien allenfalls kleinere Einheiten realisieren. Eine weitere Konzentration des Segmentes Möbel in Bornheim dürfte bei den Nachbarkommunen auf Widerstand stoßen. Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte dürfte angesichts der bestehenden Fachgeschäfte selbst im hochpreisigen Segment auf Schwierigkeiten stoßen, weil die am Ort vorhandenen Fachbetriebe diese Waren zwar vielleicht nicht in ihrer Präsentation haben, aber diese Produkte auf jeden Fall kurzfristig beschaffen können.

Hauptzentrum Bornheim/Roisdorf: Die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches scheint aus unserer Sicht überdimensioniert, zumal im Bereich zwischen Secundastraße und Im Siefenfeldchen bzw. bis zur Adenauerallee nur wenige Einzelhandelsangebote anzutreffen sind. Die Bipolarität des zentralen Versorgungsbereiches mit den Bereichen zwischen Toom-Markt und Rathaus sowie an der Königstraße zwischen Secundastraße und Burgstraße ist das Ergebnis der Stadtentwicklungspolitik der siebziger Jahre, als man um das Rathaus ein neues Stadtzentrum – vielleicht nach dem Vorbild von Sankt Augustin – schaffen wollte. Aus unserer Sicht wäre es besser, die Standorte als zwei Pole darzustellen.

Nahversorgungszentrum Hersel: Gegen die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hersel bestehen seitens der Handwerkskammer zu Köln keine Bedenken. Als Ergänzungsstandort für Einzelhandel sollte die ehemalige Kiesgrube/Müllkippe südlich der Kleinstraße bzw. Klosterrather Weg allerdings Herausgenommen werden: Der Standort liegt außerhalb des ASB und im Bereich eines regionalen Grünzuges. Als die Stadt Bonn die Bebauung in Buschdorf fast bis zur Stadtgrenze ausgedehnt hat, hat die Stadt Bornheim einer Verlagerung dieses Grünzuges auf Bornheimer Gebiet zugestimmt. Inwieweit dieser jetzt verkleinert werden könnte bleibt abzuwarten. Eine Ein-



zelhandelsansiedlung an diesem Standort würde auch dazu führen, dass sich das Nahversorgungsangebot in Hersel räumlich noch stärker auseinanderziehen würde. Unter dem Gesichtspunkt eines zentralen Versorgungsbereiches wäre eine Einbeziehung des Standortes entlang der Roisdorfer Straße sinnvoller. Hier könnte für Teilbereiche die Herausnahme aus dem GIB angestrebt werden. Alternativ könnte der Standort am Klosterrather Weg entsprechend den bereits vorhandenen Ansätzen als Gewerbegebiet für kleinere Gewerbebetriebe entwickelt werden. Dies würde auch das Arbeitsplatzangebot vor Ort stärken.

Nahversorgungszentrum Merten: Die Handwerkskammer zu Köln unterstützt die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Merten sowie die Einbeziehung des Standortes unter der Fuchsgasse als optimale Erweiterung des Standortes, wenn es gelingt, die neuen Geschäfte fußläufig an die bereits bestehenden Betriebe anzubinden.

Die Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung in Sechtem und Waldorf sowie Walberberg sollen aus unserer Sicht als Standorte abgesichert, aber nicht wesentlich über den heutigen Umfang hinaus erweitert werden. Ein zu starker Ausbau der Ergänzungsstandorte könnte

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente: In die Liste der für Bornheim zentrenrelevanten Sortimente sollte nach unserer Auffassung auch der Einzelhandel mit Fahrrädern und Fahrradzubehör aufgenommen werden, da ein solches Angebot auf der Königstraße vorhanden ist.

Unabdingbar ist nach unserer Auffassung die konsequente Überprüfung aller älteren Bebauungspläne, die eventuell den Zielsetzungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes entgegenstehen könnten bzw. ihnen widersprechen. Hier sollte dann vom Instrument eines einfachen Bebauungsplanes Gebrauch gemacht werden, um unerwünschte Einzelhandelsansiedlungen auszuschließen.

Für eventuelle Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Handwerkskammer zu Köln

i. A.


(Kraemer)