

Inhaltsverzeichnis

25.05.2011 Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Sitzungsdokumente

Einladung Ausschüsse
Niederschrift VPLA 09.02.2011 ö
Niederschrift VPLA 13.04.2011 ö
Niederschrift VPLA 26.01.2011 ö

Vorlagendokumente / Antragsdokumente

Top Ö 5	Kreisentwicklungskonzept 2020; Gemeinsame Beschlussvorlage der Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis Vorlage	Vorlage: 190/2011-7
Top Ö 6	Bebauungsplan Nr. 220c in der Ortschaft Hersel - 2. Änderung und 1. Erweiterung, Aufhebung und Einleitungsbeschluss Vorlage Vorlage: 138/2011-7 Übersichtskarte Vorlage: 138/2011-7 Gestaltungsplan Vorlage: 138/2011-7	Vorlage: 138/2011-7 Vorlage: 138/2011-7 Vorlage: 138/2011-7
Top Ö 7	Allgemeine Ziele und Zwecke Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortschaft Waldorf), 10. Änderung und Erweiterung; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss Vorlage Vorlage: 208/2011-7	Vorlage: 208/2011-7 Vorlage: 208/2011-7

	1 Übersichtskarte	
	Vorlage: 208/2011-7	Vorlage: 208/2011-7
	2 Abwägung der Stadt Bornheim	
	Vorlage: 208/2011-7	Vorlage: 208/2011-7
	3 Bebauungsplan	
	Vorlage: 208/2011-7	Vorlage: 208/2011-7
	4 Textliche Festsetzungen	
	Vorlage: 208/2011-7	Vorlage: 208/2011-7
	5 Begründung	
	Vorlage: 208/2011-7	Vorlage: 208/2011-7
	6 Stellungnahmen der TÖB	
Top Ö 8	Bebauungsplan Bo 12 in der Ortschaft Bornheim; Beschluss das Verfahren ruhen zu lassen	Vorlage: 195/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 195/2011-7	Vorlage: 195/2011-7
Top Ö 9	Übersichtskarte	
	Neuaufstellung des Flächennutzungsplan; Beitrittsbeschluss zur Genehmigung	Vorlage: 194/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 194/2011-7	Vorlage: 194/2011-7
	1 Begründung / Genehmigung Flächennutzungsplan	
	Vorlage: 194/2011-7	Vorlage: 194/2011-7
	2 Karte Ausnahme Brenig	
	Vorlage: 194/2011-7	Vorlage: 194/2011-7
	3 Karte Ausnahme Merten	
	Vorlage: 194/2011-7	Vorlage: 194/2011-7
Top Ö 10	4 Erg.-Vorlage zu VPLA und Rat	
	Aufhebung der laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes von 1991	Vorlage: 166/2011-7
	Vorlage	

Top Ö 11

Vorlage: 166/2011-7

Vorlage: 166/2011-7

1 Karten Änderungsbereiche

Vorlage: 166/2011-7

Vorlage: 166/2011-7

2 Begründung

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim

Vorlage: 219/2011-7

Vorlage

Vorlage: 219/2011-7

Vorlage: 219/2011-7

Anlage 1 Protokoll Einwohnerversammlung

Vorlage: 219/2011-7

Vorlage: 219/2011-7

Anlage 2 Stellungnahmen Offenlage E+Z-Konzept

Vorlage: 219/2011-7

Vorlage: 219/2011-7

Anlage 3 Stellungnahmen TöB Nr.1-6

Vorlage: 219/2011-7

Vorlage: 219/2011-7

Anlage 4 Stellungnahmen Bürger Nr.7+8

Vorlage: 219/2011-7

Vorlage: 219/2011-7

Anlage 5 Stellungnahme Gewerbeverein Nr.9

Vorlage: 219/2011-7

Vorlage: 219/2011-7

Anlage 6 (nicht drucken) Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2011

Top Ö 12

Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Me 15.1 in der Ortschaft Merten

Vorlage: 172/2011-7

Vorlage

Vorlage: 172/2011-7

Vorlage: 172/2011-7

Übersichtskarte über die Aufteilung des Bebauungsplanes Me 15

Top Ö 13

Stellungnahme zum Antrag auf Erweiterung einer Abgrabung am Uedorfer Weg

Vorlage: 126/2011-SUA

Vorlage

	Vorlage: 126/2011-SUA	Vorlage: 126/2011-SUA
	Übersichtslageplan	
	Vorlage: 126/2011-SUA	Vorlage: 126/2011-SUA
	Stellungnahme	
Top Ö 14	Satzung der Stadt Bornheim vom 26.05.2011 über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB	Vorlage: 218/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 218/2011-7	Vorlage: 218/2011-7
	Planauszug	
Top Ö 15	Beschwerde nach § 24 GO vom 31.01.2011 betr. Straßenverschmutzungen im Bereich der L 118 in Hersel	Vorlage: 075/2011-9
	Vorlage	
	Vorlage: 075/2011-9	Vorlage: 075/2011-9
	Beschwerde	
Top Ö 16	Antrag gem. § 24 GO NRW vom 27.04.2011 betr. Prüfung der Entfernung des Zusatzzeichen "Radfahrer links abbiegen" in der Rilkestraße, Höhe Hausnummer 4-6, in Bornheim	Vorlage: 213/2011-9
	Vorlage	
	Vorlage: 213/2011-9	Vorlage: 213/2011-9
	Antrag	
Top Ö 17	Antrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2011 betr. Mobilität auf Gehwegen / Verwendung von Kopfsteinpflaster oder Blaubasalt	Vorlage: 201/2011-9
	Vorlage	
	Vorlage: 201/2011-9	Vorlage: 201/2011-9
	Antrag	
Top Ö 18	Antrag der CDU-Fraktion vom 04.04.2011 betr. Beleuchtung von Buswartehallen	Vorlage: 196/2011-9
	Vorlage	
	Vorlage: 196/2011-9	Vorlage: 196/2011-9

Top Ö 19	Antrag Antrag des AV Wilfried Hanft vom 23.04.2011 betr. Sichtverhältnisse im Bereich der L 182, Küppersgasse, im Ortsteil Brenig Vorlage Vorlage: 205/2011-9	Vorlage: 205/2011-9 Vorlage: 205/2011-9
Top Ö 20	Antrag Antrag der SPD Fraktion vom 03.05.2011 betr. Störungen des innerörtlichen Verkehrs aufgrund der Baumaßnahme an der L 281 Vorlage Vorlage: 226/2011-9	Vorlage: 226/2011-9 Vorlage: 226/2011-9
Top Ö 21	Antrag Mitteilung betr. Straßenreinigung Oberdorfer Weg in Roisdorf und Dominikanerstraße in Walberberg Vorlage ohne Beschluss	Vorlage: 202/2011-9
Top Ö 23	Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.04.2011 betr. Bornheimer Unfallstatistik 2010 Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 199/2011-9	Vorlage: 199/2011-9 Vorlage: 199/2011-9
Top Ö 24	Anfrage Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.04.2011 betr. Kommunales Bodenmanagement Vorlage ohne Beschluss Vorlage: 206/2011-SBo	Vorlage: 206/2011-SBo Vorlage: 206/2011-SBo
Top Ö 25	Anfrage Gemeinsame Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.04.2011 betr. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan ME 15; Einzelhandelsentwicklung in Merten Vorlage Vorlage: 214/2011-7	Vorlage: 214/2011-7 Vorlage: 214/2011-7
	Antrag	

Top Ö 26

Anfrage des RM Rainer Züge vom 05.05.2011 betr. Vorlage: 228/2011-
Fahrten des Anruf-Sammeltaxis an den 7
Karnevalstagen

Vorlage

Vorlage: 228/2011-7

Vorlage: 228/2011-
7

Anfrage

Einladung



Sitzung Nr.	30/2011
VPLA Nr.	4/2011

An die Mitglieder
des **Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften**
der Stadt Bornheim

Bornheim, den 12.05.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur nächsten Sitzung des **Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften** der Stadt Bornheim lade ich Sie herzlich ein.

Die Sitzung findet am **Mittwoch, 25.05.2011, 18:00 Uhr, in der Aula der Europaschule Bornheim, Goethestraße 1, 53332 Bornheim**, statt.

Die Tagesordnung habe ich im Benehmen mit dem Bürgermeister wie folgt festgesetzt:

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschriften über die Sitzungen Nr. 05/2011 vom 26.01.2011, Nr. 10/2011 vom 09.02.2011 und Nr. 21/2011 vom 13.04.2011	
5	Kreisentwicklungskonzept 2020; Gemeinsame Beschlussvorlage der Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis (s. ASS 03.05.2011, HFWA 05.05.2011, UmweltA 24.05.2011)	190/2011-7
6	Bebauungsplan Nr. 220c in der Ortschaft Hersel - 2. Änderung und 1. Erweiterung, Aufhebung und Einleitungsbeschluss	138/2011-7
7	Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortschaft Waldorf), 10. Änderung und Erweiterung; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss	208/2011-7
8	Bebauungsplan Bo 12 in der Ortschaft Bornheim; Beschluss das Verfahren ruhen zu lassen	195/2011-7
9	Neuaufstellung des Flächennutzungsplan; Beitrittsbeschluss zur Genehmigung	194/2011-7
10	Aufhebung der laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes von 1991	166/2011-7
11	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim	219/2011-7
12	Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Me 15.1 in der Ortschaft Merten	172/2011-7
13	Stellungnahme zum Antrag auf Erweiterung einer Abgrabung am Uedorfer Weg (s. UmweltA 24.05.2011)	126/2011-SUA
14	Satzung der Stadt Bornheim vom 26.05.2011 über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB	218/2011-7
15	Beschwerde nach § 24 GO vom 31.01.2011 betr. Straßenverschmutzungen im Bereich der L 118 in Hersel (s. BürgA 19.05.2011)	075/2011-9
16	Antrag gem. § 24 GO NRW vom 27.04.2011 betr. Prüfung der Entfernung des Zusatzzeichen "Radfahrer links abbiegen" in der Rilkestraße,	213/2011-9

	Höhe Hausnummer 4-6, in Bornheim (s. BürgA 19.05.2011)	
17	Antrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2011 betr. Mobilität auf Gehwegen / Verwendung von Kopfsteinpflaster oder Blaubasalt	201/2011-9
18	Antrag der CDU-Fraktion vom 04.04.2011 betr. Beleuchtung von Buswartehallen	196/2011-9
19	Antrag des AV Wilfried Hanft vom 23.04.2011 betr. Sichtverhältnisse im Bereich der L 182, Küppersgasse, im Ortsteil Brenig	205/2011-9
20	Antrag der SPD Fraktion vom 03.05.2011 betr. Störungen des innerörtlichen Verkehrs aufgrund der Baumaßnahme an der L 281	226/2011-9
21	Mitteilung betr. Straßenreinigung Oberdorfer Weg in Roisdorf und Dominikanerstraße in Walberberg	202/2011-9
22	Mitteilungen mündlich	
23	Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.04.2011 betr. Bornheimer Unfallstatistik 2010	199/2011-9
24	Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.04.2011 betr. Kommunales Bodenmanagement	206/2011-SBo
25	Gemeinsame Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.04.2011 betr. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan ME 15; Einzelhandelsentwicklung in Merten	214/2011-7
26	Anfrage des RM Rainer Züge vom 05.05.2011 betr. Fahrten des Anrufsammeltaxis an den Karnevalstagen	228/2011-7
27	Anfragen mündlich	
	<u>Nicht-öffentliche Sitzung</u>	
28	Rückübertragung einer Liegenschaft aus dem Betriebsvermögen des Abwasserwerkes in das städtische Anlagevermögen	210/2011-SBo
29	Verkauf der Grundstücke Gemarkung Hersel, Flur 7, Flurstücke Nr. 248/72, 247/71, 333 und 346, Bayerstraße	216/2011-SBo
30	Genehmigung der Dringlichkeitsentscheidung zur Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gemäß § 24 BauGB zum Erwerb eines Grundstücks in der Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 68	231/2011-SBo
31	Verlängerung des Erbbaurechtsvertrags mit dem TC Ville in Waldorf (s. VPLA 09.02.2011)	016/2011-6
32	Mitteilung betr. Verlängerung des Erbbaurechtsvertrages mit dem TC Ville in Waldorf (s. VPLA 13.04.2011)	109/2011-6
33	Mitteilungen mündlich	
34	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet:

Wilfried Hanft
(Vorsitzende/r)

beglaubigt:


(Verwaltungsfachangestellte)

Nettekoven, Norbert	CDU-Fraktion
Rech, Wilhelm	CDU-Fraktion
Stüsser, Peter	CDU-Fraktion
Wirtz, Hans-Dieter	CDU-Fraktion

Tagesordnung

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Bebauungsplan 220c in der Ortschaft Hersel - 2. Änderung und 1. Erweiterung, Einleitungsbeschluss	045/2011-7
5	Bebauungsplan Se 33 in der Ortschaft Sechtem; Einleitungsbeschluss	047/2011-7
6	Anordnung einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes He 29 in Hersel	030/2011-7
7	Lackierung von Ausstattungsgegenständen bei künftigen Straßenbaumaßnahmen im Ortszentrum Bornheim	048/2011-9
8	Beschwerde nach § 24 GO vom 08.11.2010 betr. Verkehrsverhältnisse auf der Schillerstraße in Bornheim	002/2011-3
9	Mitteilung betr. Regionalplanänderung sachlicher Teilabschnitt hochreiner weißer Quarzkies, Stellungnahme der Stadt	025/2011-SUA
10	Mitteilungen mündlich	
11	Anfrage des RM Hartmann vom 17.11.2010 betr. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim	003/2011-7
12	Anfrage der SPD-Fraktion vom 18.01.2011 betr. Straßenschäden in der Stadt Bornheim	052/2011-9
13	Anfrage des OV und AM Stadler vom 20.01.2011 betr. Verhältnisse auf dem Oberdorfer Weg in Roisdorf (Straßenreinigung, Barke, Regenwassereinlaufschacht)	057/2011-9
14	Anfrage des OV und AM Stadler vom 20.01.2011 betr. Privatstraße im Bereich des Bebauungsplanes Ro 71	058/2011-6
15	Anfrage des OV und AM Stadler vom 20.01.2011 betr. Postverteilstelle an der Friedrichstraße in Roisdorf	059/2011-6
16	Anfragen mündlich	

Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)

AV Wilfried Hanft eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim, stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen worden ist und dass der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschlussfähig ist.

Die Verwaltung zieht den Tagesordnungspunkt 17 von der Tagesordnung zurück.

Der Ausschuss beschließt,

1. die Tagesordnung um die Tagesordnungspunkte

24 „Vergabe der Straßenbau- und Pflanzarbeiten im Rahmen der Straßenbaumaßnahme Servatiusweg in Bornheim“, Vorlage-Nr. 082/2011,

25 „Vergabe der Arbeiten für den Endausbau der Straße An der Bonnstraße

im Bereich des Bebauungsplangebietes Wb 13 in Walberberg“,
Vorlage-Nr. 083/2011
zu erweitern und

2. den neuen Tagesordnungspunkt 24 nach Tagesordnungspunkt 16 und den neuen Tagesordnungspunkt 25 nach Tagesordnungspunkt 24 zu behandeln, und
3. den Tagesordnungspunkt 17 von der Tagesordnung abzusetzen.

Stimmenverhältnis:
- Einstimmig -

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1 – 16.

	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	

VA Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
----------	---	--

Der neu gewählte sachkundige Bürger Peter Weiler wurde durch den AV Hanft eingeführt und in feierlicher Form zur gesetzmäßigen und gewissenhaften Wahrnehmung seiner Aufgaben verpflichtet, indem er durch Erheben von seinem Platz, während sich auch alle anderen Anwesenden von ihren Plätzen erheben, sein Einverständnis mit folgender Formel bekundet:

"Ich verpflichte mich, dass ich meine Aufgaben nach bestem Wissen und Können wahrnehmen, das Grundgesetz, die Verfassung des Landes und die Gesetze beachten und meine Pflichten zum Wohle der Stadt erfüllen werde."

3	Einwohnerfragestunde	
----------	-----------------------------	--

Die Einwohnerfragestunde entfällt, da keine Fragen vorliegen.

4	Bebauungsplan 220c in der Ortschaft Hersel - 2. Änderung und 1. Erweiterung, Einleitungsbeschluss	045/2011-7
----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB das Verfahren zur 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 220c in der Ortschaft Hersel einzuleiten. Das Plangebiet befindet sich im südöstlichen Bereich von Hersel und wird begrenzt durch die Rheinstraße, die Oderstraße/ Ruhrstraße und die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen.

- Einstimmig -

5	Bebauungsplan Se 33 in der Ortschaft Sechtem; Einleitungsbeschluss	047/2011-7
----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat

1. beschließt, auf Grundlage der beiliegenden Übersichtskarte für den Bereich östlich von Sechtem zwischen DB-Linie, L 190 und L 192 nach § 2 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans Se 33,
2. beauftragt den Bürgermeister, einen Entwurf des Bebauungsplanes Se 33 in der Ortschaft Sechtem für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie das Scoping zu erarbeiten,
3. beauftragt auf Antrag der CDU-Fraktion den Bürgermeister, dass wenn ein Investor in die Projektierung einsteigt, die umlegbaren Kosten des Verfahrens auf den Investor umzulegen sind.

Stimmenverhältnis:

- 19 Stimme/n für den Beschluss (CDU, SPD, B90/Grüne, UWG, van den Berg)
- 1 Stimme/n gegen den Beschluss (FDP)

6	Anordnung einer Veränderungssperre für einen Teilbereich des Bebauungsplanes He 29 in Hersel	030/2011-7
----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften folgende Satzung:

Satzung der Stadt Bornheim vom über die Anordnung einer Veränderungssperre in der Ortschaft Hersel (Teilbereich des Bebauungsplans He 29)

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)) in der derzeit geltenden Fassung und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666/SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17. Dezember 2009 (GV. NRW S.950) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 01.10.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes He 29 in der Ortschaft Hersel beschlossen. Zur Sicherung der Planung wird für den in § 2 bezeichneten Teilbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Die Veränderungssperre erstreckt sich auf folgenden Teilbereich des Bebauungsplanes He 29: Bereich zwischen Roisdorfer Straße, Simon-Arzt-Straße, Allerstraße und den Kiesabbauflächen im Südwesten.

Auf die beiliegende Skizze, die Bestandteil dieser Satzung ist, wird verwiesen.

§ 3

1. Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen

- a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
- b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

3. Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:

- a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind,
- b) Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen
- c) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 4

1. Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

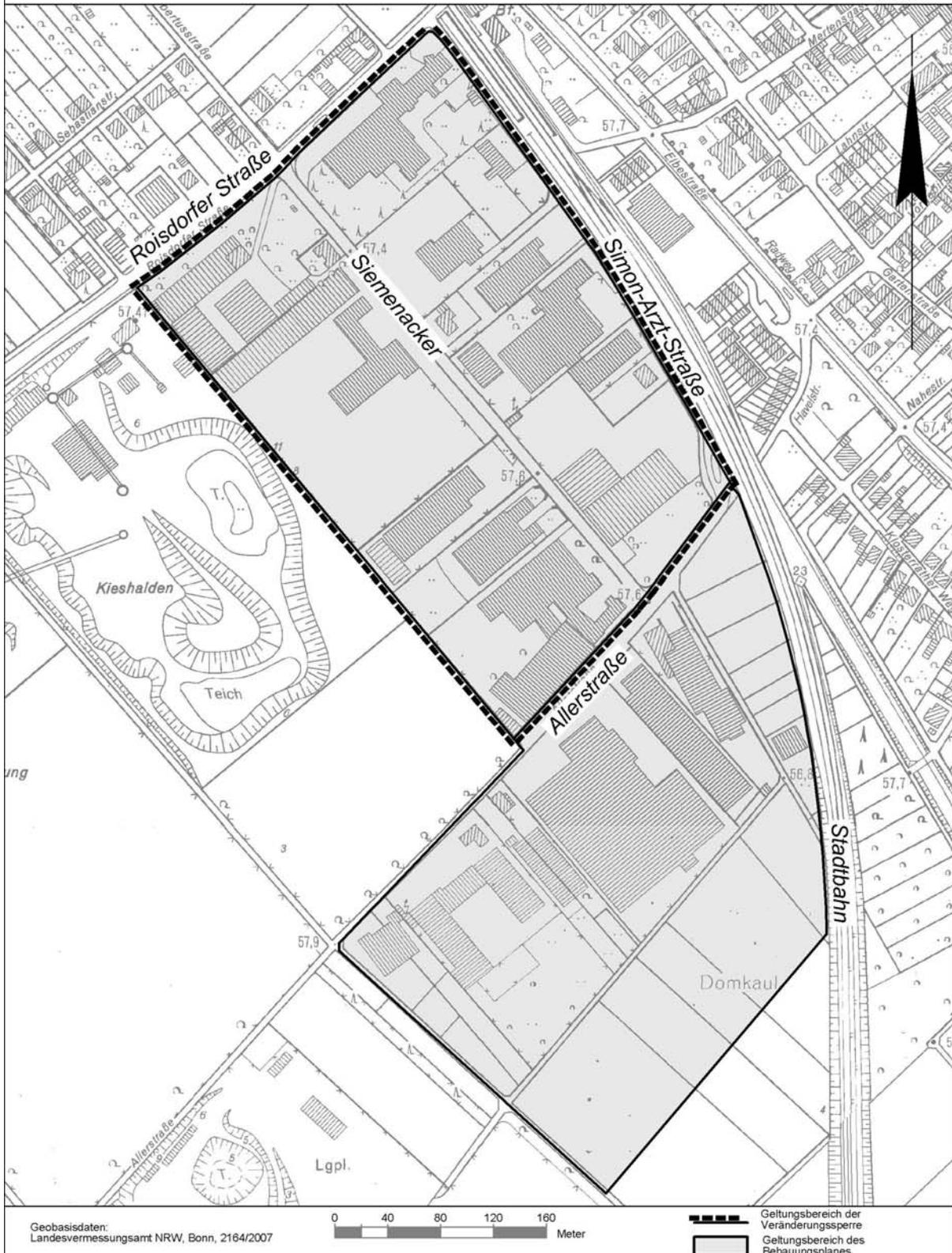
2. Sie tritt mit der Bekanntmachung des beschlossenen Bebauungsplanes - spätestens nach Ablauf von zwei Jahren - außer Kraft.

Übersichtskarte zur Veränderungssperre im Bebauungsplan He 29

In der Ortschaft Hersel



27.01.2011



- Einstimmig -

7	Lackierung von Ausstattungsgegenständen bei künftigen Straßenbaumaßnahmen im Ortszentrum Bornheim	048/2011-9
----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt, bei künftigen Baumaßnahmen im Ortszentrum Bornheims eine einheitliche Lackierung der Straßenausstattung im Farbton RAL 7016 (Anthrazitgrau) vorzusehen, unter der Voraussetzung, dass dafür keine zusätzlichen Kosten anfallen.

- Einstimmig -

8	Beschwerde nach § 24 GO vom 08.11.2010 betr. Verkehrsverhältnisse auf der Schillerstraße in Bornheim	002/2011-3
----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, ein Anhörungsverfahren gem. § 45 StVO durchzuführen und dem Ausschuss darüber zu berichten.

- Einstimmig -

9	Mitteilung betr. Regionalplanänderung sachlicher Teilabschnitt hochreiner weißer Quarzkies, Stellungnahme der Stadt	025/2011-SUA
----------	--	---------------------

Kenntnis genommen

10	Mitteilungen mündlich	
-----------	------------------------------	--

des Ersten Beigeordneten Herrn Schier betr. Einführung des Bussystems nach Swisttal

Es erfolgt noch eine schriftliche Mitteilung über den Sachstand.

Kenntnis genommen

11	Anfrage des RM Hartmann vom 17.11.2010 betr. Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim	003/2011-7
-----------	---	-------------------

Kenntnis genommen

12	Anfrage der SPD-Fraktion vom 18.01.2011 betr. Straßenschäden in der Stadt Bornheim	052/2011-9
-----------	---	-------------------

Kenntnis genommen

Zusatzfragen
von AV Hanft

1. Welche haushaltsmäßigen Konsequenzen hat man aus den Schäden gezogen? Ist sichergestellt, dass diese Maßnahmen hinsichtlich der Personalsituation ausgeführt werden können oder gibt es diesbezüglich noch einen Vorbehalt?
2. Wie ist der Sachstand bezüglich einer Prioritätenliste der Straßenschäden?

Antworten:

Im vorhandenen Haushaltsplanentwurf ist eine kleinere Erhöhung enthalten, die sicherlich mit dem einen oder anderen Schaden des vorletzten Winters zusammenhängt. In dem bishe-

rigen Haushaltsplanentwurf sind nicht die hier genannten 100.000 Euro enthalten, die man bräuchte, um eine grundlegende Sanierung einzelner Straßenabschnitte, die sich durch allgemeinen Lochfras auszeichnen, vorzunehmen. Nach bisheriger Stellenplanung und nach Ablaufen der Widerbesetzungssperre (Mai 2011) hofft man, diese Projekte durchführen zu können.

von AM Schausten

Wenn auf einer Sammelstraße entsprechende Schäden vorhanden sind, würden dann die straßenverkehrsrechtlichen Anordnungen getroffen, eine Geschwindigkeitsbeschränkung oder ähnliches auszusprechen?

Antwort:

Ja, das Mittel der Wahl ist, die Geschwindigkeit mit einer entsprechenden Beschilderung, die erläutert wird durch Straßenschäden, zu reduzieren.

13	Anfrage des OV und AM Stadler vom 20.01.2011 betr. Verhältnisse auf dem Oberdorfer Weg in Roisdorf (Straßenreinigung, Barke, Regenwassereinlaufschacht)	057/2011-9
-----------	--	-------------------

Kenntnis genommen

Zusatzfrage von AM Stadler

Wird die Fortschreibung/Änderung der Straßenreinigungssatzung noch in diesem Jahr erfolgen?

Antwort:

Dies steht unter dem stellenplanmäßigen Vorbehalt.

14	Anfrage des OV und AM Stadler vom 20.01.2011 betr. Privatstraße im Bereich des Bebauungsplanes Ro 71	058/2011-6
-----------	---	-------------------

Kenntnis genommen

Zusatzfrage von AM Stadler

Wie geht die Stadt weiter vor, da noch kein Bauantrag gestellt ist (die Straße ist fertig)?

Antwort:

In der Sachverhaltsdarstellung sind die Handlungsmöglichkeiten dargelegt.

Rechtlich ist es so, dass wir als Ordnungsbehörde Unterlagen anfordern können. Dies ist auch geschehen, um festzustellen, wie die Straße aussieht. Es kann niemand verpflichtet werden einen Bauantrag zu stellen. Ob es zu einem Genehmigungsverfahren kommt, kann nicht gesagt werden.

15	Anfrage des OV und AM Stadler vom 20.01.2011 betr. Postverteilstelle an der Friedrichstraße in Roisdorf	059/2011-6
-----------	--	-------------------

Kenntnis genommen

Zusatzfrage von AM Stadler

Wie kann die Stadt sich schützen, dass sich nicht auf einmal ohne Nutzungsänderung die Postverteilstelle in Roisdorf befindet?

Antwort:

Man kann bauordnungsbehördlich einschreiten, wenn festgestellt wird, dass wesentliche Nutzungsänderungen in bestimmten Gebäuden stattfinden, die erhebliche verkehrliche Auswirkungen haben. Diese Eingriffsmaßnahme könnte bis zur Stilllegung dieser Nutzung und anderer Dinge führen. Wir können nur öffentlich darauf hinweisen, dass jeder, der eine solche Nutzung vorhat, auf ein angemessenes Genehmigungsverfahren achten sollte.

von AM Meyer

1. Kann die Verwaltung etwas zum Bau des Bahnhofs Sechtem sagen (Rampenfregabe, Aufzug)?

Antwort:

Der Aufzug liegt alleine in der Zuständigkeit der Bahn.

Die Bauarbeiten haben sich auf Grund der winterlichen Verhältnisse verzögert. Vor 2 Wochen wurden die Arbeiten wieder aufgenommen. Es wird ungefähr noch 6-8 Wochen dauern. Dann soll die Abnahme erfolgen.

2. Wann ist mit dem Park & Ride Parkplatz auf Wesselinger Seite zu rechnen?

Antwort:

Die Maßnahme steht im Straßenbauprogramm. Vorausgesetzt es kommt kein neuer Investitionsbedarf der Stadt hinzu, kann die Maßnahme, unter der personellen Voraussetzung, realisiert werden (2014).

von AM Hönig

1. Wie ist der Sachstand 3. Variante Grünes C, Bpl He 220?

Antwort:

Die Abstimmungsgespräche sind geführt worden.

Der Landwirt hat große Bedenken gegen diese 3. Variante. Der Eigentümer ist nicht bereit diese Flächen zu veräußern. Ihm wurde seitens der Verwaltung noch eine kleinere Lösung angeboten. Da wird noch auf eine Antwort des Eigentümers gewartet.

2. Gab es seitens der Unteren Landschaftsbehörde einen Kommentar?

Antwort:

Die Untere Landschaftsbehörde hätte gegen eine kleinere Lösung keine Bedenken.

von AM Paulsen

1. Gibt es einen neuen Investor für das „alte Aldi-Gelände“?

Antwort:

Es hat hier einen Eigentümerwechsel gegeben. Jeder Eigentümer ist für sein Grundstück selbst verantwortlich, wie er es nutzt im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten (Gewerbegebietcharakter). Eigentümer können ihre Grundstücke auch unternutzen. Man kann erst öffentlich rechtlich tätig werden, wenn öffentliche Verkehrsflächen in Mitleidenschaft gezogen werden. Dies ist momentan nicht der Fall.

2. Wann werden die von Herrn Pieck zugesagten „Nägel“ auf der Rheinstraße gegenüber der Feuerwehr aufgebracht?

Antwort:

Hierzu erfolgt in der Niederschrift eine schriftliche Antwort.

Antwort Fachbereich:

Für die Aufbringung der Markierungsnägel auf den Sonderwegen Fußgänger in der Rheinstraße ist der Stadtbetrieb Bornheim zuständig. Die Arbeiten müssen durch eine Fremdfirma erfolgen. Über den Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme kann von hier aus keine Aussage getroffen werden. Lt. Angaben des Stadtbetriebes ist die Firma mit der Durchführung beauftragt.

von AM Velten betr. Sanierung der Deponie Heres

Wie ist die derzeitige Terminplanung Abriss der Talstraße (genannt war Feb. 2011)?

Antwort:

Die Straße ist in der baulichen Vorbereitung. Es wird damit gerechnet, dass die Baumaßnahme im März beginnt.

von AM Geuer betr. Bahnhof Sechtem; Aufhebung der Einbahnregelung über die Brücke Ende Februar

Könnte die Regelung, die Brücke als Parkplatz zu benutzen, verlängert werden, solange der P&R Parkplatz noch nicht fertig gestellt ist?

Antwort:

Die Brückenregelung ist vollzogen worden, weil die Einrichtung und das Beschicken der Baustelle von den Parkplätzen in unmittelbarem Umfeld des Bahnhofs erforderlich war. Diese Regelung ist nicht mehr vorgesehen, wenn die Baumaßnahme dort fertig gestellt ist. In den nächsten Wochen kann, wenn die Parkplätze auf der Bahnhofseite wieder zur Verfügung stehen und das Baulager auf der gegenüberliegenden Seite geräumt ist, die Regelung auf der Brücke wieder aufgehoben werden.

von AM Rothe

Wie sind denn die Erfahrungen mit der Einbahnstraßenregelung in diesem Bereich und könnte man nicht langfristig eine Einbahnstraßenregelung dort vornehmen?

Antwort von AM Geuer:

Die Anlieger des Bahnhofs sind mit der Einbahnregelung sehr zufrieden.

Antwort:

Es wird von der Verkehrsbehörde geprüft, inwieweit die Regelung, trotz Wegfalls der Ursache für diese Einrichtung, eventuell unbefristet, aber terminiert fortgesetzt werden kann.

von AM Schausten

1. Wie ist der Sachstand Umbau Ursulinenschule?

Antwort:

Es könnte ein Vertreter der Ursulinenschule in die Sitzung eingeladen werden, um über den Sachstand zu berichten. Die Maßnahme soll wohl doch länger dauern als erwartet (bis 2014).

2. betr. Germania-Brauerei,

Wie sieht der Sachstand auch bezüglich des Investors aus?

Antwort:

Es liegen keine Informationen vor, dass sich an diesem Zustand in absehbarer Zeit etwas ändert.

von beratendem AM Braun-Schoder betr. Brücke am Bahnhof Sechtem

Wurde nicht bereits 2009 die Einbahnregelung über die Brücke von der Verwaltung abgelehnt?

Antwort:

Die Verwaltung wird 2011 prüfen, ob neue Erkenntnisse vorliegen, die ein Fortbestehen ermöglicht.

Ende der Sitzung: 20:06 Uhr

gez. Wilfried Hanft
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

Tagesordnung

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 57/2010 vom 01.12.2010	
5	Bebauungsplan Wb 02 in der Ortschaft Walberberg - 1. Änderung; Einleitungsbeschluss	050/2011-7
6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wb 08 - 1. Änderung in der Ortschaft Walberberg; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss	061/2011-7
7	Bebauungsplan Ro 20 in der Ortschaft Roisdorf, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	147/2011-7
8	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	051/2011-7
9	Herstellung zusätzlicher Pkw-Stellplätze beim Ausbau Servatiusweg in Bornheim	146/2011-9
10	Antrag der CDU-Fraktion vom 10.02.2011 betr. Aufrechterhaltung der Parkraumnutzung auf der Brücke Bahnhofstraße in Sechtem	100/2011-9
11	Antrag der CDU-Fraktion vom 19.03.2011 betr. Einrichtung einer Sperrfläche (Zick-Zack-Markierung) auf der Uhlstraße in Kardorf	136/2011-9
12	Antrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2011 betr. Mobilität auf Gehwegen / Verwendung von Kopfsteinpflaster oder Blaubasalt	148/2011-9
13	Mitteilung betr. Problemen in der Fahrgastbeförderung der Regionalbahnlinie 48; Antwort der Nahverkehr Rheinland GmbH (NVR)	064/2011-7
14	Mitteilung betr. Erweiterung einer Mobilfunksendeanlage in Rösberg	141/2011-SUA
15	Mitteilung betr. Unterschutzstellung einer Christusstatue und der Steintafeln entlang des sog. Friedensweges in Roisdorf und Alfter	161/2011-6
16	Mitteilungen mündlich	
17	Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.02.2011 betr. Sachstand Einbahnstraßenregelung in der Roisdorfer Grenzstraße: Öffnung für Radfahrer	086/2011-9
18	Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.02.2011 betr. Sachstand Fahrradständer am DB-Bahnhof Roisdorf	087/2011-7
19	Anfrage der CDU-Fraktion (ohne Datum, Eingang 01.02.2011) betr. Grundstück am Widdiger Weg zwischen dem Friedhof und dem angrenzenden Wohnhaus in Roisdorf	081/2011-6
20	Anfrage der SPD-Fraktion vom 14.03.2011 betr. Einkaufszentrum Bonner Straße in Roisdorf	128/2011-7
21	Anfrage des stv. AM Züge vom 20.03.2011 betr. Hinweisschild auf der Bahnhofstraße in Sechtem	137/2011-9
22	Anfrage der FDP-Fraktion vom 21.03.2011 betr. widersprüchliche Aussagen zur Windkraft-Investorensituation	140/2011-7
23	Anfrage des AM Schausten vom 21.03.2011 betr. Verkehrssicherheit auf dem Rheinuferweg zwischen Hersel und Uedorf	152/2011-9
24	Anfrage der SPD-Fraktion vom 22.03.2011 betr. Ausbau der L 182 zwischen Brenig und Heimerzheim	149/2011-9
25	Anfragen mündlich	

Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)

AV Wilfried Hanft eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim, stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen worden ist und dass der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschlussfähig ist.

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt

1. die Tagesordnung um die Tagesordnungspunkte
29 „Ankauf von Grundstücken für die Regionale 2010, Grünes C, in Hersel, Flur 11“, Vorlage-Nr. 186/2011,
30 „An- und Verkauf von Grundstücksflächen für die Regionale 2010, Projekt Grünes C, in Hersel, Flur 18“, Vorlage-Nr. 187/2011,
zu erweitern und
2. den neuen Tagesordnungspunkt 29 nach Tagesordnungspunkt 27 und den neuen Tagesordnungspunkt 30 nach Tagesordnungspunkt 29 zu behandeln,
3. den Tagesordnungspunkt 28 von der Tagesordnung abzusetzen.

Stimmenverhältnis:

- Einstimmig -

Durch diese Änderung der Tagesordnung werden die bisherigen

TOP 29 - 30 zu neuen TOP 31 - 32.

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1 – 25.

	Öffentliche Sitzung	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	

VA Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
----------	---	--

Es wurde kein Ausschussmitglied verpflichtet.

3	Einwohnerfragestunde	
----------	-----------------------------	--

Die Einwohnerfragestunde entfällt, da keine Fragen vorliegen.

4	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 57/2010 vom 01.12.2010	
----------	--	--

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften erhebt gegen den Inhalt der Niederschrift über die Sitzung Nr. 57/2010 vom 01.12.2010 keine Einwände.

- Einstimmig -

5	Bebauungsplan Wb 02 in der Ortschaft Walberberg - 1. Änderung; Einleitungsbeschluss	050/2011-7
----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat

1. beschließt, gemäß §2 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans Wb 02 in der Ortschaft Walberberg für einen Bereich zwischen Hanrathstraße, Schützenstraße, Matthias-Claudius-Weg und Röntgenstraße (Parzellen Nrn. 426 – 429, 202 und 541, Flur 11, Gemarkung Walberberg) einzuleiten,
2. beschließt, gemäß § 13 a (3) auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten,
3. beschließt, gemäß § 13 a (3) bei der Bekanntmachung der Einleitung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Geschäftsbereich 7.1, Stadtplanung über die Planung unterrichten und äußern kann,
4. beauftragt den Bürgermeister, einen Entwurf für die öffentliche Auslegung erarbeiten zu lassen.

- Einstimmig -

6	Vorhabenbezogener Bebauungsplan Wb 08 - 1. Änderung in der Ortschaft Walberberg; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss	061/2011-7
----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat

1. fasst zu den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen die vorliegenden Beschlüsse,
2. beschließt den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wb 08 in der Ortschaft Walberberg einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan, der vorliegenden Textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

- Einstimmig -

7	Bebauungsplan Ro 20 in der Ortschaft Roisdorf, Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	147/2011-7
----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt,

1. das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Ro 20 in der Ortschaft Roisdorf gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Das Plangebiet liegt an der Stadtgrenze zur Gemeinde Alfter südöstlich der Straße Rosental und schließt einen Teil der Straße mit ein.
2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf und der vorliegenden Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung,
3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und auf eine Einwohnerversammlung zu verzichten.

- Einstimmig -

8	1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig, Beschluss zur öffentlichen Auslegung	051/2011-7
----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Der Rat beschließt:

1. gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abzusehen und gemäß § 13 (3) BauGB auf die Durchführung einer Umweltprüfung zu verzichten,
2. den vorliegenden Entwurf der 1. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Wi 01.1 in der Ortschaft Widdig einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

- Einstimmig -

3 Stimmenthaltung/en (B90/Grüne)

9	Herstellung zusätzlicher Pkw-Stellplätze beim Ausbau Servatiusweg in Bornheim	146/2011-9
----------	--	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, die vorgeschlagene Planungsanpassung im Zuge der laufenden Straßenbaumaßnahme umzusetzen.

- Einstimmig -

1 Stimmenthaltung (Breuer)

10	Antrag der CDU-Fraktion vom 10.02.2011 betr. Aufrechterhaltung der Parkraumnutzung auf der Brücke Bahnhofstraße in Sechtem	100/2011-9
-----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis.

- Einstimmig -

11	Antrag der CDU-Fraktion vom 19.03.2011 betr. Einrichtung einer Sperrfläche (Zick-Zack-Markierung) auf der Uhlstraße in Kardorf	136/2011-9
-----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Liegenschaften und Planungen beauftragt den Bürgermeister, die Verkehrsverhältnisse in Kardorf im Bereich zwischen dem Haus Uhlstraße 1 und der Einmündung Travenstraße hinsichtlich der Frage, ob hier die Anordnung einer Grenzmarkierung (VZ 299 StVO) erforderlich ist, im Rahmen eines straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahrens nach § 45 StVO zu überprüfen und die ggf. notwendigen Anordnungen zu treffen.

- Einstimmig -

12	Antrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2011 betr. Mobilität auf Gehwegen / Verwendung von Kopfsteinpflaster oder Blaubasalt	148/2011-9
-----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt Kenntnis von den Ausführungen des Bürgermeisters und vertagt den Antrag in die nächste Ausschuss-Sitzung.

-Einstimmig-

13	Mitteilung betr. Problemen in der Fahrgastbeförderung der Regionalbahnlinie 48; Antwort der Nahverkehr Rheinland GmbH (NVR)	064/2011-7
-----------	--	-------------------

Kenntnis genommen

Zusatzfragen

von AV Hanft

Kann der NVR aus dieser Misere hinsichtlich der Kürzung möglicher Zuwendungen auch Konsequenzen ziehen?

Antwort:

Der NVR kann daraus Konsequenzen ziehen, muss dies aber nicht. Wir sind nicht Aufgabenträger und insofern kann die Stadt hier nur das Ergebnis zur Kenntnis nehmen und den NVR darauf hinweisen, die Vereinbarungen, die das Regionalisierungsgesetz ermöglicht auch aktiv umzusetzen und auch entsprechende Konventionalstrafen umzusetzen.

von AM K.-H. Meyer

Wie kann man die Bahn dazu motivieren, den 20-Minuten-Takt wieder einzuführen?

Antwort:

Dazu gab es vor langer Zeit ein Gespräch mit der DB-AG in Köln. Dort wurde erklärt, dass die wichtigen Verkehrspunkte außerhalb der Region der Stadt Bornheim liegen und dort die zeitlichen Vorgaben gemacht würden. Es werden kaum Chancen gesehen, hier eine Änderung herbeizuführen, wenn nicht auf Landesebene eine entsprechend veränderte Koordination der überregionalen Verkehre vorgenommen wird.

14	Mitteilung betr. Erweiterung einer Mobilfunkseideanlage in Rösberg	141/2011-SUA
-----------	---	---------------------

Kenntnis genommen

15	Mitteilung betr. Unterschützstellung einer Christusstatue und der Steintafeln entlang des sog. Friedensweges in Roisdorf und Alfter	161/2011-6
-----------	--	-------------------

Kenntnis genommen

16	Mitteilungen mündlich	
-----------	------------------------------	--

Keine

17	Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.02.2011 betr. Sachstand Einbahnstraßenregelung in der Roisdorfer Grenzstraße: Öffnung für Radfahrer	086/2011-9
-----------	--	-------------------

Herr Schier berichtet über die stattgefundene Anhörung.

Kenntnis genommen

Zusatzfrage von AM Dr. Pacyna

Ist die Verwaltung gewillt meinen Dank anzunehmen?

Antwort:

Dies wird weitergeleitet.

18	Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 01.02.2011 betr. Sachstand Fahrradständer am DB-Bahnhof Roisdorf	087/2011-7
-----------	--	-------------------

Kenntnis genommen

Zusatzfragen von AM Dr. Pacyna

1. Kann man die Bahn nicht verpflichten, ein paar zusätzliche Fahrradständer dort aufzustellen mit dem Hinweis, dass dieses Chaos sonst möglicherweise Gefährdungen verursacht?

Antwort:

Verbal kann man das tun. Es handelt sich um eine Duldung, dass dort Fahrräder abgestellt werden können. Wenn die Baustelle fertig ist, wird geprüft, wie das Fahrradproblem städtischer seits gelöst werden kann.

2. Ist die Bahn nicht mehr an Kunden interessiert?

Antwort:

Begrenzt, da bei den Leuten, die schon morgens nicht mehr von Sechtem nach Köln mitkommen, dadurch ein Aufnahmestopp für Fahrgäste seitens der Bahn praktisch verfügt wird.

19	Anfrage der CDU-Fraktion (ohne Datum, Eingang 01.02.2011) betr. Grundstück am Widdiger Weg zwischen dem Friedhof und dem angrenzenden Wohnhaus in Roisdorf	081/2011-6
-----------	---	-------------------

Kenntnis genommen

20	Anfrage der SPD-Fraktion vom 14.03.2011 betr. Einkaufszentrum Bonner Straße in Roisdorf	128/2011-7
-----------	--	-------------------

Kenntnis genommen

Zusatzfragen von AV Hanft

Wie ist der weitere Zeitplan für die Gespräche mit dem Vorhabenträger?

Sind beide Bauanträge noch relevant?

Antwort:

Relevant im Sinne des Interesses des Eigentümers sind sie formal betrachtet. Es wurde sich darauf verständigt, in welcher Weise diese Bauanträge oder Bauvoranfragen rechtliche Konsequenz entfalten erst einmal zurückzustellen im Hinblick darauf, dass der Eigentümer und der Investor selbst ein ganz anderes Ziel anstrebt als er durch die Bauanträge dokumentiert. Das Verfahren ruht in beiderseitigem Einvernehmen.

Wie schnell und zügig das ganze Verfahren weitergeht, hängt von der Initiative und dem Erfolg vom Investor bei der Frage der Vermietung der möglichen Flächenangebote ab und der daraus folgenden Konkretisierung des Projektes.

21	Anfrage des stv. AM Züge vom 20.03.2011 betr. Hinweisschild auf der Bahnhofstraße in Sechtem	137/2011-9
-----------	---	-------------------

Kenntnis genommen

22	Anfrage der FDP-Fraktion vom 21.03.2011 betr. widersprüchliche Aussagen zur Windkraft-Investorensituation	140/2011-7
-----------	--	-------------------

Kenntnis genommen

23	Anfrage des AM Schausten vom 21.03.2011 betr. Verkehrssicherheit auf dem Rheinuferweg zwischen Hersel und Uedorf	152/2011-9
-----------	---	-------------------

Kenntnis genommen

24	Anfrage der SPD-Fraktion vom 22.03.2011 betr. Ausbau der L 182 zwischen Brenig und Heimerzheim	149/2011-9
-----------	---	-------------------

Kenntnis genommen

Zusatzfrage von AV Hanft

Kann man dieses Jahr mit einer Antwort rechnen?

Antwort:

Dies wird nicht für unmöglich gehalten. Es gibt bisher keine positiven Anzeichen für eine Realisierung.

25	Anfragen mündlich	
-----------	--------------------------	--

von AM Dr. Pacyna

In Brenig Richtung Heimerzheim befindet sich ein Verkaufsstand für Spargel.

Ist dieser Verkaufsstand genehmigt und wie bekommt man die Parkplatzsituation in den Griff?

Antwort:

Es ist nicht zwingend davon auszugehen, dass solche Stände durchweg genehmigt sind. Wenn die Stadt Hinweise erhält, die die Verkehrssicherheit in bestimmten Bereichen durch derartige Nutzung beschränken, besteht unabhängig von der Frage der Genehmigung von einer Einrichtung, verkehrsbehördlich die Erfordernis dem ein Ende zu bereiten bzw. eine Änderung herbeizuführen.

von beratendem AM Braun-Schoder

1. Wo sind die Geschwindigkeitsmessgeräte der Stadt Bornheim abgeblieben?

Antwort:

Die befinden sich im Baubetriebshof, da die Akkus ständig kaputt waren und ihr Lebensalter überschritten ist. Derzeit wird geklärt, inwieweit wieder 1 Messgerät beschafft werden kann.

2. Wann ist damit zu rechnen, dass der Aufzug im Bahnhof Sechtem wieder eingebaut wird?

Antwort:

Behindertengerecht kommt man jetzt durch den Bahnhof durch. Es gibt keine konkreten Hinweise für den Einbau.

von AM K-H Meyer

Kennt die Stadt den Ansprechpartner für den Aufzugseinbau?

Antwort:

Die Adresse kann weiter gegeben werden. Bisher gibt es von dieser Seite keine Stellungnahme.

von AM Hönig

1. Ist die Verwaltung in der Lage, das Parkplatzhinweisschild zum Parkplatz 3 und 8 (Einfahrt Rathaus) auszuwechseln, da dieses vollkommen verblichen ist?

Antwort:

Dies wird weitergeleitet.

2. betr. Bauvorhaben Venantiastraße
Geht die Einleitung des Oberflächen- und Gebrauchswasser in den Kanal der Heinestraße?

Antwort:

Die Regionalgas Euskirchen verfügt über genaue Pläne der Entwässerungsleitung. Im Fachbereich 9 liegen Pläne zum Ausbau der Venantiastraße und der Entwässerung vor und im Rahmen der Ausbauplanung sind diese beschlossen worden. Auch die Heinestraße dient der Entwässerung.

3. Wie ist der Sachstand zum Mobilfunkmast in Botzdorf am Aussichtsturm?

Antwort:

Man befindet sich im Gespräch mit dem Landschaftsschutzverein und dem Bauträger für diesen Mobilfunkmast. Es liegt eine Baugenehmigung für die Veränderung des Aussichtsturmes vor.

von AM Wirtz

betr. Straßenausbaumaßnahme An der Bonn Straße, Walberberg

Gibt es diesbezüglich einen neuen Zeitplan, da der in der Vorlage angekündigte Baubeginn März nicht eingehalten worden ist?

Antwort:

Die Maßnahme hat sich verzögert. Als bald soll ein Ausbau erfolgen.

von AM Velten

betr. Sanierung Rheinufer

Welche Arbeiten werden jetzt durchgeführt und wird der Leinpfad wieder saniert?

Antwort:

Derzeit werden die Anschüttungen, die man seinerzeit gemacht hat, wieder hergestellt und komplettiert. Der Leinpfad wird komplett wieder hergestellt. Diese Maßnahme wird sich als letzte Maßnahme der Rheinufersanierung darstellen.

von AM K.-H. Meyer

An der K 33, Proffgasse ist ein Halteverbot für Winterdienst angeordnet worden. Ende März sollte die Beschilderung zurückgenommen werden, Herr Pieck wollte sich darum kümmern, dass der zuständige Landesbetrieb diese Schilder abbaut bzw. zuhängt.

Kann dies erfolgen?

Antwort:

Dies wird weitergeleitet.

Ende der Sitzung: 19:30 Uhr

gez. Wilfried Hanft
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

Tagesordnung

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 49/2010 vom 03.11.2010	
5	Straßenbauprogramm 2011 bis 2014	038/2011-9
6	Modernisierung der Bahnsteiganlagen an den Stadtbahnlinien 16 und 18	040/2011-9
7	Beratung des Haushaltes 2011 in den Fachausschüssen	020/2011-2
8	Mitteilungen mündlich	
9	Anfragen mündlich	

Vor Eintritt in die Tagesordnung (der gesamten Sitzung)

AV Wilfried Hanft eröffnet die Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften der Stadt Bornheim, stellt fest, dass ordnungsgemäß eingeladen worden ist und dass der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschlussfähig ist.

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1 – 9.

	<u>Öffentliche Sitzung</u>	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	

VA Altaner ist bereits zur Schriftführerin bestellt.

2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
---	---	--

Es wurde kein Ausschussmitglied verpflichtet.

3	Einwohnerfragestunde	
---	-----------------------------	--

Die Einwohnerfragestunde entfällt, da keine Fragen vorliegen.

4	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 49/2010 vom 03.11.2010	
---	--	--

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften erhebt gegen den Inhalt der Niederschrift über die Sitzung Nr. 49/2010 vom 03.11.2010 keine Einwände.

- Einstimmig -

5	Straßenbauprogramm 2011 bis 2014	038/2011-9
----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt das Straßenbauprogramm mit Stand vom 20.12.2010 (auf Antrag der CDU-Fraktion und SPD-Fraktion die Straßen Am Tonberg, Michaelsbergstraße und Steinacker in 2012 vorzuziehen, und auf Anregung der Verwaltung die Königstraße von 2012 nach 2013 zu verschieben) und empfiehlt, die Ansätze des beschlossenen Haushaltsplanes 2011 zu berücksichtigen.

- Einstimmig -

6	Modernisierung der Bahnsteiganlagen an den Stadtbahnlinien 16 und 18	040/2011-9
----------	---	-------------------

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat folgenden Beschluss:

Der Rat der Stadt Bornheim beschließt, für die Modernisierung der Bahnsteiganlagen der Linie 16 in 2011 150.000 € und für die Linie 18 in 2012 185.000 € im Haushalt einzustellen.

Abstimmungsergebnis:

- 20 Stimme/n für den Beschluss (CDU, SPD, B90/Grüne, UWG, van den Berg)
- 2 Stimme/n gegen den Beschluss (FDP)

7	Beratung des Haushaltes 2011 in den Fachausschüssen	020/2011-2
----------	--	-------------------

Herr Schier sagt auf Anregung der CDU-Fraktion zu, zu den Haushaltsberatungen die Summe für die Verkehrshalle, die Summe für die Straßenbeleuchtung und eventuell Ergebnisse des Sponsorings mitzuteilen.

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt den Entwurf des Haushaltes 2011 zu den Produktbereichen und Produktgruppen seines Zuständigkeitsbereiches zur Kenntnis und empfiehlt dem Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss hierzu keine Änderungen.

- Einstimmig -

8	Mitteilungen mündlich	
----------	------------------------------	--

des Ersten Beigeordneten Herrn Schier betr.

1. Stellungnahme zum Regionalplan Quarzkies (Vorlage-Nr. 25/2011)
In der Sitzung am 09.02.2011 erfolgt hierzu eine schriftliche Mitteilung.
Kenntnis genommen

Zusatzfrage von AM Dr. Pacyna

Ist der Verwaltung bekannt, dass die Bürger bis zum 03.02.2011 die Möglichkeit haben, eine Stellungnahme abzugeben und dass der LSV auf seiner Homepage einen qualifizierten Widerspruch veröffentlicht hat?

Antwort:

Ja, dies ist bekannt.

2. Rheinufer
Mit Wirkung am 01.02.2011 kommt es zu einer Tornagebeschränkung.
Kenntnis genommen

von AM Hönig

1. Ist die Verwaltung in der Lage möglichst zur nächsten VPLA-Sitzung über die Winterschäden, insbesondere der daraus resultierenden Kostenermittlung und möglichst nach Prioritäten zu berichten?

Antwort:

Die Erfassung der Straßenschäden ist allgemein durch die Straßenkontrollen und Kontrollberichte erfolgt. Die Auswertung kann nicht so schnell erfolgen, so dass am 09.02.2011 im VPLA keine ausführliche Berichterstattung erfolgen kann. Es wird davon ausgegangen, in einem 6-stelligen Bereich Erfordernisse zu haben und zusätzlich über die normale Unterhaltungsmaßnahme im Rahmen der Stadtpauschale hinaus in die Sanierung treten zu müssen.

2. Auf dem Bürgersteig an der Kalkstraße steht ein rot-weißer Pfahl (Haus Ecke Kalkstraße/Pohlhausenstraße). Kann die Verwaltung dies prüfen?

Antwort:

Dies wird überprüft.

von AM Koch

1. Kann die Verwaltung meinen Eindruck bestätigen, dass ohnehin im Rahmen der Unterhaltung der Straßen nur das ausgebessert werden kann, was zwingend notwendig ist und insofern nur der Verkehrssicherungspflicht nachkommen kann?
2. Ob die Erfassung dieser erfassten Schäden und die Erstellung eines Berichts nicht soviel Aufwand verursacht, dass es im Blick auf meine erste Feststellung fragwürdig ist, ob man das überhaupt machen sollte?

Antwort:

Die Erfassung von Straßenschäden ist notwendig und unabweisbar im Sinne der Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht durch den Straßenbaulastträger, der die Stadt ist. Dennoch muss man sich den Aufwand der Erhebung von Straßenschäden nicht so vorstellen, dass jemand jedes Loch vermisst. Man kann dies oft sehr einfach feststellen. Was die Reparatur der Straßenschäden angeht, so war die Stadt bisher noch ansatzweise in der Lage die Verkehrssicherheit insoweit wieder herzustellen, dass die Löcher, relativ zeitnah, zugemacht werden konnten. Dies ist aber auf Grund der Vielzahl der Straßenschäden nicht mehr der Fall. Es werden jetzt Schilder beschafft, die auf die Straßenschäden hinweisen, bis dann die Schäden behoben werden.

von AM Velten betr. Verschmutzung der L118 Hersel nach Roisdorf
Wer ist für die Reinigung zuständig und wer fordert zur Reinigung auf?

Antwort:

Der Verursacher. Der Sachverhalt ist bekannt. Mit der Firma Colonia Recycling wurden Gespräche geführt, mit der Maßgabe, hier eine dauerhafte Verbesserung herbeizuführen.

von AM Stadler

Kann die Königstraße bei der Baustelle bezüglich Verschmutzung mitgeprüft werden?

Antwort:

An dieser Baustelle herrscht grundsätzlich Ordnung. Es gab am letzten Wochenende eine Verschmutzung, die aber direkt wieder behoben wurde.

von AM Feldenkirchen

Gibt es jetzt einen Termin, wann das Asylbewerberheim Talstraße abgebaut wird?

Dort laufen schon mobile Schrotthändler umher und bauen Sachen ab, die sie gebrauchen können.

Antwort:

Auf Grund der Vertragslage werden noch hohe Ablösesummen beansprucht. Förmlich gibt es noch keine Schlussabrechnung, so dass ein Termin noch nicht feststeht.

Ende der Sitzung: 19:55 Uhr

gez. Wilfried Hanft
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel	03.05.2011
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss	05.05.2011
Umweltausschuss	24.05.2011
Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	190/2011-7
Stand	12.04.2011

Betreff Kreisentwicklungskonzept 2020; Gemeinsame Beschlussvorlage der Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis

Beschlussentwurf Ausschuss für Schule, Soziales und demographischer Wandel:

Der Ausschuss für Schule, Soziales und demographischer Wandel empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss:

Der Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Umweltausschuss:

Der Umweltausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt, die im „Kreisentwicklungskonzept 2020 – Vitalität und Vielfalt“ von November 2009 formulierten Leitbilder und Ziele zur Kenntnis zu nehmen und die Verwaltung zu beauftragen, diese beim künftigen Handeln zu beachten.

Sachverhalt:

Vorbemerkung:

Wie bekannt, haben der Rhein-Sieg-Kreis und die 19 kreisangehörigen Kommunen das Kreisentwicklungskonzept 2020 erarbeitet. Der Focus war (zunächst) auf die demografisch relevanten Strukturbereiche „Bevölkerung und Wohnen“, „Soziales und Integration“, „Wirtschaft, Wissenschaft und Arbeitsmarkt“, „Bildung“ und „Tourismus“ gelegt.

Maßgebliches Ziel des Kreisentwicklungskonzepts 2020 war die Erarbeitung eines umset-

zungsorientierten Entwicklungs- und Handlungsrahmens für Kreis und kreisangehörige Kommunen im Zuge der sich abzeichnenden demografischen Entwicklungen.

Nach dem offiziellen Startschuss im Frühjahr 2008 haben sich rd. 140 Akteure u.a. aus regionaler Wirtschaft, Politik und Verwaltung an dem Erarbeitungsprozess, bestehend aus Stärken-/Schwächen-Analyse, Leitbilder-, Ziele- und Maßnahmenkonzeption beteiligt („Projektbeteiligte“ s. S. 134 ff Kreisentwicklungskonzept).

Erläuterungen:

Das Kreisentwicklungskonzept 2020 (nebst Anhang) in der vorliegenden Fassung wurde am 20.11.2009 von Landrat Kühn und den/der Bürgermeister/In der kreisangehörigen Kommunen zustimmend zur Kenntnis genommen. Damit war – als Voraussetzung der politischen Beratungen und Beschlussfassungen - der verwaltungsseitige Teil des Erarbeitungsprozesses abgeschlossen (Hinweis: die Erarbeitung des Integrationskonzepts wird fortgesetzt).

Neben strukturbereichsspezifisch formulierten Leitbildern und Zielen sind Gegenstand des vorliegenden Konzepts insgesamt 55 Projekte und Maßnahmen, die sowohl der Zielerreichung dienen als auch weitere Projekte initiieren sollen. Aufgrund ihrer Strahlkraft sind 22 Projekte/ Maßnahmen als „Leuchtturmprojekte“ klassifiziert worden. Die Leuchtturmprojekte sind vorrangig umzusetzen.

Gemäß Verabredung der Hauptverwaltungsbeamten/-beamtin vom 20.11.2009 werden sowohl die Gremien der kreisangehörigen Städte/ Gemeinden als auch die Gremien des Kreises auf Basis einer etwa gleichlautenden Vorlage mit der Beratung und Entscheidung über die Inhalte des Kreisentwicklungskonzepts 2020 befasst.

Wie oben ausgeführt, enthält das Kreisentwicklungskonzept Projekte und Maßnahmen, die der Zielerreichung dienen und weitere Projekte initiieren sollen.

Im Hinblick auf Monitoring bzw. Controlling sind diese Maßnahmen/ Projekte unter Angabe von Projektzielen, Trägerschaft, Finanzierungsmöglichkeiten etc. jeweils auf Formblättern dargestellt und redaktionell den einzelnen Strukturbereichen zugeordnet. Die als „Ansprechpartner“ benannten Personen/ Körperschaften fungieren gleichzeitig als „Projektkümmerner“.

Da einzelne Maßnahmen/Projekte in der Zuständigkeit bzw. unter der Federführung Dritter stehen, wie z.B. Maßnahme 7 des Strukturbereichs „Bevölkerung und Wohnen“ (BW 07), sind diese selbstredend von einer Beschlussfassung durch die Stadt/ Gemeinde ausgeschlossen.

Einzelne Maßnahmen/ Projekte konnten aufgrund der zur Verfügung gestandenen Zeit lediglich grob konzipiert werden. Soweit sich im Zuge der weiteren Konkretisierung Kosten abzeichnen, sind sie den zuständigen Gremien erneut zur Entscheidung vorzulegen.

Ausblick

Nach Abschluss der politischen Beratung/ Beschlussfassungen in den kommunalen und Kreisgremien soll das Kreisentwicklungskonzept 2020 der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Jedoch endet mit der Veröffentlichung das gemeinsame Wirken für die zukünftige Kreisentwicklung nicht. Das Konzept dient eher als Ausgangspunkt und Plattform für die Umsetzung der in ihm enthaltenen Maßnahmen, Ziele und Leitbilder.

Daher wird zurzeit seitens des Kreises ein Monitoring-Konzept erstellt, um den Stand der Bearbeitung/Umsetzung, die Erfahrungen und die erreichten Wirkungen bzw. Erfolge kontinuierlich nachzuhalten und in geeigneter Form zu kommunizieren. Dies gilt insbesondere für die politischen Gremien der kreisangehörigen Kommunen und des Kreises.

Die mit dem Kreisentwicklungskonzept 2020 etablierten Strukturen bieten die Möglichkeit, die begonnene Zusammenarbeit fortzuführen bzw. zu intensivieren und – soweit gewünscht - die daraus resultierenden Synergieeffekte ggf. auch für weitere Themen wie Freiraum, Umwelt, Verkehr, Naherholung, Kultur oder Sport zu nutzen.

Der Entwurf des Kreisentwicklungskonzeptes wird den Fraktionen und fraktionslosen Ratsvertretern in einigen Exemplaren als CD verteilt. Darüber hinaus ist der Entwurf auch unter folgender Internetadresse auf der Webseite des Rhein-Sieg-Kreises verfügbar:

<http://www.rhein-sieg-kreis.de/cms100/buergerservice/zukunftsprojekte/kreisentwicklungskonzept/>

Finanzielle Auswirkungen

Da die Stadt Bornheim keine Federführung bei einem der Leuchtturmprojekte hat, werden allenfalls mittelbar Kosten über die Zusammenarbeit mit dem Rhein-Sieg-Kreis entstehen. Diese Kosten lassen sich nicht beziffern.

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	138/2011-7
Stand	04.05.2011

Betreff **Bebauungsplan Nr. 220c in der Ortschaft Hersel - 2. Änderung und 1. Erweiterung, Aufhebung und Einleitungsbeschluss**

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat

1. beschließt, den Aufstellungsbeschluss gemäß §2 BauGB zur 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 220C (Ortsteil Hersel) vom 25.02.2011 aufzuheben,
2. beschließt, gemäß § 2 in Verbindung mit § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) das Verfahren zur 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 220C (Ortsteil Hersel) für den Bereich zwischen Rheinstraße, Oderstraße/Ruhrstraße und der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen einzuleiten und gemäß §13a (3) BauGB damit auf die Durchführung einer Umweltprüfung zu verzichten,
3. beschließt, gemäß § 13a (3) BauGB auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten,
4. beschließt, gemäß § 13a (3) BauGB bei der Bekanntmachung der Einleitung darauf hinzuweisen, dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer Frist von vier Wochen im Rathaus, Geschäftsbereich 7.1, Stadtplanung über die Planung unterrichten und äußern kann,
5. beauftragt den Bürgermeister, einen Entwurf für die öffentliche Auslegung erarbeiten zu lassen.

Sachverhalt:

Die 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 220C in der Ortschaft Hersel soll zur Umsetzung von zwei Ziele dienen. Zum einen sollen die mit der 1. Änderung festgesetzten Grünflächen lediglich leicht erweitert und als öffentliche Grünflächen neu definiert werden. Hier ergeben sich in Zusammenhang mit der Planung des Regionale 2010 Projektes Grünes C neue Möglichkeiten, die städtebaulichen Ziele auch zu realisieren, denn ist ein wesentliches Ziel des Grünen C ist es, den Siedlungsrand zu definieren und aufzuwerten, um so weitere Besiedlung zu verhindern.

Bei dem Projekt Grünes C handelt es sich um eine Gemeinschaftsaufgabe von sechs beteiligten Kommunen, welches im Rahmen der Regionale 2010 als A-Projekt zum Themenbereich Grün ernannt wurde.

Bei dem Projekt Grünes C handelt es sich um eine laufende Maßnahme, an der sechs Kommunen beteiligt sind. Durch den interkommunalen Charakter besitzt dieses Projekt eine hohe Förderpriorität, welche Ende des Jahres 2009 durch einen bewilligten Förderbescheid bestätigt wurde.

Dabei ist einer der wichtigsten Projektbausteine des Grünen C in Bornheim die Herstellung der Wegeverbindung (des „Links“) im Herseler Süden, dessen Planungsergebnisse bereits am 04.06.2009 dem Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften präsentiert wurden. Dabei wurde beschlossen, die Planung umzusetzen und weiter zu führen (Vorlage 185/2009). In der Sitzung des Landschaftsbeirates am 10.09.2009 wurde für diesen Teilbereich bereits eine Befreiung von den Verboten des Landschaftsplanes erteilt.

Im Laufe des weiteren Planverfahrens haben sich betroffene Anlieger vermehrt für eine Prüfung von Wegealternativen ausgesprochen, so dass auch in der Sitzung des Planungsausschusses am 01.12.2010 folgender Beschluss gefasst wurde:

„Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt von den Ausführungen des Bürgermeisters Kenntnis und beauftragt den Bürgermeister, eine Variante 3 (Wegführung ab Kurve geradeaus auf den Asphaltweg) mit den Beteiligten eingehend zu erörtern. „

Darauf hin wurde die Variante mit der Wegführung „ab Kurve Geradeaus auf den Asphaltweg“ hinsichtlich ihrer Umsetzbarkeit geprüft. In mehreren Gesprächen mit dem Eigentümer und dessen Pächter der betroffenen landwirtschaftlichen Flächen wurde eindeutig erklärt, dass der Umsetzung der Variante nicht zugestimmt wird, da dies unzumutbare Negativwirkungen mit sich bringen würde. Eine ca. 1 ha große Fläche würde von der übrigen Fläche zusätzlich abgeschnitten werden und somit die Bewirtschaftung erschwert. Dies würde noch dadurch verstärkt, dass sich unter der abgeschnittenen Fläche die Beregnungsanlagen für die gesamten landwirtschaftlich genutzten Flächen befinden.

Eine Änderung der Wegführung kann deshalb derzeit nicht in Aussicht gestellt werden.

Neben der planungsrechtlichen Sicherung der Umsetzung der Ortsrandeingrünung im Rahmen des Projektes Grünes C sollen mit der Änderung und Erweiterung auch die städtebauliche Ordnung in dem Teilbereich an aktuelle Bedürfnisse angepasst werden. So sollen die ausgewiesenen kleinen inselartigen Spielflächen im Plangebiet entsprechend der 2007 erstellten Spielflächenbedarfserhebung zu einer großen Spielfläche im Norden des Plangebietes verlagert werden. Dabei werden Teilflächen genutzt, welche bislang bereits im rechtskräftigen Bebauungsplanentwurf als Spielplatzflächen festgesetzt jedoch für die Nutzung noch nicht in Anspruch genommen wurden. Die ehemaligen Spielflächen sollen dann als Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden.

Des Weiteren sollen noch freie Baufelder im Hinblick auf ihre Festsetzungen überprüft und angepasst werden. Im Süden des Plangebietes, am Eingang der Oderstraße, soll entsprechend der großen Baulandnachfrage im Ortsteil Hersel und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Zulässigkeit von Doppel- und Einzelhäusern festgesetzt werden. Auf Grund der besonderen Lage werden jedoch auch die möglichen Grundstücksgrößen bei Doppelhaushälften mit ca. 450 – 600 qm immer noch die geforderten Mindestwerte von 300 qm übersteigen.

Da es sich bei der 2. Änderung und 1. Erweiterung lediglich um bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplante Flächen handelt, dient die Änderung und Erweiterung im Sinne des Baugesetzbuches der Innenentwicklung und soll daher im Beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt. Eine Umweltprüfung ist nach den Maßgaben des § 13a (3) BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach den Bestimmungen des § 13 (2) BauGB als erfolgt

oder zulässig.

Der Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplan nach § 2 BauGB soll deshalb aufgehoben werden und das Beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB eingeleitet werden.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Ausgaben werden mit 2.500 € veranschlagt, da die Planung und somit die Erstellung der Unterlagen für die Offenlage durch den Fachbereich 7 ohne Externe erbracht wird. Des Weiteren fallen Kosten für die Bekanntmachung und Erstellung der Sitzungsvorlage an.

Anlagen zum Sachverhalt

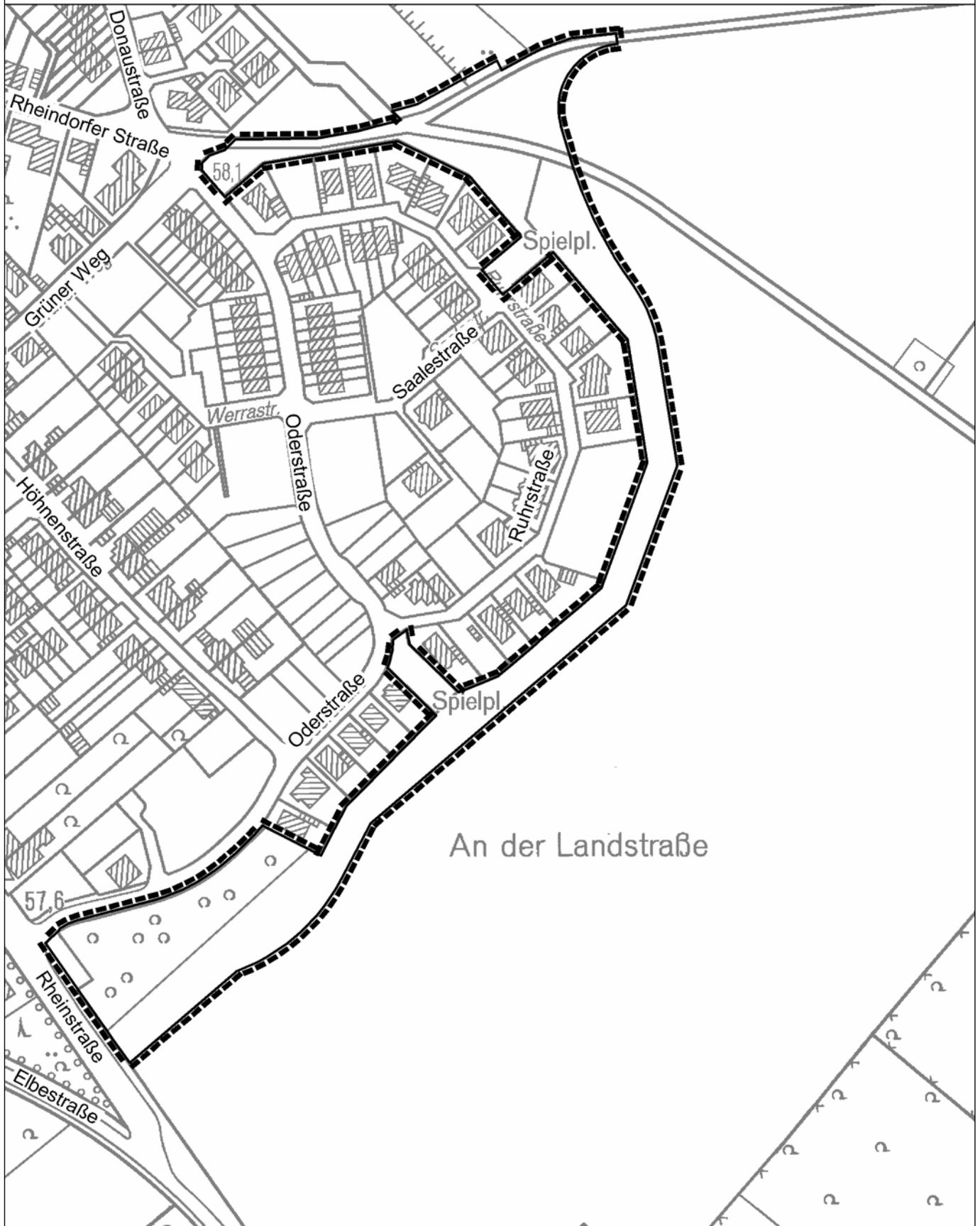
Übersichtskarte

Gestaltungsplan

Allgemeine Ziele und Zwecke

Übersichtskarte zur 2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes 220c

In der Ortschaft Hersel





Zeichenerklärung:

	Geltungsbereich		Wohnhaus
	öffentliche Verkehrsfläche		Garage / Stellplatz
	Baugrundstück		Vorschlag Grundstücksaufteilung
	private Pflanzfläche		geplante Sträucher
	öffentliche Grünfläche		geplanter Baum
	Spielplatz, öffentlich		vorhandener Baum
	Rad- und Gehweg		
	Landwirtschaftlich Fläche mit Fahrrechten		

**Gestaltungsplan zur 2. Änderung
und 1. Erweiterung des
Bebauungsplanes 220c
in der Ortschaft Hersele**



Gemarkung: Hersele • Flur: 11 • Maßstab 1:500

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
Jeweils in der derzeit geltenden Fassung.

2. Änderung und 1. Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 220C in der Ortschaft Hersel

Darlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 220C liegt in der Ortschaft Hersel, zwischen der Rheinstraße und der Rheinaue und stellt den südlichen Rand der Bebauung dar. Der Bebauungsplan setzt für sein Plangebiet eine Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit der zugehörigen Erschließung fest, die bereits zu großen Teilen realisiert wurde.

Das Baugebiet entlang der Ruhrstraße grenzt unmittelbar an die landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden von Hersel und bildet eine erhebliche Zäsur im Landschaftsbild. Die unmittelbare Lage an der intensiv genutzten und völlig baum- und strauchlosen Ackerfläche bildet einen harten und übergangslosen Einschnitt in die Landschaft, der zudem noch über eine sehr große Entfernung einsehbar ist.

Aus diesem Grund wurde mit einer Änderung des Bebauungsplanes Nr. 220C ergänzend auch eine private Grünfläche festgesetzt, die den äußeren Rand zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung bildet. In der Begründung der Änderung heißt es u.a.:

- ◆ „Die Abgrenzung der Wohnbauflächen zur freibleibenden Landschaft soll möglichst umweltverträglich und in Berücksichtigung der landschaftlich – topografischen Vorgaben erfolgen.
.....
- ◆ Die städtebauliche Gliederung des Gebietes und die Gestaltung und Bepflanzung seiner Ränder und der öffentlichen und privaten Freiflächen soll der Naherholung dienen, ein angenehmes Wohnumfeld schaffen und zu möglichst hohem Nutzwert führen.
.....
- ◆ Die neue Planung soll die natur-räumliche Landschaftsgliederung respektieren und einen eindeutigen und gestalteten Siedlungsrand dort schaffen, wo keine natürlichen Grenzen einen Anhalt bieten.“

Während der südliche Teil als private Grünfläche bislang nicht realisiert wurde, konnte der zur Rheinaue gelegene Abschnitt als öffentliche Fläche hergerichtet werden. Die Änderung wurde am 25.05.1988 rechtskräftig.

Die o.g. Zielsetzungen haben sich grundsätzlich nicht geändert. Nach wie vor bildet die Gestaltung der Ortsränder eine wichtige städtebauliche Aufgabe und soll entsprechend umgesetzt werden. Durch die Ausweisung einer Grünzone im neu aufgestellten Flächennutzungsplan wurden die Voraussetzungen dafür auch bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung geschaffen.

Für die anstehende 2. Änderung werden die mit der 1. Änderung festgesetzten Grünflächen lediglich leicht erweitert und als öffentliche Grünflächen neu definiert. Hier ergeben sich in Zusammenhang mit der Planung des Regionale 2010 Projektes Grünes C neue Möglichkeiten, die städtebaulichen Ziele auch zu realisieren, denn ein wesentliches Ziel des Grünen C ist es, den Siedlungsrand zu definieren und aufzuwerten, um so weitere Besiedlung zu verhindern.

In die öffentliche Grünfläche soll ein Rad- und Fußweg integriert werden, der in einem Abstand von ca. 10 m zur vorhandenen Bebauung verlaufen wird. Da auch die bisher festgesetzte Grünfläche einen Weg zur Unterhaltung der Flächen erfordert hätte ergibt sich insofern keine wesentlich höhere Inanspruchnahme von Boden. Mit dem Rad- und Fußweg wird eine weitere Möglichkeit für die stille Naherholung vor Ort geschaffen. Die Stärkung der lokalen Naherholungsangebote wirkt gleichzeitig auch verkehrsvermeidend und dient damit der umweltschonenden Freizeitgestaltung.

Des Weiteren sollen die ausgewiesenen kleinen inselartigen Spielflächen an der Ruhrstraße und der Oderstraße im Plangebiet entsprechend der 2007 erstellten Spielflächenbedarfserhebung zu einer großen Spielfläche mit Spielangeboten für mehrere Altersgruppen im Norden des Plangebietes verlagert werden. Neben der Spielflächenbedarfserhebung sieht auch bereits der rechtskräftige Bebauungsplan eine Spielfläche in diesem Bereich vor. Die aktuelle Planung sieht hier lediglich eine Erweiterung nach Norden vor, bei dessen Umsetzung auf die angrenzenden Anwohner durch Abstände von der Wohnbebauung Rücksicht genommen werden soll.

Bei der ergänzten Spielfläche wird im weiteren Verfahren Wert darauf gelegt, dass diese vor oder zeitgleich mit der Aufgabe der kleinen Spielflächen stattfindet, so dass sicher gestellt ist, dass nahezu jederzeit Spielmöglichkeiten zur Nutzung zur Verfügung stehen. Des Weiteren wird bei der neuen Spielfläche auf eine barrierefreie Erschließung und auf die Sicherheit der spielenden Kinder entlang der Rad- und Fußwegeverbindung Wert gelegt. Die ehemaligen Spielflächen sollen dann als Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden. Um jedoch weiterhin eine kurze Wegeverbindung zu der neuen Spielfläche zu gewährleisten wird an dem geplanten Baugrundstück in der Ruhrstraße eine Fußwegeverbindung festgesetzt.

Insgesamt soll nach über 20 jähriger Rechtskraft des Bebauungsplanes die städtebauliche Ordnung im Hinblick auf noch freie Baufelder überprüft und angepasst werden. Im Süden des Plangebietes, am Eingang der Oderstraße, soll entsprechend der großen Baulandnachfrage im Ortsteil Hersel und im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Zulässigkeit von Doppel- und Einzelhäusern in eingeschossiger Bauweise festgesetzt werden.

Da es sich bei der 2. Änderung und 1. Erweiterung lediglich um bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplante Flächen handelt, dient die Änderung und Erweiterung im Sinne des Baugesetzbuches der Innenentwicklung und soll daher im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB weitergeführt werden. Die Voraussetzungen für die Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB werden erfüllt. Eine Umweltprüfung ist nach den Maßgaben des § 13a (3) BauGB nicht erforderlich. Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten nach den Bestimmungen des § 13 (2) BauGB als erfolgt oder zulässig.

Auch wenn eine formale Umweltprüfung im Rahmen einer beschleunigten Änderung nicht durchgeführt wird, werden im Verfahren jedoch trotzdem die wichtigsten Umweltbelange, welche durch die Änderung betroffen sein könnten, angesprochen.

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung kann von positiven Wirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen werden, da durch die Schaffung der Ortsrandeingrünung und den Fuß-/ und Radweg die stille Naherholung gestärkt wird.

Im Plangebiet sind derzeit keine Kulturgüter oder sonstige Sachgüter bekannt.

Im Rahmen der Planung des Grünen C wurde eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Planung des „Grünen C“ der Stadt Bornheim im Freiraum zwischen der Stadt Bornheim, der Gemeinde Alfter, der Stadt Bonn, und dem Rhein aus der Sicht des Artenschutzes“ erstellt. Diese sieht sowohl positive als auch mögliche negative Auswirkungen durch die Umsetzung des Grünen C und zeigt Möglichkeiten auf, auf welche bei der Umsetzung Rücksicht genommen werden soll. Diese werden in die Planung und Umsetzung miteinbezogen.

Da es sich bei dem Änderungsbereich größtenteils um bereits mit einem rechtskräftigen Bebauungsplan überplante Flächen handelt ist durch das Verfahren mit keinen großen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu rechnen. Für Planungen im Rahmen des Regionale 2010 Projektes Grünes C aus dem Jahr 2009 wurden bereits für die Umsetzung der Eingrünung des Ortsrandes und des Fuß- und Radweges eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung durchgeführt, welche einen positiven Bilanzierungswert zum Ergebnis hatte.

Durch die Verlagerung der beiden kleinflächigen Spielflächen in Richtung Norden zu einer großflächigeren, attraktiveren Spielfläche auf im Augenblick landwirtschaftlich genutzter Fläche ist nicht mit bedeutsamen Umweltauswirkungen zu rechnen. Die Versiegelung der ehemalige Spielflächen für Wohngebäude wird ebenfalls als nicht erheblich betrachtet.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Wasserschutzzone und Oberflächengewässer sind ebenfalls nicht vorhanden, so dass mit keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut gerechnet werden kann.

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	208/2011-7
Stand	28.04.2011

Betreff Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortschaft Waldorf), 10. Änderung und Erweiterung; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat

1. fasst zu den während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen die vorliegenden Beschlüsse,
2. beschließt den vorliegenden Entwurf der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 147 in der Ortschaft Waldorf einschließlich der vorliegenden Textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung gemäß § 10 BauGB als Satzung.

Sachverhalt:

Das Plangebiet der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 147 liegt im Ortsteil Waldorf zwischen Feldchenweg und dem Bahngelände. Es handelt sich um einen Teilbereich des Gewerbegebietes Waldorf, für den die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 rechtskräftig ist. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 400, 625, 626 (teilw.), 628, 629, 633, 724, 725, 726, 727, 728 und 729 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Waldorf und die Flurstücke 170, 204 und 254 (teilw.) der Flur 14, Gemarkung Kardorf-Hemmerich.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes stimmen in weiten Teilen nicht mehr mit der Örtlichkeit und den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden überein und müssen entsprechend angepasst werden. Auf Antrag der beiden betroffenen Eigentümer der Gewerbebetriebe soll der Bebauungsplan den veränderten Rahmenbedingungen angeglichen werden.

In der Sitzung des Rates der Stadt Bornheim am 11.11.2010 erfolgte die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 147 in der Ortschaft Waldorf.

In gleicher Sitzung wurde beschlossen, gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abzusehen und den vorliegenden Entwurf gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet.

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 06.12.2010 bis 14.01.2011 einschließlich. Im gleichen Zeitraum wurden die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Insgesamt sind 6 Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange eingegangen. Von Bürgern wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die RWE, Rhein-Ruhr-Verteilernetz GmbH teilte in ihrem Schreiben vom 22.12.2010 mit, dass sich im Plangebiet ein Mittelspannungskabel befindet, welches im Bestand zu sichern sei. Im Rechtsplan war es daher für die planungsrechtliche Sicherung der Leitungstrasse erforderlich, ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festzusetzen. Die Eintragung erfolgte durch eine Ergänzung der Planzeichnung nach der Offenlage.

Die Ergänzung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Daher ist keine erneute Offenlage des Planentwurfes erforderlich. Die beiden Eigentümer sind von der Ergänzung der Plandarstellung schriftlich informiert worden.

Die Stellungnahmen führen somit nur zu einer unwesentlichen Änderung der Planung, so dass empfohlen wird, die 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 147 in der vorliegenden Fassung als Satzung zu beschließen.

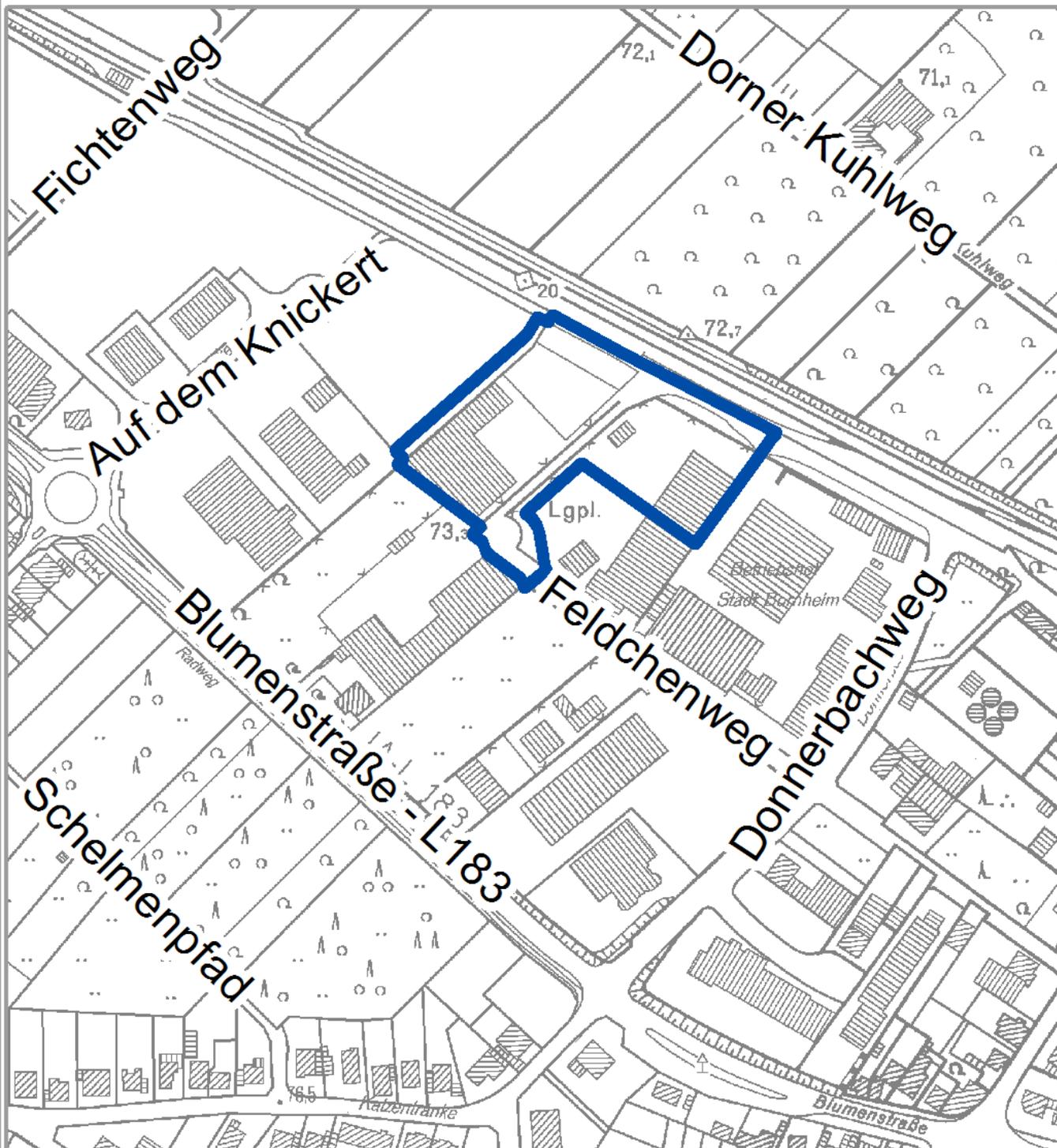
Finanzielle Auswirkungen

voraussichtlich 150,- € für die Bekanntmachung und Mitteilung der Beschlüsse

Anlagen zum Sachverhalt

- 1 Übersichtskarte
- 2 Abwägung der Stadt Bornheim
- 3 Bebauungsplan
- 4 textliche Festsetzungen
- 5 Begründung
- 6 Stellungnahmen der TÖB

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 Ortsteil Waldorf 10. Änderung und Erweiterung



 Grenze des Geltungsbereichs

© Geobasisdaten: Land NRW, Bonn, 1962/2008

STADT BORNHEIM
Bebauungsplan
Bornheim Nr. 147
(Ortschaft Waldorf)
10. Änderung und Erweiterung

A. Ergebnisse der Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Innerhalb der Frist der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.12.2010 bis 14.01.2011 wurden gemäß § 4 (2) BauGB auch die Träger öffentlicher Belange beteiligt und gaben die in der Anlage beigefügten Stellungnahmen ab:

1. Regionalgas Euskirchen, Münsterstraße 9, 53881 Euskirchen, Schreiben vom 21.12.2010

Zusammenfassung Inhalt:

Es werden folgende Hinweise vorgebracht:

Abwasserwerk Bornheim

Die geplanten Änderungen haben keinen Einfluss auf die vorhandene öffentliche Kanalisation. Daher bestehen keine Bedenken, soweit der Bestand der öffentlichen Kanalisation gesichert ist.

Wasserwerk Bornheim

Gegen die geplanten Änderungen bestehen keine Bedenken, soweit der Bestand der vorhandenen Trinkwasserleitungen gesichert ist.

Regionalgas Euskirchen

Es werden keine Bedenken vorgebracht, da im Änderungsbereich keine Erdgasleitungen verlegt sind.

Stellungnahme:

Abwasserwerk Bornheim

Der Bestand der öffentlichen Kanalisation ist gewährleistet.

Wasserwerk Bornheim

Der Bestand der Trinkwasserleitungen ist gewährleistet.

Regionalgas Euskirchen

Im Geltungsbereich des B- Plans sind keine Erdgasleitungen vorhanden.

Beschluss:

Kenntnisnahme

2. Rhein-Sieg-Kreis, Amt 61, Planung Abt. 61.2 Regional-/Bauleitplanung, Kaiser-Wilhelm-Platz 1, 53721 Siegburg, Schreiben vom 10.01.2011

Zusammenfassung Inhalt:

a) Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird angeregt, auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

b) Abfallwirtschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass der Einbau von Recyclingbaustoffen nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig ist.

Stellungnahme:

a) Ziel und Zweck der Planung ist es ausschließlich, den rechtskräftigen Bebauungsplan an die veränderten Rahmenbedingungen auf den betroffenen bereits bebauten Grundstücken anzupassen. Es bleibt den Eigentümern überlassen, ob sie bei der einer möglichen zukünftigen Änderung ihrer bestehenden baulichen Anlagen Maßnahmen zur Energieeffizienz berücksichtigen oder den Einsatz erneuerbarer Energien prüfen. Regelungen im B-Plan hierzu werden nicht getroffen.

Beschluss:

Kenntnisnahme

b) Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Kenntnisnahme

3. RWE, Rhein-Ruhr-Verteilnetz GmbH, Kuchenheimer Straße 1-3, 53881 Euskirchen, Schreiben vom 22.12.2010

Zusammenfassung Inhalt:

Durch die Einziehung von Wegeflächen sind Anlagen der RWE betroffen. Es wird angeregt, das vorhandene Mittelspannungskabel im Bestand zu sichern. Sollte eine Verlegung des Kabels durch die Planung begründet werden, sind die Kosten vom Verursacher zu tragen.

Stellungnahme:

Da die Sicherung des in der Örtlichkeit vorhandenen Mittelspannungskabels für die Sicherung der allgemeinen Stromversorgung erforderlich ist, wird in den Bebauungsplanentwurf nachträglich ein „Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers“ eingetragen. Da durch diese Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes nach der Offenlage die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (§4a (3) BauGB), ist eine erneute Offenlage des Satzungsentwurfes nicht erforderlich. Die von der Ergänzung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstückeigentümer wurden entsprechend informiert.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird stattgegeben.

4. Handwerkskammer zu Köln, Heumarkt 12, 50667 Köln, Schreiben vom 07.01.2011

Zusammenfassung Inhalt:

Es werden keine Bedenken vorgebracht. Es wird angeregt, in der Frage der Zulassung des Annexhandels eines produzierenden Betriebes die Größenordnung von 50 qm Verkaufsfläche zu vergrößern und folgende Formulierung zur Art der baulichen Nutzung aufzunehmen (Zitat):

„1. Ausnahmsweise können nach § 31 (1) BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebes, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes (Hauptbetrieb) zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.

2. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 qm umfassen und muss im räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

3. Von der Beschränkung nach Nr. 2 ausgenommen ist der Einzelhandel mit neuen oder gebrauchten Kraftfahrzeugen und – teilen.“

Darüber hinaus wird angeregt, hierbei folgende Aussagen im Plan und in der Begründung zu berücksichtigen:

Der in Nr. 1 der Annexregel verwendete Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als brachenübliches Zubehör betrachtet.

Die unter Nr. 2 genannte Höchstverkaufsflächengrenze von 150 qm ist mit Blick auf die in Bornheim anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden.

Der Eingabensteller ist der Meinung, dass die in den textlichen Festsetzungen genannte Größenordnung von 50 qm nicht den Gegebenheiten in der Stadt Bornheim entspricht. Zur Größenordnung des ortstypischen Umfangs des Annexhandels wird angeregt, den Gutachter zu befragen, der das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim erstellt hat.

Stellungnahme:

Von der (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes sind ausschließlich zwei bestehende Betriebe betroffen, die derzeit keinen Einzelhandel betreiben. Nur ausnahmsweise wird für die beiden betroffenen Betriebe Einzelhandel zugelassen, sofern die in den textlichen Festsetzungen formulierten Bedingungen eingehalten werden. Eine Ausweitung der möglichen Einzelhandelsnutzungen ist an diesem Standort städtebaulich nicht sinnvoll. Die angeregte Verkaufsflächenhöchstgrenze von 150 qm lässt sich nicht aus den in Bornheim anzutreffenden Verkaufsstellen in den vorhandenen Gewerbegebieten ableiten. Im Gewerbepark Bornheim-Süd liegt die Höchstgrenze bei 50 qm Verkaufsfläche je Verkaufsstelle.

Beschluss:

Der Stellungnahme wird nicht stattgegeben.

5. RSAG, Rheins-Sieg-Abfallgesellschaft mbH, Pleiser Hecke 4, 53721 Siegburg, Schreiben vom 06.12.2010

Zusammenfassung Inhalte:

Es werden keine Bedenken vorgebracht, wenn sichergestellt ist, dass eine Befahrung der öffentlichen Verkehrsflächen (auch Wendeanlagen) mit Dreiachser- Großraumwagen auch entsprechend den Vorschriften der Unfallverhütungsvorschriften gewährleistet ist.

Stellungnahme:

Als Bemessungsfahrzeug wurde bei der Festsetzung der Wendeanlage als öffentliche Verkehrsfläche ein Lastzug angehalten, so dass sich ein Radius von 14m ergab. Die sichere Befahrung dieser Wendeanlage ist demnach auch mit dreiachsigen Müllfahrzeugen möglich. Ein Zurückstoßen der Müllfahrzeuge innerhalb der Wendeanlage ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Kenntnisnahme

6. SWK, Stadtwerke Köln GmbH, Parkgürtel 24, 50823 Köln, Schreiben vom 10.01.2011

Zusammenfassung Inhalte:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Belange der HGK durch die Planung nicht berührt sind.

Stellungnahme:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

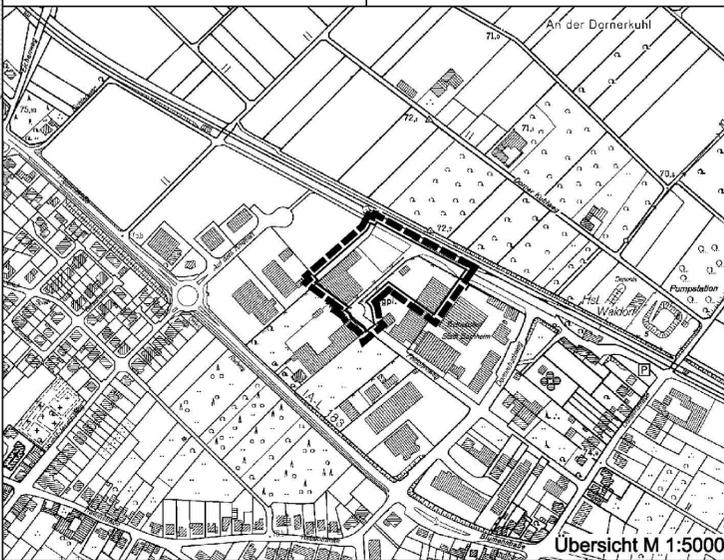
Kenntnisnahme

B. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB erfolgte durch die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes in der Zeit vom 06.12.2010 bis 14.01.2011 einschließlich. Es wurden keine Anregungen von Bürgern vorgebracht.



LEGENDE	VERFAHREN
<p>GE Gewerbegebiet</p> <p>0,8 Grundflächenzahl als Höchstmaß</p> <p>GH max. maximale Gebäudehöhe</p> <p> Baugrenze</p> <p> Straßenverkehrsflächen</p> <p> Straßenbegrenzungslinie</p> <p> Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p> Fußweg</p> <p> Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p> Umgrenzung des Geltungsbereichs der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes</p> <p> Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche</p>	<p>Für die Richtigkeit der Darstellung gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage), sowie der geometrischen eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.</p> <p>....., den</p> <hr/> <p>Der Rat der Stadt Bornheim hat am gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13 Baugesetzbuch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bornheim, den</p> <p>In Vertretung</p> <p>.....</p> <p>Erster Beigeordneter</p> <hr/> <p>Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden.</p> <p>Bornheim, den</p> <p>Bürgermeister</p> <hr/> <p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Diese Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Bornheim, den</p> <p>In Vertretung</p> <p>.....</p> <p>Erster Beigeordneter</p> <hr/> <p>Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am als Satzung beschlossen worden.</p> <p>Dieser Plan ist hiermit ausgefertigt.</p> <p>Bornheim, den</p> <p>Bürgermeister</p> <hr/> <p>Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Bornheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch am ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Bornheim, den</p> <p>Bürgermeister</p> <hr/> <p>Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgten durch Stadtplanung Zimmermann GmbH Köln, den 26.08.2010</p> <p> Stadtplanung Zimmermann GmbH Linzer Straße 31 - 50939 Köln Tel.: 0221/411011-0, Fax: 411011-22</p>
<p>RECHTSGRUNDLAGEN</p> <p>Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).</p> <p>Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).</p> <p>Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).</p> <p>Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 844).</p> <p>Zu diesem Bebauungsplan gehören Textliche Festsetzungen und eine Begründung.</p>	<p>Eintragung des Leitungsrechtes gemäß Beschluss des Rates vom</p> <p>Bornheim, den</p> <p>Bürgermeister</p>




BORNHEIM

**Bebauungsplan
 Bornheim Nr. 147
 (Ortsteil Waldorf)
 10. Änderung und Erweiterung
 Gemarkung: Kardorf - Hemmerich - Flur: 14
 Waldorf - Flur: 12**

STADT BORNHEIM
Bebauungsplan
Bornheim Nr. 147
(Ortschaft Waldorf)
10. Änderung und Erweiterung
Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die sich an Endverbraucher wenden, nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Ausnahmsweise können Verkaufsstellen mit maximal 50 m² Verkaufsfläche zugelassen werden, wenn die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- die Verkaufsfläche ist dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und wird im betrieblichen Zusammenhang errichtet
- die Verkaufsflächen sind gegenüber der überbauten Grundstücksfläche deutlich untergeordnet
- Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche können ausgeschlossen werden.

Für jeden Gewerbebetrieb ist nur eine Verkaufsstelle zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die maximale Gebäudehöhe wird mit 12,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Endausbau. Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,8.

1.3 Flächen zum Anpflanzen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Arten zu pflanzen. Es ist eine Baumreihe aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen, Pflanzabstand max. 10 m, sowie zwei Reihen mit einheimischen Sträuchern vor und hinter der Baumreihe, Abstand jeweils ca. 1 m zur Baumreihe, Pflanzabstand der Sträucher untereinander ca. 1,5 m. Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

2. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

2.1 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Form von Stabgitterzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Einfriedungen aus Natodraht oder Stacheldraht o.ä. sind nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder ohne Laufschriften am Gebäude selbst oder an den Toreinfahrten zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone mit mehr als 6,0 m Gesamthöhe sind nicht zulässig.

2. Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 zu unterrichten.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Im Plangebiet befinden sich seit Jahren metallverarbeitende Betriebe. Bodenverunreinigungen mit Schmier-, Reinigungs- und Entfettungsmitteln sind nicht auszuschließen. Sofern bei Durchführung der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Kampfmittelbeseitigung

Bei Kampfmittelfunden ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

3. Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 644).

STADT BORNHEIM
Bebauungsplan
Bornheim Nr. 147
(Ortschaft Waldorf)
10. Änderung und Erweiterung

BEGRÜNDUNG

Anlass und Ziel der Planung

Für das im Übersichtsplan gekennzeichnete Plangebiet ist eine Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes 147 Bornheim in der Ortschaft Waldorf vorgesehen. Es handelt sich hierbei um einen Teilbereich des Gewerbegebietes Waldorf. In dem geplanten Geltungsbereich liegen zwei Gewerbebetriebe.

Die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes stimmen in weiten Teilen nicht mehr mit der Örtlichkeit und den Bedürfnissen der Gewerbetreibenden überein und müssen entsprechend angepasst werden. Ziel und Zweck der Planung ist es daher, den rechtskräftigen Bebauungsplan an die veränderten Rahmenbedingungen anzupassen.

Aufstellungsverfahren gemäß § 13 BauGB („vereinfachtes Verfahren“)

Da die Grundzüge der Planung bei der beabsichtigten Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes nicht berührt werden, kann hier das vereinfachte Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren kann gemäß §13 (2) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden. Ein gesonderter Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Lage und planungsrechtliche Situation

Der Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans liegt in der Ortschaft Waldorf im Gewerbegebiet Kardorf und umfasst die Flurstücke 170, 204 und 254 (teilw.) der Flur 14, Gemarkung Kardorf-Hemmerich und die Flurstücke 400, 625, 626 (teilw.), 628, 629, 633, 724, 725, 726, 727, 728 und 729 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Waldorf.

Für den Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 rechtskräftig, die hier Gewerbegebiete und öffentliche Verkehrsflächen festsetzt. Der Geltungsbereich der 10. Änderung überlagert zudem einen 6 m breiten Streifen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Ka 02 in der Ortslage Kardorf, da diese Fläche als Freifläche (nicht überbaubare Grundstücksfläche) für das Gewerbegebiet benötigt wird. Zum einen ist diese zusätzliche Freifläche zur Einhaltung der Grundflächenzahl erforderlich, zum anderen für den Abstandflächennachweis. Mit der Rechtskraft der 10. Änderung und Erweiterung wird der entsprechende Bereich des Ka 02 durch das neue Recht überlagert.

Die Abstandflächen, die durch die Grenzbebauung auf dem städtischen Grundstück 187 der Flur 14, Gemarkung Kadorf-Hemmerich ausgelöst werden, werden über eine Baulast gesichert.

Nach Nordosten wird der Geltungsbereich geringfügig erweitert, um den bahnparallelen Fußweg sichern zu können.

Die jetzt geplante 10. Änderung unterscheidet sich von der 3. Änderung im Wesentlichen durch den Wegfall öffentlicher Verkehrsflächen, die Anpassung der überbaubaren Flächen an die Bestandsbebauung und die Sicherung eines Wendehammers am Ende des Feldchenwegs. Die Art der Nutzung (Gewerbegebiet) bleibt bestehen.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich der 10. Änderung und Erweiterung gewerbliche Baufläche dar. Insofern wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen.

Städtebauliches Konzept

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche zwischen den beiden Gewerbegebieten wurde nie realisiert und soll jetzt den Gewerbetreibenden als Baugebiet zugeschlagen werden. Im Gegenzug wird am Ende des Feldchenwegs eine Wendemöglichkeit erforderlich. Für den Wendehammer werden Teilgrundstücke benötigt, die sich im Eigentum der Gewerbetreibenden befinden und im Bestand auch von diesen genutzt werden (Zaun, Werbestelen...). Im Gegenzug wird die Zufahrtsmöglichkeit zu dem nördlichen Gewerbegrundstück deutlich verbessert und planungsrechtlich langfristig gesichert.

Die Baufenster sollen erweitert und der Bestandsbebauung angepasst werden. Dadurch verbessert sich die Ausnutzbarkeit der Grundstücke für die Gewerbetreibenden im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht wesentlich.

Entlang der Stadtbahntrasse soll ein 5 m breiter Streifen als Fußweg ausgebaut werden. Auf den Baugrundstücken soll ein 5 m breiter Pflanzstreifen das Gewerbegebiet eingrünen und zum Fußweg hin abschirmen.

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend dem rechtskräftigen Plan und den vorhandenen Nutzungen Gewerbegebiet (GE) festgesetzt. Die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen, die sich an Endverbraucher wenden, sollen ausgeschlossen werden, um zum einen die Versorgungsbereiche in Bornheim nicht zu gefährden; zum anderen erfolgt der Ausschluss vor dem Hintergrund der Zielsetzung, hier einen Standort für vorrangig produzierende Gewerbebetriebe vorzuhalten.

Davon unabhängig bleiben Verkaufsstellen bis 50 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, da von einer Gefährdung von Versorgungsbereichen bei Verkaufsstellen dieser Größenordnung nicht auszugehen ist und solch kleine Verkaufsstellen auch die Zielsetzung der Planung, einen Standort für produzierendes Gewerbe vorzuhalten, nicht gefährdet.

Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden ausgeschlossen, da der Standort maßgeblich durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Eine privilegierte Wohnnutzung ist derzeit im Plangebiet auch nicht vorhanden.

Insgesamt stehen für die ausgeschlossenen Nutzungen ausreichend Flächen innerhalb des Stadtgebietes zur Verfügung, so dass ein Ausschluss im Plangebiet vertretbar ist.

Maß der baulichen Nutzung

Für die Gewerbegebiete wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, was der Obergrenze für Gewerbegebiete des §17 BauNVO entspricht. Dieses Maß der baulichen Nutzung ist auch bisher schon nach dem rechtskräftigen Plan zulässig und entspricht dem stark versiegelten Charakter dieses Bereichs.

Die maximale Gebäudehöhe wird entsprechend der Umgebungsbebauungspläne mit 12,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist dabei die mittlere Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Endausbau. Die festgesetzte Gebäudehöhe umfasst den Bestand und lässt gleichzeitig genügend Spielraum für mögliche Erweiterungen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Flächen sind mit Hilfe von Baugrenzen festgesetzt, innerhalb derer gebaut werden darf. Die Baugrenzen umfassen alle bestehenden Gebäude und Lagerhallen. Im Vergleich zum derzeitigen Planungsrecht vergrößert sich das Baufenster für beide

Gewerbetreibenden. Die Abgrenzung des Baufensters nach Nordosten erfolgt unter Einhaltung einer 5,0 m breiten Abstandsfläche zu dem festgesetzten Pflanzstreifen hin.

Dieser Abstand sollte als Feuerwehrumfahrt, als Abstand zum Pflanzstreifen (Annahme: Durchmesser ausgewachsener Laubbaum ca. 12 m) und aus optisch-gestalterischen Gründen (Gebäude bis 12 m Höhe zulässig) erhalten bleiben.

Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Nebenanlagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen grundsätzlich zulässig, sofern die Grundflächenzahl von 0,8 eingehalten wird.

Verkehrsflächen

Der Feldchenweg wird einschließlich einer Wendemöglichkeit als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche erfolgte unter Berücksichtigung der Verkehrsplanung für den Wendehammer und der Schleppkurven, die benötigt werden, um mit Sattelschleppern auf die beiden Gewerbegrundstücke ein- und auszufahren.

Der Fußweg entlang der Stadtbahntrasse wird als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) in einer Breite von 5,0 m festgesetzt.

Ver- und Entsorgung

Da die Grundstücke weitgehend bebaut und bereits voll erschlossen sind, wird davon ausgegangen, dass die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen und an die Kanalisation gesichert ist.

Ausgehend von der Wendeanlage (öffentliche Verkehrsfläche) verläuft in nordöstlicher Richtung ein Mittelspannungskabel der RWE auf dem Flurstück Nr.170. Da die Sicherung dieses vorhandenen Mittelspannungskabels für die Sicherung der allgemeinen Stromversorgung erforderlich ist, wird in den Bebauungsplanentwurf nachträglich ein „Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers“ eingetragen. Da durch diese Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes nach der Offenlage die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (§4a (3) BauGB), wurde eine erneute Offenlage des Satzungsentwurfes nicht erforderlich. Die von der Ergänzung des Bebauungsplanes betroffenen Grundstückseigentümer wurden entsprechend informiert.

Grünfestsetzungen

Aus gestalterischen Gründen und zur Eingrünung des Gewerbegebietes wird entlang des Fußwegs ein 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche ist eine Baumreihe aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen, Pflanzabstand max. 10 m, sowie zwei Reihen mit einheimischen Sträuchern vor und hinter der Baumreihe, Abstand jeweils ca. 1 m zur Baumreihe, Pflanzabstand der Sträucher untereinander ca. 1,5 m.

Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat spätestens innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft der Änderung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Eigentümer zu erfolgen, um die zügige Umsetzung der Maßnahme zu sichern.

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Diese Maßnahmen sind bereits über Grundstückskaufverträge zwischen der Stadt und den Gewerbetreibenden gesichert und werden in den Bebauungsplan übernommen.

Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind nur in Form von Stabgitterzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig. Einfriedungen aus Natodraht, Stacheldraht o. ä. sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen beträgt 2,0 m. Eine höhere Einfriedung ist aus Sicherheitsgründen nicht erforderlich und wirkt einer einheitlichen Gestaltung des Gewerbegebietes entgegen.

Werbeanlagen

Um eine einheitliche Gestaltung des Gewerbegebietes zu erhalten sind Werbeanlagen nur als Hinweisschilder ohne Laufschriften am Gebäude selbst oder an den Toreinfahrten zulässig. Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone über 6,0 m Höhe sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

Umweltbelange

Im Rahmen eines Verfahrens nach § 13 BauGB ist weder eine Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft noch ein Umweltbericht erforderlich. Auf eine Bilanzierung des Eingriffs wird zudem verzichtet, da sich der Eingriff in Natur und Landschaft gegenüber dem derzeit geltenden Planungsrecht nicht verändert.

Bei der Aufstellung von Bauleitplanungen werden die Auswirkungen auf die Schutzgüter:

- Mensch
- Tiere, Pflanzen, Landschaft
- Boden
- Wasser
- Luft/Klima
- Kultur- und Sachgüter

untersucht. Im vorliegenden Änderungsverfahren kann hierzu festgestellt werden, dass eine Beeinträchtigung der vorgenannten Schutzgüter nicht anzunehmen ist.

Durch die Inhalte der 10. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes ergeben sich keine negativen Änderungen der Auswirkungen auf diese Schutzgüter. Im Bestand sind die beiden Gewerbegrundstücke bereits größtenteils versiegelt (tatsächliche GRZ mind. 0,9). Durch die Planung wird eine GRZ von 0,8 festgeschrieben, die Umsetzung der festgesetzten Pflanzmaßnahmen zeitlich geregelt und damit die derzeitige Situation verbessert.

Bodenordnung

Zur Realisierung des Bebauungsplanes sind Boden ordnende Maßnahmen erforderlich. Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen privaten Grundstücksflächen sind der Stadt Bornheim zu übertragen.

Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten werden von den betroffenen Gewerbetreibenden getragen. Kosten für die öffentliche Hand entstehen nicht.

Realisierung der Planung

Die Realisierung der Planung ist kurzfristig vorgesehen.

Hinweise

Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmäler bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist unverzüglich die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege in Overath, Gut Eichthal, an der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/930-0, Fax: 02206/9030-22 zu unterrichten.

Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet derzeit nicht bekannt. Im Plangebiet befinden sich seit Jahren metallverarbeitende Betriebe. Bodenverunreinigungen mit Schmier-, Reinigungs- und Entfettungsmitteln sind nicht auszuschließen. Sofern bei Durchführung der Baumaßnahmen verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen werden, ist das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

Kampfmittelbeseitigung

Bei Kampfmittelfunden ist unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren.

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co.KG • Postfach 1146 • 53861 Euskirchen

Stadt Bornheim
7-Stadtentwicklung
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
23. DEZ. 2010
Rhein-Sieg-Kreis

23/12

Jürgen Hoscheid
Projektmanagement Netz
Telefon: (02251) 708-222
E-Mail: hoscheid@regionalgas.de
Datum: 21. Dezember 2010

Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortsteil Waldorf) / 10. Änderung und Erweiterung

Bezug: Ihr Schreiben vom 26.11.2010, AZ.: 61 26 01 – 147/10

59/277

Sehr geehrte Damen und Herren,

Bezug nehmend auf Ihr o.a. Schreiben erhalten Sie nachfolgend die gewünschten Stellungnahmen unserer Gesellschaft sowie des Wasser- und Abwasserwerkes der Stadt Bornheim:

Abwasserwerk der Stadt Bornheim

Die vorgesehenen Änderungen haben keinen Einfluss auf die vorhandene öffentliche Kanalisation. Somit bestehen gegen die 10. Änderung und Erweiterung im Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 seitens der Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG als Betriebsführerin des Abwasserwerkes der Stadt Bornheim keine Bedenken, soweit der Bestand der öffentlichen Kanalisation gesichert ist.

Wasserwerk der Stadt Bornheim

Gegen die Änderung sowie die Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 147 (Ortsteil Waldorf) bestehen keine Bedenken, solange der Bestand der vorhandenen Trinkwasserleitungen gesichert ist.

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG

Gegen die Änderung sowie die Erweiterung des Bebauungsplanes Bornheim Nr. 147 (Ortsteil Waldorf) bestehen keine Bedenken, da im betreffenden Bereich keine Erdgasleitungen verlegt sind.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an unsere Mitarbeiter im technischen Bereich.

Freundliche Grüße

Regionalgas Euskirchen

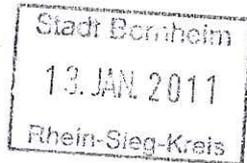

Egon Pützer


Jürgen Hoscheid

60/277

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

Stadtverwaltung Bornheim
Postfach 11 40
53308 Bornheim



Amt 61 - Planung

Abtl. 61.2 – Regional-/Bauleitplanung

Christian Koch

Zimmer: A 12.05

Telefon: 02241/13-2566

Telefax: 02241/13-2430

E-Mail: christian.koch@rhein-sieg-kreis.de

13/1

Datum und Zeichen Ihres Schreibens
26.11.2010 61 26 01 – 147/10.

Mein Zeichen
61.2 – Ko.

Datum
10.01.2011

**Bebauungsplan Nr. 147 in der Ortschaft Waldorf
Beteiligung gem. § 13 BauGB i.V.m. § 4 (2) BauGB**

Zu vorbezeichneter Planung wird wie folgt Stellung genommen.

Einsatz erneuerbarer Energien

Es wird angeregt, auch die Energieeffizienz möglicher Baumaßnahmen zu berücksichtigen und den Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet zu prüfen.

Hinweis:

Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Im Auftrag



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)

61/277

RWE Rhein-Ruhr Verteilnetz GmbH, Kuchenheimer Str. 1-3, 53881 Euskirchen

Stadt Bornheim
Postfach 1140
53308 Bornheim

7-Stadtentwicklung



Handwritten signature/initials

Operation Management Region Mitte
Regionalzentrum Westliches Rheinland

Grundsatz-/Ausführungsplanung /
Dokumentation

Ihre Zeichen 61 26 01 - 147/10.
Ihre Nachricht 26.11.2010
Unsere Zeichen WSR-M-WP-EU/Bre
Name Breitbach
Telefon 02251/704-213
Telefax 02251/704-287
E-Mail Heinz.Breitbach
@rwe.com

Euskirchen, 22. Dezember 2010

Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortsteil Waldorf) / 10. Änderung und Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 26.11.2010 und teilen Ihnen mit, dass durch die Einziehung der Wegeflächen unsere Anlagen betroffen sind. In dem als Anlage beigefügten Bestandsplanausschnitt können sie die genaue Lage unseres Mittelspannungskabels entnehmen. Dieses Kabel ist für die Sicherung der allgemeinen Stromversorgung weiterhin unbedingt erforderlich und muß bestehen bleiben. Wir bitten Sie im Falle einer Wegeeinziehung für uns eine entsprechende grundbuchliche Sicherung zu veranlassen. Wenn auch die Kostenfrage nicht Gegenstand des Verfahrens sind, so möchten wir dennoch vorsorglich darauf hinweisen, dass eventuell entstehende Kosten durch eine Verlagerung des Kabels vom Verursacher getragen werden müssen.

Freundliche Grüße

RWE Rhein-Ruhr -
Verteilnetz GmbH

Handwritten signatures of Gimmich and Breitbach

Gimmich

Breitbach

Anlage(n)
Bestandsplanausschnitt im Maßstab 1:500



RWE Rhein-Ruhr
Verteilnetz GmbH

Reeser Landstraße 41
46483 Wesel

T +49 281 201-01
F +49 281 201-2009
I www.rwe-rhein-ruhr-
verteilnetz.com

Geschäftsführung:
Dr. Thomas Reißing
Dr. Michael Schmidt

Sitz der Gesellschaft:
Wesel
Eingetragen beim
Amtsgericht Duisburg
Handelsregister-Nr.
HR B 14081

Bankverbindung:
Commerzbank Essen
BLZ 360 400 39
Kto.-Nr. 142 0934 00
BIC COBADEFF360
IBAN DE02 3604 0039
0142 0934 00

USt.-IdNr. DE 8137 98 535

62/277

11-Bonner-Eisenbahn

Mittelspannungs-
kabel

10 K 120(0.39732)

63/277

170

A 150

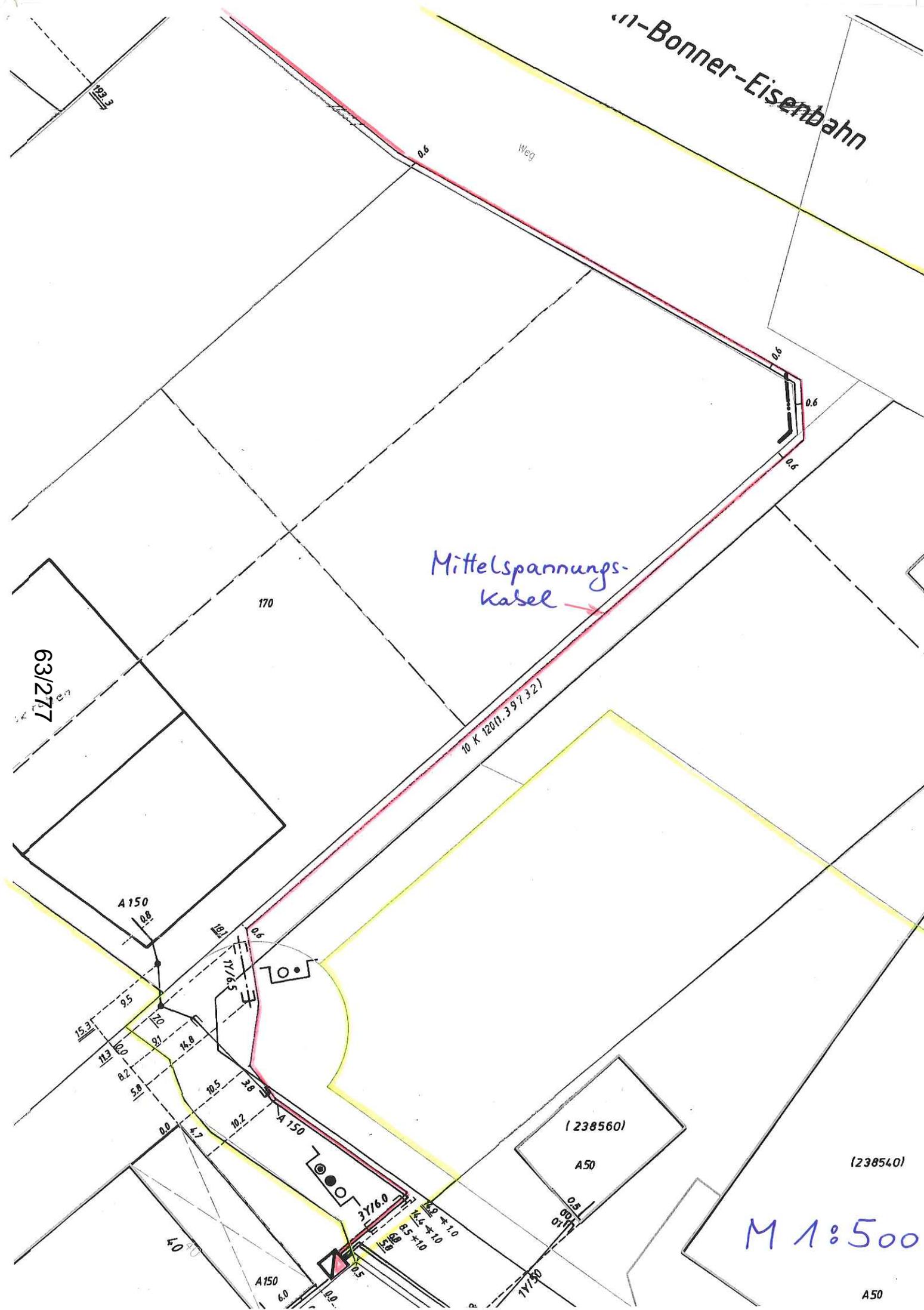
(238560)

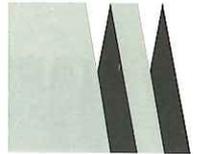
A50

(238540)

M 1:500

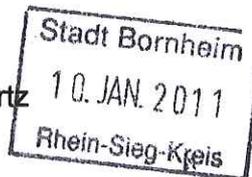
A50





Handwerkskammer zu Köln · Heumarkt 12 · 50667 Köln

Stadt Bornheim
– Der Bürgermeister –
GB 7 Stadtentwicklung
z. H. Frau Monika Bongartz
Postfach 1140
53308 Bornheim



[Handwritten signature]

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: 26.11.2010
Ihr Zeichen: 61 26 01 - 147/10.
Unser Zeichen: kra

Datum: 07. Januar 2011

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Bauleitplanverfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB
hier: Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortschaft Waldorf), 10. Änderung und
Erweiterung**

Sehr geehrte Frau Bongartz,

seitens der Handwerkskammer zu Köln bestehen gegen die 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 147 der Stadt Bornheim keine Bedenken. In der Frage der Zulassung des Annexhandels eines produzierenden Betriebes halten wir jedoch zum einen die gewählte Größenordnung von 50 qm für zu gering und möchten unter 1.1. Art der baulichen Nutzung die folgende Formulierung vorschlagen:

- „1. Ausnahmsweise können nach § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstätten eines Handwerksbetriebs, eines produzierenden oder eines be- oder verarbeitenden Betriebes (Hauptbetrieb) zugelassen werden, wenn die angebotenen Waren in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem im Baugebiet ansässigen Hauptbetrieb stehen.“
2. Die Verkaufsfläche dieser Verkaufsstätte darf dabei nicht mehr als 150 qm umfassen und muss in räumlichen Zusammenhang mit dem Hauptbetrieb stehen sowie diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.
3. Von der Beschränkung nach Nr. 2 ausgenommen ist der Einzelhandel mit neuen oder gebrauchten Kraftfahrzeugen und –teilen.“

Wir regen darüber hinaus an, im Plan selbst oder in der Begründung gesondert auf zwei Aussagen in der Festsetzung zum Annexhandel einzugehen, und zwar in der nachfolgenden Form:

„Der in Nr. 1 der Annexregel verwendete Begriff „funktionaler Zusammenhang“ ist nicht in der Weise zu verstehen, dass lediglich im Betrieb selbst hergestellte Waren veräußert werden dürfen. Er ist vielmehr in dem Sinne weiter auszulegen, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel getrieben werden darf, die der Kunde des jeweiligen Betriebstyps als branchenübliches Zubehör betrachtet.“

Die unter Nr. 2 genannte Höchstverkaufsflächengrenze von 150 qm ist mit Blick auf die in Bornheim anzutreffenden ortstypischen Handwerker- und Fabrikverkaufsstellen festgelegt worden.“

Wir sind der Meinung, dass die in den textlichen Festsetzungen genannte Größenordnung von 50 qm nicht den Gegebenheiten in der Stadt Bornheim entspricht. Im Fall der Stadt Münster hat eine Höchstgrenze von 250 qm der gerichtlichen Überprüfung standgehalten. Zur Größenordnung des



ortstypischen Umfangs des Annexhandels regen wir an, das Gutachterbüro zu befragen, das das dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zugrundeliegende Gutachten erstellt hat.

Mit freundlichen Grüßen
Handwerkskammer zu Köln

i. A. *B. Kraemer*

(Kraemer)

 RSAG mbH · 53719 Siegburg

Stadt Bornheim
-Stadtentwicklung
Postfach 1120
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
07. DEZ. 2010
Rhein-Sieg-Kreis

607/12

Ansprechpartner:
Reinhold Trevisany
Geschäftsbereich:
Privatkunden

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

06.12.2010

Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortsteil Waldorf) 10. Änderung und Erweiterung

Sehr geehrte Damen und Herren,

danke für Ihre Mitteilung vom 27.11.2010

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

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

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

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

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

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

66/277

Amtsgericht
Siegburg · HRB 1799
Geschäftsführung
Ludgera Decking
Vorsitz Aufsichtsrat
Sebastian Schuster

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

Bankverbindung
Kreissparkasse Köln
Konto 001 002 500 · BLZ 370 502 99
Steuernummer 220/5769/0484



Gesellschaften:
ARS AbfallLogistik Rhein-Sieg GmbH
ERS EntsorgungService Rhein-Sieg GmbH
KRS KompostWerke Rhein-Sieg GmbH & Co. KG



Wir bitten Sie, nochmals zu prüfen, ob die in Ihrer Planung vorgesehene Wendeanlage, nach den Berufsgenossenschaftlichen Vorgaben für Dreiachser-Müllgroßraumfahrzeuge gebaut wird. Dieses betrifft auch die Zufahrt (Straßenbreite) in die Wendeanlage

Sollte sich diesbezüglich etwas ändern so sind wir gerne bereit vor Fertigstellung der Bebauung, eine Probefahrt mit dem Abfallsammelfahrzeug durchzuführen.

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

Mit freundlichen Grüßen

Rhein-Sieg-Abfallwirtschaftsgesellschaft mbH

ppa.
Michael Dahm

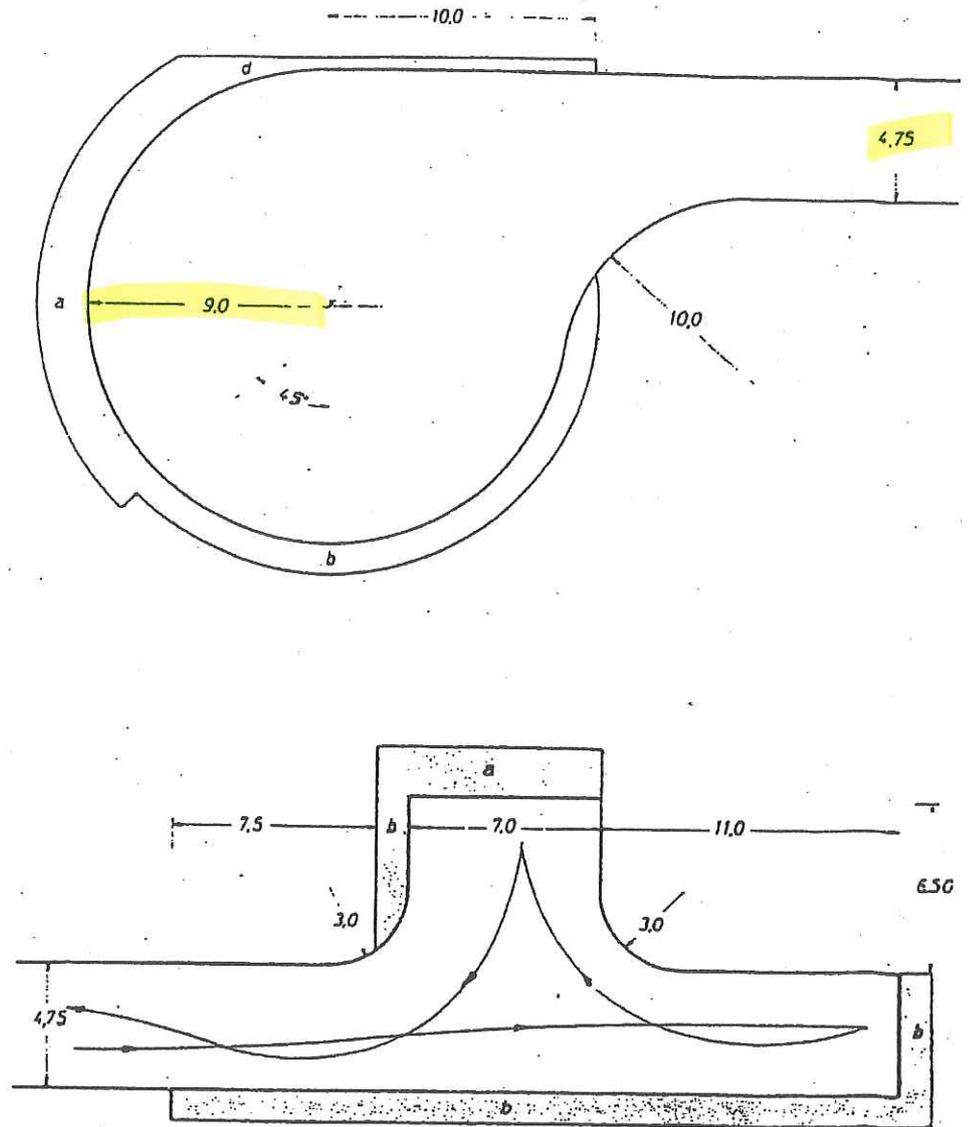
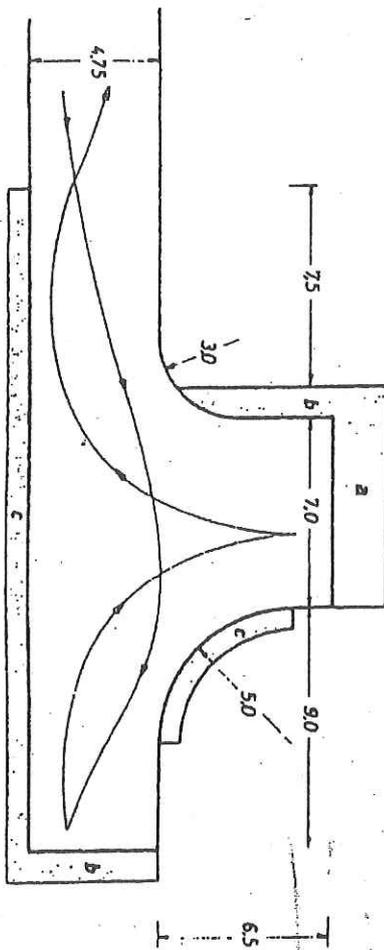


i. A.
Reinhold Trevisany



Wendeanlagen für Müllsammelfahrzeuge (Dreiachser)

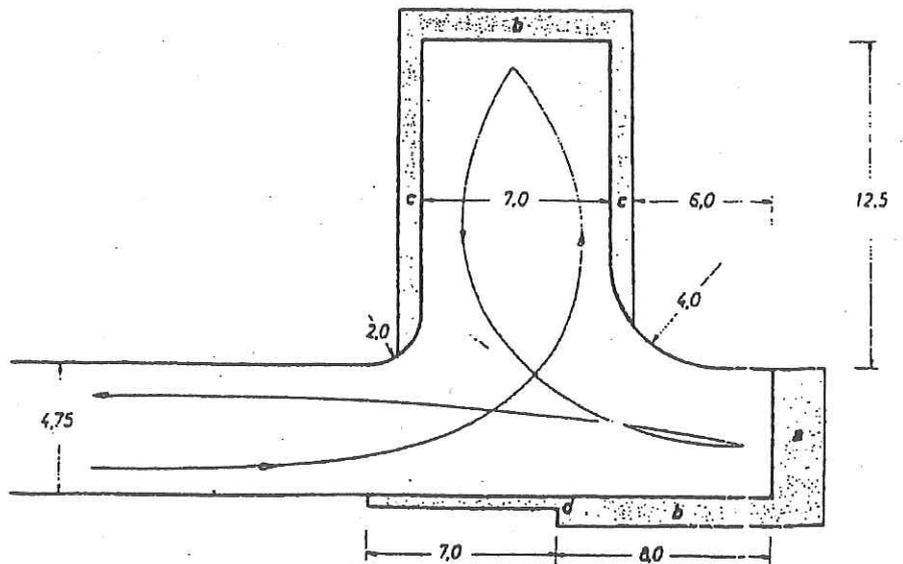
68/277



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

Freiflächen für Fahrzeug-Überhänge:

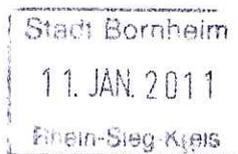
- a = 2,0 m (Fahrzeugheck)
- b = 1,2 m (Fahrzeugfront)
- c = 0,8 m (vorn links/rechts)
- d = 0,4 m (seitlich links/rechts)





Stadtwerke
Köln GmbH

Stadt Bornheim
FB 7 - Stadtentwicklung
Frau Bongartz
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



Postanschrift:

Parkgürtel 24
50823 Köln
Postfach 10 15 43
50455 Köln

Tel. 0221. 178-0
Fax 0221. 178-2222

Immobilienmanagement
und Wohnungswirtschaft
SWK 61 – 117/Bo 02/93

Herr Siebrecht
s.siebrecht@stadtwerkekoeln.de

☎ 178 / 28 23 Köln,
☎ 178 / 8 28 23 10.01.2011

Geschäftsführung:

Dr. Dieter Steinkamp, Sprecher
Jürgen Fenske
Horst Leonhardt

Vorsitzender
des Aufsichtsrates:
Martin Börschel

Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortsteil Waldorf) / 10. Änderung und Erweiterung

Sehr geehrte Frau Bongartz ,

namens und im Auftrag unserer Konzerngesellschaften, der Häfen und Güterverkehr Köln AG und der Kölner Verkehrs-Betriebe AG, teilen wir Ihnen mit, dass gegen die 10. Änderung und Erweiterung des o. g. Bebauungsplanes keine Bedenken bestehen.

Da von dem Änderungsbereich kein Grundbesitz der HGK betroffen ist, gehen wir davon aus, dass der Stadtbahnbetrieb auf der benachbarten im Eigentum der HGK AG stehenden Trasse dauerhaft gesichert ist und nicht beeinträchtigt werden wird.

Mit freundlichen Grüßen
Stadtwerke Köln GmbH
ppa.

i. A.

Buhr

Siebrecht

Sitz der Gesellschaft:

Köln

Amtgericht Köln

HR B 21 15

Bankverbindung:

Sparkasse KölnBonn
BLZ 370 501 98
Nr. 1 122 951

IBAN:
DE51 3705 0198 0001 1229 51
SWIFT-BIC: COLSDE33
USt.-ID. Nr. DE 122 804 750
St.-Nr. 217 5785 0020

Besucheranschrift:

Maarweg 149-161
50825 Köln

Sie erreichen uns mit
den Linien 141, 143,
Haltestelle Karnevalsmuseum
Linie 1,
Haltestelle Maarweg

www.stadtwerkekoeln.de
info@stadtwerkekoeln.de

69/277

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	195/2011-7
Stand	14.04.2011

Betreff **Bebauungsplan Bo 12 in der Ortschaft Bornheim; Beschluss das Verfahren ruhen zu lassen**

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat

Der Rat beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Bo 12 zwischen Heinestraße, Burgstraße, Wallrafstraße, Secundastraße und Königstraße ruhen zu lassen.

Sachverhalt:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan Bo 12 wurde 2006 durchgeführt. Aus der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen ergab sich kein eindeutiges Votum für eine der vorgestellten Varianten. Da bereits einige Zeit vergangen ist und das Meinungsbild sich inzwischen teilweise geändert hat, gab es weiteren Klärungsbedarf für die Erstellung des Rechtsplanentwurfes für die öffentliche Auslegung. Hierzu wurden die drei Varianten verwaltungsintern weiter entwickelt als Diskussionsgrundlage.

Es wurden anschließend Gespräche mit den Eigentümern der Grundstücke Königstraße/Ohrbachstraße geführt, da bei einer Bebauung der Ohrbachstraße eine rückwärtige private Anfahrtsmöglichkeit der Gebäude an der Königstraße weiterhin gesichert werden sollte (Möglichkeit zur Schaffung von Kundenparkplätzen/ Lieferzone). Im Gegensatz zum Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung stellte sich nach dem Gespräch heraus, dass die Bebauung von zentral gelegenen Grundstücken an der westlichen Ohrbachstraße von den Eigentümern nicht mehr gewollt wird. Ohne diese Grundstücke werden weitere große Flächen für eine Bebauung sowie für den Ausbau der Ohrbachstraße nicht zur Verfügung stehen.

Da im Gegensatz zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bereich der Witthoffstraße inzwischen teilweise Bauinteresse besteht, sollte diese Straße eigentlich weiterhin in den Planbereich einbezogen werden. Durch die Verbindung der Witthoffstraße mit der Ohrbachstraße ist ein Ausbau der Witthoffstraße jedoch technisch nun nicht mehr möglich, weshalb auch hier derzeit von Aufstellung des Bebauungsplans abgesehen werden soll.

Im Bereich der Stormstraße besteht weiterhin kein Bauinteresse, weshalb die Straße aus dem Plangebiet genommen werden sollte.

Nach diesen Ergebnissen würde im Plangebiet lediglich der östliche Bereich der Ohrbachstraße im Plangebiet verbleiben. Der Nutzen einer Weiterführung des Verfahrens zu den Planungskosten wird für unverhältnismäßig gehalten. Es wird daher empfohlen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Bo 12 ruhen zu lassen.

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	194/2011-7
Stand	14.04.2011

Betreff Neuaufstellung des Flächennutzungsplan; Beitrittsbeschluss zur Genehmigung**Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:**

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt, der Genehmigung gemäß § 6 BauGB des am 09.12.2010 beschlossenen Flächennutzungsplans (s. Vorlage 393/2010-7) beizutreten.

Ausgenommen von der Genehmigung wurde die Wohnbaufläche Brenig N-03-W an der Küppersgasse sowie die Sonderbaufläche H 4 in Merten.

Sachverhalt:

Der am 09.12.2010 vom Rat beschlossene Flächennutzungsplan (s. Vorlage 393/2010-7) wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Ausgenommen von der Genehmigung wurde die Wohnbaufläche Brenig N-03-W an der Küppersgasse sowie die Sonderbaufläche H 4 in Merten.

Die Wohnbaufläche in Brenig wurde von der Genehmigung ausgenommen, weil die bandartige Erweiterung der Wohnbaufläche den landesplanerischen Zielvorgaben widerspricht. Gemäß Regionalplan Ziel 3, Kapitel 1 „Raumverträgliche und standort- gerechte Flächenvorsorge“ dürfen bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen außerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche nicht geplant werden.

In der landesplanerischen Abstimmung nach § 32 Landesplanungsgesetz wurde 2009 durch die Bezirksregierung Köln noch auf folgendes hingewiesen: Die Fläche liegt zudem innerhalb eines Regionalen Grünzugs und eines Bereiches zum Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung (BSLE). Die BSLE sollen der Sicherung bzw. Wiederherstellung oder Entwicklung des wesentlichen Charakters und der Identifikationsfunktion der Landschaft, typischer Landschaftsstrukturen und -bestandteile einschließlich der Bodendenkmäler, Denkmäler und Denkmalbereiche dienen (Baudenkmal `Haus Rankenberg´ mit zugehöriger Parkanlage). Die Regionalen Grünzüge sind als wesentliche Bestandteile des regionalen Flächensystems gegen die Inanspruchnahme für Siedlungszwecke besonders zu schützen (vgl. Regionalplan Ziel 1, Kapitel 2.2.3 `Regionale Grünzüge´).

Die Bezirksregierung Köln hat damit ihre ablehnende Haltung bestätigt. Für den Flächennutzungsplan wird daher keine Darstellung als Wohnbaufläche möglich sein. Es wird empfohlen, hier in einem ergänzenden Verfahren wieder Flächen für die Landwirtschaft auszuweisen.

Die Sonderbaufläche in Merten wurde von der Genehmigung ausgenommen, weil die textliche Darstellung für Merten SO H 4 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel“ hinsichtlich der sonst im Flächennutzungsplan verwendeten Darstellungstiefe zu oberflächlich sei. In allen anderen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind neben der Zweckbestimmung auch die Größenordnungen der Verkaufsflächen dargestellt.

Die Begründung für die Ablehnung der Sonderbaufläche in Merten bezieht sich ausschließlich auf die fehlende Festsetzung der Größe der Verkaufsflächen. Die Darstellung einer Sonderbaufläche an dieser Stelle wird damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Dies entspricht auch der Aussage aus der landesplanerischen Abstimmung nach § 32 Landesplanungsgesetz von 2009, in welcher die Darstellung der Sonderbaufläche in ihrer Anpassung an die Ziele der Landesplanung bestätigt wurde. Die Stadt Bornheim beabsichtigt daher, neben dem laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Me 15.2, ein weiteres Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplans parallel durchzuführen. Damit kann die fehlende Darstellung der Größe der Verkaufsflächen noch ergänzt werden.

Nach Fassung des Beitrittsbeschlusses zur Genehmigung des Flächennutzungsplans wird die Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Bornheim bekannt gemacht. Mit Bekanntmachung wird der neue Flächennutzungsplan wirksam. Der Flächennutzungsplan von 1991 wird damit unwirksam. Die noch laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans von 1991 sollen aufgehoben werden (s. Vorlage 166/2011-7).

Es wird empfohlen, für die beiden nicht genehmigten Bereiche („weiße Flecken“) im Flächennutzungsplan Ergänzungsverfahren durchzuführen, damit der Plan vervollständigt und der Verpflichtung nachgekommen werden kann, für das ganze Gemeindegebiet einen Flächennutzungsplan aufzustellen (s. § 5 Abs. 1 BauGB).

Finanzielle Auswirkungen

100 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

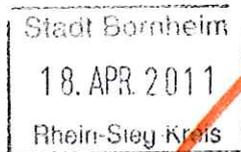
- 1 Begründung / Genehmigung des Flächennutzungsplans
- 2 Karte: Von der Genehmigung ausgenommene Fläche in Brenig
- 3 Karte: Von der Genehmigung ausgenommene Fläche in Merten



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
Postfach 1140

53308 Bornheim



C 18/4

Datum: 13.04.2011
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
35.2.11-82-11/11

Auskunft erteilt:
Herr Jeuck
winfried.jeuck@bezreg-
koeln.nrw.de
Zimmer: H425
Telefon: (0221) 147 - 2233
Fax: (0221) 147 - 2615

Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes;

Bezug: Bericht vom 04.02.2011

Anlagen : Genehmigung

Plan gerollt

8 Ordner Verfahrensunterlagen;

fehlt bei 767

fehlt bei 767 web.

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

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

Besuchereingang (Haupt-Eingänge):
Zeughausstr. 8

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

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

Landeskasse Düsseldorf:
WestLB, Düsseldorf
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE3430050000000096560
BIC: WELADED3333

Sie erhalten die Genehmigung des Flächennutzungsplanes, den Plan und die Verfahrensunterlagen.

Begründung der Ausnahmen von der Genehmigung:

Wohnbaufläche in Brenig:

Die bandartige Erweiterung der Wohnbaufläche in Brenig (Br-N-03-W) widerspricht den landesplanerischen Zielvorgaben.

Gemäß Regionalplan Ziel 3, Kapitel 1 „Raumverträgliche und standortgerechte Flächenvorsorge“ dürfen bandartige bauliche Entwicklungen entlang von Verkehrswegen außerhalb der dargestellten Siedlungsbereiche nicht geplant werden. Die weitere Begründung der Herausnahme dieser Fläche ist meiner Verfügung vom 14.08.2009 , Az: 32/62.6-1.18.3 zu entnehmen.

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

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

15/277



Datum: 13.04.2011

Seite 2 von 2

Sonderbaufläche in Merten:

Die textliche Darstellung für Merten SO H 4 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel“ ist hinsichtlich der sonst im Flächennutzungsplan verwendeten Darstellungstiefe zu oberflächlich. In allen anderen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind neben der Zweckbestimmung auch die Größenordnungen der Verkaufsflächen dargestellt.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie nunmehr innerhalb eines Monats nach Zustellung Klage erheben. Die Klage ist bei dem Verwaltungsgericht Köln in 50667 Köln, Appellhofplatz schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts zu erklären. Wird die Klage schriftlich erhoben, so sollen ihr zwei Durchschriften beigelegt werden.

Sollte die Frist durch das Verschulden eines von Ihnen Bevollmächtigten versäumt werden, so würde dessen Verschulden Ihnen zugerechnet werden.

Bekanntmachung

Bekanntmachung:

Den Nachweis der Bekanntmachung bitte ich mir auf dem Dienstweg vorzulegen.

Im Auftrag


(Haentjes)

76/277



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
53308 Bornheim

Datum: 13.04.2011

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:

35.2.11-82-11/11

Auskunft erteilt:

Herr Jeuck

winfried.jeuck@bezreg-
koeln.nrw.de

Zimmer: H 411

Telefon: (0221) 147 - 2233

Fax: (0221) 147 - 2615

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

GENEHMIGUNG

Gemäß § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) genehmige ich den vom Rat
der Stadt Bornheim am 09.12.2010 beschlossenen

Flächennutzungsplan.

Ausgenommen von der Genehmigung ist die Wohnbaufläche Brenig N-
03-W an der Küppersgasse sowie die Sonderbaufläche H 4 in Merten.
Die Flächen sind im Plan gekennzeichnet.

Im Auftrag


(Haentjes)

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

Besuchereingang (Hauptporte):
Zeughausstr. 8

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

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

Landeskasse Düsseldorf:
WestLB, Düsseldorf
BLZ 300 500 00,
Kontonummer 965 60
IBAN:
DE3430050000000096560
BIC: WELADED

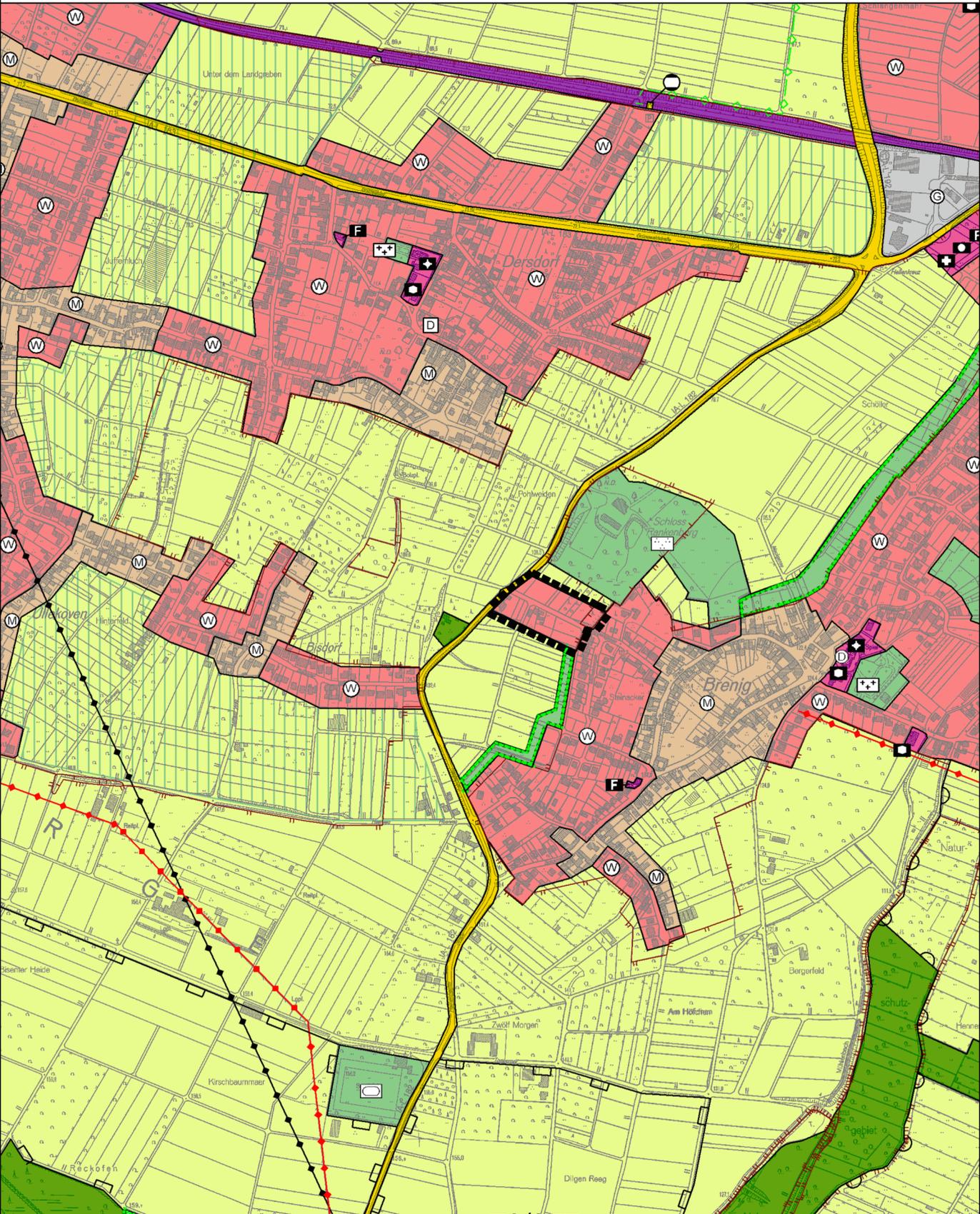
Hauptsitz:
Zeughausstr. 2-10, 50667 Köln
Telefon: (0221) 147 - 0
Fax: (0221) 147 - 3185

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

17/277

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

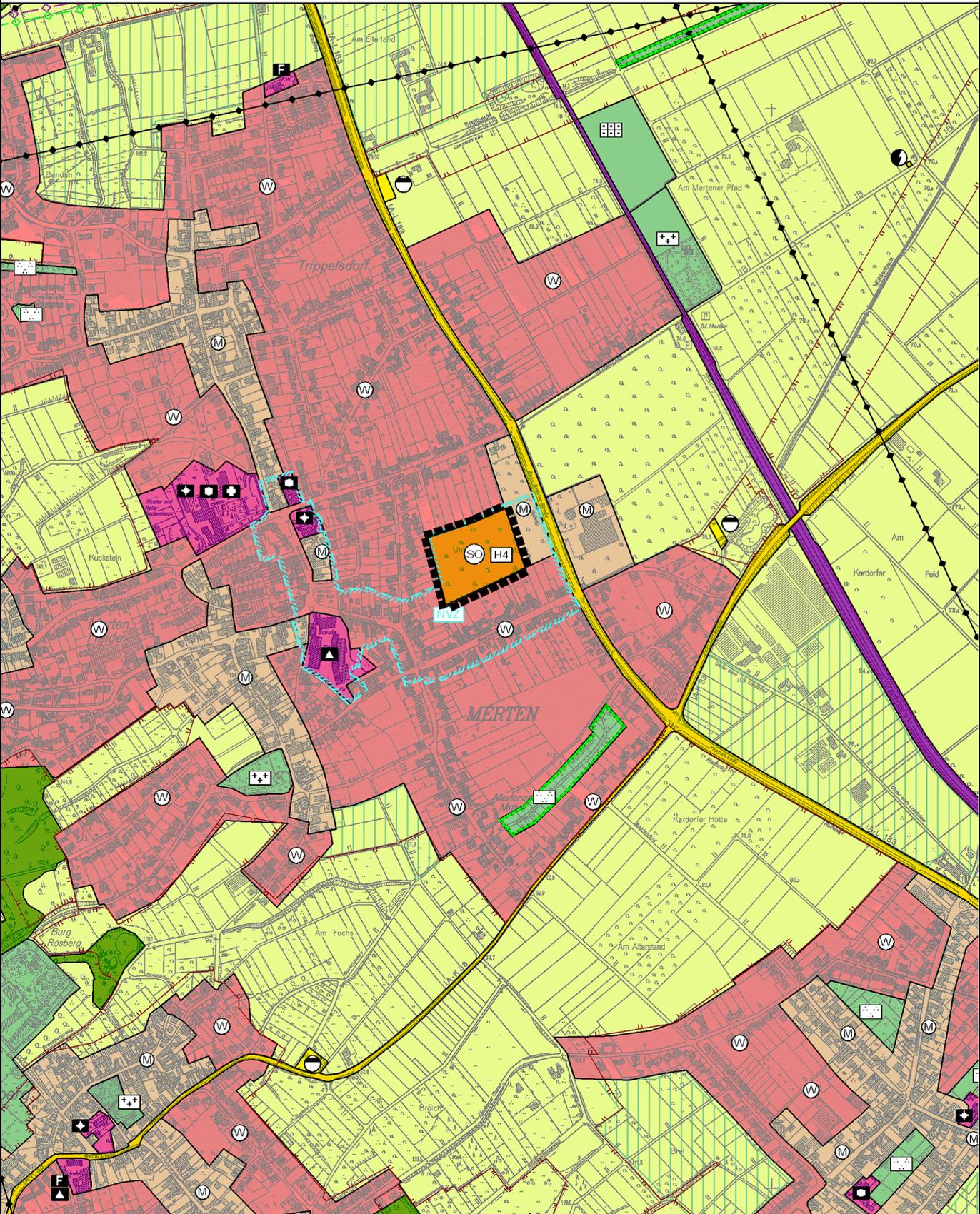
Von der Genehmigung ausgenommene Fläche
in der Ortschaft Brenig



78/277

Neuaufstellung Flächennutzungsplan

Von der Genehmigung ausgenommene Fläche
in der Ortschaft Merten



79/277

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	<u>Ergänzung</u> 194/2011-7
Stand	24.05.2011

Betreff Neuaufstellung des Flächennutzungsplan; Beitrittsbeschluss zur Genehmigung

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt,

1. der Genehmigung gemäß § 6 BauGB des am 09.12.2010 beschlossenen Flächennutzungsplans (s. Vorlage 393/2010-7) beizutreten.
Ausgenommen von der Genehmigung wurde die Wohnbaufläche Brenig N-03-W an der Küppersgasse sowie die Sonderbaufläche H 4 in Merten.
2. den Bürgermeister zu beauftragen, die Einleitung der Verfahren und öffentlichen Auslegung der 1. und 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans (gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB) für die unter Punkt 1. genannten Bereiche vorzubereiten.
 1. Ergänzung; Ortschaft Merten: Sonderbaufläche H 4: Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Textlichen Darstellung der Verkaufsflächen.
 2. Ergänzung; Ortschaft Brenig, Küppersgasse: Darstellung von Flächen für Landwirtschaft und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Ortseingrünung).

Sachverhalt:

Es wird empfohlen, mit Wirksamkeit des Flächennutzungsplans durch Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Bornheim, im direkten Anschluss die Verfahren zur 1. und 2. Ergänzung des Flächennutzungsplans durchzuführen. Deshalb soll der Bürgermeister bereits jetzt mit der Vorbereitung beauftragt werden.

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	166/2011-7
Stand	05.04.2011

Betreff Aufhebung der laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes von 1991

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:

siehe Beschlussentwurf Rat.

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt, die Beschlüsse zur Einleitung der Änderungsverfahren

- Nr. 1, Einleitungsbeschluss: 23.09.1992, Ortschaft Hersel
- Nr. 15, Einleitungsbeschluss: 14.09.1994, Ortschaft Roisdorf
- Nr. 20, Einleitungsbeschluss: 01.02.1995, Ortschaft Bornheim
- Nr. 28, Einleitungsbeschluss: 21.01.1997, Ortschaft Hersel
- Nr. 31, Einleitungsbeschluss: 27.05.1998, Ortschaft Brenig
- Nr. 37, Einleitungsbeschluss: 18.09.2001, Ortschaft Bornheim
- Nr. 39, Einleitungsbeschluss: 11.12.2002, Ortschaft Waldorf
- Nr. 42, Einleitungsbeschluss: 08.09.2004, Ortschaft Bornheim
- Nr. 45, Einleitungsbeschluss: 04.04.2006, Ortschaft Hersel
- Nr. 47, Einleitungsbeschluss: 11.05.2006, Ortschaft Waldorf

des Flächennutzungsplans von 1991 aufzuheben.

Sachverhalt:

Am 09.12.2010 wurde vom Rat der neue Flächennutzungsplan beschlossen. Am 13.04.2011 hat die Bezirksregierung Köln gemäß § 6 BauGB den Flächennutzungsplan genehmigt. In der Beschlussvorlage 194/2011-7 wird dem Rat empfohlen zu beschließen, der Genehmigung beizutreten.

Mit Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt der Stadt Bornheim wird der neue Flächennutzungsplan wirksam, mit Ausnahme von zwei Flächen, die von der Genehmigung durch die Bezirksregierung Köln ausgenommen wurden. Der Flächennutzungsplan von 1991 wird damit unwirksam.

Der bis dahin noch wirksame Flächennutzungsplan von 1991 hat zahlreiche Änderungen erfahren. Zehn Änderungsverfahren wurden jedoch nicht zur Wirksamkeit geführt. Diese sollen nun aufgehoben werden. Inhaltlich sind sie teilweise im neuen Flächennutzungsplan aufgegangen (siehe Anlagen).

Finanzielle Auswirkungen

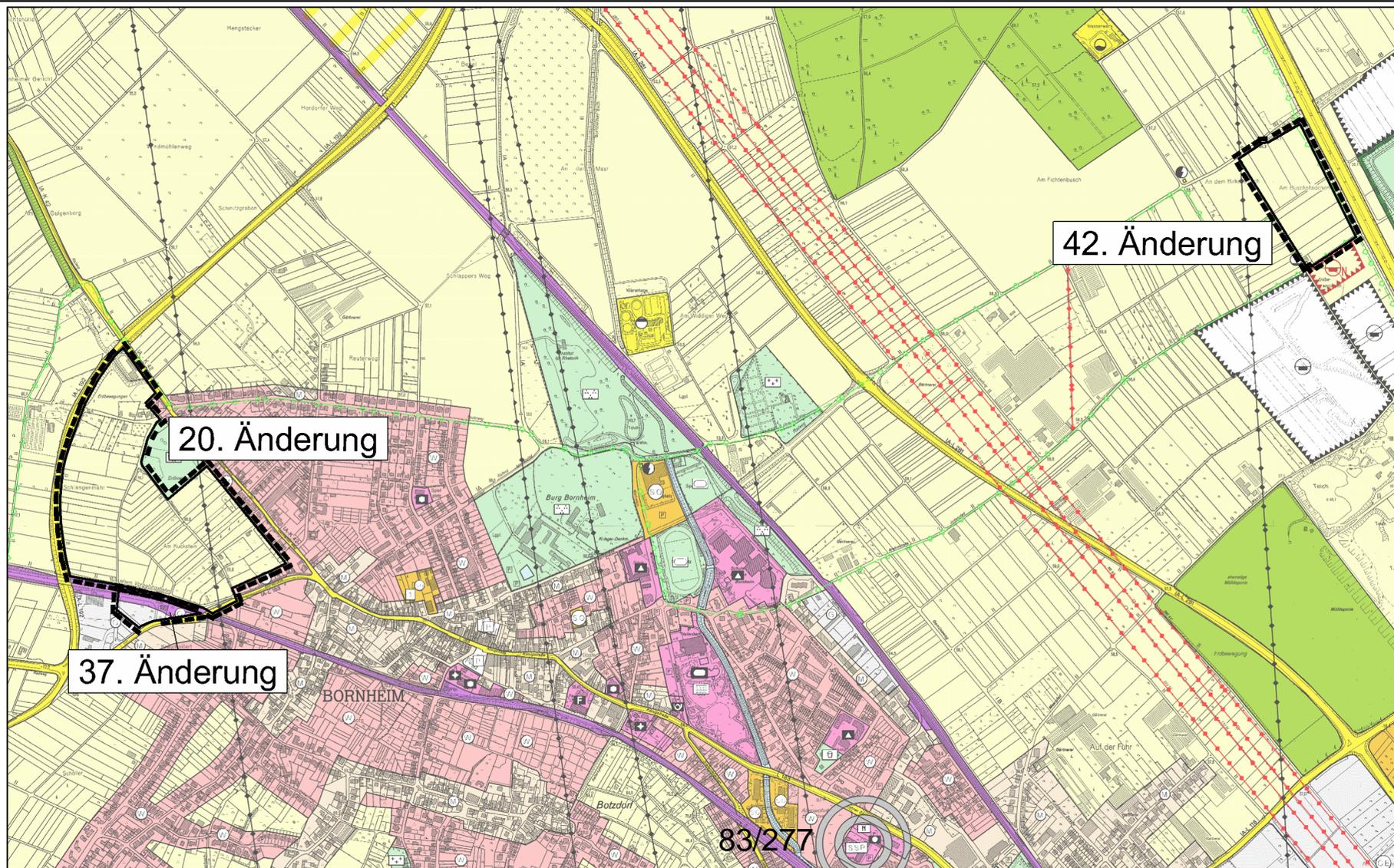
100 Euro

Anlagen zum Sachverhalt

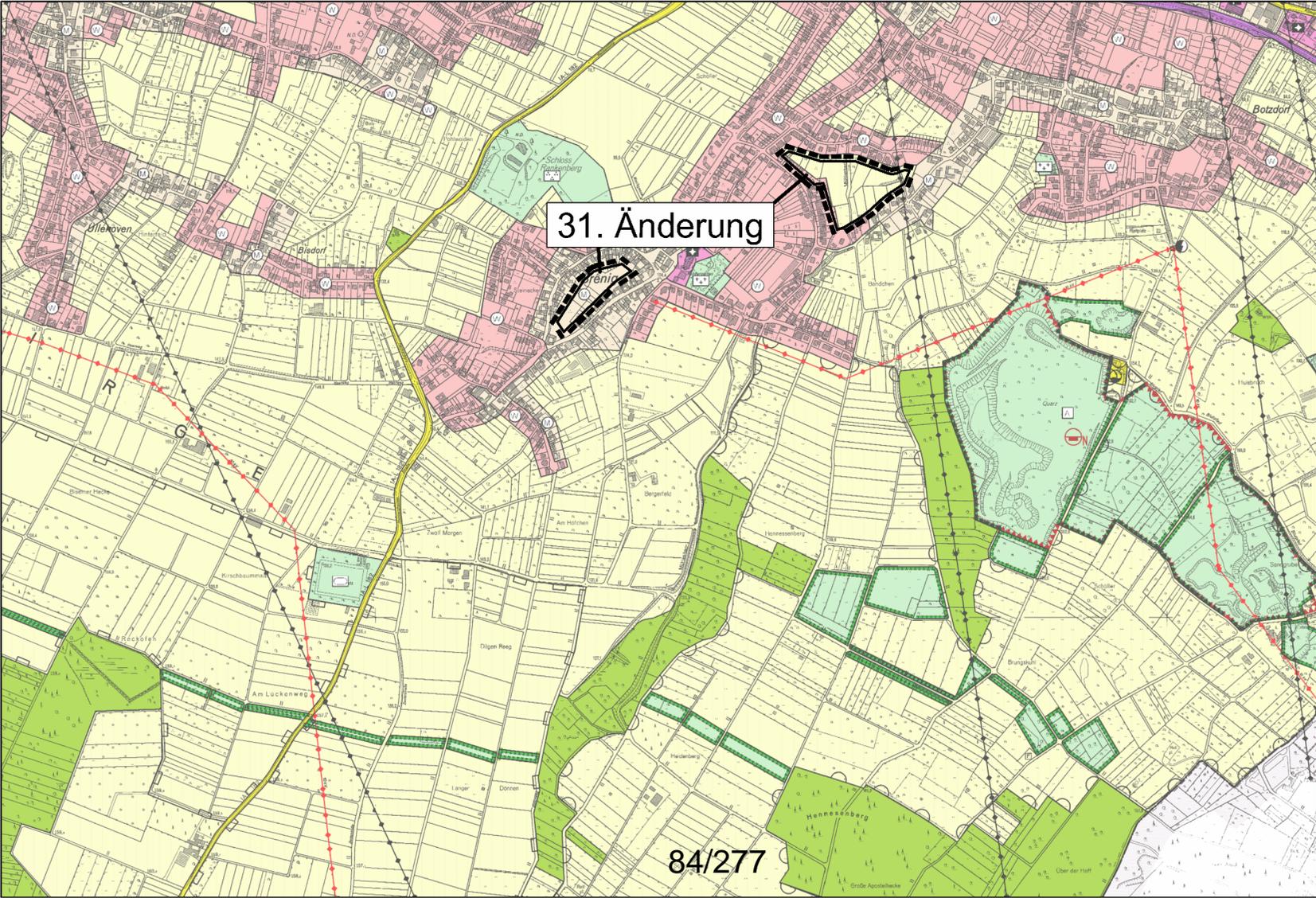
Karten der Änderungsbereiche

Begründung

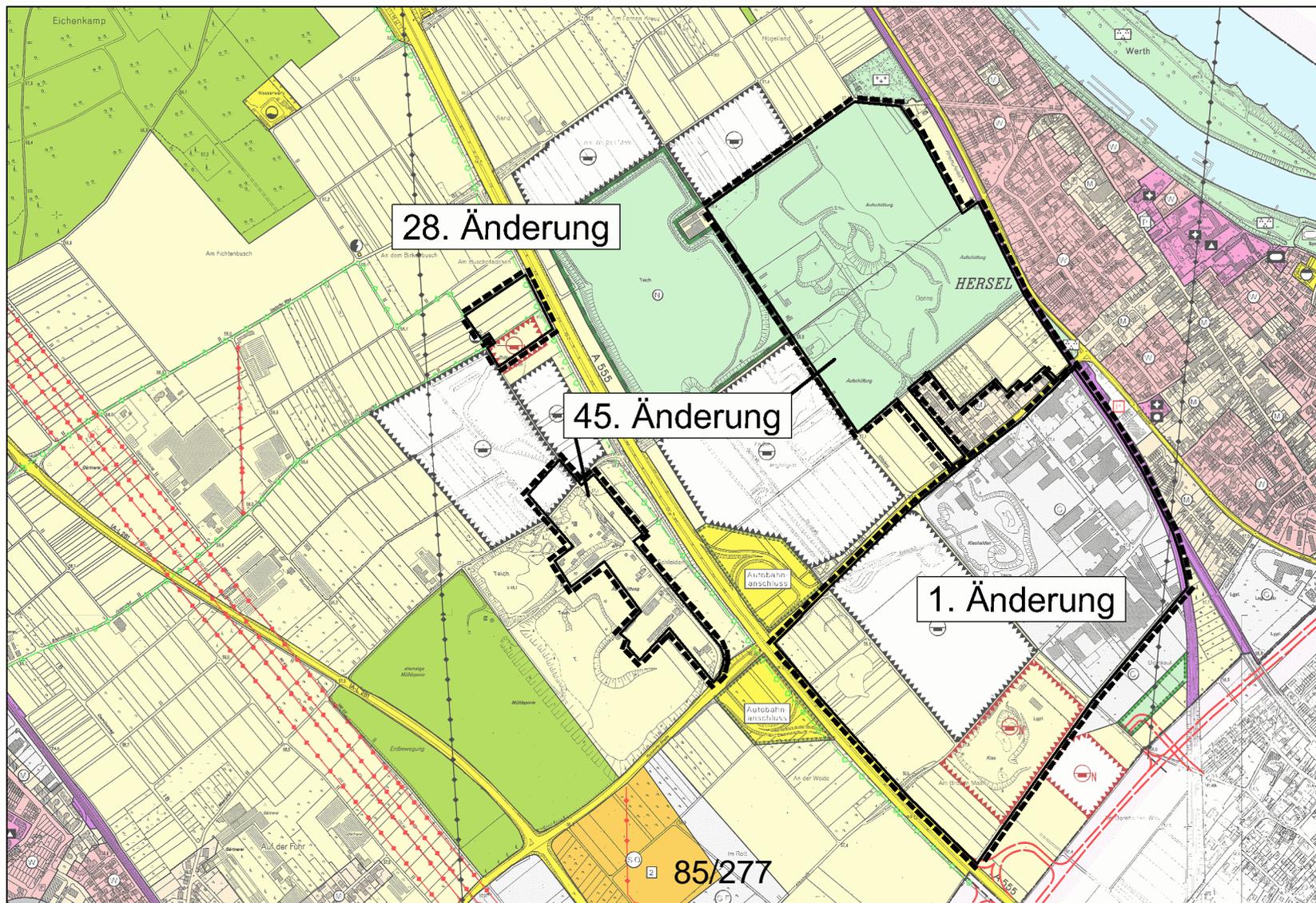
Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes von 1991 Ortschaft Bornheim



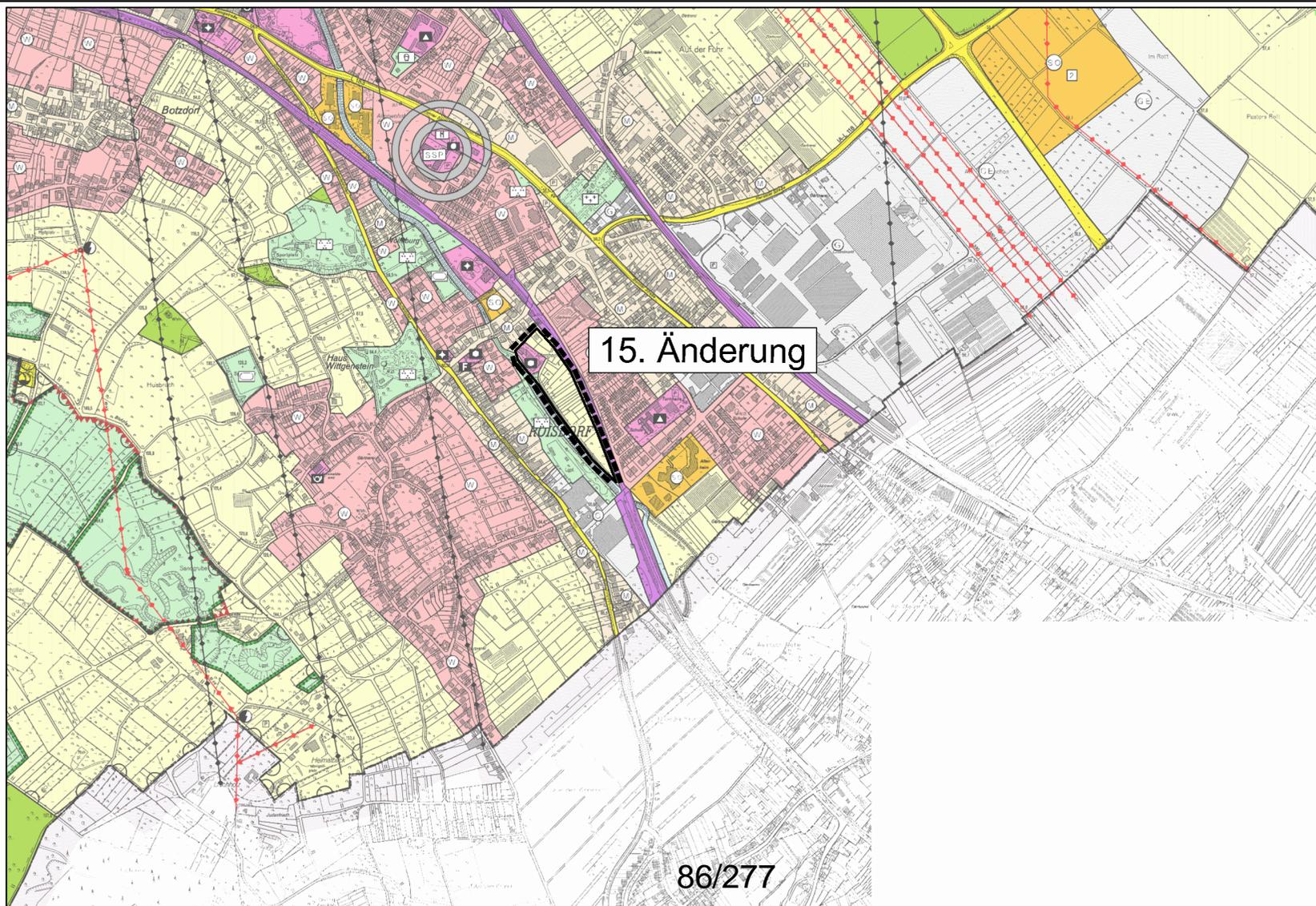
Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes von 1991 Ortschaft Brenig



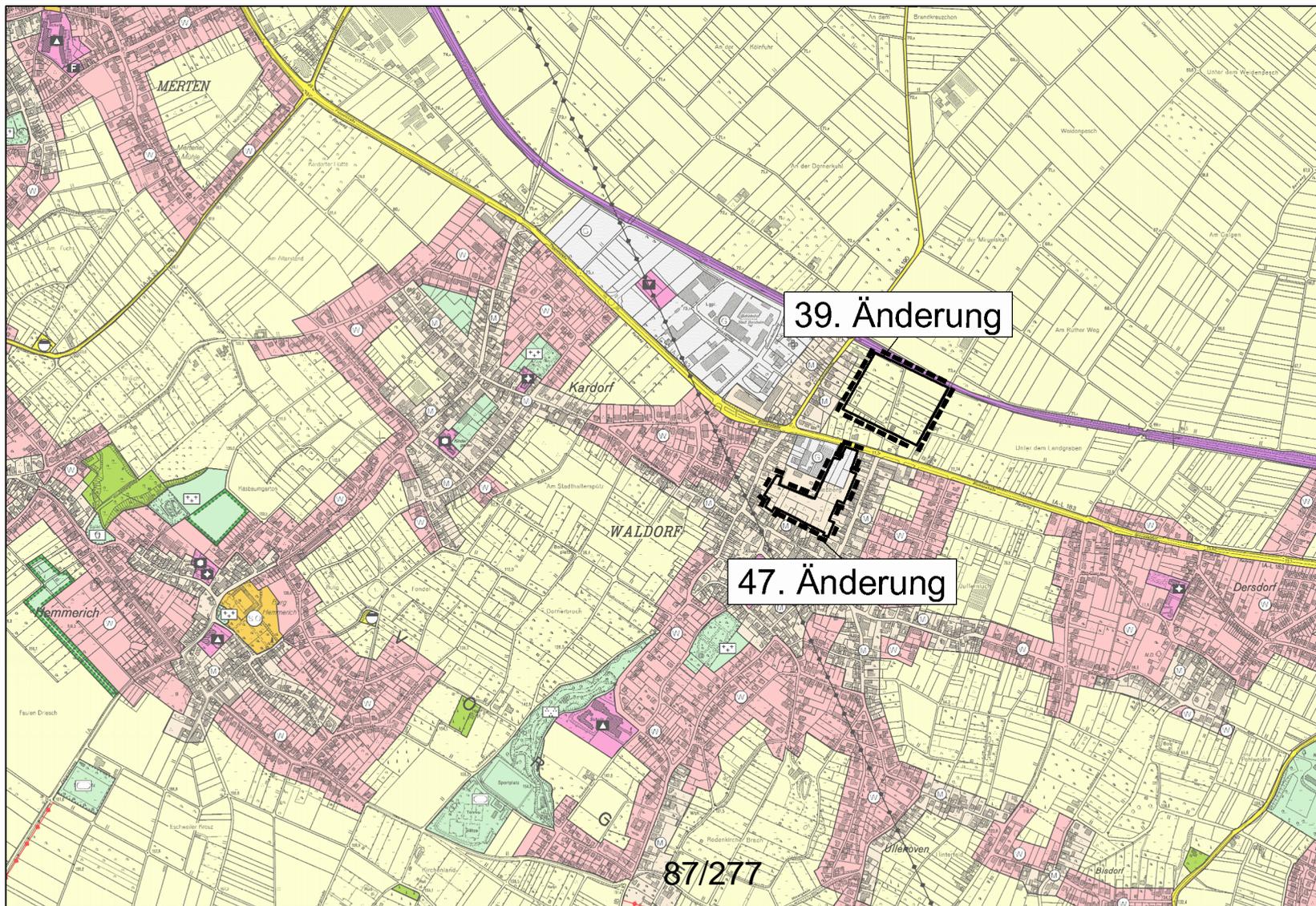
Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes von 1991 Ortschaft Hersel



Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes von 1991 Ortschaft Roisdorf



Änderungsbereiche des Flächennutzungsplanes von 1991 Ortschaft Waldorf



Begründung

zur Aufhebung der Änderungsverfahren des Flächennutzungsplan von 1991

Ortschaft Bornheim:

20. Änderung:

Einleitungsbeschluss: 01.02.1995

Lage:

Zwischen Königstraße (L 183), Stadtbahnlinie 18, L 192 und dem Sechtemer Weg

Zusammenfassung Inhalt :

Darstellung von Wohnbaufläche und gemischter Baufläche anstatt Fläche für die Landwirtschaft.

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Gemäß Empfehlung der Wohnbauflächenprognose wird im neuen Flächennutzungsplan eine Wohnbaufläche dargestellt, die im Einzugsbereich der Versorgungs- und sozialen Einrichtungen sowie des SPNV-Haltepunktes liegt. Die Fläche soll in Teilabschnitten entwickelt werden. Hierzu wird als Zwischenschritt zum Bebauungsplan eine städtebauliche Rahmenplanung angestrebt.

Von der Darstellung einer gemischten Bauflächen wurde hier abgesehen.

37. Änderung:

Einleitungsbeschluss: 18.09.2001

Lage:

zwischen Hellkreuz, Königstraße und Stadtbahnlinie 18

Zusammenfassung Inhalt :

Arrondierung des Handelsstandortes Königstraße / Am Hellenkreuz. Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als gewerbliche Bauflächen dar.

Die angestrebte Gesamtnutzung der noch vorhandenen Freifläche am Handelsstandort Königstraße / Am Hellenkreuz erfordert, den Bereich als "Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel" darzustellen.

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist im neuen Flächennutzungsplan weiterhin als gewerbliche Fläche dargestellt. Sie ist inzwischen mit Einzelhandelsbetrieben bebaut.

42. Änderung:

Einleitungsbeschluss: 08.09.2004

Lage:

westlich der Autobahn zwischen Uedorfer Weg, Verlängerung Bleibtreustraße

Zusammenfassung Inhalt :

In der 22. Änderung des Flächennutzungsplans wurde nach Vorprüfung des gesamten Stadtgebiets eine Konzentrationszone für den Abbau von Sand und Kies zwischen Hersel und Roisdorf/Bornheim dargestellt. Inzwischen sind jedoch alle Flächen südwestlich der Autobahn entweder abgegraben oder zur Abgrabung beantragt. Es besteht Bedarf, die Konzentrationszone zu erweitern, schon allein zum Erhalt der Ausschlusswirkung für Abgrabungen außerhalb der Zone.

Die Erweiterung der Abgrabungsfläche soll rd. 6 Hektar betragen. Sie schließt unmittelbar an die bestehende Konzentrationszone an.

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Die Fläche wurde im neuen Flächennutzungsplan als Abgrabungsfläche dargestellt.

Ortschaft Brenig

31. Änderung:

Einleitungsbeschluss: 27.05.1998

Lage:

2 Flächen: Hellstraße, Hennesenbergstraße, Stationenweg, Klippe und Breite Straße, Vinkelgasse, Ploon.

Zusammenfassung Inhalt :

Der Bedarf an Wohnbauland ist in Brenig, wie auch in ganz Bornheim nach wie vor sehr hoch. Für den Bereich Hellstraße/Hennesenbergstraße/Stationenweg/Klippe wurde eine Abfrage der Eigentümer durchgeführt. Der Änderungsentwurf zum Flächennutzungsplan nimmt die Ergebnisse der Eigentümerabfrage hier auf und führt zu einer differenzierten Darstellung des Bereiches. Neben Flächen zugunsten von Natur und Landschaft umfasst er auch Grünflächen und eine Wohnbaufläche.

Gleichzeitig soll in der 31. Änderung eine Baufläche aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen werden. Die gemischte Baufläche zwischen Breite Straße und Vinkelgasse war in einem früheren Bebauungsplan zur Bebauung mit Wohngebäuden vorgesehen. Die Bebauung ist nicht realisiert worden und der Bebauungsplan wurde mittlerweile wieder aufgehoben. Die Baufläche im Bereich Breite Straße/Vinkelgasse soll daher mit der Wohnbaufläche im Bereich Hellstraße/Klippe getauscht werden.

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Die gemischte Baufläche zwischen Breite Straße und Vinkelgasse bleibt im neuen Flächenutzungsplan weiterhin bestehen.

Der Innenbereich Hellstraße/Hennessenbergstraße/Stationenweg/Klippe wurde als Ergebnis der Wohnbauflächenprognose östlich des Bachlaufes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Rest wurde als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im neuen Flächennutzungsplan dargestellt.

Ortschaft Hersel:

1. Änderung;

Einleitungsbeschluss: 23.09.1992

Lage:

Das Plangebiet ist angelagert an den Wohnsiedlungsbereich Hersel und wird begrenzt durch die L 118 (Roisdorfer Straße), die Stadtbahnlinie 16, den Alfter Weg und die A 555.

Zusammenfassung Inhalt :

Die 1. Änderung schafft die planerische Voraussetzung zur Erschließung von gewerblichen Bauflächen und Sport- und Freizeitanlagen sowie zur Einrichtung einer überregionalen Biotopvernetzung.

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Darstellung von gewerblichen Bauflächen und Fläche für Maßnahmen von Boden, Natur und Landschaft (Regionaler Grünzug) im neuen Flächennutzungsplan. Von der Darstellung einer Grünfläche für Sport- und Freizeitanlagen wurde abgesehen, da solch eine Fläche in Hersel nördlich der Roisdorfer Straße dargestellt wurde.

28. Änderung;

Einleitungsbeschluss: 21.01.1997

Lage:

Zwischen BAB 555 und der Verlängerung Bleibtreustraße

Zusammenfassung Inhalt :

Darstellung einer Grünfläche (Zweckbestimmung: Sportplatz, Moto-Cross-Anlage)

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Darstellung von Landwirtschaftlicher Fläche und Abgrabungsfläche (s. 42. FNP-Änderung) im neuen Flächennutzungsplan. Es besteht kein Bedarf mehr für eine Moto-Cross-Anlage.

45. Änderung;

Einleitungsbeschluss: 04.04.2006

Lage:

Das Plangebiet umfasst zwei Flächen im Auskiesungsgebiet zwischen Roisdorf und Hersel, nördlich der Roisdorfer Straße (L 118).

1. Westlich der A 555 eine Fläche entlang der Bleibtreustraße, die bestehende und künftige Standorte der Betriebsanlagen zur Kiesverarbeitung umfasst.
2. Östlich der A 555 Flächen, die durch den Mittelweg im Westen, die Erftstraße im Norden, die Trasse der Stadtbahnlinie 16 im Osten und durch die bestehende Bebauung an der Hubertus- und Sebastianstraße im Süden begrenzt werden.

Zusammenfassung Inhalt :

Zu 1: Die zum Kiesabbau notwendigen Betriebsanlagen wie Aufbereitungs- und Verarbeitungsanlagen sollen bis zum Abschluss des Kiesabbaus in Bornheim entlang der Bleibtreustraße gebündelt werden. Dadurch können Anlagen aus anderen Bereichen umgesiedelt werden, die sich an den Altstandorten, insbesondere im Hinblick auf Landschaftsbild und Immissionsbelastungen, als erheblich störend darstellen.

Zu 2: Frei werdende Kiesabbau- und -verarbeitungsflächen bieten auf der östlichen Seite der A 555 die Chance einer qualifizierten Freiraumentwicklung. Durch die Lage der Flächen bietet sich hier die Entwicklung einer Sport- und Freizeitlandschaft für die Bewohner Bornheims und mit regionalem Einzugsbereich an.

Der bisherige Sportplatz Hersel ist aufgrund seiner Lage am Rhein häufig überschwemmt und verursacht dadurch hohe Unterhaltungskosten bei eingeschränktem Spielbetrieb. Seit langem wird daher eine Verlagerung diskutiert. Unterschiedliche Standorte wurden geprüft. Der favorisierte Standort in der Nähe des Friedhofes an der Erftstraße.

Der Ortseingang Hersel hinterlässt durch die Splittersiedlung an der Sebastianstraße einen städtebaulich unbefriedigenden Eindruck. Die Wohnsiedlung soll deshalb zur Ortsrandarrondierung ergänzt werden und zu einem höherwertigen Wohngebiet entwickelt werden.

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Der Inhalt der 45. Änderung wurde in den neuen Flächennutzungsplan übernommen. Des Weiteren wurde in dem Bereich noch eine Grünfläche für Dauerkleingärten dargestellt, da hierfür Bedarf besteht.

Ortschaft Roisdorf:

15. Änderung:

Einleitungsbeschluss:14.09.1994

Lage:

Innerer Bereich zwischen Siegesstraße, Vorgebirgsbahn und Roisdorfer Bach.

Zusammenfassung Inhalt :

Da vermehrt Bauwünsche geäußert wurden soll der Flächennutzungsplan geändert werden und ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Er wird eine bauliche Nutzung (Wohnbebauung) in der Nähe des Haltepunktes der Stadtbahn auf der bislang landwirtschaftlich, gärtnerisch genutzten Fläche vorbereitet unter Berücksichtigung notwendiger lärmschutz- und naturschutzrechtlicher Maßnahmen und unter besonderer Berücksichtigung der Nähe des Haltepunktes der Stadtbahnlinie.

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Die Fläche ist schwer zu erschließen, da sie sehr schmal ist und sich keilförmig verjüngt. Durch erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Vorgebirgsbahn und Abstandserfordernisse zum im Landschaftsschutz befindlichen Bornheimer Roisdorfer-Bornheimer Bach bliebe kaum noch Fläche für eine städtebaulich sinnvolle Bebauung. Von einer Darstellung der Fläche als Wohnbaufläche wurde deshalb im neuen Flächennutzungsplan abgesehen. Der Änderungsbereich wurde als Grünfläche (Park) dargestellt. Südlich an den Roisdorfer Bach grenzt der „Brunnenpark“ an die Fläche.

Ortschaft Waldorf

39. Änderung:

Einleitungsbeschluss: 11.12.2002

Lage:

zwischen Blumenstraße (L183), Stadtbahnlinie 18 und Dahlienstraße

Zusammenfassung Inhalt :

Der Anteil der Bevölkerung über 63 Jahre erfordert entsprechendes Handeln im Bereich der Daseinvorsorge für ältere Menschen.

Am 28.09.2001 (Vorlage 620/2001-7) hat der Verkehrs-, Umwelt- und Planungsausschuss den Bürgermeister beauftragt bei der Bezirksregierung Köln zu klären, ob in dem Bereich zwischen Blumenstraße (L183), Stadtbahnlinie 18 und Dahlienstraße ein Seniorenheim errichtet werden kann.

Von Seiten des Landes wurde am 08.07.2002 über die Änderung mit der Begründung, dass sie zur Stärkung des künftigen Siedlungsbereiches im Bereich eines Haltepunktes für den schienengebunden ÖPNV beiträgt, positiv entschieden.

Im weiteren Verfahren sollte die Fläche für das Sondergebiet weiter eingegrenzt werden.

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Das Verfahren wurde nicht weiter verfolgt und die Fläche im neuen Flächennutzungsplan auf Empfehlung des Gutachters als Wohnbaufläche dargestellt.

47. Änderung

Einleitungsbeschluss: 11.05.2006

Lage:

zwischen Blumenstraße (L183), Schmiedegasse, Büttgasse und Sandstraße

Zusammenfassung Inhalt :

Das Plangebiet bildet den Rahmen für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Wd 53. Damit der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist ein paralleles Änderungsverfahren erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt vor dem Hintergrund des weiterhin erkennbaren Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgrund des anhaltenden Einwohnerwachstums in der Stadt Bornheim.

Vor dem Hintergrund des Planungsgrundsatzes der vorrangigen Entwicklung des Innenbereichs bietet sich dieser Bereich an. Daneben wird dem Anliegen der Grundstückseigentümer Rechnung getragen, die Areale baulich zu entwickeln und zu vermarkten.

Es soll eine Wohnbaufläche statt gemischter und gewerblicher Baufläche im Innenbereich und im Randbereich zur Blumenstraße gemischte Baufläche statt gewerblicher Baufläche dargestellt werden.

Begründung Aufhebung / Darstellung im neuen Flächennutzungsplan:

Der Inhalt der 47. Änderung wurde in den neuen Flächennutzungsplan übernommen.



Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	219/2011-7
Stand	03.05.2011

Betreff Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat

(siehe Beschlussentwurf Rat)

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt,

1.	zu den eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange die vorliegende Stellungnahme der Stadt Bornheim.
2.	die vorliegende Fortschreibung 2011 als Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim.
3.	das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB für die Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Sachverhalt:

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim wurde 2009 durch das Büro BBE aus Köln erstellt. Der Entwurf wurde in der Sitzung des Rates vom 05.05.2009 bestätigt und für die Öffentlichkeitsbeteiligung freigegeben.

Auf Grundlage der Ausarbeitung von 2009 und des Ratsbeschlusses hat die Stadt Bornheim eine Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die Beteiligung erfolgte parallel zur Aufstellung des neuen Flächennutzungsplans in der Zeit vom 20.07. bis 22.08.2009. Eine Einwohnerversammlung wurde am 03.09.2009 im Ratssaal der Stadt Bornheim durchgeführt. Die Stellungnahmen und die Niederschrift sind als Anlagen beigefügt.

Darüber hinaus fand im Rahmen der Vereinbarung des Regionalen Arbeitskreises (rak) der Kommunen im Rhein-Sieg-Kreis und der Stadt Bonn ein Abstimmungstermin in Bornheim statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Ergebnisse an das Gutachterbüro weiter geleitet. Die Stellungnahme der Stadt Bornheim hierzu ist in der Anlage beigefügt. Die Anregungen wurden teilweise in die vorliegende Fortschreibung übernommen.

In der Fortschreibung 2011 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurde weiter-

hin die aktuelle Entwicklung im Einzelhandels aufgenommen und in die Berechnungen und Darstellungen übernommen. Die spezifische Bornheimer Sortimentsliste wurde ebenfalls überarbeitet und an die aktuelle Entwicklung angepasst. Dabei wurden auch die allgemeinen Daten aus der Warenbezeichnung aktualisiert.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre Entwicklungsziele für den Einzelhandel fest. Die Markt- und Standortanalyse erfüllt im Wesentlichen folgende Aufgaben:

- ◆ Darstellung von Perspektiven und Potenzialen für den Einzelhandelsstandort Bornheim
- ◆ Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung
- ◆ Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung in den Ortschaften
- ◆ Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels
- ◆ Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung durch die Bauleitplanung
- ◆ Ortsspezifische Sortimentsliste für den zentrenrelevanten Einzelhandel

Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionssicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept stellt auch eine der Grundlage dar für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim und macht Vorschläge für die Abgrenzung von Versorgungszentren. Neben der Grundlage für die Flächennutzungsplanung soll das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept auch als Grundlage dienen für die weitergehende Bebauungsplanung sowie die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB.

Nach dem Einzelhandelserlass NRW wird bei der Aufstellung kommunaler Einzelhandelskonzepte insbesondere eine Beteiligung der für das landesplanerische Anpassungsverfahren zuständigen Behörde, der Industrie- und Handelskammern, Handwerkskammern und Einzelhandelsverbände sowie eine Abstimmung mit den betroffenen Nachbargemeinden im Sinne einer freiwilligen interkommunalen/ regionalen Abstimmung empfohlen.

Damit das Zentrenkonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB gelten kann, das in der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist, muss es vom Rat der Gemeinde nach Abwägung der betroffenen Belange förmlich beschlossen werden.

Es wird daher empfohlen, das beiliegende Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in der aktualisierten Fassung 2011 zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Protokoll Einwohnerversammlung
Stellungnahmen Offenlage E+Z-Konzept
Stellungnahmen TöB Nr. 1-6
Stellungnahmen Bürger Nr. 7-8
Stellungnahme Gewerbeverein Nr. 9

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (nicht abgedruckt)

Protokoll Einwohnerversammlung Einzelhandels- und Zentrenkonzept

am 03.09.2009 im Ratssaal der Stadt Bornheim

Teilnehmer Stadt:

- Beigeordneter Herr Schier
- Herr Ertl
- Frau Michel
- Herr Schmidt-Illeguth als externer Bearbeiter des Konzeptes

13 Einwohner

Beginn: 19:00 Uhr

Ende: 21:00 Uhr

Nach der Begrüßung durch den Beigeordneten Herr Schier wurde von einem Teilnehmer die Kritik geäußert, dass die Einwohnerversammlung erst nach der Öffentlichkeitsbeteiligung stattfindet, welche ebenfalls gleichzeitig mit der Offenlage des Flächennutzungsplanentwurfes zum Großteil in den Ferien stattfand. Werden denn die Anregungen welche am heutigen Abend geäußert werden, oder Anregungen welchen im Nachlauf der Veranstaltung aufkommen noch mit in das Konzept einbezogen?

Die Anregungen welche heute im Laufe des Abends, als auch die Anregungen welche im Bezug zu der heutigen Veranstaltung stehen, werden in der Überarbeitung des Konzeptes miteinbezogen.

Welche Entwicklung wäre am toom- Standort möglich?

Der Standort toom ist auf jeden Fall minder genutzt und es sind viele Kapazitäten vorhanden. Der entscheidene Punkt für weitere Überlegungen ist, dass die Flächen verfügbar sein müssen. Ebenfalls ist eine bessere verkehrliche Anbindung von Nöten.

Für Bornheim wird ein Einwohnerzuwachs vorausgesagt, wo könnten bei einem Wachstum der Ortsteile insbesondere in Hersel und Sechtem Einzelhandelsflächen ausgewiesen werden?

In Hersel sind insbesondere im Bahnhofsumfeld Potenziale vorhanden. Dort ist von entscheidender Bedeutung, dass die Bereitschaft der Eigentümer vorhanden ist und auch, dass eine sinnvolle verkehrliche Anbindung geschaffen wird.

In Sechtem wird als wichtigstes Ziel angesehen, die vorhandenen Standorte insbesondere durch den neuen Entwurf des FNP zu sichern.

Wie kann der wachsende demografische Wandel im Konzept umgesetzt werden?

Wesentlich ist, dass die Orte in Hanglage auch an Buslinien angebunden sind, so dass ein leistungsfähiges Nahverkehrszentrum geschaffen wird. Versorgungseinrichtungen sollten nicht weiter als 500 Meter fußläufig entfernt sein. Dies ist leider in den Rheinorten Widdig und Uedorf und in den Orten in Hanglage auf Grund der geringen Kaufkraft nicht vorhanden.

Dort müssen gegebenenfalls Sonderformen, wie z.B. größere Kioske oder kleine Nahversorger gefunden werden.

Warum wird in Merten ein Versorgungszentrum geplant? Ein Standort zwischen Merten und Walberberg wird als optimaler angesehen.

Ziel mit der Planung eines Versorgungszentrums in Merten soll sein, dass die Funktionalität in der Ortsmitte von Merten beliebt soll. Eine Verdichtung von Einzelhandel ist sinnvoll, da nur so ein großes Sortiment fußläufig erreichbar ist.

Einwand, dass heute kaum jemand mehr zu Fuß einkaufen geht.

Gerade in Hinblick auf die demografische Entwicklung muss ein fußläufiges Angebot vorhanden sein oder geschaffen werden. Des Weiteren spielen Versorgungszentren häufig auch als Treffpunkte eine Rolle.

Durch die Ansiedlung in Merten werden Probleme für die Kirchstraße gesehen, ist eine Verlagerung des Getränkemarktes sinnvoll? Findet so nicht eine Verlagerung des Zentrums statt?

Durch das Versorgungszentrum soll die Kaufkraft auf jeden Fall in Merten gehalten werden ohne, dass die Kirchstraße an ihrer Bedeutung verliert. Jedoch muss das Angebot unmittelbar an die vorhandenen Bedürfnisse angepasst werden und so Kompromisse gefunden werden.

Es hört sich ja gut an mit Verbrauchermärkte vor Ort, aber dann sollte man den vorhandenen Märkten auch Erweiterungsspielräume bieten. Wir haben einen Verbraucher vor Ort in Hersel, die verkehrliche Situation ist schon jetzt schwierig, würden aber gerne erweitern. Vor Ort ist diese nicht möglich.

Aus diesem Grund wäre eine Verlagerung des Versorgungszentrum von Hersel mehr an die Bahn sinnvoll. Man muss für alle Betroffenen Kompromisse schaffen.

Soll Daniels verlagert werden?

Eine konkrete Planung dafür liegt nicht vor. Durch den Regionalplan ist in dem Bereich der großflächige Einzelhandel praktisch ausgeschlossen. Um die Standortentwicklung in Hersel zu verändern wäre eine Diskussion mit der Bezirksregierung Köln erforderlich.

Das Problem ist doch, dass dort wo unterversorgte Bereiche vorhanden sind auch weniger Bauflächen ausgewiesen werden und somit wiederum auch eine Ansiedlung von Nahversorgern nicht rentabel ist. Verstärkt wird dieses Problem noch dadurch, dass insbesondere in den unterversorgten Höhenorten die Bevölkerung älter wird. Ist nicht dort doch die Ansiedlung so genannter „Cap-Märkte“ möglich?

Cap- Märkte siedeln sich meist nicht neu an, sondern übernehmen die Räumlichkeiten aufgegebener Geschäfte. Da das Projekt öffentlich gefördert wird, insbesondere durch die Beschäftigung von Behinderten, und auch dadurch, dass die Räumlichkeiten meist zu günstigeren Konditionen aber mit vorhandenen Inventar übernommen werden, kann ein Cap-Markt sich dort ansiedeln. Aber auch Cap- Märkte brauchen einen gewissen Einzugsbereich. Eine Ansiedlung für die Rheinorte und Höhenorte müsste geprüft werden.

Die Anlieferung des neuen Plus- Marktes über die Königstraße ist aus lärmschutztechnischer Sicht nicht gut, sie sollte wenn die Feuerwehr verlagert wird, nach hinten verschoben werden.

Das sind Aspekte die in der Detailplanung Berücksichtigung finden. Das Wichtigste ist, dass weiterhin Einzelhandel geplant wird, wobei man natürlich der innerörtlichen Situation gerecht werden muss. Der Lärmschutz stellt aber in diesem Zusammenhang kein technisches Problem mehr dar.

(Michel)



Einzelhandels- und Zentrenkonzept

für die Stadt Bornheim

Auswertung der Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 20.07 bis 22.08.2009 und einer ergänzenden Stellungnahme aus 2010

1. Bezirksregierung Köln, Schreiben vom 22.07.2009

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Eine ergänzende Aussage wird in den Text unter Seite 74 aufgenommen. Sie führt zu einer Klarstellung, dass auch außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche solitäre Standorte mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden können. Die angegebenen Kriterien für diese Standorte werden ebenfalls in den Text mit übernommen.

Für den Standort in Merten sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Me 15 entsprechende Anbindungen an den Ortskern vorgesehen. Weiteres ergibt sich aus dem laufenden Verfahren.

Die Frage der Ansiedlung von Getränkemärkten in Gewerbegebieten ist nicht abschließend geklärt und Bedarf im Zweifelsfall einer Einzelabwägung durch die Baugenehmigungsbehörde.

Beschlussentwurf:

Der Stellungnahme der Bezirksregierung Köln wird in Bezug auf eine Textergänzung, die solitären Standorte und den Standort Merten entsprochen.

2. Rhein-Sieg-Kreis, Schreiben vom 22.07.2009

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Kenntnisnahme

Beschlussentwurf

Kenntnisnahme

3. Gemeinde Swisttal, Schreiben vom 02.09.2009

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die Gemeinde Swisttal begrüßt die Planung der Stadt Bornheim. Der Standort am Hellenkreuz wird auch weiterhin Bestandteil der Konzeption bleiben. Die Sortimente im Bereich Bornheim-Süd sind bereits durch die Bauleitplanung der Stadt Bornheim entsprechend beschränkt worden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Beschlussentwurf

Kenntnisnahme

4. Stadt Wesseling, Schreiben vom 19.08.2009

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die Sortimente im Bereich Bornheim-Süd sind bereits durch die Bauleitplanung der Stadt Bornheim erheblich beschränkt worden. Zu dieser Bauleitplanung liegen sowohl die Zustimmung der Bezirksregierung Köln vor, als auch eine vertragliche Regelung mit der Stadt Bonn. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die noch ausstehenden Möglichkeiten der Verkaufsflächenerweiterung entsprechen den Festsetzungen aus der Bauleitplanung und können daher nicht darüber hinaus gehen.

Das Gutachten zur Ansiedlung des großflächigen und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels im Sondergebiet Bornheim-Süd weist die prognostizierten Kaufkraftströme aus dem Umland aus. Hier ist insbesondere zufließende Kaufkraft aus Bonn zu verzeichnen. Der weitere Zufluss ergibt sich aus einer Vielzahl von kleineren Kommunen in einem jeweils nur untergeordneten Umfang. Die jetzt von der Stadt Wesseling behaupteten Auswirkungen sind in keiner Weise belegt und können daher auch nicht nachvollzogen werden. Sie werden daher als Meinungsäußerung zur Kenntnis genommen.

Die genannten Zahlen von 47.500 qm mit einer zusammenfassenden Äußerung zu vergleichen ist („knapp 50.000 qm“) wird als überzogen betrachtet. Eine Überschreitung der festgesetzten Verkaufsflächen kann seitens der Stadt Bornheim nicht festgestellt werden.

Die festgesetzten Randsortimente liegen mit max. 3200 qm weit unter der sonst üblichen Marge von 10%. Weitere Einschränkungen wurden weder in der regionalen Abstimmung, noch durch die Bezirksregierung Köln gefordert.

Die Frage der Ansiedlung von Getränkemärkten in Gewerbegebieten ist nicht abschließend geklärt und Bedarf im Zweifelsfall einer Einzelabwägung durch die Baugenehmigungsbehörde. In der Stadt Wesseling sind demgegenüber diese Fragen offensichtlich bereits beantwortet. Im Gewerbegebiet an der Anschlussstelle Wesseling haben sich eine Reihe von Nahversorgungsrelevanten Einzelhändlern bereits angesiedelt.

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme der Stadt Wesseling wird nicht entsprochen.

5. Stadt Bonn, Schreiben vom 31.08.2009

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Großflächige Einzelhandelbetriebe sind in Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Köln nicht zulässig und können in den Gewerbegebieten von Hersel auch nicht angesiedelt werden.

In den neuen Mischgebieten in Hersel und Roisdorf (nördlich L 118) sind nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich zulässig. Auf Grund des sehr geringen Umsatzes in vielen Einzelhandelssparten in Bornheim können nicht großflächige Betriebe allenfalls die lokal bereits vorhandene Kaufkraft binden. Die Gefahr eines wesentlichen Kaufkraftabzugs von Bonn wird hierdurch nicht gesehen. Weitere Abstimmungen sollen im Rahmen der Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

Der Zentrale Versorgungsbereich für Hersel wurde in der Offenlage des Flächennutzungsplans deutlich verkleinert. Dieser Bereich dient somit der Versorgung des ASB Hersel/ Uedorf, einschl. der Ortschaft Widdig. Eine Erweiterung über die Bahntrasse hinaus in den angrenzenden GIB ist laut Regionalplanung derzeit nicht möglich. Die Behauptung, die Verkaufsfläche in Hersel übersteige erheblich den Bedarf von Widdig, Uedorf und Hersel ist nicht richtig und in den Ausführungen der Stadt Bonn auch nicht belegt. Die Stadt Bornheim wird auch weiterhin die Kaufkraftbindung in den Rheinorten erhalten. Hierzu kann auch eine Ausweitung des Nahversorgungszentrums in den Bereich südlich der Roisdorfer Straße dienen. Als Alternative soll die Option daher im Einzelhandels- und Zentrenkonzept verbleiben. Im Flächennutzungsplan ist der Bereich aktuell nicht dargestellt.

Die Stadt Bornheim wird für den zusammenhängenden Allgemeinen Siedlungsbereich Bornheim-Roisdorf ein Hauptversorgungszentrum ausweisen. Dabei wird der Bereich südlich der Schumacherstraße in Roisdorf mit einbezogen. Dieser Bereich stellt das wichtigste Potenzial für Erweiterungen im großflächigen Einzelhandel dar. Damit folgt die Stadtentwicklung den Empfehlungen des Gutachters zum Einzelhandelskonzept. In den übrigen Bereichen des Hauptversorgungszentrums sind nur noch sehr wenige Freiflächen für den Einzelhandel vorhanden.

Die Ergebnisse aus der Gegenüberstellung von Umsatz und Kaufkraft in Bornheim lassen z.T. erhebliche Kaufkraftabflüsse insbesondere bei den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten erkennen. In einigen Segmenten wie Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Foto- und Sportartikel, Spielwaren, Uhren und Schmuck, Fotoartikel und Büchern liegen die Kaufkraftabflüsse zwischen 60 % und 85 %.

Der ausgewiesene Hauptversorgungsbereich ist somit städtebaulich erforderlich und soll die Einkaufsmöglichkeiten der ortsansässigen Bevölkerung durch Neuansiedlungen verbessern. Auf Grund der hohen Defizite im Stadtgebiet von Bornheim wird eine Gefährdung der Einkaufsmöglichkeiten in Bonner Stadtteilen nicht gesehen.

Im Übrigen ist die vom Gesetzgeber von den Gemeinden eingeforderte Einrichtung von Versorgungszentren mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt. Die Umsetzung in Bornheim erfolgt – wie in den Nachbarkommunen auch – anhand der Grundsätze des § 24 a LEPro und des Einzelhandelserlasses NRW.

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme der Stadt Bonn wird nicht entsprochen.

6. Handwerkskammer zu Köln, Schreiben vom 29.06.2009

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die Grundsätzlichen Anmerkungen zur möglichen Verkaufsflächenentwicklung werden zur Kenntnis genommen. Die Ansiedlung von konkreten Einzelhandelsbetrieben ist zwar wünschenswert, hier können aber durch die Stadtentwicklung allenfalls die Voraussetzungen

verbessert werden. Die Realisierung erfolgt auf Grundlage privatwirtschaftlicher Entscheidungen.

Der ursprünglich von Seiten der Stadt Bornheim gewünschter Aufteilung in zwei gleichrangige Pole wurde durch die Bezirksregierung Köln als nicht genehmigungsfähig angesehen. Nur durch die räumliche Verbindung der beiden Schwerpunkte ergibt sich eine gleichwertige Einstufung und die Möglichkeit, hier ein Hauptversorgungszentrum für die Gesamtstadt zu etablieren. Dabei hat sich die potenzielle Gesamtfläche für den Handel praktisch nicht erhöht, da lediglich bereits bebaute Flächen mit zentrenrelevanten Einrichtungen (wie Rathaus, Gymnasium etc.) mit einbezogen wurde.

Der Bereich Klosterrather Weg wird durch den Gutachter nicht als Einzelhandelsstandort empfohlen. Die Stadt Bornheim strebt allenfalls eine Erweiterung in den Bereich entlang der Roisdorfer Straße an. Dieser Bereich würde sich unmittelbar an das geplante Nahversorgungszentrum Hersel anschließen.

Für den Standort in Merten sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Me 15 entsprechende Anbindungen an den Ortskern vorgesehen. Weiteres ergibt sich aus dem laufenden Verfahren.

Die Ergänzungsstandorte in Walberberg und Sechtem sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Eine Ausweisung im Flächennutzungsplan als Nahversorgungszentrum wurde durch die Bezirksregierung Köln abgelehnt.

Die Versorgung mit Fahrradartikeln ist in Bornheim auf nur wenige Anbieter beschränkt. Hier besteht noch ein größeres Potenzial, das in Bornheim derzeit nicht bedient werden kann. Darüber hinaus ist der Flächenbedarf von größeren Einzelhändlern im Segment Fahrräder oft größer, als der des traditionellen Fahrradhandels. Da das Platzangebot in den Versorgungszentren begrenzt ist und die Mieten für flächenintensive Betriebe oft nicht leistbar sind, sollen keine hohen Hürden aufgebaut werden.

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme der Handwerkskammer zu Köln kann zu den Nahversorgungszentren Sechtem, Merten und Hersel entsprochen werden. Nicht entsprochen werden kann den Anregungen zum Hauptversorgungszentrum Bornheim/Roisdorf und zu der Sortimentsliste. Die übrigen Anregungen werden zur Kenntnis genommen.

7., Düsseldorf, Schreiben vom 21.08.2009

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die Bezirksregierung Köln hatte in der Diskussion über die Versorgungsbereiche eine Darstellung in Sechtem als Nahversorgungszentrum abgelehnt. Die Stadt Bornheim sieht derzeit keine Möglichkeit, hier eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorzunehmen. Es bleibt aber weiterhin Planungsziel, den Einzelhandel auch in Sechtem zu erhalten und weiter zu stärken.

Für den Bereich zwischen der L 190 und der geplanten Ortsumgehung L 190 n soll südlich des Friedhofs eine gemischte Baufläche ausgewiesen werden, in die auch ein Einzelhandel integriert werden kann. Inwieweit hier auch ein großflächiger Einzelhandel verortet werden kann, ist noch in den weiteren Planverfahren zu prüfen. Grundsätzlich ergibt sich bei einem sog. atypischen Fall auch die Möglichkeit in einem Mischgebiet über 800 m² Verkaufsfläche zu gehen. Dies kann auch der Fall sein, wenn bei einem großflächigen Einzelhandel nachweislich z.B. keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklung der Versorgungsbereiche ausgehen.

Es wird davon ausgegangen, dass eine Verbesserung der Einzelhandelssituation in Sechtem auch durch die Darstellung als gemischte Baufläche erfolgen kann.

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

8. Herr , Hersel, Schreiben vom 27.08.2009

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die Zielsetzungen der Stadtentwicklung in Bornheim ergeben sich für die Gesamtstadt u.a. aus der Begründung zum neuen Flächennutzungsplan und für Teilgebiete z.B. aus dem integrierten Handlungskonzept Königstraße oder dem Stadtmarketingkonzept für die Rheinorte.

Viele Projekte wie die Anschlussstelle Bornheim, die Ansiedlung von Gewerbegebieten oder die Einrichtung von weiterführenden Schulen können nur im regionaler Abstimmung realisiert werden. Es ist daher nicht möglich, auf Argumente einzugehen, die einen nicht mehr aktuellen lokalen Bezug herstellen wollen. Eine Wiederherstellung längst nicht mehr vorhandener Strukturen aus früheren Ortsgemeinden kann nicht im Sinne einer modernen Stadtentwicklung sein.

Dabei kann – bei der dynamischen Entwicklung der Gesamtstadt – auch mal eine funktionale Zuordnung nicht mehr den alten Ortsgemeindengrenzen entsprechen. So ist das Gewerbegebiet um den Porta-Markt auf Grund der Entwicklung des Gesamtgebietes von Roisdorf über Landgard bis hin zur A 555 von der Tendenz und der örtlichen Wahrnehmung her gesehen eher Roisdorf zuzuordnen als Hersel. Diese Feinheiten sind aber bei den regional und überregional tätigen Gewerbebetrieben nicht von Bedeutung.

Eine weitergehende Benennung von Ortschaften, insbesondere bei Einrichtungen mit z.T. überörtlicher oder überregionaler Bedeutung kann auch in Planungen wie dem vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept nicht mehr erfolgen.

Die aktuelle Stadtentwicklung kann nur sehr bedingt in den Kategorien von Ortsgemeinden planen. Dies ist bereits sehr eingeschränkt bei der Ausweisung von Wohnbauflächen möglich, die abhängig ist von der Darstellung als Allgemeine Siedlungsbereiche im Regionalplan. Noch weitere Einschränkungen erfährt dies bei der Ausweisung von Nahversorgungszentren. Hier ist den Vorschlägen des Gutachters und der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung Köln nicht gefolgt worden, die mehr und größere Nahversorgungszentren vorgesehen hatten.

Es bleibt generell festzuhalten, dass eine Aufteilung zwischen alten Ortsgemeinden in der aktuellen Diskussion keinen Platz mehr hat. Die Planung betrifft die heutige Gesamtstadt Bornheim, in der je nach Bedeutung den einzelnen Teilräumen oder Ortschaften bestimmte Funktionen zugewiesen werden.

Dabei hat der Gutachter sehr wohl eine differenzierte Betrachtung der Stadt Bornheim zugrunde gelegt und für die einzelnen Teilgebiete unterschiedliche Versorgungsschwerpunkte sowie Ergänzungsstandorte vorgeschlagen. Er ist dabei von der derzeitigen Situation in der Gesamtstadt ausgegangen und hat die aktuellen Tendenzen des privaten Einzelhandels in die Planung einbezogen. Es ist daher nicht notwendig, ein weiteres Gutachten in Auftrag zu geben.

Die vorgeschlagenen Standorte entsprechen darüber hinaus den Anforderungen an die Bauleitplanung und den Vorgaben des Landes aus dem Landesentwicklungsprogramm.

Beschlussentwurf

Der Stellungnahme wird nicht entsprochen.

9. Gewerbeverein Bornheim, Schreiben vom 07.03.2010

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die Darstellung des Hauptversorgungszentrums in Bornheim und Roisdorf im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim lag zeitlich vor der ersten Kontaktaufnahme mit dem Investor ITG. Diese Festlegung war das Ergebnis aus den Empfehlungen des Gutachters und der anschließenden Diskussion mit der Bezirksregierung Köln. Es ist nicht erkennbar, wie der Gewerbeverein zu anderen Erkenntnissen gelangt ist.

zu 1.

Die Daten sind für die Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie die Beschlussfassung durch den Ausschuss aktualisiert worden. Die Erweiterung des Edeka Marktes um einen Getränkemarkt weist keinen wesentlichen Einfluss auf die Nahversorgung aus. Der Penny-Markt in Roisdorf ist von der Verkaufsfläche sogar eher kleiner geworden. Der Markt in Walberberg wurde in die Darstellung einbezogen.

zu 2.

Eine Zuordnung der Ortschaften zu den Versorgungsbereichen ist nicht immer eindeutig und kann nicht allen Vorstellungen entsprechen. Hier gibt es immer auch Zwischenformen. Dies gilt auch für eine Ortschaft wie Dersdorf, die z.B. vom Hellenkreuz und nach Waldorf (Rewe, Biomarkt, Elektro, Baustoffe etc.) etwa gleich weit entfernt liegt. Die besondere Stellung von Walberberg – mit der starken Orientierung nach Brühl - ergibt sich allerdings bereits aus den Ergebnissen der Befragung.

Die Zusammenfassung von Bornheim Süd in den Bereich Bornheim und Roisdorf ist sicher problematisch, da es zu verfälschten Aussagen kommen kann. Für die Aktualisierung wurde der Bereich Bornheim-Süd daher als eigene Kategorie aufgeführt.

Eine Darstellung für alle Ortschaften mit einer Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz wäre vom Aufwand her gesehen unverhältnismäßig und führt auch nicht zu besseren Ergebnissen. Viele Ortschaften haben keine oder nur eine sehr rudimentäre Versorgung und sind daher auf die benachbarten Ortschaften angewiesen. Darüber hinaus finden die Einkäufe auch aus sehr unterschiedlichen Motiven statt, die ortschaftsweise kaum abzubilden sind.

zu 3

Die im Gutachten genannten Sortimente (Bekleidung, Elektroartikel, Bücher, Sport etc.) sind grundsätzlich in gut ausgestatteten Mittelzentren zu finden. Natürlich gibt es innerhalb dieser Sortimente immer auch besondere Einkaufsmärkte mit sehr spezialisierten Artikeln. Diese sind sicher in Mittelzentren selten anzutreffen. Die Sortimentspalette im Gutachten geht aber eher vom durchschnittlichen Konsumverhalten aus und berücksichtigt nicht explizit diese spezialisierten Anbieter.

zu 4

Die gutachterliche Ausgangsbasis ist die aktuelle Kaufkraft in Bornheim und die hier gebundenen Ausgaben. Daraus ergibt sich bereits ein erhebliches Defizit der angebotenen Waren vor Ort. Eine Bevölkerungszunahme würde diese Defizite weiter erhöhen und für noch mehr Einkäufer weite Wege zum nächsten Geschäft bedeuten. Die Empfehlungen des Gutachters sind nicht an bestimmte Verkaufsflächengrößen gebunden und können damit an die aktuelle Entwicklung der Einwohnerzahlen angepasst werden.

zu 5

Die Umsätze für pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel wurden ebenfalls aktualisiert.

zu 6 und 11

Die geplante Darstellung des Hauptversorgungszentrums im Bereich von Bornheim und Roisdorf orientiert sich an den Grundsätzen des § 24 Landesentwicklungsprogramm. Ein

Hauptversorgungszentrum ist demnach nicht nur durch den Einzelhandel geprägt sondern umfasst auch:

- ◆ ein vielfältiges und dichtes Angebot an öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen der Verwaltung, der Bildung, der Kultur, der Gesundheit, der Freizeit und des Einzelhandels und
- ◆ eine städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten Allgemeinen Siedlungsbereichs und
- ◆ eine gute verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz.

Da sich in dem festgelegten Bereich auch weitere besonders zentrentypische Einrichtungen befinden wie Schwimmbad, Gymnasium, Rathaus, VHS, Bahn- und Bus-Haltestellen, Dienstleistung (incl. Ärzte, Apotheke) etc. entspricht die gewählte Abgrenzung eindeutig den Grundsätzen der Landesplanung.

Dem widerspricht auch nicht, dass innerhalb des Hauptversorgungszentrums zwei Einzelhandelschwerpunkte mit unterschiedlicher Ausrichtung und Bedeutung vorhanden sind. Im Bereich Königstraße ist großflächiger Einzelhandel nur sehr eingeschränkt und unter Aufgabe bestehender Nutzungen möglich.

zu 7

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfiehlt die ortsnahe Versorgung mit Gütern wie Lebensmittel und Drogeriewaren. Gerade bei diesen nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist eine möglichst fußläufige Erreichbarkeit von besonderer Bedeutung. Dabei können in den Kommunen, die keine kompakte Siedlungsstruktur aufweisen auch die jeweiligen Ortschaften das Einzugsgebiet darstellen. Insbesondere für die nahversorgungsrelevanten Sortimente wird daher angestrebt, neben dem Schwerpunkt in Bornheim und Roisdorf auch die Ortschaften direkt zu versorgen.

Inwieweit die Kaufkraft in die umliegenden Oberzentren abwandert ist grundsätzlich auch eine städtebauliche Frage. Da Bornheim durch die Landesplanung eine mittelzentrale Funktion zugewiesen wird, muss es auch Ziel der städtebaulichen Entwicklung sein, diese Funktion wahrzunehmen. Dazu gehört auch eine Versorgung, die einem Mittelzentrum angemessen ist. Diese Versorgung ist derzeit in Bornheim nicht gegeben.

Im Übrigen geht mit dem fehlenden Warenangebot auch ein Mangel an ortsnahen Arbeitsplätzen und ein Verlust an Gewerbesteuer einher.

zu 8

Insgesamt hat das Fernabsatzgeschäft in Deutschland einen Anteil von 5,5 % am Einzelhandelsumsatz insgesamt (Quelle: Hauptverband des deutschen Einzelhandels). Nach verschiedenen Schätzungen erreicht der Online-Handel für Bekleidung Marktanteile von rd. 10 %, Waren der Unterhaltungselektronik und Bücher werden zu 15 bis 20 % im Fernabsatz vertrieben. Die in Bornheim zu verzeichnenden hohen Kaufkraftabflüsse lassen sich somit nur zu einem geringen Teil auf Internet-Käufe zurück führen.

zu 9

Kenntnisnahme, siehe 7

zu 10

Der Text zum Bereich Bonner Straße wurde ebenfalls aktualisiert.

zu 12

Konkurrenzen bestehen sicherlich zu einzelnen Geschäften untereinander, dies ist jedoch eine Grundlage des aktuellen Wirtschaftslebens. Es ist auch nicht Aufgabe der Stadtentwicklung hier einen „Konkurrenzschutz“ zu betreiben.

Inwieweit eine großflächige Ansiedlung dazu führen kann, dass innerhalb des Hauptversorgungszentrums Ungleichgewichte entstehen, wird im Rahmen der konkreten Ansiedlungsvorhaben zu prüfen sein. Soweit es zu wesentlichen negativen Einflüssen auf die Versorgungsbereiche kommt, kann mit entsprechenden Auflagen in einem Bebauungsplan gegen gesteuert werden.

Grundsätzlich ist auf Grund der teilweise sehr geringen Kaufkraftbindung ein erhebliches Potenzial für die Neugewinnung von Kunden in Bornheim vorhanden. Damit ergeben sich auch bei konkurrierendem Geschäftsbesatz neue Umsatzmöglichkeiten.

Beschlussentwurf

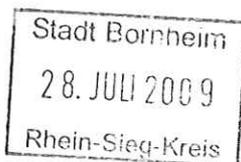
Der Stellungnahme des Gewerbevereins wird teilweise entsprochen (siehe Punkte 1, 2, 5, 10).



Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
7-Stadtentwicklung
Postfach 1140

53308 Bornheim



Handwritten signature in blue ink

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

107/277

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.

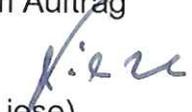
Die Möglichkeit der Realisierung einer solchen Verbindung sollte dargestellt werden.

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)

109/277



2

Stadt Bornheim
24. JULI 2009
Rhein-Sieg-Kreis

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

Stadtverwaltung Bornheim
Postfach 11 40
53308 Bornheim

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

110/277

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)



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

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

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)

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

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 Verkaufsflächenerweiterung, 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

112/27

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 Verkaufsflächenerweiterung steht des Weiteren in klarem Widerspruch zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 sowie den Darstellungen der 38. Flächenutzungsplanänderung. 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

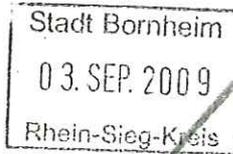
In Kap. 5.6.1 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird ausgeführt, dass die Integration von Getränkemarkten in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohngebietslagen nicht grundsätzlich zu fordern ist und die Ansiedlung z.B. in einem Gewerbegebiet im Einzelfall durchaus angemessen sei (vgl. Seite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

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

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Michael Vogel
Beigeordneter

Stadt Bornheim
7- Stadtentwicklung
Postfach 1140
53308 Bornheim



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
Marlies Boekels-Schmidt
(Dipl. Geographin)

Anlagen

Bonn 2008
Zukunft braucht
Erfahrung

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

115/277

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).

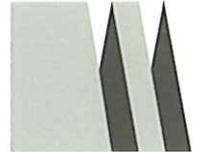
Vielmehr ist unter diesen städtebaulichen Gesichtspunkten eher von einem Zentralen Versorgungsbereich in / um die Königstraße in Bornheim für die Gesamtstadt und einem Nebenzentrum in Roisdorf vergleichbar den anderen Nebenzentren auszugehen. Danach könnte in Roisdorf auch nur eine Verkaufsflächenerweiterung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



4/3

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 Erll
Postfach 11 40
53308 Bornheim

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

vorab per Fax 02222/945-126

Datum: 28. August 2009

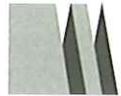
Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim

Sehr geehrter Herr Erll,
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)

Deutsche Post 

EINSCHREIBEN
EINWURF EINSCHREIBEN
(Recommandé) EIGENHÄNDIG
(A remettre en
main propre)
156 INT. NACHNAHME
(Remboursement) RÜCKSCHEIN
(Avis de réception)

912-671-003

R

RK 01 646 688 6DE



7



Düsseldorf GmbH

Einschreiben
Stadt Bornheim
Fachbereich 7 – Stadtentwicklung
Rathausstrasse 2
53332 Bornheim

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

25/8

Datum: 21.08.2009
Unser Zeichen: HWH /
Betreff: **Flächennutzungsplan (FNP) Neuaufstellung und
Einzelhandels- und Zentrenkonzept
Anregung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs vom 20.07.2009 bis 28.08.2009 möchten wir folgende Anregung übersenden:

Die Stadtentwicklung sieht für den Stadtteil Sechtem die Ausdehnung des Ortes durch eine Wohnbaulandentwicklung vor.

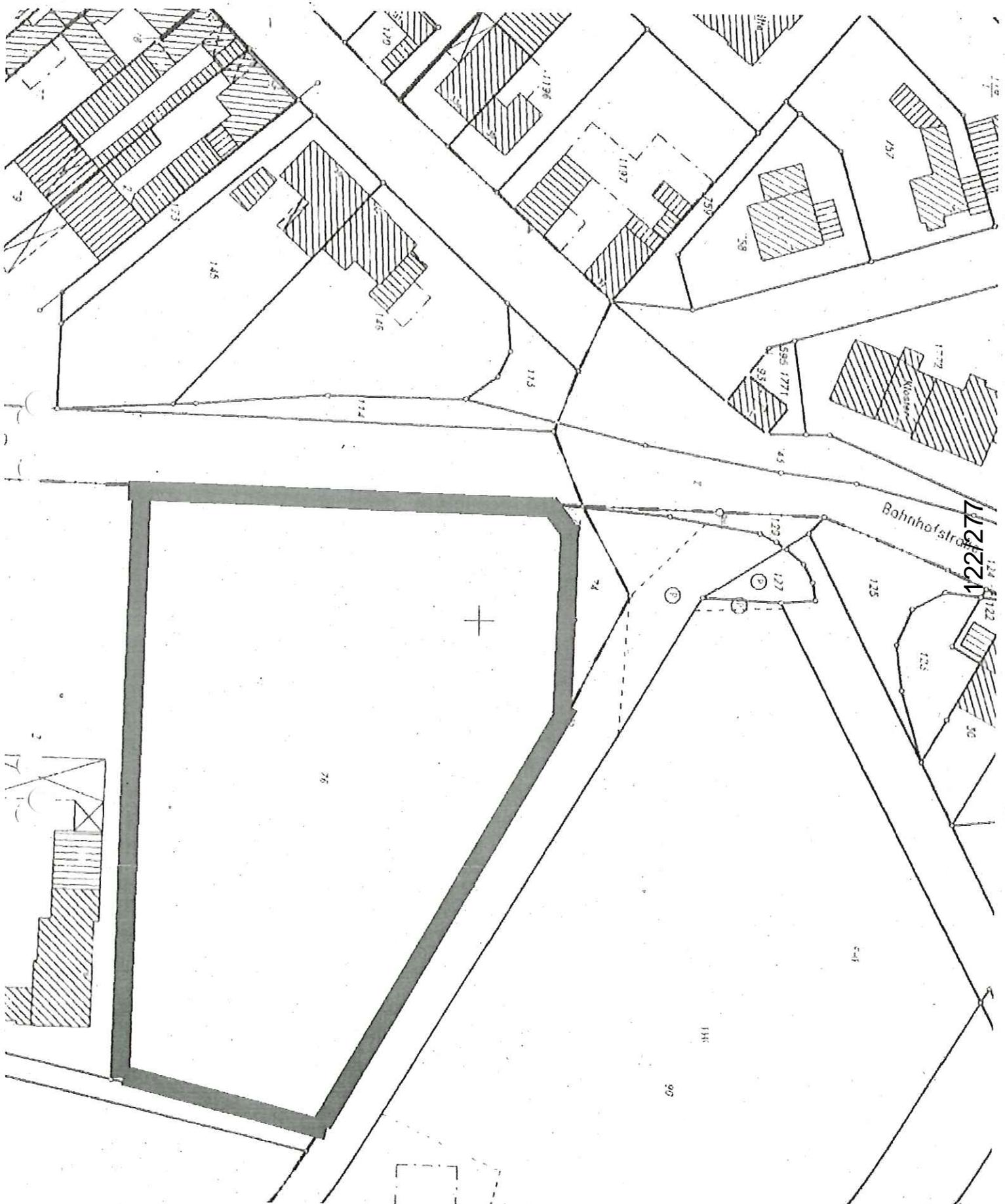
In diesem Zusammenhang wird auch die Stärkung der wohnraumnahe Versorgung des Stadtteils im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim gewünscht.

So kann die dauerhafte Sicherung der Nahversorgung nur durch optimale Bedingungen für den Betreiber erfolgen. Dies betreffen i.W. die Kriterien Betriebsgröße, Erreichbarkeit, Wohngebiets- sowie Zentrenbezug. Im Rahmen der Verlagerung des heute schlecht zu erreichenden Vollsortimenters im Bereich des Bahnhofs Sechtem bitten wir dies zu berücksichtigen und regen an, in einem Teil der im Flächennutzungsplan neu ausgewiesenen WA-Flächen eine sogenannte Sondergebietsausweisung vorzunehmen, um dem vorgenannten Ziel (Sicherung der Nahversorgung) nachzukommen. In diesem Zusammenhang bitten wir, den Bereich zwischen Willmuthstrasse und Erfurter Strasse als Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Dies betrifft u.a. die derzeit ackerbaulich genutzte Parzelle an der Erfurter Strasse Gemarkung Sechtem, Flur 10, Flurstück 76 in der Größe von ca. 5.684 qm (Anlage 1).

Bei Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

121/277



Anlage 1

Bahnhofstr.

122/27

124

122

123

50

125

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

Kloster

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

122

127

27.8.2009

An die
Stadt Bornheim
Rathausstr. 1
53332 Roisdorf

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

G 3/3

8

Betr.: Stellungnahme zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Sehr geehrte Damen und Herren

Bei dem vorliegenden Gutachten handelt es sich offensichtlich nicht um ein neutrales, objektives Gutachten, sondern um eine Art Gefälligkeitsgutachten. Es wird nicht deutlich, welche Personen welchen Einfluß auf die Gestaltung des Gutachtens im Vorfeld auf die Gutachter ausübten.

Zudem ist das Gutachten in einigen Teilen unobjektiv und schließt von vornherein bestimmte Entwicklungsmöglichkeiten in den Rheinorten aus. Das Dorf Bornheim, selbst wenn es mittlerweile - zu Lasten der anderen Orte - zu einem Schwerpunkt in der Stadt hochstilisiert wurde, ist objektiv keine "Innenstadt" und wird nur von einigen Bornheimer Kirchturmsdenkern und Lokalpolitikern als solche bezeichnet.

Es wird daher empfohlen, ein weiteres, unabhängiges Gutachten einzuholen und dem der BBE gegenüberzustellen.

Es wird nicht deutlich, warum die Stadt Ihre "stadtentwicklungspolitischen Zielvorstellungen" fortschreiben will und aufgrund welcher Bürgereingaben diese Zielvorstellungen angestrebt werden. Es hat vielmehr den Anschein, als wäre die "Stadtentwicklung" - wenn sie denn unbedingt sein muß - die Privatsache einiger Lokalpolitiker und Gewerbevereine und man würde nach dem Motto vorgehen "Jetzt heißen wir Stadt - jetzt müssen wir auch eine werden."

Ferner geht die Planung der BBE von falschen Voraussetzungen aus, die allerdings später teilweise wieder ausgemerzt werden. Der FNP legt nämlich als Zentren der Stadt die Orte Bornheim, Hersel und Merten fest. Von Roisdorf ist dabei keine

123/277

Rede. Es ist sogar ausgesprochener Wille des Bürgermeisters, daß die die einzelnen Orte der Stadt nicht zusammenwachsen sollen. Dies gilt dann natürlich auch für Roisdorf und Bornheim.

zu S. 8

Das Planungsgutachten übersieht unobjektiverweise, daß der Autobahnanschluß der A555, für den sich die Herseler schon vor der Zwangszusammenlegung mit den Vorgebirgsgemeinden vehement eingesetzt hatten, in Hersel liegt und damit in erster Linie Hersel eine direkte Anbindung an den Fernverkehr hat. Die Ausklammerung und Nichterwähnung von Hersel in diesem Zusammenhang ist eindeutig ein Indiz für die Voreingenommenheit des beauftragten Instituts BBE.

zu S. 20

Das Gutachten gibt keinen Hinweis auf die Ortzugehörigkeit und wie es mit der zwischen den Orten Hersel und Roisdorf verlaufenden Grenze westlich von Portas umgeht. Dabei müssen die Gewerbegebiete eindeutig den Orten zugerechnet werden, auf deren Gemarkung sie stehen. Das Gewerbegebiet Bornheim Süd ist weder ein eigener Ort noch ein südliches Gewerbegebiet im Zugehörigkeitsgebiet des Dorfes Bornheim.

zu S. 21

Hier kommt das Zentrum Hersel ganz zum Schluß und ist im Gegensatz zu den anderen Zentren nicht im Fettdruck gehalten. Offensichtlich soll damit symbolisiert werden, daß Hersel gegenüber den anderen Zentren eher als unbedeutend angesehen wird.

zu Tab. 4

Wie auf S. 20 kommt wieder nicht zum Ausdruck, wozu die Gewerbegebiete I + II gerechnet werden.

zu S. 22

Es wird verschwiegen, daß der "deutliche Angebotsschwerpunkt" in Bornheim/Roisdorf/Brenig erst in den letzten Jahren zu Lasten der Gleichberechtigung der anderen Orte und Zentren der Stadt fast diktatorisch aus dem Boden gestampft wurde und das keine natürliche Entwicklung vorliegt.

Auch hier wird das Herseler Möbelhaus Porta einfach Bornheim/Brenig/Roisdorf zugeschlagen.

zu Karte 5

Die Karte 5 ist sehr überholungsbedürftig, zeigt sie doch noch nicht einmal die "Innenstadt" im Stadtteil Hersel vollständig. Die Kiesgruben und das Wohngebiet um die Hubertusstraße, haben, im Gegensatz zur gesamten Rheinstraße, auf einer Ortskernkarte von Hersel nichts verloren. Offensichtlich soll hier das Auge des Betrachters auf eine Vorgabe gerichtet werden, die bereits vor der Gutachten-erstellung festgelegt wurde. Das große Outlet-Küchenstudio in der Herseler Ortsmitte, die entlang der Rheinstr. von der Rheinhalle bis zur Siegstr. reicht, ist noch nicht einmal im sichtbaren Kartenbereich.

Die verschiedenen Tabellen geben deutlich wieder, daß das Statement der Gemeinde Hersel nach wie vor Bestand hat und als wahr anzusehen ist. Man behauptete damals "Die Schwerpunktbildung in Bornheim würde ausschließlich zu Lasten der Gemeinde Hersel gehen. Das Gebiet der Gemeinde Hersel ist mit den Vorgebirgsgemeinden Bornheim und Sechtem nicht funktional verflochten. Die Bevölkerung der Gemeinde Hersel findet Ihren Mittelpunkt nicht in der Gemeinde Bornheim." (Ralf Breuer, Hersel am Rhein, Bd. 1, S. 481). Wenn man den Bornheimer Landraub an Herseler Gebiet mit den Firmen Bauhaus, Boss und Porta betrachtet ist der Beweis bereits zu Genüge erbracht.

Da der Baumarkt Bauhaus auf Herseler Gebiet liegt, zeigt Abb. 11, daß die Herseler auch in Ihrem Baumarkt einkaufen! Da Bornheim selbst nach wie vor keine An-

ziehungskraft auf Hersel besitzt, wäre die Kosequenz daraus, in Hersel mehr Geschäfte anzusiedeln, damit das Geld und die Gewerbesteuern in der Stadt Bornheim verbleiben. Doch auf diesem Auge täuscht man Blindheit vor. Da sich das Gutachten mit solchen Überlegungen gar nicht beschäftigt, ist es als Fehlinvestition anzusehen.

Defizite in Widdig bzgl. der Nahrungsversorgung (S. 56) werden einfach von vornherein nicht nachvollziehbar ausgeklammert. Wer solche Fakten außer Acht läßt, kann noch so schöne beschreibende Tabellen erstellen, aber das Gutachten ist für den Müll.

Da es anscheinend einen ominösen "landesplanerischen Steuerungsansatz" gibt, ist es unabdingbar, diesen als Basiselement des Zentrenkonzeptes auch darzulegen.

Dbzgl. findet sich in dem Gutachten aber nichts.

zu S. 61

Eine weitergehende Stärkung der Versorgungsfunktion in den Ortschaften Bornheim und Roisdorf ist nicht mehr angebracht, weil in den letzten Jahrzehnten dort jede Menge an Struktur (und damals noch ohne BBE - Gutachten) zu Lasten der anderen Zentren und Orte erzeugt wurde.

zu 5.3.1

Es gibt in der Stadt Bornheim keine "Innenstadt". Gerade hierzu hätte man bei einem Zentrenkonzept eine Diskussion gewünscht. Selbst wenn das Dorf Bornheim zu einem Schwerpunkt für die Stadt gemacht wurde, ist dies keine "Innenstadt", sondern Bornheim selbst bleibt ein Dorf und darf nicht mit der Stadt Bornheim verwechselt werden. Solche Vorüberlegungen hätten ebenfalls in das Gutachten gehört.

zu 5.3.2

Wieder eine unmögliche Karte, die noch nicht einmal die Position des SIDI genau anzeigt.

Es ist offensichtlich, daß man ein Einkaufsgebiet am Klosterrather Weg - außerhalb des Ortes Hersel nicht für die Herseler und schon gar nicht für Uedorfer und Widdiger plant, sondern man will der Stadt Bonn durch das nahe gelegene Buschdorf Gewerbesteuern abgraben. Unter der Prämisse, daß es in Uedorf und Widdig keine Versorger gibt, kann es nur sinnvoll sein, neue Einkaufsmöglichkeiten im Norden von Hersel oder bei Uedorf zu errichten, die von Herselern, Uedorfern und Widdigern genutzt werden können.

Ferner wird übersehen, daß Aldi und Lidl historisch gesehen gerade erst entstanden sind und völlig ungeeignet sind, in Hersel das Zentrum neu zu definieren.

Ein großes unbebautes Grundstück, das an der Gillesgasse/B9 und damit innerhalb des ASB liegt, wird von dem Gutachten erst gar nicht näher betrachtet.

zu 5.5

Es wird erneut verschwiegen, daß sich die drei Betriebe in Hersel befinden. Es wird so getan, als wäre der Gewerbepark ein neuer, eigenständiger Ort.

zu 5.6.1

Der eigentliche Zweck wird verschwiegen, warum die "Belebung der Hauptgeschäfts-lagen" ein erstrebenswertes Ziel sein soll.

zu S. 75

Wieder wird der Begriff "Innenstadt" falsch verwendet.

Der Ausbau von Roisdorf und Bornheim muß dringend gestoppt werden. Wenn dann in den nächsten 30 Jahren nur die anderen Zentren soviel Zuwendung erfahren, wie in Bornheim/Roisdorf geschehen, wird man feststellen, daß es immer noch kein eigentliches Zentrum gibt. Aber über 30 Jahre das Dorf Bornheim ausbauen, und mit Einrichtungen versehen, die dann mit Bürgern aufgefüllt werden müssen

(N. Nettekoven!) und sich dann unschuldig hinstellen und fragen "Was wird denn jetzt die Innenstadt sein" ist einfach widerlich. Ein Rathaus macht jedenfalls noch kein Zentrum.

- - - - -

Insgesamt ist das Gutachten auch kaum schlüssig. Die Konsequenz aus den zusammengetragenen Fakten, die zu den Vorschlägen führen sollen, ist kaum greifbar und wird auch nicht ausdiskutiert. Die BBE sah Ihre vornehmliche Aufgabe wohl darin, eine Telefonumfrage zu machen und die Ergebnisse aufzulisten. Ihre Hauptarbeit hat sie offensichtlich verfehlt. Auch wird nichts über die Validität der vorgestellten Ergebnisse ausgesagt und es wird bezweifelt, ob statistisch gesehen eine Probe von 500 Befragungen ausreicht, ein aussagekräftiges Gutachten zu erstellen. Wenn man davon ausgeht, daß unter den Befragten ca. 60 Herseler waren kann das Faktum der negativen Einstellung gegenüber Bornheim zu einem hohen Anteil Falschaussagen geführt haben. Überlegungen dbzgl. stellt das Gutachten aber nicht an.

mit freundlichen Grüßen

128/277

Gewerbeverein Bornheim e.V., c/o Norbert Nettekoven,
Adenauerallee 45-49, 53332 Bornheim

Mitglieder des Rates der Stadt Bornheim und
Sachkundige Bürger im Ausschuß für Verkehr,
Planung und Liegenschaften

Es schreibt Ihnen:

Norbert Nettekoven
1. Vorsitzender
Adenauerallee 45-49
53332 Bornheim
Telefon 02222 – 7007 402
Telefax 02222 – 7007 499
E-Mail norbert.nettekoven@dhpj.de

Datum: 7. März 2010

**Stellungnahme zum Entwurf des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes
der Stadt Bornheim - Fortschreibung 2009 -**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als wir uns im Juli/August vergangenen Jahres mit dem Entwurf des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschäftigt haben, hat sich uns zunächst nicht erschlossen, weshalb Bornheim und Roisdorf plötzlich zum **Hauptzentrum** eines zentralen Versorgungsbereich für die gesamte Stadt „befördert“ werden sollen.

Im „Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf“, das für das „**Integrierte Handlungskonzept Königstraße**“ vom gleichen Gutachter – damals noch für die Econ-Consult tätig – im Dezember 2003 erstellt wurde, wird als Einzugsgebiet des Geschäftszentrums Königstraße die Orte Bornheim, Roisdorf, Brenig und Dersdorf beschrieben, also keinesfalls die gesamte Stadt. Diese Darstellung ist nachvollziehbar insbesondere wegen der Struktur unserer Stadt (Flächenkommune mit über 83 qkm verteilten 14 Ortschaften) und ihrer Lage und zwischen den Oberzentren Bonn und Köln und in der direkten Nachbarschaft zu den Mittelzentren Brühl und Weseling.

Erst nachdem uns jetzt die Planung eines Einkaufszentrum auf dem Gelände des Toom-Marktes mit über 20.000 qm Verkaufsfläche, 3.000 qm Gastronomiefläche und 1.100 PKW-Stellplätzen vorgestellt wurde und wir uns über den Zusammenhang zwischen der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und der Festlegung von „zentralen Versorgungsbereichen“ informiert haben, ist uns der Grund für diese Ausweisung und der zeitliche Zusammenhang mit der Investorenanfrage der ITG klar geworden:

1. Vorsitzender:
Norbert Nettekoven
Adenauerallee 45-49
53332 Bornheim
Tel. 02222 – 7007 402

1. Geschäftsführer:
Wolfgang Gütelhöfer
Königstraße 66
53332 Bornheim
Tel. 02222 - 93 11 66

Eingetragen im
Vereinsregister
beim Amtsgericht
Bonn Nr. 4642
129/277

Bankkonten:
Kreissparkasse Köln
Nr. 046 209 060 · BLZ 370 502 99
Volksbank Bonn Rhein-Sieg eG
Nr. 812 070 010 · BLZ 380 601 86

Die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel setzt das Vorhandensein eines zentralen Versorgungsbereichs voraus, denn nach dem **Landesentwicklungsprogramm (LEPro) NRW** soll großflächiger Einzelhandel nur noch in zentralen Versorgungsbereichen und an integrierten Standorten, also in direkter räumlicher Nähe zu gewachsenen Geschäftszentren, genehmigt werden.

Bei einem großflächigen Einzelhandelsvorhaben in einem Hauptzentrum darf der zu erwartende Umsatz die Höhe der im gesamten Stadtgebiet insgesamt oder für einzelnen Sortimentsgruppen vorhandenen Kaufkraft erreichen, ohne dass dabei die Umsätze der bestehenden Geschäfte gegengerechnet werden müssen.

Wir haben daraufhin das vorliegende Konzept sowohl wissenschaftlich-fachlich als auch juristisch prüfen lassen.

1. Zunächst ist festzustellen, dass im Wesentlichen auf **Daten aus 2006** zurückgegriffen wurde. So werden z.B. die Erweiterung des EDEKA-Marktes in Bornheim und des Penny-Marktes in Roisdorf nicht erfasst und der neue EDEKA-Markt in Walberberg zwar erwähnt, aber rechnerisch nicht einbezogen. Allein diese Entwicklungen führen dazu, dass sich die Umsatz-/Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmitteln in der gesamten Stadt deutlich ins Positive verändert. Dies führt auch zu falschen Schlüssen bei der Darstellung der „Wohnungsnahen Versorgung“, die heute bereits – auch ohne die geplante Einzelhandelsansiedlung in Merten – voll umfänglich gegeben ist. In Bornheim, Brenig und Roisdorf ergibt sich für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel / Drogeriewaren bereits ohne diese nicht erfassten Umsätze eine Umsatz- / Kaufkraft-Relation von 143 % (Tabelle 7, S. 33).
2. Weiterhin erscheint die in Tz. 2.1 (S. 7) vorgenommene **Zusammenfassung** von einzelnen Stadtteilen **zu Raumeinheiten willkürlich**, was an der Zuordnung von **Dersdorf und Walberberg** deutlich wird: Dersdorf hat - wie oben dargestellt – eine enge Anbindung an Bornheim, während Walberberg mindestens genauso eng mit Merten verbunden ist wie Bornheim mit Roisdorf.

Zudem wäre es sinnvoll gewesen, das **Gewerbegebiet Bornheim-Süd** wegen der besonderen Angebotsstruktur und der Größe der Verkaufsflächen (mehr als die Hälfte der gesamten Stadt) als eigene Einheit darzustellen. Die Zusammenfassung mit Bornheim, Roisdorf und Brenig führt zu abstrusen Ergebnissen, so z.B. bei der Darstellung der Einzelhandelszentralität (Tabelle 5, S. 22) oder

auch, wenn in Tabelle 4 (S. 21) die Betriebe in Brenig, am Hellenkreuz, der Toombereich, der Ort Roisdorf und das Gewerbegebiet Bornheim-Süd zu einem Wert zusammengefasst werden.

Die einzelnen Bornheimer Stadtteile haben ganz unterschiedliche Versorgungsstrukturen im Einzelhandel, die zum einen durch das Schließen von Versorgungseinrichtungen in den kleineren Ortschaften und zum anderen durch gewachsene Einkaufsgewohnheiten geprägt sind. Es wäre daher sinnvoll, nicht nur nach zusammengefassten Raumeinheiten eine Gesamt-Zentralitätskennziffer zu ermitteln, sondern vielmehr **für jeden einzelnen Ort eine Gegenüberstellung von Kaufkraft und Umsatz** in den einzelnen Warengruppen darzustellen. Hierdurch würde transparenter, wie die Versorgungssituation im Einzelnen ist und in welchen Sortimentsgruppen aus welchem Stadtteil Kaufkraft entweder in andere Stadtteile oder ins Umland abfließt, z.B. in die Oberzentren Köln und Bonn oder die Nachbarstädte Brühl und Wesseling.

3. Das Konzept weicht in der Darstellung der **Funktion des Mittelzentrums** (Tz. 2.1, S. 8) von der Definition der Funktionenteilung der zentralen Orte im LEPro NRW ab, indem es dem Mittelzentrum Bornheim (gemeint ist übrigens die gesamte Stadt, nicht ein einzelner Stadtteil) die Aufgabe der Versorgung der Bevölkerung auch mit Gütern des spezialisierten Bedarfs zuweist, die eindeutig den Oberzentren zugedacht ist.
4. Es wird eine **Bevölkerungsentwicklung bis 2020** auf 55.000 Einwohner unterstellt (Tz. 2.2, S. 12 f), obwohl – nach einem nur geringen Wachstum in den Jahren 2005 bis 2008 von insgesamt 246 Einwohnern in 4 Jahren, also durchschnittlich 61 pro Jahr mit abnehmender Tendenz - im Jahr 2009 nach dem Datenspiegel der Stadt Bornheim erstmals ein Rückgang zu verzeichnen war. Um die Prognose bis 2020 zu halten, wäre ein jährlicher Zuwachs von durchschnittlich rd. 600 Einwohnern erforderlich: das ist aus heutiger Sicht nicht zu erreichen. Es wird zudem nicht dargestellt, daß die demographische Entwicklung und das Älterwerden unserer Gesellschaft zu erheblichen Veränderungen der Anforderungen an die Versorgungssituation führt, z.B. in Bezug auf die fußläufige Erreichbarkeit.
5. Die Darstellung der **Verkaufsflächen und Umsätze** ist nicht schlüssig. So wird z.B. in Tabelle 3 (S. 18) für den Bereich pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel mit einer Verkaufsfläche von 260 qm gerechnet, eine Flä-

che, die die Donatus-Apotheke in Bornheim bereits alleine aufweist. Der Umsatz läge damit bei rd. 60.000 €/qm pro Jahr, ein Traumwert. Wobei man der Ungenauigkeit der Schätzungen und Berechnungen auch in anderen Bereichen Rechnung tragen muß.

6. Bei der **Darstellung der „Zentralen Versorgungsbereiche“** erschließt es sich nicht, warum Bornheim Königstrasse und Roisdorf Rathausumfeld / Schumacherstrasse zu einem Zentrum zusammengefasst werden (Tz. 3.2, S. 25 ff). Die Bereiche sind räumlich getrennt, denn der Abstand zwischen dem gewachsenen Geschäftszentrum auf der Königstraße und dem Toom-Markt beträgt mindestens 1.200 m. Im Gegenteil, der Toom-Markt befindet sich eher an einem isolierten Standort und keinesfalls „in zentraler Lage von Roisdorf“. Im übrigen ist die Umsatzzahl für die Königstraße mit 8,5 Mio. € deutlich zu niedrig und damit falsch angegeben.
7. Bezüglich der **Einkaufsorientierung der Bornheimer Bevölkerung** (Tz. 3.4, S. 39 ff) ist festzuhalten, dass im Bereich der Grund- und Nahversorgung, insbesondere unter Berücksichtigung der fehlenden Umsätze in Walberberg, Bornheim und Roisdorf, das Mittelzentrum Bornheim seiner Aufgabe voll gerecht wird. Andererseits werden beim längerfristigen Bedarf funktionsgerecht stärker die Oberzentren Köln und Bonn frequentiert, was auch mit gewachsenen Einkaufsgewohnheiten und der großen Zahl an Auspendlern, die an ihrem Arbeitsplatz einkaufen, zusammenhängt. Zudem basieren alle Daten auf einer telefonischen Bürgerbefragung in 2006.
8. Bei der Darstellung der **Rahmenbedingungen/Konsumtrends** (Tz. 4, S. 49 ff) wird nicht konkretisiert, in welchem Ausmaß der Kaufkraftabfluß im Bereich Bücher, Unterhaltungselektronik, Textilien auf Internet-Käufe zurückzuführen ist.
9. Unter Tz. 5.2 (S. 60 ff) wird ausgeführt, dass der erste wichtige Aufgabenbereich des **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes** darin bestehe, **Standortkriterien für die bestmögliche Integration** von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in die gewachsenen Versorgungsstrukturen zu definieren. Und zum Zweiten sei es erforderlich, **im interkommunalen Zusammenhang konsensfähige Kriterien** zu definieren, die die Übereinstimmung von Einzelhandelsplanungen mit der zentralörtlichen Gliederung und somit die Einhaltung des **Kongruenzgebots** der Raumordnung sicherzustellen. Dem kann man nur zustimmen.

10. Die oben erwähnte Funktion des **Hauptzentrums** wird Bornheim und Roisdorf von der Königstraße bis zum „Standortbereich Rathaus“ (?) / Schumacherstraße zugewiesen, **ausdrücklich nicht der Bonner Straße** im übrigen (S. 61).
11. Innerhalb dieses Hauptzentrums für die Stadt Bornheim gibt es **zwei Einzelhandelsschwerpunkte** (Tz. 5.3.1, S. 65):
- „Erstens die **historisch gewachsene Ortsmitte Bornheim** mit der Königstraße als **Hauptgeschäftslage**.“
 - „Zweitens das „**Rathausumfeld**“ (?) in **Roisdorf**, das die Funktion eines **Ergänzungsstandorts** übernimmt und schwerpunktmäßig für die Aufnahme von denjenigen **großflächigen** zentrenrelevanten **Betrieben** vorgesehen ist, die in die gewachsenen Struktur der **Königstrasse** **baulich nicht integriert** werden können.“
- Dabei soll die **Königstraße** insbesondere als Standort für **kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe** dienen, hingegen das „**Rathausumfeld**“ (?) vor allem **großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten** aufnehmen.
- Dies ist eine falsche Schlussfolgerung, denn nach dem integrierten Handlungskonzept und auch in der Realität gibt es **im Ortszentrum von Bornheim** durchaus Flächen, die **einzelne großflächige Einzelhandelsbetriebe** aufnehmen können.
12. Weiter wird empfohlen (S. 66): „Um **unerwünschte Standortkonkurrenz** zwischen der Königstraße und dem „**Rathausumfeld**“ (?) zu vermeiden, sollte der Anteil kleinteiliger Ladennutzungen ... durch geeignete Bebauungsplanfestsetzungen gering gehalten werden.“
- Also sind die **Königstraße und das „Rathausumfeld“** (?), obwohl sie gemeinsam das Hauptzentrum eines zentralen Versorgungsbereich darstellen sollen, doch **grundsätzlich konkurrierende Standorte**.
- Das führt zu der Frage: Warum werden im Weiteren für den **Standortwettbewerb** **nur kleinteilige Nutzungen, nicht aber großflächige Einzelhandelsbetriebe** als **relevant** erachtet?

Diese Darstellung ist nicht schlüssig und macht deutlich, dass **Bornheim und das „Rathausumfeld“ kein gemeinsames Hauptzentrum** darstellen, sondern vielmehr im Wettbewerb zueinander stehen. Dies würde umso mehr gelten, wenn das geplante Einkaufszentrum realisiert würde. Zudem beträgt die **Entfernung** weit mehr als für eine **fußläufige Erreichbarkeit** maximal zulässig ist.

Abschließend weisen wir darauf hin, dass die **juristische Prüfung** ergeben hat, dass die Voraussetzungen, die die einschlägigen Gesetze und die Rechtsprechung für ein gemeinsames Hauptzentrum Bornheim Königstraße und „Rathausumfeld“ verlangen, nicht gegeben sind und es erhebliche Zweifel daran gibt, ob das Toom-Gebiet überhaupt als zentralen Versorgungsbereich anzusehen ist. Eine Beschlußfassung des Rates über das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept in der vorliegenden Form wäre damit rechtlich anfechtbar.

Mit freundlichen Grüßen
Gewerbeverein Bornheim e.V.


Norbert Nettekoven
(Vorsitzender)

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept

Stadt Bornheim

Fortschreibung 2010 / 2011

erstellt im Auftrag der
Stadt Bornheim

Projektbearbeitung:
Dipl.-Geogr. Rainer Schmidt-Illguth
Dipl.-Volksw. Corinna Küpper

Köln, im Februar 2011

Inhaltsverzeichnis

	<u>Seite</u>
1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung	5
1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung	5
1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen	6
2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung	8
2.1 Lagebeziehungen und Siedlungsstruktur	8
2.2 Demographische Strukturen	12
2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Bornheim	15
3 Einzelhandelssituation in der Stadt Bornheim	17
3.1 Gesamtstädtische Strukturdaten und Einzelhandelszentralität	17
3.2 Zentrale Versorgungsbereiche	26
3.2.1 Bornheim-Königstraße	26
3.2.2 Roisdorf: Rathausumfeld/ Schumacherstraße	28
3.2.3 Zentrale Versorgungsbereiche in den sonstigen Ortsteilen	30
3.3 Wohnungsnahe Versorgung	34
3.4 Einkaufsorientierung der Bornheimer Wohnbevölkerung	40
4 Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim	49
4.1 Konsumtrends in der Gesellschaft	49
4.2 Konsequenzen für den Einzelhandel	51
5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim sowie Handlungsempfehlungen	56
5.1 Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach ausgewählten Warengruppen	56
5.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim	60
5.3 Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche	66
5.3.1 Empfehlungen zur Entwicklung des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf	66
5.3.2 Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Hersel	70
5.3.3 Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Merten	72
5.4 Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung	74

5.5	Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels	76
5.6	Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung	77
5.6.1	Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	77
5.6.2	Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten	83
5.6.3	Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels	84
5.6.4	Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels	88
5.6.5	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten	89
5.6.6	Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten	90
5.6.7	Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich	90
6	Anhang: Definition der untersuchten Absatzformen	92

Abbildungsverzeichnis:

Abbildung 1:	Einwohner in der Stadt Bornheim nach Ortsteilen	9
Abbildung 2:	Lage der Stadt Bornheim und zentralörtliche Gliederung	10
Abbildung 3:	Einwohnerentwicklung in Bornheim und Vergleichsräumen (2000-2010)	12
Abbildung 4:	Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bornheim	13
Abbildung 5:	Entwicklung ausgewählter Altersgruppen	14
Abbildung 6:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bornheim nach Warengruppen	15
Abbildung 7:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bornheim nach Sortimenten	16
Abbildung 8:	Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Bornheim nach Warengruppen	18
Abbildung 9:	Verkaufsflächen in der Stadt Bornheim nach Warengruppen	19
Abbildung 10:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bornheim	20
Abbildung 11:	Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Ortsteilen	22
Abbildung 12:	Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) nach Stadtbereichen	23
Abbildung 13:	Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) nach Warengruppen	24
Abbildung 14:	Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) nach Warengruppen	25

Abbildung 15: Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels im Ortsteil Bornheim	27
Abbildung 16: Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels im Ortsteil Roisdorf	28
Abbildung 17: Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Ortsteil Hersel	30
Abbildung 18: Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Ortsteil Merten	31
Abbildung 19: Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Ortsteil Walberberg	32
Abbildung 20: Umsätze, einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen und Umsatz-Kaufkraft-Relationen in nahversorgungsrelevanten Warengruppen in Bornheim nach Ortsteilen	34
Abbildung 21: Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebsformen	35
Abbildung 22: Umsatz-Kaufkraft-Relationen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und fußläufige Einzugsradien größerer Lebensmittelbetriebe	36
Abbildung 23: Räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe	37
Abbildung 24: Standort-Check Lebensmittelbetriebe	38
Abbildung 25: Struktur der Befragten nach Ortsteilen	40
Abbildung 26: Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel	41
Abbildung 27: Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung	42
Abbildung 28: Bevorzugte Einkaufsorte für Bau- und Gartenmarktartikel	43
Abbildung 29: Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik	44
Abbildung 30: Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel	45
Abbildung 31: Einkaufshäufigkeit in Bonn	46
Abbildung 32: Einkaufshäufigkeit in Köln	47
Abbildung 33: Einkaufshäufigkeit in Brühl	48
Abbildung 34: Einkaufshäufigkeit in Wesseling	48
Abbildung 35: Entwicklung der Vertriebsformen im Einzelhandel (2005 – 2015)	55
Abbildung 36: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland	55
Abbildung 37: Zentrale Versorgungsbereiche	64
Abbildung 38: Zentraler Versorgungsbereich Bornheim/ Roisdorf	66
Abbildung 39: Nahversorgungszentrum Hersel	70
Abbildung 40: Nahversorgungszentrum Merten	72
Abbildung 41: Bornheimer Liste zur Definition nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente	82

1 Aufgabenstellung und Auftragsdurchführung

1.1 Ausgangssituation und Zielsetzung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim soll als fachliche Grundlage für die Bauleitplanung dienen. Hierzu sind vor allem folgende Aspekte von Bedeutung:

- Darstellung von Perspektiven und Potenzialen für den Einzelhandelsstandort Bornheim und grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung
- Ableitung eines räumlich und funktional differenzierten Versorgungsnetzes und konkrete Funktionszuweisungen für einzelne Standorte
- Vorschläge zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche in den Ortsteilen Bornheim und Roisdorf
- Standortkonzept für die Nahversorgung
- Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels und Identifizierung potenzieller Ansiedlungsstandorte
- Bewertung vorliegender Planungen
- Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels

Das im Jahre 2009 vorgelegte BBE-Gutachten versteht sich als Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim, basiert zwischenzeitlich jedoch auf einer teilweise veralteten Datengrundlage. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich realisierten Einzelhandelsobjekte wird nachfolgend eine Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgelegt. In diesem Zusammenhang sind vor allem folgende Aspekte von Bedeutung:

- Neuberechnung des vorhandenen Kaufkraftpotenzials auf Grundlage aktueller Einwohnerzahlen und Kaufkraftkennziffern (vgl. Kapitel 2.3)
- Aktualisierung des Einzelhandelsbestandes im Stadtgebiet (vgl. Kapitel 3)
- Prognose der derzeitigen Umsatzleistung nach Standorten und Sortimenten (vgl. Kapitel 3)
- Einordnung des Einzelhandelskonzeptes in den veränderten landesplanerischen Steuerungsrahmen (vgl. Kapitel 5.2)
- Überprüfung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 5.3).

1.2 Methodische Vorgehensweise und Primärerhebungen

Die vorliegende Analyse basiert im Einzelnen auf den nachfolgend dargestellten Erhebungen und Datenquellen:

Betriebsstättenerhebung

Zum Ende des Jahres 2010 wurde von der BBE Unternehmensberatung in der Stadt Bornheim eine Vollerhebung aller Einzelhandelsbetriebe¹ durchgeführt. Dabei wurden die Verkaufsflächen der Betriebe nach 22 Warengruppen differenziert erhoben. Anschließend wurde für alle Betriebe unter Beachtung der standortbezogenen Rahmenbedingungen sowie branchen- und betriebsformenspezifischer Leistungskennziffern die Umsatzleistung ermittelt.

Nachfrageanalyse

Die im Rahmen der Analyse verwendeten Daten zum einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bornheim stammen von der BBE-Marktforschung.

Auf eine Aktualisierung der Haushaltsbefragung wurde verzichtet, da die grundlegenden räumlichen Einkaufsorientierungen durch die Strukturveränderungen nicht tangiert werden. Damit wurde auf die im November 2006 in der Stadt Bornheim durchgeführte telefonische Haushaltsbefragung zurückgegriffen. Die 500 Befragten wurden nach einem statistischen Zufallverfahren und unter Berücksichtigung der räumlichen Bevölkerungsverteilung aus einem elektronischen Verzeichnis ausgewählt. Abgefragt wurden die bevorzugten Einkaufsorte für fünf ausgewählte Leitbranchen (Lebensmittel, Bekleidung, Unterhaltungselektronik, Baumarktartikel und Möbel).

¹ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenige Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Zu den Ladenhandwerksbetrieben gehören Bäckereien, Konditoreien und Metzgereien. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

Weitere Grundlagen

Für die Konzeptentwicklung wurde auf relevante Daten aus sekundärstatistischen Quellen sowie einzelhandelsbezogene Kenndaten der BBE Regionalforschung und des Instituts für Handelsforschung an der Universität Köln zurückgegriffen. Vorliegende Planungsunterlagen der Stadtverwaltung Bornheim wie Flächennutzungsplan, Katasterpläne, Bebauungspläne, Verkehrskonzepte, Bauvoranfragen sowie sonstige vorhandene Gutachten wurden ebenfalls ausgewertet.

Alle Erhebungsprogramme wurden mit dem Auftraggeber abgestimmt, die Datenschutzbestimmungen sind bei dieser Untersuchung gewährleistet.

2 Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung

2.1 Lagebeziehungen und Siedlungsstruktur

Die Stadt Bornheim liegt im Nordwesten des Rhein-Sieg-Kreises, der insgesamt etwa 598.650 Einwohner aufweist.² Ein wichtiges Merkmal der Stadt Bornheim ist ihre zentrale Lage zwischen den Oberzentren Köln und Bonn. Die Stadt Bornheim grenzt im Süden an die Bundesstadt Bonn, im Süd-Westen an die Gemeinden Alfter und Swisttal, im Westen an die Gemeinde Weilerswist, im Norden an die Städte Brühl und Wesseling. Die östliche Stadtgrenze bildet der Flusslauf des Rheins. Die Stadt Bornheim verfügt über ein Bevölkerungspotenzial von ca. 48.190 Einwohnern,³ das sich auf 14 Ortschaften verteilt (Bornheim, Brenig, Dersdorf, Hemmerich, Hersel, Kardorf, Merten, Rösberg, Roisdorf, Sechtem, Uedorf, Walberberg, Waldorf und Widdig).

Sofern im Rahmen der vorliegenden Analyse räumliche Differenzierungen der Untersuchungsergebnisse vorzunehmen sind, werden die erwähnten 14 Ortschaften in sechs Raumeinheiten zusammengefasst: Bornheim/ Brenig/ Roisdorf (16.179 Einwohner), Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich (7.756 Einwohner), Rösberg/ Merten (6.916 Einwohner), Walberberg (4.776 Einwohner), Sechtem (5.239 Einwohner), Hersel/ Uedorf/ Widdig (7.320 Einwohner) (vgl. Abbildung 1).

Die Ortsteile der Stadt Bornheim erstrecken sich bandförmig entlang des Vorgebirgsrandes und entlang des Rheins. Eine Ausnahme bildet Sechtem, das sich in Insellage im Norden des Stadtgebietes befindet.

In den letzten 10 Jahren ist eine positive Einwohnerentwicklung (ca. + 5 %) zu verzeichnen, die wesentlich durch die Erschließung von Neubaugebieten in der ersten Hälfte des letzten Jahrzehntes in Bornheim, Walberberg, Hersel, Kardorf und Roisdorf bedingt ist. Nur in den kleineren Ortschaften ohne größere Wohnungsbaureserven (Brenig, Dersdorf, Rösberg und Uedorf) sind aufgrund der demografischen Veränderungen leicht rückläufige Bevölkerungszahlen zu verzeichnen.

² Quelle: Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Stand: 30.06.2010

³ Quelle: Einwohnermeldeamt der Stadt Bornheim, Stand: 31.12.2010

Abbildung 1: Einwohner in der Stadt Bornheim nach Ortsteilen

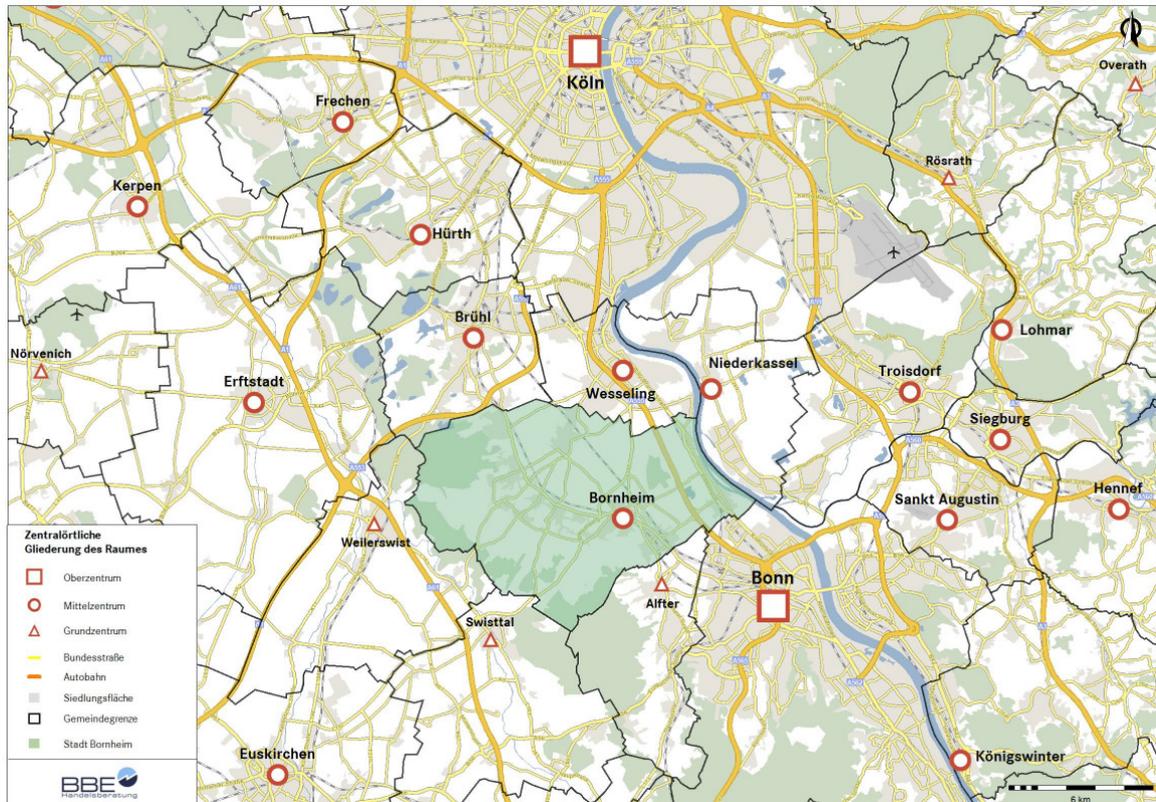
Ortsteil	2000	2010	Änderung 2000 - 2010	
	Einwohner abs.		in %	
Bornheim	7.185	7.913	+ 728	+ 10,1
Brenig	2.300	2.287	- 13	- 0,6
Roisdorf	5.714	5.979	+ 265	+ 4,6
Dersdorf	1.209	1.178	- 31	- 2,6
Kardorf	1.521	1.791	+ 270	+ 17,8
Waldorf	3.225	3.330	+ 105	+ 3,3
Hemmerich	1.440	1.457	+ 17	+ 1,2
Merten	5.373	5.461	+ 88	+ 1,6
Rösberg	1.489	1.455	- 34	- 2,3
Walberberg	4.423	4.776	+ 353	+ 8,0
Sechtem	5.046	5.239	+ 193	+ 3,8
Hersel	4.257	4.539	+ 282	+ 6,6
Uedorf	946	909	- 37	- 3,9
Widdig	1.700	1.872	+ 172	+ 10,1
Stadt Bornheim gesamt	45.828	48.186	+ 2.358	+ 5,1

Quelle: Stadt Bornheim, Stand jeweils 31.12.

Der Stadt Bornheim ist im Landesentwicklungsplan NRW die Funktion eines Mittelzentrums zugewiesen (vgl. Abbildung 2). Aufgrund seiner Lage in der Ballungsrandzone der Oberzentren Köln und Bonn kommt der Stadt Bornheim aus Sicht der Landesplanung somit in erster Linie die Aufgabe zu, die Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs sowie des gehobenen und auch des spezialisierten Bedarfs sicher zu stellen.

Die Stadt Bornheim hat eine verkehrsgünstige Lage. Die Ortsteile Bornheim, Roisdorf und Hersel sind seit November 2003 über den Autobahnanschluss Bornheim (Rheinland) zur BAB 555 direkt an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Der Ortsteil Walberberg verfügt über einen Anschluss an die BAB 553, die in westlicher Richtung zum Autobahnkreuz Bliesheim führt und somit eine Verbindung zur BAB 1 und zur BAB 61 herstellt.

Abbildung 2: Lage der Stadt Bornheim und zentralörtliche Gliederung



Quelle: eigene Darstellung

Eine direkte Anbindung an das Streckennetz der Deutschen Bahn ist über die Haltepunkte Sechtem und Roisdorf gegeben. Von Roisdorf aus ist der nächstgelegene IC-Bahnhof in Bonn ca. 4 Minuten, der Kölner Bahnhof als nächstgelegener ICE-Bahnhof in ca. 24 Minuten Fahrzeit erreichbar.

Das Bus- und Stadtbahnnetz in der Stadt Bornheim ist gut ausgebaut, die meisten Verbindungen verkehren in dichter Taktfolge.

Die Stadtbahn der Linie 18 fährt von Bonn nach Köln über Bornheim, Brühl und Merten am Vorgebirge entlang. Die Haltestellen befinden sich in Roisdorf-West, Bornheim-Rathaus, Bornheim-Mitte, Dersdorf, Waldorf und Merten sowie Walberberg.

Die Stadtbahn 68 verkehrt auf der Strecke zwischen Bornheim und Ramersdorf auf der Trasse der Linie 18. Haltestellen sind in Roisdorf-West, Bornheim-Rathaus und Bornheim

Die Stadtbahn Linie 16 fährt von Bonn nach Köln über Bornheim und Wesseling den Rhein entlang. Die Haltestellen sind in Hersel, Uedorf und Widdig.

Neben den Verbindungen des schienengebundenen Verkehrs verfügt die Stadt Bornheim über mehrere Buslinien. Wichtige Funktionen zur Verbindung der Ortsteile erfüllt insbesondere die Linie 818, die vom Stadtbahnhalte Hersel über Bornheim und die Vorgebirgs-Orte Brenig, Dersdorf, Waldorf und Merten zum Bahnhaltelpunkt Sechtem verläuft.

2.2 Demographische Strukturen

Nach Angaben des Landesbetriebes Information und Technik Nordrhein-Westfalen lebten in der Stadt Bornheim Mitte 2010 etwa 48.540 Einwohner. Im Vergleich zu 2000 (etwa 45.410 Einwohner) kann die Stadt ein Bevölkerungswachstum um 7 % verzeichnen.⁴

Im Regionalvergleich liegt der prozentuale Bevölkerungszuwachs der Stadt Bornheim deutlich über dem Durchschnitt des Rhein-Sieg-Kreises und über dem Wachstumsindex der Nachbargemeinde Swisttal und der Bundesstadt Bonn. Einzig in Alfter ist ein stärkeres Bevölkerungswachstum im letzten Jahrzehnt abzulesen. Dagegen verzeichnen die Städte Wesseling und Brühl nur ein sehr geringes Wachstum, so dass sich die Bevölkerungszahlen Mitte 2010 fast genau auf dem Niveau des Jahres 2000 befinden (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Einwohnerentwicklung in Bornheim und Vergleichsräumen (2000-2010)

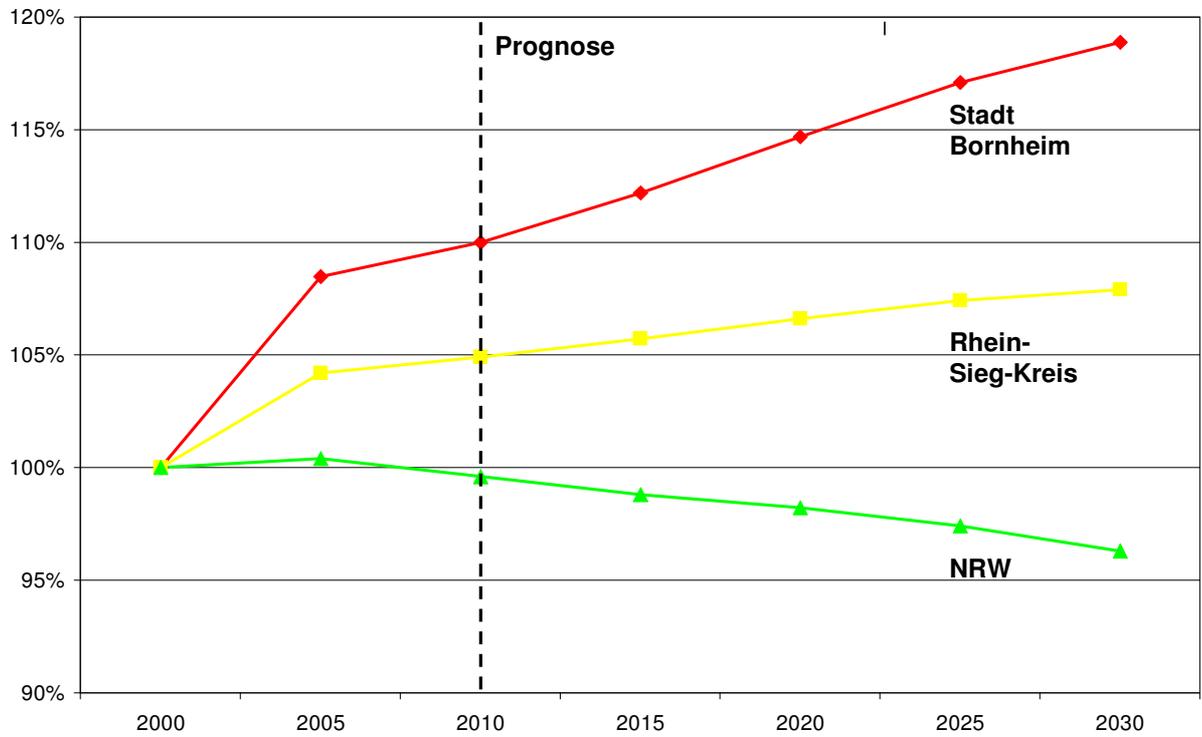
Gemeinde / Kreis	2000	2010	Änderung 2000 - 2010	
	Einwohner abs.		in %	
Bornheim	45.407	48.543	3.136	6,9
Alfter	20.907	22.847	1.940	9,3
Swisttal	17.832	18.241	409	2,3
Rhein-Sieg-Kreis	576.993	598.650	21.657	3,8
Wesseling	34.931	35.086	155	0,4
Brühl	43.839	44.179	340	0,8
Bonn	302.247	320.535	18.288	6,1

Quelle: IT.NRW, Stand 31.12.2000 bzw. 30.06.2010

Für die Bevölkerungsentwicklung ist nach der Prognose des Landesbetriebes Information und Technik NRW (vgl. Abbildung 4) mit einer Fortsetzung der positiven Bevölkerungsentwicklung bis zum Jahr 2030 zu rechnen (2030: ca. 52.880 Einwohner).

⁴ Um den Regionalvergleich zu ermöglichen, wird hier auf die amtlichen Daten des Statistischen Landesamtes zurückgegriffen. Zu beachten ist, dass die eigene Bevölkerungsfortschreibung der Stadt Bornheim zum 31.12.2010 eine Einwohnerzahl von 48.186 Personen ausweist.

Abbildung 4: Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Bornheim

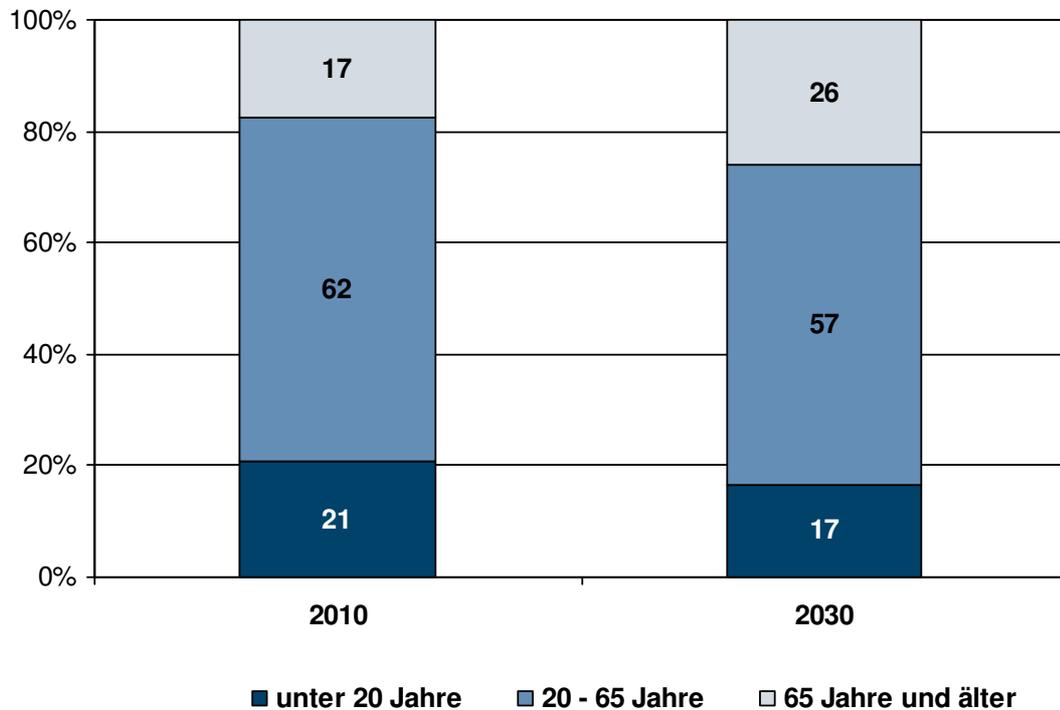


Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung (Modellrechnung 2008 - 2030)

Zu beachten ist aber, dass sich aus der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung für die Stadt Bornheim spezifische Veränderungen in der Altersstruktur der Bevölkerung ergeben werden.

So wird der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen im Jahre 2030 über 60 % zunehmen. Der Anteil der erwerbsfähigen Bevölkerung (20 - unter 65 Jahre) wird absolut stagnieren, während die Altersgruppe der unter 20-Jährigen (Kinder und Jugendliche) absolut gegenüber heute etwa 14 % verlieren wird (vgl. Abbildung 5).

Abbildung 5: Entwicklung ausgewählter Altersgruppen



Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung (Modellrechnung 2008 - 2030)

Im Untersuchungszusammenhang ist weiterhin von Bedeutung, dass die Erwerbsbevölkerung der Stadt Bornheim eine starke Außenorientierung aufweist. So hatten im Jahre 2007 von etwa 16.185 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Wohnsitz in Bornheim über 13.497 ihren Arbeitsplatz außerhalb des Stadtgebiets. Gleichzeitig pendelten etwa 4.027 Erwerbstätige nach Bornheim, so dass sich ein negatives Pendlersaldo (- 9.470 Erwerbstätige) ergibt⁵.

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Pendler in Nordrhein-Westfalen 2007.

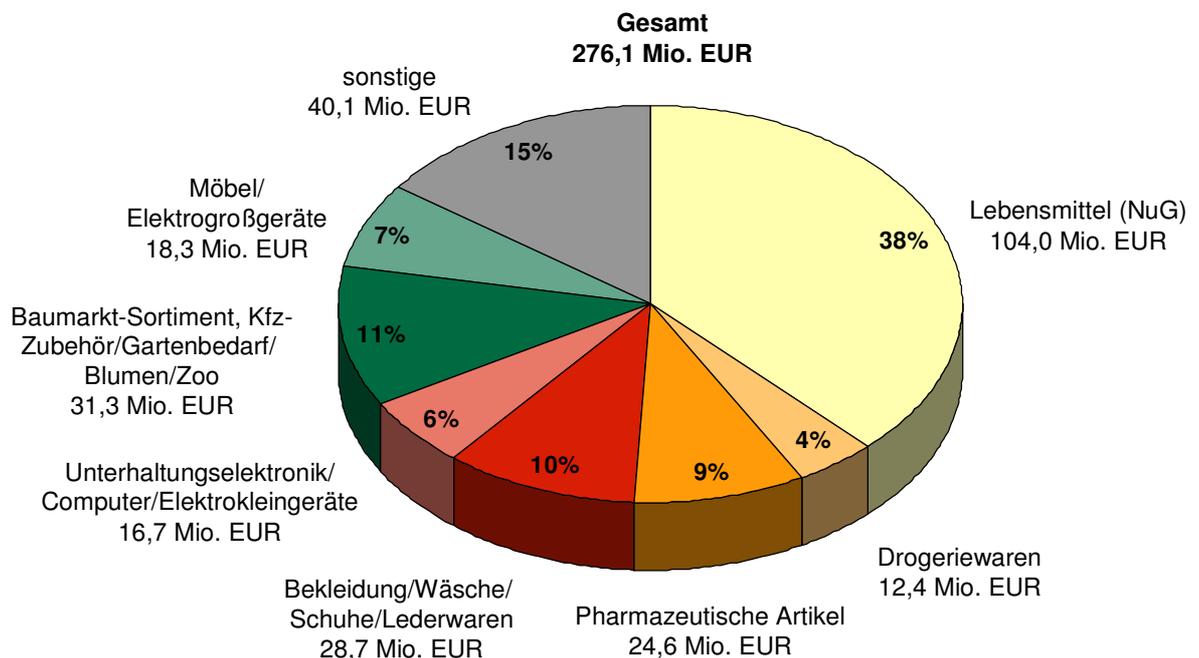
2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Bornheim

Zur Berechnung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials werden die privaten Verbrauchsausgaben zugrunde gelegt, die wiederum aus dem verfügbaren Einkommen abzüglich der Sparquote resultieren. Von den privaten Verbrauchsausgaben im gesamten Bundesgebiet sind demnach für das Jahr 2010 pro Kopf insgesamt 5.399 € einzelhandelsrelevant.⁶

Die BBE-Marktforschung weist für das Jahr 2010 für die Stadt Bornheim eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer je Einwohner von 106,2 % aus. Die einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben liegen somit 6,2 % über dem Bundesdurchschnitt.

Auf der Grundlage der BBE-Kenndaten ergibt sich für die Stadt Bornheim eine jährliche Kaufkraft pro Kopf in Höhe von 5.737 €. Multipliziert mit der Einwohnerzahl lässt sich ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Höhe von insgesamt 276,1 Mio. € für das Jahr 2010 errechnen.

Abbildung 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bornheim nach Warengruppen



Quelle: BBE-Marktforschung

⁶ Unter den einzelhandelsrelevanten Ausgaben ist derjenige Ausgabenteil zu verstehen, der pro Kopf der Bevölkerung dem Einzelhandel zufließt. Um zu diesem Wert zu gelangen, werden von der Gesamtkaufkraft die pro Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Altersvorsorge abgezogen. Unberücksichtigt bleiben auch die Ausgaben für Kraftfahrzeuge, Brennstoffe und Reparaturen.

Abbildung 7: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bornheim nach Sortimenten

Sortiment	Pro-Kopf-Ausgaben 2010 Deutschland	Pro-Kopf-Ausgaben 2010 Bornheim	Kaufkraftpotenzial 2010 Bornheim
	in €	in €	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/Bäcker/Metzger	2.043	2.159	104,0
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	236	258	12,4
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	511	511	24,6
Papier, Büro, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	190	207	10,0
Bekleidung/Wäsche	435	476	23,0
Schuhe/Lederwaren	109	118	5,7
Baumarkt-Sortiment, Kfz-Zubehör	445	455	21,9
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)	83	85	4,1
Schnittblumen	47	49	2,4
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	58	60	2,9
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltsgegenstände	67	74	3,6
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente, Kinderwagen	108	117	5,6
Sportartikel, Fahrräder, Camping	77	88	4,2
Heimtextilien/Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz, Dekorationsartikel	88	95	4,5
Teppiche	29	32	1,5
Bettwaren	31	33	1,6
Möbel	272	298	14,3
Lampen und Leuchten	19	21	1,0
Elektrogroßgeräte	77	84	4,0
Unterhaltungselektronik/Computer/Kommunikation, Elektrokleingeräte	321	348	16,7
Foto/Optik/Akustik	104	114	5,5
Uhren/Schmuck	49	55	2,6
Gesamt	5.399	5.737	276,1

Quelle: BBE-Marktforschung 2010

Etwa 38 % (ca. 104,0 Mio. €) des Volumens entfallen auf Nahrungs- und Genussmittel, für die Warengruppe Baumarkt-Sortiment/Gartenbedarf/Blumen/Zoo stehen im Stadtgebiet ca. 31,3 Mio. € oder 11 % der Gesamtausgaben zur Verfügung. Die jährlichen Ausgaben für die Warengruppe pharmazeutische, medizinische und orthopädische Artikel addieren sich auf etwa 24,6 Mio. €. Für die Sortimente Bekleidung/Wäsche sowie Schuhe/Lederwaren werden ca. 28,7 Mio. € verausgabt (vgl. Abbildung 6 und Abbildung 7).

3 Einzelhandelssituation in der Stadt Bornheim

3.1 Gesamtstädtische Strukturdaten und Einzelhandelszentralität

Im Rahmen der Betriebsstättenerhebung wurden die Verkaufsflächen (VKF) aller im Stadtgebiet Bornheim ansässigen Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe⁷ einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops⁸, differenziert nach Warengruppen, erfasst.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der Erhebungen detailliert aufgezeigt. Aus Datenschutzgründen können dabei zum Teil nur statistisch aggregierte Bestandswerte dargelegt werden.

Im Stadtgebiet Bornheim gibt es insgesamt

- 206 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die zusammen über eine
- Verkaufsfläche von 105.850 m² verfügen und einen
- Gesamtumsatz von ca. 250,5 Mio. € erwirtschaften.

Die Aufteilung der Verkaufsfläche und des Umsatzes auf die einzelnen Warengruppen veranschaulicht Abbildung 8.

Die größten Verkaufsflächenanteile entfallen auf die Warengruppen Bau- und Gartenbedarf und Möbel (jeweils etwa 30 %) und Nahrungs- und Genussmittel (etwa 20 %). Die Angebote in der Warengruppe Glas, Porzellan, Keramik / Hausrat / Geschenkartikel addieren sich auf eine Verkaufsfläche von rd. 4.590 m² oder 4 %, die in der Warengruppe Bekleidung/ Wäsche auf 3.050 m² oder etwa 3 % der Gesamtfläche.

Die Einzelhandelsausstattung in der Stadt Bornheim verzeichnet seit dem Jahre 2007 einen Zuwachs um ca. 5.500 m² Verkaufsfläche (ca. + 5 %) und ca. 26 Mio. € Umsatz (ca. + 11 % nominal, gleichbedeutend ca. + 4 % real). Dabei sind die größten Steigerungsraten bei Nahrungs- und Genussmittel festzustellen (u. a. Ansiedlung des Edeka-Marktes in Walberberg, Verlagerung / Vergrößerung des Aldi-Marktes in Hersel, Erweiterung des Edeka-Marktes in Bornheim, des Biohof Bursch in Waldorf sowie des Obstverkaufs Schmitz-Hübsch in Merten).

⁷ Als Einzelhandelsbetriebe werden hier und im Folgenden diejenigen Betriebe bezeichnet, die Waren ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher in Verkaufsräumen verkaufen. Der Gruppe der Ladenhandwerksbetriebe sind die Betriebe des Bäckerei- und Konditorenhandwerks sowie die Metzgereien zuzuordnen. Aus der Betrachtung ausgeklammert werden die Betriebe des Kfz-Handwerks, des Handels mit Mineralölserzeugnissen (außer größeren Verkaufsräumen in Tankstellen) und ähnlichen Waren.

⁸ Als Tankstellen-Convenience-Shops werden diejenigen Verkaufsstellen der Tankstellenbetriebe erfasst, die Einzelhandelswaren in Verkaufsräumen anbieten.

Abbildung 8: Verkaufsflächen und Umsätze in der Stadt Bornheim nach Warengruppen

Sortiment	Verkaufsfläche		Umsatz	
	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Nahrungs- und Genussmittel/Bäcker/Metzger	20.760	19,6	93,7	37,4
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	2.380	2,2	10,3	4,1
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	360	0,3	17,1	6,8
Papier, Büro, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	640	0,6	2,7	1,1
Bekleidung/Wäsche	3.050	2,9	8,3	3,3
Schuhe/Lederwaren	1.110	1,1	2,9	1,2
Baumarkt-Sortiment, Kfz-Zubehör	21.750	20,5	34,7	13,9
Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel),	8.700	8,2	11,3	4,5
Schnittblumen	450	0,4	1,2	0,5
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	1.510	1,4	2,8	1,1
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltsgegenstände	4.590	4,3	6,8	2,7
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente, Kinderwagen	270	0,3	0,8	0,3
Sportartikel, Fahrräder, Camping	920	0,9	2,2	0,9
Heimtextilien/Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz, Dekorationsartikel	1.220	1,2	2,0	0,8
Teppiche	1.320	1,2	2,3	0,9
Bettwaren	950	0,9	1,4	0,6
Möbel	32.590	30,8	38,2	15,2
Lampen und Leuchten	1.270	1,2	2,4	1,0
Elektro Großgeräte	390	0,4	1,4	0,5
Unterhaltungselektronik/Computer/Kommunikation, Elektrokleingeräte	1.330	1,3	5,8	2,3
Foto/Optik/Akustik	170	0,2	1,5	0,6
Uhren/Schmuck	120	0,1	0,7	0,3
Gesamt	105.850	100,0	250,5	100,0

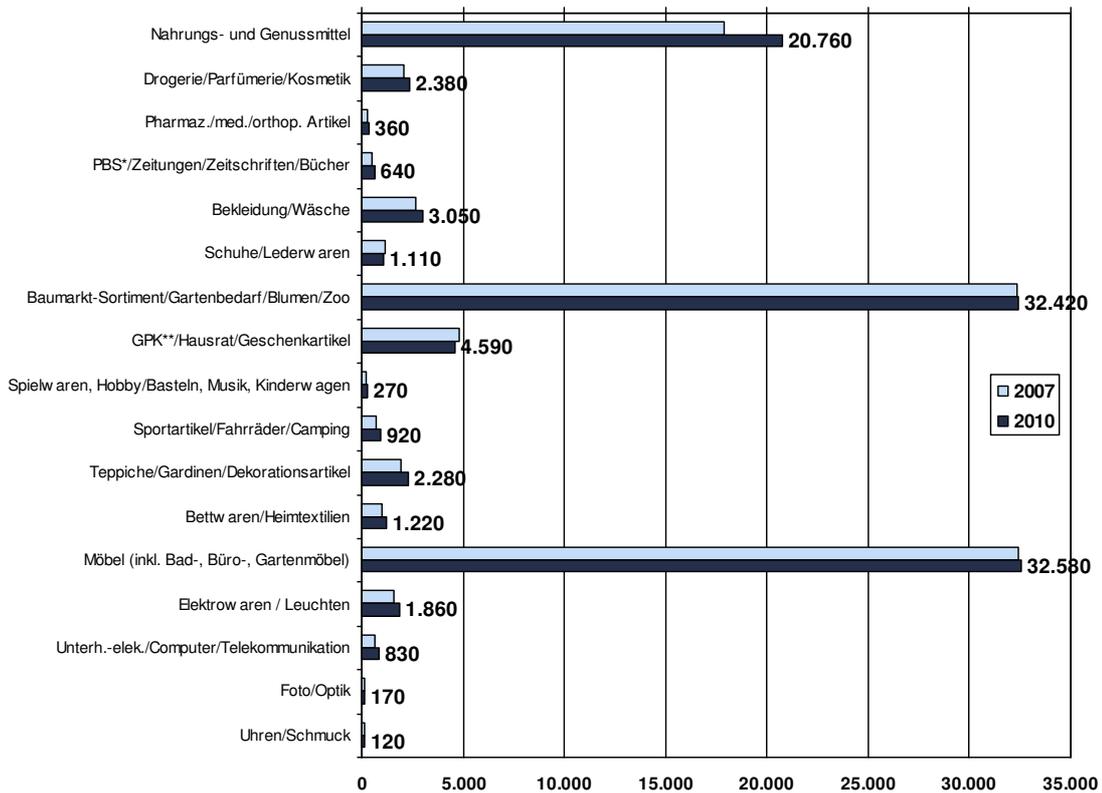
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Im Drogeriesegment ist die Ansiedlung einer Rossmann-Filiale in Hersel und die Schließung einer Schlecker-Filiale in Merten eingetreten. Eine weitere Apotheke wurde in Merten angesiedelt.

Bei Bekleidung/Wäsche sind verschiedene Betreiberwechsel eingetreten (u. a. Fifty seven ersetzt durch Ernsting's Family, Herrenmode Höing ersetzt durch Orthopädie Gütelhofer). Das neue Fachgeschäft Chris wurde in Bornheim angesiedelt.

Im Bereich der Elektrowaren/Unterhaltungselektronik haben ansässige Fachgeschäfte ihre Verkaufsflächen erweitert (vor allem Nelles in Waldorf und Lamprichs in Roisdorf).

Abbildung 9: Verkaufsflächen in der Stadt Bornheim nach Warengruppen

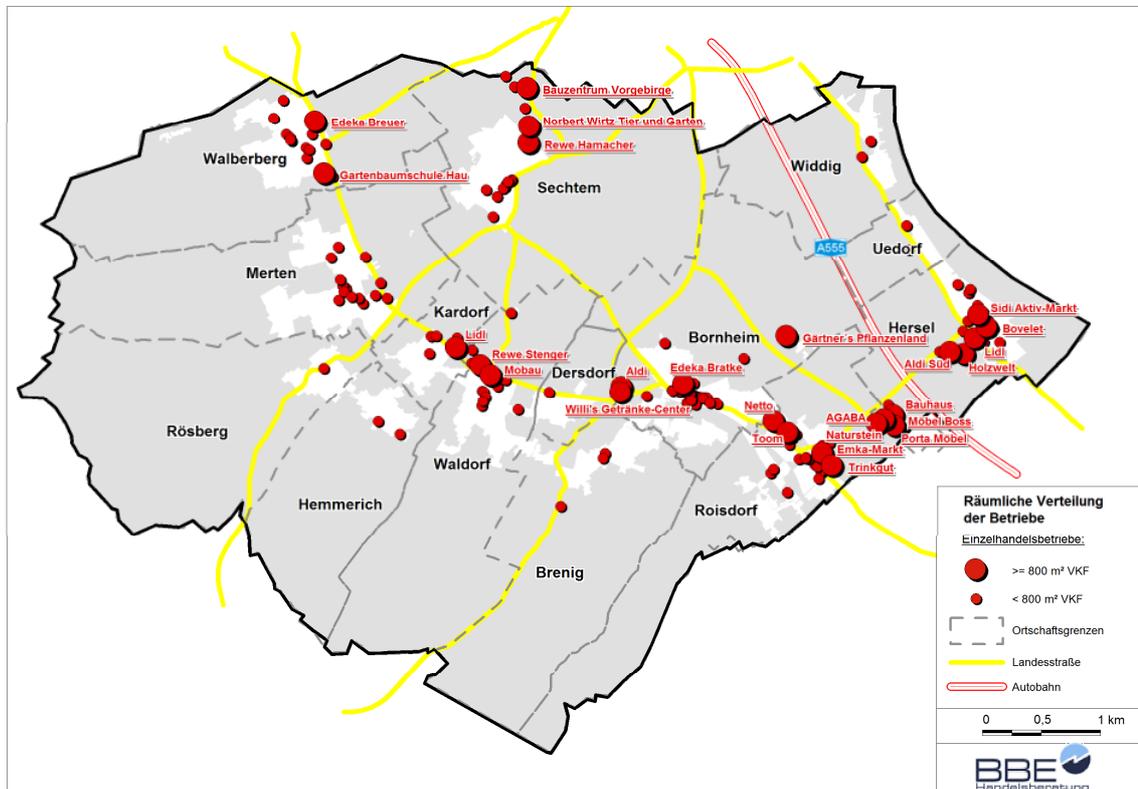


Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

In allen anderen Sortimenten sind keine wesentlichen Veränderungen eingetreten (vgl. Abbildung 9).

Bezieht man die Einzelhandelsverkaufsfläche (insgesamt rd. 105.850 m²) auf die Einwohnerzahl, ergibt sich ein Dichtewert (Arealitätsziffer) von 2,2 m² je Einwohner (im Jahre 2007: 2,08 m² je Einwohner). Verglichen mit dem Bundesdurchschnitt von 1,5 m² je Einwohner verzeichnet die Stadt Bornheim somit einen vergleichsweise hohen Flächenbesatz, der insbesondere auf die großen Anbieter aus dem Bereich Bauen/Garten sowie Möbel zurückzuführen ist. Ohne Berücksichtigung der großen Möbelhäuser Porta und Boss sowie des Bauhaus Baumarktes liegt die Arealitätskennziffer bei ca. 1,3 m² Verkaufsfläche je Einwohner und verdeutlicht erhebliche Angebotsdefizite der Stadt Bornheim.

Abbildung 10: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Bornheim



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Betrachtet man die räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet nach der Ortsteilgliederung der Stadt Bornheim, so zeigen sich folgende Strukturen (vgl. Abbildung 10):

- Mit 92 Betrieben, die auf einer Verkaufsfläche von 36.320 m² einen (geschätzten) Jahresumsatz von ca. 89 Mio. € generieren, ist eine starke Konzentration auf die Ortsteile Bornheim/ Roisdorf/ Brenig festzustellen. Angebotsschwerpunkt des Facheinzelhandels ist die Ortsmitte von Bornheim, in der sich auch ein Supermarkt (Edeka Bratke) befindet. Weitere Betriebe aus dem Bereich des Lebensmitteleinzelhandels sind an der Schumacherstraße (Toom-SB-Warenhaus), an der Adenauerallee (Netto-Discountmarkt), an der Bonner Straße (Penny-Markt), im Gewerbegebiet Rosental (Trinkgut-Getränkemarkt) und „Am Hellenkreuz“ (Aldi-Discountmarkt, Willis Getränkemarkt) ansässig.
- Im Gewerbegebiet „Am Hellenkreuz“ finden sich neben den bereits genannten Betrieben noch die Fachmärkte dm (Drogerieartikel), Deichmann (Schuhe), Takko (Bekleidung) und Fressnapf (Heimtierbedarf) sowie eine Tankstelle und ein Schnellrestaurant.

- Weitere großflächige Betriebe sind der Sonderpostenmarkt Emka am Rosental sowie Gärtner's Pflanzenland in Außenbereichslage.
- In den Ortsteilen Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich sind insgesamt 28 Betriebe ansässig, die eine Verkaufsfläche von 7.220 m² umfassen. In die Nutzungskategorie „Großflächiger Einzelhandel“ fallen hiervon der REWE-Markt und der Mobau Plus Baumarkt in der Blumenstraße. Wichtiger Anbieter im Bereich Nahrungs- und Genussmittel ist zudem der LIDL-Markt (Ortsteil Kardorf, Auf dem Knickert).
- In den Ortsteilen Merten/ Rösberg befinden sich keine großflächigen Betriebe. Mit einer Verkaufsfläche von ca. 2.130 m² bzw. 2 % der Gesamtverkaufsfläche und einem Umsatz von ca. 10,8 Mio. € ist der Einzelhandelsbesatz insgesamt gering. Wichtigster Nahversorger ist ein REWE-Markt an der Kirchstraße in der Ortsmitte von Merten.
- Im Ortsteil Walberberg wird nach Realisierung des Edeka-Marktes ein Umsatz von ca. 16,7 Mio. € generiert. Mit 800 m² ist die Gartenbauschule Hau an der Walberberger Straße (Landesstraße 183) der zweitgrößte Betrieb. An der Hauptstraße befindet sich ein weiterer REWE-Markt.
- Der Ortsteil Sechtem verfügt über einen Besatz von 20 Einzelhandelsbetrieben, die auf einer Fläche von 4.370 m² rund 10,6 Mio. € Umsatz erwirtschaften. Größte Betriebe sind Rewe Hamacher, der Fachmarkt für Heimtierbedarf „Norbert Wirtz Tier und Garten“ und der einem Baustoffgroßhandel Mobau angeschlossene Heimwerkermarkt.
- In den Ortsteilen Hersel/ Uedorf/ Widdig existiert eine Verkaufsfläche von ca. 7.880 m², die sich auf 25 Einzelhandelsbetriebe verteilen. Die größten Betriebe sind der Sidi Aktiv-Markt und Möbel Bovelet in der Ortsmitte, der Fachmarkt für Holz- und Holzwerkstoffe Holzwelt Streck, der Aldi Discountmarkt und der Lagerverkauf von Mode Daniels im Gewerbegebiet Hersel sowie der Lidl Discountmarkt in der Havelstraße.
- Der flächenmäßig größte Angebotsstandort befindet sich im Gewerbegebiet Bornheim Süd mit dem 2007 eröffneten Porta-Einrichtungshaus, einem Bauhaus-Baumarkt und dem Möbel-Mitnahmemarkt Boss und zusammen ca. 44.000 m² Verkaufsfläche.

Abbildung 11: Betriebe, Verkaufsflächen und Umsätze nach Ortsteilen

Ortsteil / Stadtbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
Bornheim	62	30,1	15.110	14,3	46,5	18,6
Brenig	4	1,9	440	0,4	1,3	0,5
Roisdorf	26	12,6	20.770	19,6	40,9	16,3
Bornheim/ Brenig/ Roisdorf	92	44,6	36.320	34,3	88,7	35,4
Waldorf/ Dersdorf	20	9,7	5.780	5,4	18,4	7,4
Kardorf/ Hemmerich	8	3,9	1.440	1,4	6,3	2,5
Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich	28	13,6	7.220	6,8	24,7	9,9
Rösberg/ Merten	19	9,2	2.130	2,0	10,8	4,3
Walberberg	17	8,3	3.750	3,5	16,7	6,7
Sechtem	20	9,7	4.370	4,1	10,6	4,2
Hersel ¹	21	10,2	7.800	7,4	27,5	11,0
Uedorf/ Widdig	4	2,0	80	0,1	0,3	0,1
Hersel/ Uedorf/ Widdig	25	12,2	7.880	7,5	27,8	11,1
GW Bornheim-Süd	5	2,4	44.180	41,8	71,2	28,4
Gesamt	206	100,0	105.850	100,0	250,5	100,0

¹ ohne GW Bornheim-Süd
 Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Aufgrund des ausgeprägten Bestandes großflächiger Betriebe ergibt sich somit ein deutlicher Angebotsschwerpunkt im Gewerbegebiet Bornheim-Süd. Einen wesentlichen Beitrag zu diesen auffälligen Strukturdaten liefert das Porta Möbelhaus mit einer Verkaufsfläche von 27.000 m² und einer jährlich geschätzten Umsatzleistung von 40 Mio. € (vgl. Abbildung 11).

Noch deutlicher wird die funktionale Bedeutung des Einzelhandels in diesem Teilraum, wenn man die Einzelhandelszentralitäten berechnet. Werden die beiden Größen Einzelhandelsumsatz und einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Beziehung zueinander gesetzt, so lassen sich Aussagen über die Ausstrahlungskraft des ansässigen Einzelhandels vornehmen (Einzelhandelszentralität). Befindet sich der Wert unter 100 %, so sind die Abflüsse höher als die Zuflüsse, bei einem Wert über 100 % setzt der Einzelhandel mehr um, als Kaufkraft vor Ort vorhanden ist.

Insgesamt weist Bornheim eine Einzelhandelszentralität von ca. 91 % auf (im Jahre 2007: ca. 87 %). Dies sagt aus, dass der Gesamtumsatz ca. 9 % unter dem vor Ort vorhandenen Kaufkraftpotenzial liegt und somit per Saldo Kaufkraftabflüsse in der Höhe von ca. 26 Mio. € festzustellen sind (vgl. Abbildung 12). Der Standortverbund Porta/ Boss/ Bauhaus übernimmt gesamtstädtische Versorgungsfunktionen und trägt ca. 26 %-Punkte zur gesamtstädtischen Zentralität bei.

Im Stadtbereich Bornheim/ Brenig / Roisdorf beträgt die Umsatz-Kaufkraft-Relation ca. 96 % und liegt damit deutlich über den Messzahlen der anderen Ortsteile. An zweiter Stelle stehen die Stadtbereiche Hersel/ Uedorf/ Widdig (ca. 66 %), Walberberg (ca. 61 %) und Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich (ca. 56 %), so dass für diese Stadtbereiche vor allem eine ausschnittweise Nahversorgung sichergestellt werden kann. Die geringste Einzelhandelszentralität ist für die Teilräume Merten/ Rösberg (ca. 27 %) und Sechtem (ca. 35 %) zu registrieren.

Abbildung 12: Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) nach Stadtbereichen

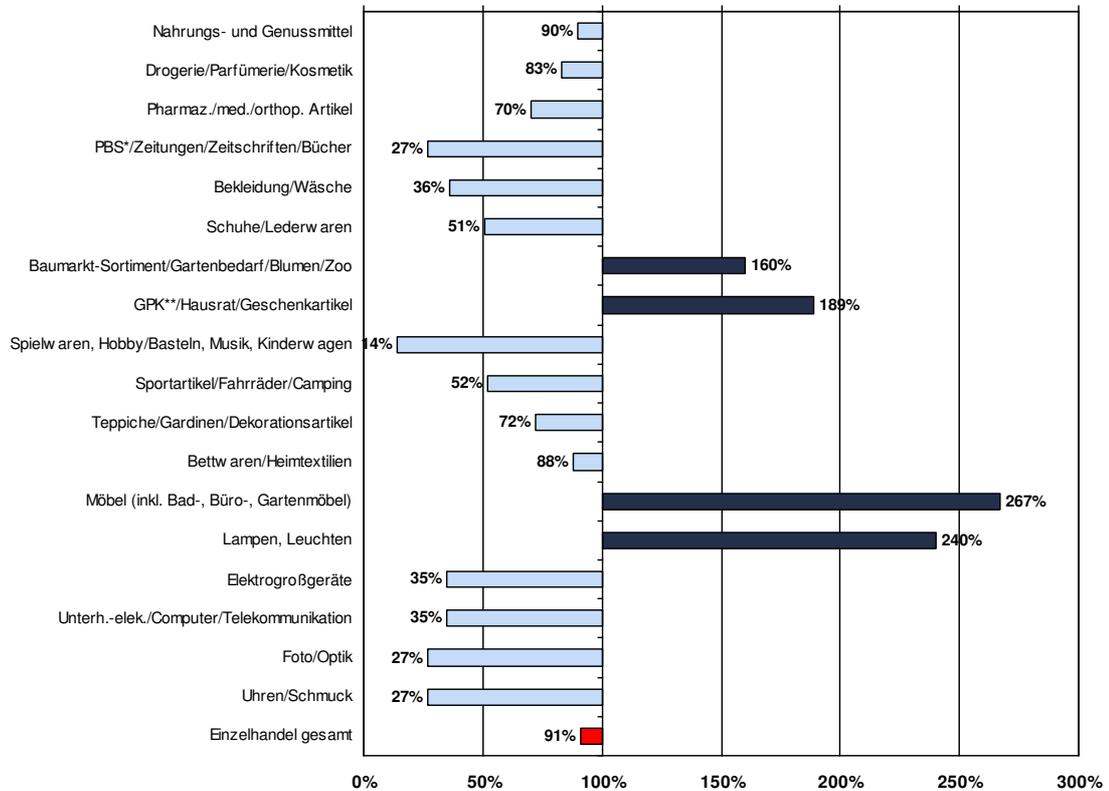
Stadtbereich	Einwohner	Kaufkraft	Umsatz	Umsatz-Kaufkraft-Relation
	abs.	in Mio. €	in Mio. €	in %
Bornheim/ Brenig/ Roisdorf	16.179	92,7	88,7	96
Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich	7.756	44,5	24,7	56
Rösberg/ Merten	6.916	39,6	10,8	27
Walberberg	4.776	27,4	16,7	61
Sechtem	5.239	30,0	10,6	35
Hersel/ Uedorf/ Widdig	7.320	41,9	27,8	66
GW Bornheim-Süd	./.	./.	71,2	./.
Gesamt	48.186	276,1	250,5	91

Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die Umsatz-Kaufkraft-Relationen lassen sich nicht nur für den Einzelhandel eines bestimmten Standortbereichs insgesamt errechnen, sondern auch differenziert nach Warengruppen darstellen. Graphisch umgesetzt, ergibt sich aus den Zentralitätswerten der verschiedenen Teilmärkte ein Polaritätsprofil, das Rückschlüsse auf die quantitativen Stärken und Schwächen des Einzelhandels zulässt.

Die folgende Abbildung 13 zeigt, dass die Gesamtbindungsquote von 91 % starke Unterschiede zwischen den einzelnen Warengruppen überdeckt. So ergeben sich mit ca. 267 % bzw. 240 % die höchsten Werte in den Sortimenten Möbel sowie Lampen / Leuchten, gefolgt von dem Bereich GPK/ Hausrat (ca. 189 %) und dem Bau- und Gartenmarkt-Sortiment (ca. 177 %). Den niedrigsten Wert erreicht mit nur 14 % die Warengruppe Spielwaren, Hobby/ Basteln/ Musikinstrumente, Kinderwagen. Für weitere 7 Warengruppen ergeben sich Werte von unter 50 %. Es wird deutlich, dass die Baumarkt- und Möbelsortimente sowie zu diesen Warengruppen affine Sortimente deutliche Zuflüsse generieren, während Angebotsdefizite insbesondere in den zentrenrelevanten Leitsortimenten Bekleidung, Schuhe, Foto, Optik, Uhren, Schmuck, Bücher bestehen.

Abbildung 13: Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) nach Warengruppen



* PBS: Papier-, Büro-, Schreibwaren

** GPK: Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen

In der mit fast 94 Mio. € umsatzstärksten Branche Nahrungs- und Genussmittel, wird ein Zentralitätsindex von ca. 90 % erreicht. Dies bedeutet, dass für den Lebensmitteleinzelhandel bezogen auf die Gesamtstadt per Saldo leichte Abflüsse in Höhe von etwa 10,3 Mio. € zu registrieren sind.

Die höchsten absoluten Abflüsse sind – wie Abbildung 14 zeigt - mit 14,7 Mio. bzw. 10,9 Mio. € in den Sortimenten Bekleidung/Wäsche und Unterhaltungselektronik/ Musik/ Video/ PC/ Drucker/ Kommunikation/ Elektrokleingeräte festzustellen.

Abbildung 14: Einzelhandelszentralität (Umsatz-Kaufkraft-Relationen) nach Warengruppen

Sortiment	Umsatz	Kaufkraft	Umsatz-Kaufkraft-Relation	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel/Bäcker/Metzger	93,7	104,0	90	- 10,3
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik	10,3	12,4	83	- 2,1
Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel	17,1	24,6	70	- 7,5
Papier, Büro, Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	2,7	10,0	27	- 7,3
Bekleidung/Wäsche	8,3	23,0	36	- 14,7
Schuhe/Lederwaren	2,9	5,7	51	- 2,8
Baumarkt-Sortiment, Kfz-Zubehör, Pflanzen/Gartenbedarf (o. G-Möbel)	46,0	26,0	177	+ 20,0
Schnittblumen	1,2	2,4	50	- 1,2
Tierfutter, Heimtierzubehör, leb. Tiere	2,8	2,9	97	- 0,1
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltsgegenstände	6,8	3,6	189	+ 3,2
Spielwaren, Hobby, Basteln, Musikinstrumente, Kinderwagen	0,8	5,6	14	- 4,8
Sportartikel, Fahrräder, Camping	2,2	4,2	52	- 2,0
Heimtextilien/Gardinen/Stoffe/Sicht-, Sonnenschutz, Dekorationsartikel	2,0	4,5	44	- 2,5
Teppiche	2,3	1,5	153	+ 0,8
Bettwaren	1,4	1,6	88	- 0,2
Möbel	38,2	14,3	267	+ 23,9
Lampen und Leuchten	2,4	1,0	240	+ 1,4
Elektrogroßgeräte	1,4	4,0	35	- 2,6
Unterhaltungselektronik/Computer/Kommunikation, Elektrokleingeräte	5,8	16,7	35	- 10,9
Foto/Optik/Akustik	1,5	5,5	27	- 4,0
Uhren/Schmuck	0,7	2,6	27	- 1,9
Gesamt	250,5	276,1	91	- 25,6

Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Erhebungen und Berechnungen

3.2 Zentrale Versorgungsbereiche

Eine wichtige Aufgabe des vorliegenden Gutachtens besteht darin, die zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet Bornheim räumlich abzugrenzen und funktional zu bestimmen.

Dazu wurden die Einzelhandelsnutzungen in den Zentrallagen der Ortsteile einer genauen Analyse unterzogen.

3.2.1 Bornheim-Königstraße

Innerhalb des Ortsteils Bornheim sind zwei Nutzungsschwerpunkte des Einzelhandels vorhanden:

Erstens die am Westrand des Ortes gelegene Fachmarkttagglomeration „Am Hellenkreuz“ mit den Betrieben Aldi, Deichmann, dm, Fressnapf, Takko, Willis Getränkemarkt und einem Tankstellen-shop; diese Betriebe verfügen zusammen über rd. 4.400 m² VKF und generieren eine Jahresumsatzleistung von rd. 16 Mio. €.

Zweitens die Ortsmitte von Bornheim mit der Königstraße als Hauptgeschäftszone (vgl. Abbildung 15).

Den funktionalen Schwerpunkt des Geschäftsbereichs bildet der Abschnitt zwischen Kreuzung Sekundastrasse im Osten und Kreuzung Burgweg im Westen. Hier befindet sich ein durchgehender Einzelhandelsbesatz, der von kleinflächigen, größtenteils nicht filialisierten Fachhandelsgeschäften dominiert wird. Größtes Unternehmen in diesem Abschnitt der Königstraße bildet mit einer Verkaufsfläche von rund 250 m² das Modehaus Blumenthal.

Über den Kreisverkehr in westlicher Richtung wird der Edeka Supermarkt erschlossen, der über eine Verkaufsfläche von rund 2.700 m² verfügt. Dieser nimmt sowohl für die innerstädtische Versorgung, als auch für den ansässigen Einzelhandel als Magnetbetrieb eine wichtige Funktion ein. Im Standortumfeld befindet sich eine Post-Filiale und das Modegeschäft Chris mit ca. 400 m² Verkaufsfläche. Der vorgelagerte Kundenparkplatz verfügt zusätzlich über eine Zufahrt aus Richtung Apostelpfad, wodurch sich die Erreichbarkeitssituation des Standorts trotz der integrierten Lage sehr positiv darstellt.

Insgesamt befinden sich in der Ortsmitte von Bornheim 50 Einzelhandels- und Ladenhandwerksbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von 5.630 m² einen Umsatz von 26,0 Mio. € im Jahr realisieren.

Die größten Verkaufsflächenanteile entfallen auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (2.660 m² VKF), Bekleidung/ Wäsche (1.300 m²) und Drogerie/ Parfümerie/ Kosmetik (300 m²). Positiv hervorzuheben ist, dass zur Zeit der Erhebung nur drei Leerstände mit 15 - 40 m² Verkaufsfläche zu verzeichnen waren.

Abbildung 15: Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels im Ortsteil Bornheim



Kartengrundlage: Stadt Bornheim; Quelle: eigene Erhebungen

Im Süden wird der Hauptgeschäftsbereich durch die Stadtbahnlinie 18/ 68 begrenzt, die den Standort mit den Ortsteilen entlang des Vorgebirgsrandes, den Nachbarkommunen Alfter und Brühl sowie den Oberzentren Bonn und Köln verbindet.

Die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte wird durch die sehr hohe Verkehrsbelastung der Königstraße herabgesetzt. Vor diesem Hintergrund wurde von der Stadt Bornheim ein integriertes Handlungskonzept erarbeitet, dessen Umsetzung mit ersten Umgestaltungsmaßnahmen im Bereich der östlichen Königstraße bereits eingeleitet wurde.

Derzeit wird der Einzelhandelsbesatz um einen Netto Lebensmitteldiscountmarkt im Entwicklungsbereich „Kliehof“ östlich der Feuerwache ergänzt (Verlagerung der Filiale Adenauerallee in Roisdorf).

3.2.2 Roisdorf: Rathausumfeld/ Schumacherstraße

Der wichtigste Einzelhandelsstandort in zentraler Lage von Roisdorf befindet sich zwischen Schumacherstraße und Bonner Straße unweit des Rathauses. Zentraler Betrieb in diesem Standortbereich ist ein Toom SB-Warenhaus. Der mit einer Verkaufsfläche von knapp 5.000 m² ausgestattete Betrieb befindet sich im Standortverbund mit einem Schuhfachmarkts des Betreibers Siemes (750 m² VKF). Das Angebot wird durch eine Apotheke sowie durch einen Zeitschriftenladen und einen Backshop in der Vorkassenzone des SB-Warenhauses ergänzt.

Weiter nordwestlich gelegen (Adenauerallee) befindet sich noch der zur Verlagerung anstehende Netto-Discountmarkt mit knapp über 900 m² (vgl. Abbildung 16). Der Umsatz dieser Einzelhandelsbetriebe beläuft sich auf insgesamt ca. 25,4 Mio. €.

Abbildung 16: Räumliche Verteilung und Betriebsgrößenstruktur des Einzelhandels im Ortsteil Roisdorf



Kartengrundlage: Stadt Bornheim; Quelle: eigene Erhebungen

Das Toom SB-Warenhaus ist aufgrund seiner integrierten Lage wichtigster Funktionsträger der Nahversorgung in Roisdorf. Gleichzeitig stellen die Fachabteilungen des Großbetriebs für Drogeriewaren, Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren sowie Unterhaltungselektronik und Elektrohaushaltsgeräte wichtige Ergänzungsangebote für die Gesamtstadt Bornheim dar. Hinzu kommt das Siemes Schuhcenter – mit 750 m² VKF größter Anbieter in diesem Sortimentsbereich im Stadtgebiet. Mit diesen Angeboten übernimmt der Standortbereich Rathausumfeld/ Schumacherstraße wichtige Versorgungsfunktionen für die Gesamtstadt Bornheim.

Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich innerhalb von Roisdorf an der Bonner Straße im Umfeld des Regionalbahn-Haltepunktes. Dort ist u. a. ein Penny Markt, ein Gartenmöbel-Fachmarkt (Teak-Möbel Hövelmann), ein Baustoff-Handel (Schlösser) und ein Fliesen Fachhandel angesiedelt. Auf dem Eckgrundstück Friedrichstraße/ Brunnenallee befindet sich ein Elektrofachgeschäft (Euronics Lamprichs). Ein Getränkemarkt wurde zwischenzeitlich verlagert in die Brunnenallee.

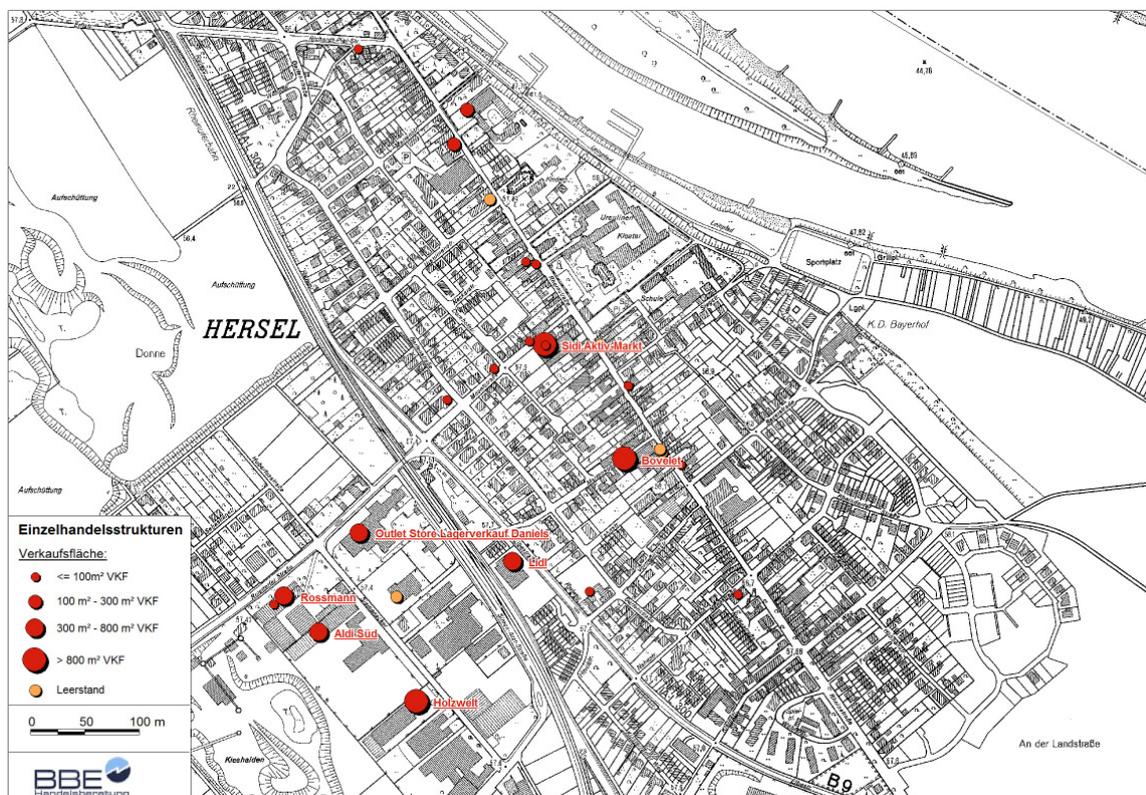
Auf der Nordseite der Bahnlinie ist im Gebäudekomplex des Erzeuger-Großmarktes ein großflächiger Sonderpostenmarkt (Emka) und ein Getränkemarkt (Trinkgut) ansässig.

3.2.3 Zentrale Versorgungsbereiche in den sonstigen Ortsteilen

In den historischen Ortsmitten der übrigen Ortsteile befindet sich lediglich ein geringer Einzelhandelsbesatz. Zusammenhängende Geschäftsbereiche mit einem differenzierten Einzelhandelsbesatz auf dem Niveau eines Ortsteilzentrums sind nicht vorhanden.

Lediglich in den Ortsmitten von Hersel, Merten und Walberberg sind kleinere Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben ansässig, die die Funktion von Nahversorgungszentren für das nähere Umfeld übernehmen.

Abbildung 17: Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Ortsteil Hersel



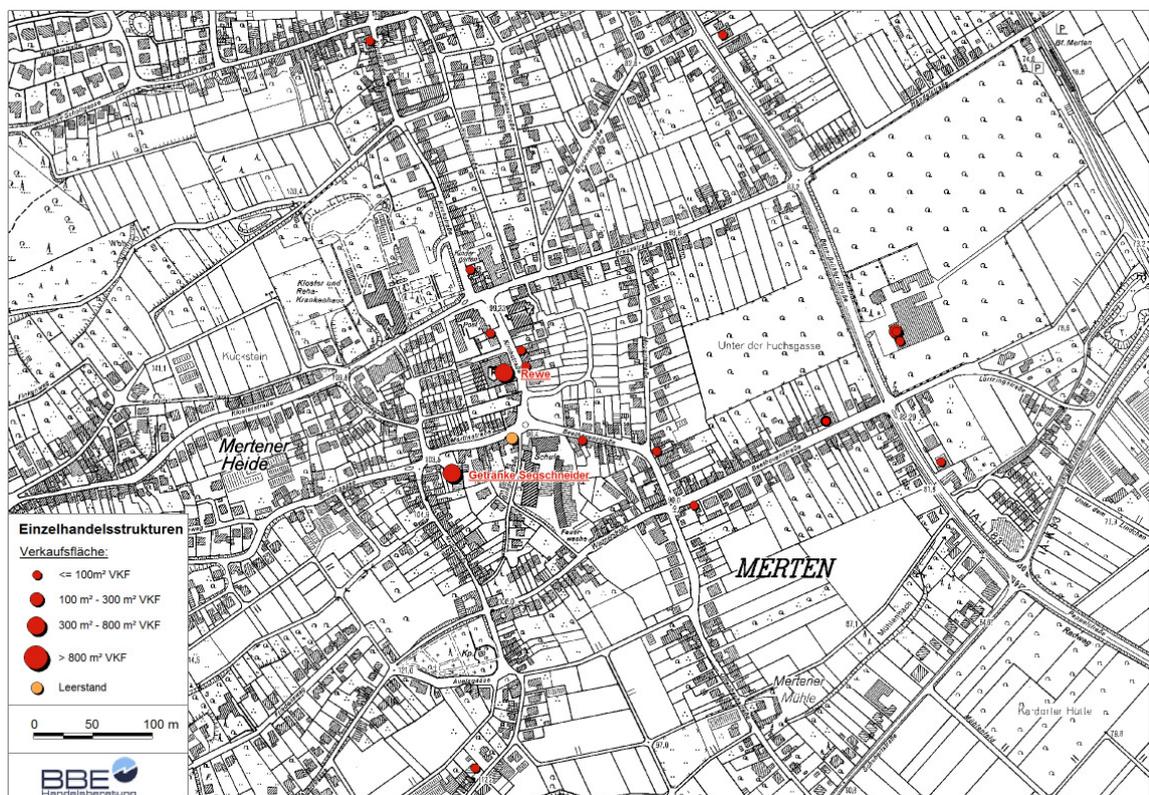
Kartengrundlage: Stadt Bornheim; Quelle: eigene Erhebungen

Größter Betrieb in **Hersel** und gleichzeitig wichtigster Anbieter für Waren des täglichen Bedarfs ist der Sidi Supermarkt mit integriertem Backshop in der Moselstraße. In der Nähe finden sich noch eine Apotheke und der Elektro-Geräte-Markt. Entlang der Rheinstraße ist lediglich ein Streubesatz mehrerer kleinerer Geschäfte (u.a. Bäckerei, Buchladen, Tabak-/ Zeitschriften-Shop) und ein großflächiger Anbieter von Wohnmöbeln (Bovelet) anzutreffen (vgl. Abbildung 17).

Das Nahversorgungsangebot wird durch einen Lidl-Markt an der Havelstraße und den Standortverbund von Aldi und Rossmann an der Roisdorfer Straße ergänzt. Hervorzuheben ist weiterhin der Outlet-Store-Lagerverkauf des Modehändlers Daniel – mit rd. 600 m² Verkaufsfläche der weitaus größte Anbieter von Damen- und Herrenbekleidung im Stadtgebiet Bornheim.

Die historische Ortsmitte von **Merten** befindet sich im Bereich der Kirchstraße. Größter Betrieb und wichtigster Träger der Nahversorgung ist ein Rewe Supermarkt (ca. 600 m² VKF). In dessen Umfeld sind ein Bäckerei, ein Blumenladen und ein Kiosk mit Post-Shop ansässig (vgl. Abbildung 18).⁹

Abbildung 18: Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Ortsteil Merten



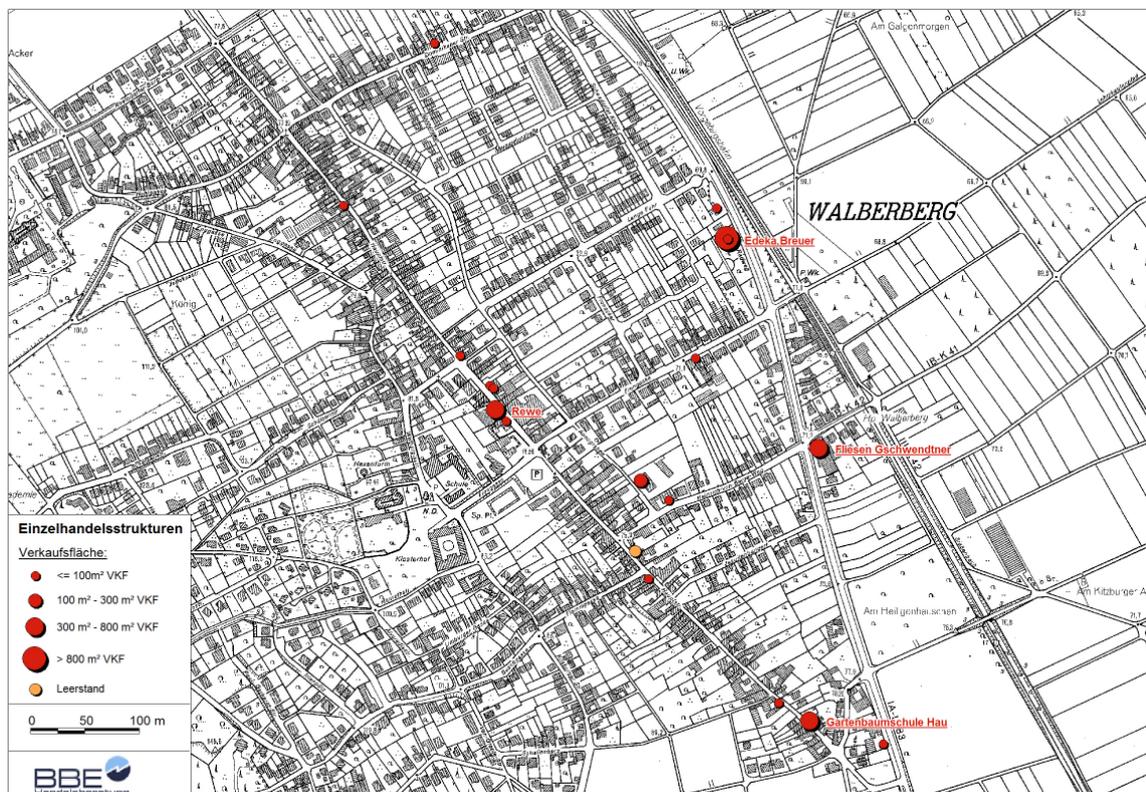
Kartengrundlage: Stadt Bornheim; Quelle: eigene Erhebungen

⁹ Seit Herbst 2008 liegt der Stadt Bornheim eine Investorenplanung vor, nach der auf Teilen der nördlich der Beethovenstraße gelegenen, heute durch den Obstanbau genutzten Areale zusätzliche Einzelhandelsbetriebe angesiedelt werden sollen. Vorgesehen sind ein Lebensmittel-Discountmarkt, ein Drogeriemarkt und ein Getränkemarkt. Letzterer soll die vergrößerte Getränkeabteilung des an der Kirchstraße ansässigen Supermarktes aufnehmen, der dadurch die Möglichkeit erhält, seine Lebensmittelverkaufsflächen im Bestand zu erweitern.

Der Einzelhandel in der Ortsmitte von **Walberberg** konzentriert sich im Wesentlichen auf den Bereich der Hauptstraße zwischen Walburgisstraße und Flammgasse. Hier und in den umliegenden Gassen waren zum Erhebungszeitpunkt insgesamt 12 Einzelhandelsbetriebe mit weit überwiegend nahversorgungsrelevanten Angeboten (u. a. Bäckerei, Kiosk, Apotheke, Blumenladen) ansässig (vgl. Abbildung 19).

Durch die Ansiedlung des Edeka Supermarktes im März 2009 (Verkaufsfläche ca. 1.750 m²) wurde eine deutliche Verbesserung der Nahversorgung sichergestellt, da der Rewe Lebensmittel-SB-Markt in der Hauptstraße zuletzt keine zeitgemäße Lebensmittelvollversorgung sicherstellen konnte.

Abbildung 19: Räumliche Verteilung des Einzelhandels im Ortsteil Walberberg



Kartengrundlage: Stadt Bornheim; Quelle: eigene Erhebungen

An der Walberberger Straße (L 183) sind darüber hinaus ein Direktvermarkter von Obst- und Gemüse (Heuser) und ein Getränkemarkt (Hausmann) ansässig.

Als größte Betriebe mit über den täglichen Bedarf hinausgehenden Angeboten sind die Gartenbauschule Hau (Walberberger Straße) und Fliesen Gschwendtner (Heinrich-von-Berge-Weg) hervorzuheben.

Der Einzelhandel in den übrigen Ortsteilen nimmt überwiegend Solitärstandorte ein und hat seine Angebotsschwerpunkte im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente. Die Strukturen der wohnungsnahen Versorgung werden im Folgenden analysiert.

3.3 Wohnungsnahe Versorgung

Wie bereits in Kap. 3.1 dargelegt, verzeichnet die Stadt Bornheim im Bereich der nahversorgungsrelevanten Warengruppen per Saldo Kaufkraftabflüsse. So wird für die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren eine Gesamtumsatzleistung von rd. 104,0 Mio. € prognostiziert, obwohl im Stadtgebiet in dieser Warengruppe eine sortimentspezifische Kaufkraft von rd. 116,4 Mio. € verfügbar ist (vgl. Abbildung 20).

Abbildung 20: Umsätze, einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen und Umsatz-Kaufkraft-Relationen in nahversorgungsrelevanten Warengruppen in Bornheim nach Ortsteilen

Ortsteil / Stadtbereich	Umsatz (NuG*)/ Drogerie)	Kaufkraft (NuG/ Drogerie)	Umsatz-Kaufkraft-Relation NuG/ Drogerie)	
	in Mio. €	in Mio. €	in %	in Mio. €
Bornheim	25,1	19,1	131	+ 6,0
Brenig	0,7	5,5	13	- 4,8
Roisdorf	23,2	14,4	161	+ 8,8
Bornheim/ Brenig/ Roisdorf	49,0	39,0	126	+ 10,0
Waldorf/ Dersdorf	9,1	10,9	83	- 1,8
Kardorf/ Hemmerich	5,1	7,9	65	- 2,8
Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich	14,2	18,8	76	- 4,6
Rösberg/ Merten	6,3	16,7	38	- 10,4
Walberberg	9,8	11,5	85	- 1,7
Sechtem	3,8	12,7	30	- 8,9
Hersel	20,6	11,0	187	9,6
Uedorf/ Widdig	0,3	6,7	4	- 6,4
Hersel/ Uedorf/ Widdig	20,9	17,7	118	3,2
Gesamt	104,0	116,4	89	- 12,4

* NuG: Nahrungs- und Genussmittel
 Quelle: BBE-Marktforschung; eigene Prognosen und Berechnungen

Bei einer Betrachtung auf Ortsteil- bzw. Stadtbereichsebene zeigt sich, dass sich die Angebote im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren auf Bornheim, Roisdorf und Hersel konzentrieren. In Bornheim und Roisdorf werden per Saldo Zuflüsse in Höhe von 14,8 Mio. € generiert, wodurch sich für diese Ortsteile zusammen eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 144 % ergibt. Es wird offensichtlich, dass Bornheim und Roisdorf im Bereich des täglichen Bedarfs auch Versorgungsfunktionen für die anderen Ortsteile übernehmen. Der Ortsteil Hersel kann durch die Ergänzung des nahversorgungsbezogenen Angebotes Versorgungsfunktionen für die benachbarten Ortsteile Uedorf und Widdig übernehmen. Dies ist in einer

nahversorgungsbezogenen Umsatz-Kaufkraft-Relation in diesem Teilraum von ca. 118 % abzulesen werden. Mit Zentralitätswerten von 30 bzw. 38 % ist in den Ortsteilen Sechtem und Merten/Rösberg dagegen ein deutliches Angebotsdefizit festzustellen.

Hinsichtlich der Verteilung der Lebensmittelumsätze auf die Betriebsformen weisen die Vollsortimentsbetriebe, d.h. die SB-Warenhäuser und Supermärkte, mit rund 44,8 Mio. € (ca. 48 %) die höchsten Umsätze auf. Die ansässigen Discounter Aldi, Lidl, Netto und Penny erzielen nach Schätzungen der BBE einen Umsatzanteil von ca. 28 % - eine Größenordnung, die unter dem Bundesdurchschnitt liegt.¹⁰

Die insgesamt 35 im Stadtgebiet ansässigen Ladenhandwerksbetriebe (28 Backshops/ Bäckereien, 7 Metzgereien/ Fleischereien) generieren zusammen über 8 Mio. € Umsatz, die 8 Getränkemärkte erwirtschaften ca. 7 Mio. €, der übrige Einzelhandel trägt rd. 7,8 Mio. € zur Gesamtumsatzleistung von 93,7 Mio. € bei (vgl. Abbildung 21).

Abbildung 21: Umsätze in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebsformen

Ortsteil / Stadtbereich	Umsatz Nahrungs- und Genussmittel	
	in Mio. €	in %
Vollsortimentsbetriebe (SB-Warenhaus/ Supermarkt)	44,8	48
Discounter	26,2	28
Ladenhandwerksbetriebe (Bäckereien/ Metzgereien)	8,1	9
Getränkemärkte	6,8	7
sonstige Lebensmittelgeschäfte	5,7	6
Kioske/ Tankstellenshops	1,4	1
sonstige	0,7	1
Gesamt	93,7	100

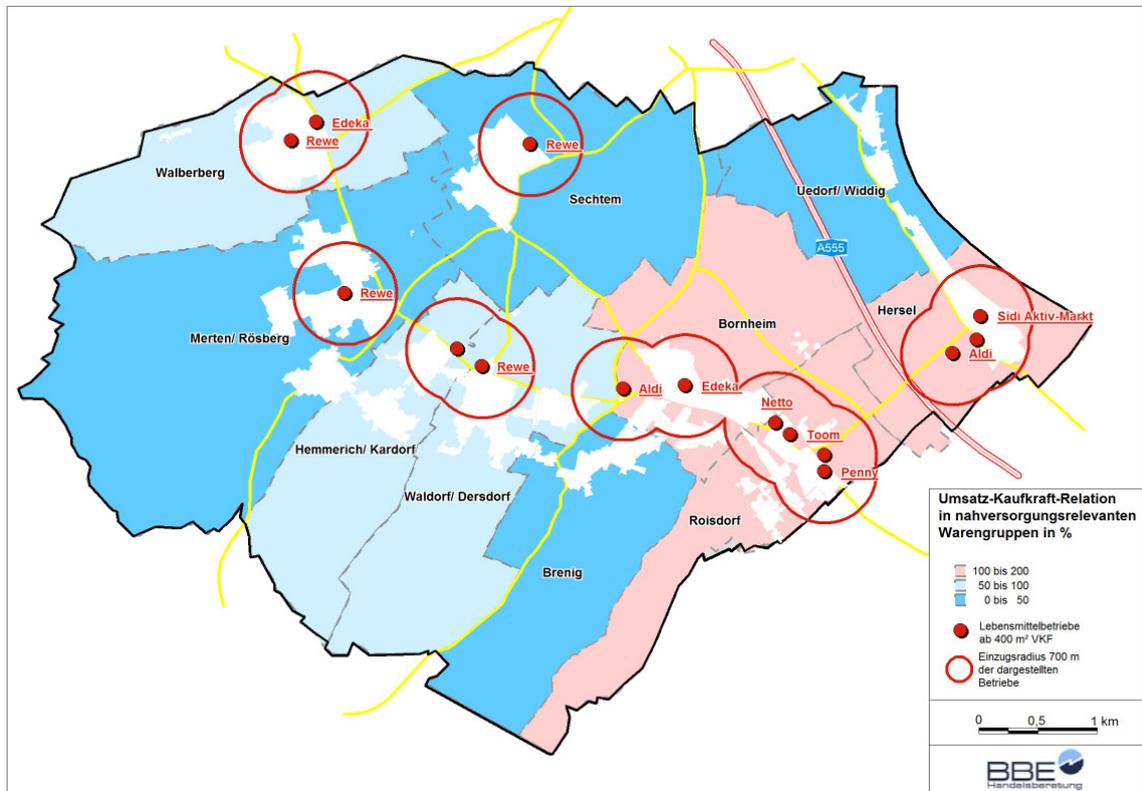
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Die Stadt Bornheim verfügt somit über einen differenzierten Betriebstypenmix im nahversorgungsbezogenen Marktsegment der Nahrungs- und Genussmittel.

Die räumliche Verteilung der, die Nahversorgung prägenden Lebensmittel-SB-Märkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche sind der nachfolgenden Karte zu entnehmen (vgl. Abbildung 22). Eine fußläufige Versorgung ist innerhalb eines 700 m-Radius anzunehmen.

¹⁰ Im Jahr 2009 generierten die Discounter mit ca. 52,2 Mrd. € etwa 41 % des Gesamtumsatzes der Lebensmittelgeschäfte in Deutschland (ca. 125,9 Mrd. €), Quelle: EHI Retail Institute, Köln.

Abbildung 22: Umsatz-Kaufkraft-Relationen in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und fußläufige Einzugsradien größerer Lebensmittelbetriebe

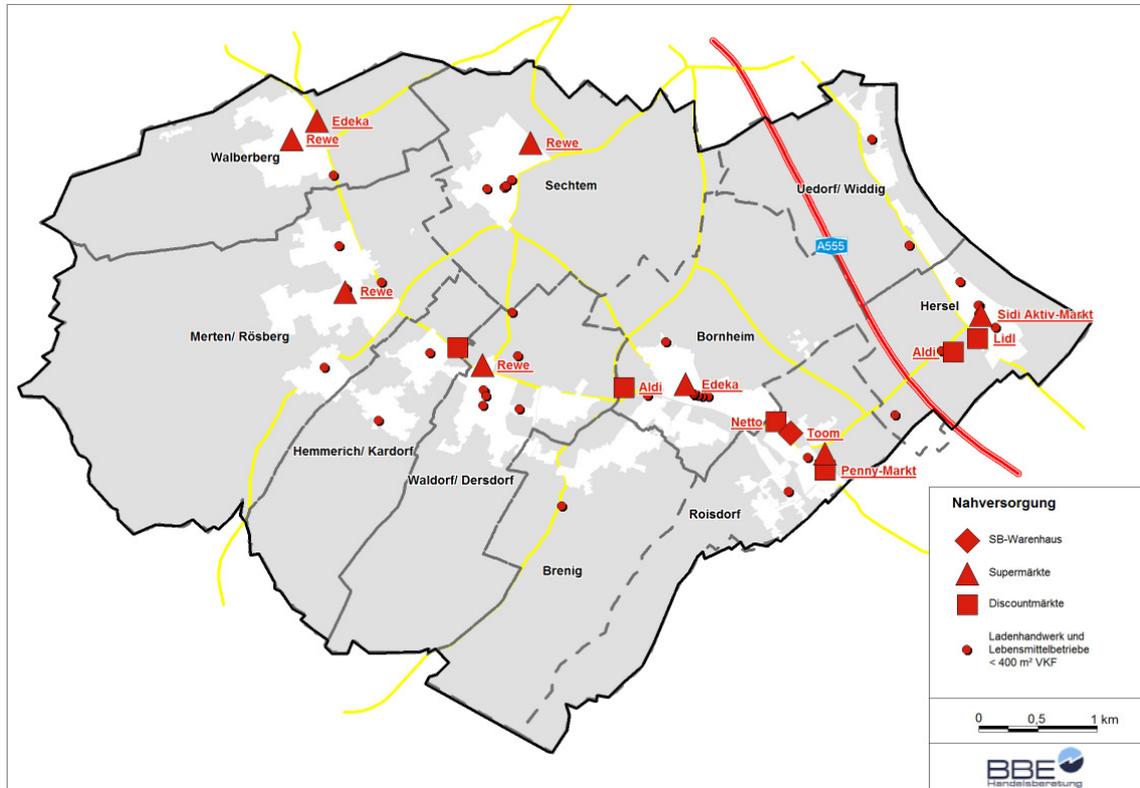


Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Wie sich zeigt, sind weite Bereiche entlang des Vorgebirgsrands sowie die „Rheinorte“ Uedorf und Widdig weiter als 700 Meter von einem Lebensmittelmarkt entfernt, so dass keine umfassende Nahversorgung in einem akzeptablen Umkreis gegeben ist.

In Bornheim, Roisdorf und Hersel liegt dagegen eine Mehrfachversorgung durch die dort angesiedelten Lebensmittelbetriebe vor.

Abbildung 23: Räumliche Verteilung der Nahversorgungsbetriebe



Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

Um die Zukunftsfähigkeit der wichtigsten Nahversorgungsstandorte beurteilen zu können, werden im Folgenden alle Lebensmittelmärkte mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche einem Standort-Check unterzogen. Dabei wird einerseits die betriebliche Situation aus Betreibersicht, nämlich die

- Wettbewerbsfähigkeit der Verkaufsfläche und die
- PKW-Ereichbarkeit (Verfügbarkeit eigener Kundenparkplätze, Sichtbeziehung zu einer Hauptverkehrsstraße)

betrachtet. Zweitens wird die städtebauliche Integration der Betriebe in zentrale Versorgungsbereiche und/ oder ihr Wohngebietsbezug bewertet.

Abbildung 24: Standort-Check Lebensmittelbetriebe

Bornheim/Roisdorf	Aldi Am Helenkreuz 800 m ²	Edeka Bornheim 2.700 m ²	Netto Roisdorf 925 m ²	Toom Roisdorf 4.950 m ²	Penny Roisdorf 800 m ²	Netto neu Bornheim
Betriebliche Situation						
Betriebsgröße	0	+	+	+	+	+
PKW-Erreichbarkeit	+	0	-	0	+	+
Städtebauliche Situation						
Zentrenbezug	-	+	0	+	-	+
Wohngebietsbezug	-	+	+	+	+	+

Bornheim-Nordwest	Rewe Walberberg 460 m ²	Edeka Walberberg 1.750 m ²	Rewe Sechtem 1.020 m ²	Rewe Merten 600 m ²	Rewe Waldorf 1.540 m ²	Lidl Kardorf 800 m ²
Betriebliche Situation						
Betriebsgröße	-	+	0	-	+	0
PKW-Erreichbarkeit	-	+	0	-	+	+
Städtebauliche Situation						
Zentrenbezug	+	+	0	+	-	-
Wohngebietsbezug	+	+	+	+	0	0

Hersel	Aldi Hersel 800 m ²	Lidl Hersel 850 m ²	Sidi Hersel 1.650 m ²
Betriebliche Situation			
Betriebsgröße	0	0	+
PKW-Erreichbarkeit	+	+	0
Städtebauliche Situation			
Zentrenbezug	(-)	+	+
Wohngebietsbezug	-	0	+

Quelle: eigene Erhebungen und Bewertungen

Wie die Abbildung 24 illustriert, weisen insbesondere die beiden Rewe Märkte in Merten und Walberberg Schwächen in der betrieblichen Situation auf. Vor allem der Walberberger Filialstandort ist, gemessen an den heutigen Ansprüchen eines Vollsortimenters, dessen „Einstiegsgröße“ aktuell bei rd. 1.200 bis 1.300 m² VKF anzusetzen ist, deutlich zu klein. Hinzu kommt eine eingeschränkte Erreichbarkeit für PKW-Kunden, da die Zahl eigener Kundenstellplätze gering und die räumliche Zuordnung der Parkplätze zum Eingang der Geschäfte verbesserungswürdig ist. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten nehmen die beiden Rewe Märkte jedoch beinahe optimale Lagen ein, da sie sich an zentralen Standorten innerhalb der Ortsmitten befinden.

Der 2009 eröffnete Edeka Markt weist mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.750 m² ein modernes Flächenkonzept auf. Gleichzeitig ist die Erreichbarkeit des Standorts an der Frongasse/ Ecke Walberberger Straße für motorisierte Kunden ebenso positiv zu bewerten wie die Lage zu den umliegenden Wohngebieten.

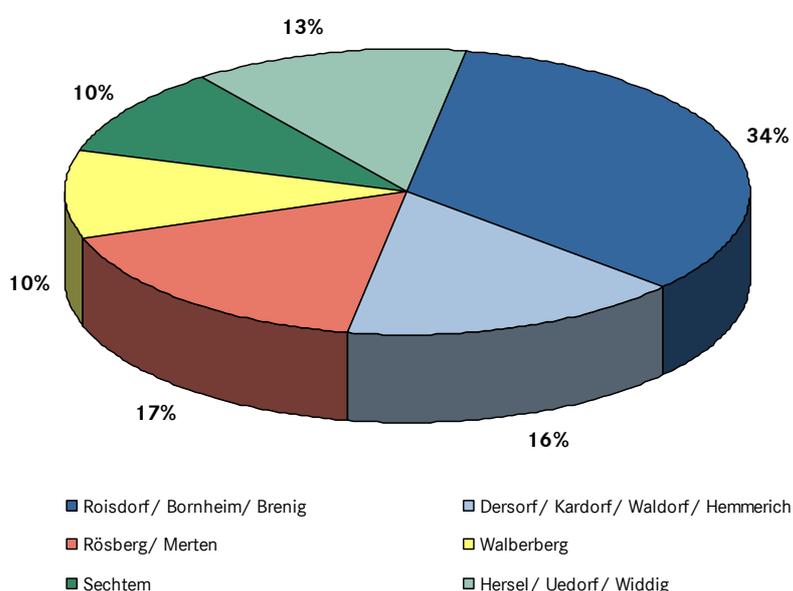
Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ebenfalls positiv zu bewerten sind die Lagebeziehungen der Betriebe Edeka und Netto (neu) in Bornheim, Toom, Netto und Penny in Roisdorf, Rewe in Sechtem sowie Lidl und Sidi in Hersel. Denn diese Standorte weisen einen deutlichen Wohngebietsbezug auf oder befinden sich sogar innerhalb von Versorgungszentren.

Einen nicht-integrierten Standort mit nur geringem Wohngebietsbezug nimmt hingegen die Aldi Filiale „Am Hellenkreuz“ in Bornheim Hersel ein. Da sich im Umfeld des Hellenkreuz-Standorts mehrere Wohngebiete (Hexenweg, Hohlenberg und Königstraße) im Planverfahren befinden, wird dieser zukünftig einen deutlich verbesserten Wohngebietsbezug aufweisen.

3.4 Einkaufsorientierung der Bornheimer Wohnbevölkerung

Im Rahmen der vorliegenden Analyse wurde auf die telefonische Befragung von 500 Bürgerinnen und Bürgern von Bornheim zurückgegriffen, die im November 2006 durchgeführt wurde. Dabei wurden insgesamt 500 Personen interviewt. Die repräsentativ ausgewählten Haushalte verteilen sich entsprechend der jeweiligen Einwohnerzahlen auf die Bornheimer Ortsteile (vgl. Abbildung 25). Veränderungen in der Einkaufsorientierung durch zwischenzeitlich eingetretene Strukturveränderungen werden kommentiert.

Abbildung 25: Struktur der Befragten nach Ortsteilen



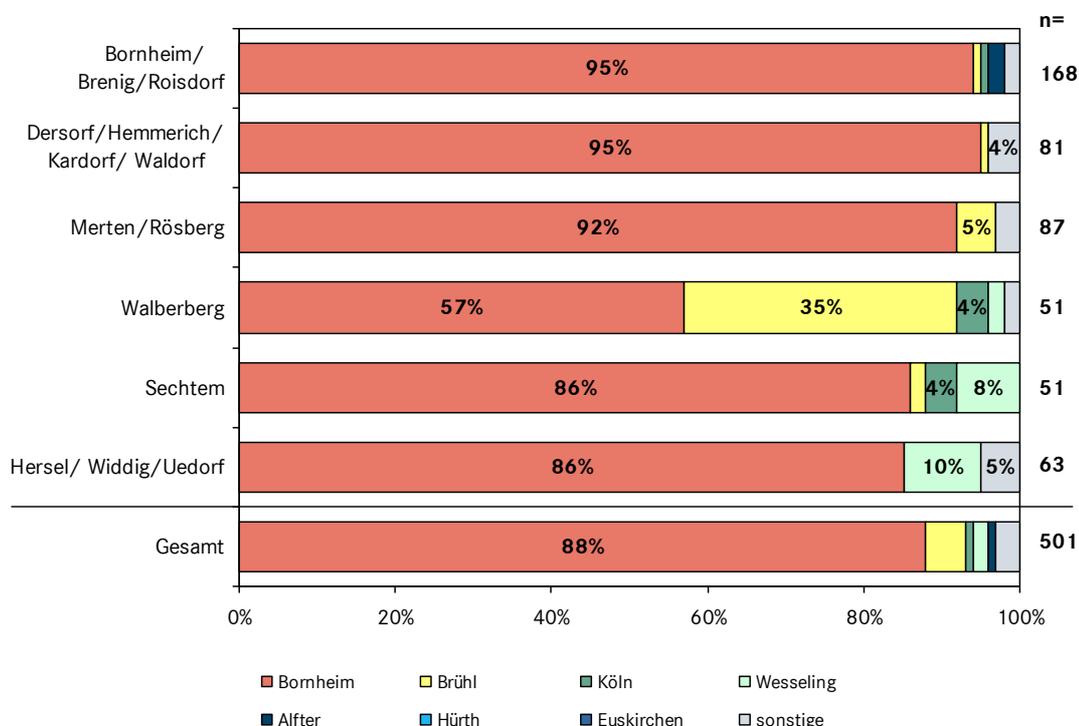
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

Abgefragt wurden die bevorzugten Einkaufsorte für die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Oberbekleidung, Bau- und Gartenmarktartikel, Unterhaltungselektronik und Wohnmöbel.

Im Folgenden werden die Ergebnisse der telefonischen Bürgerbefragung dargestellt. Zunächst werden die bevorzugten Einkaufsorte der befragten Bürgerinnen und Bürger, aufgeteilt nach den wichtigsten Warengruppen, vorgestellt. Daraus sind auch ggf. unterschiedliche Präferenzen der Befragten innerhalb der Bornheimer Ortsteile sowie der Nachbarstädte ersichtlich.

Bei Lebensmitteln als klassischer nahversorgungsrelevanter Sortimentsbereich fällt die Wahl des Einkaufsortes eindeutig auf den eigenen Wohnort. In der Gesamtbetrachtung entscheiden sich mit 88 % der überwiegende Teil der befragten Haushalte beim Lebensmittelkauf für ihren Heimatort (vgl. Abbildung 26).

Abbildung 26: Bevorzugte Einkaufsorte für Lebensmittel



Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

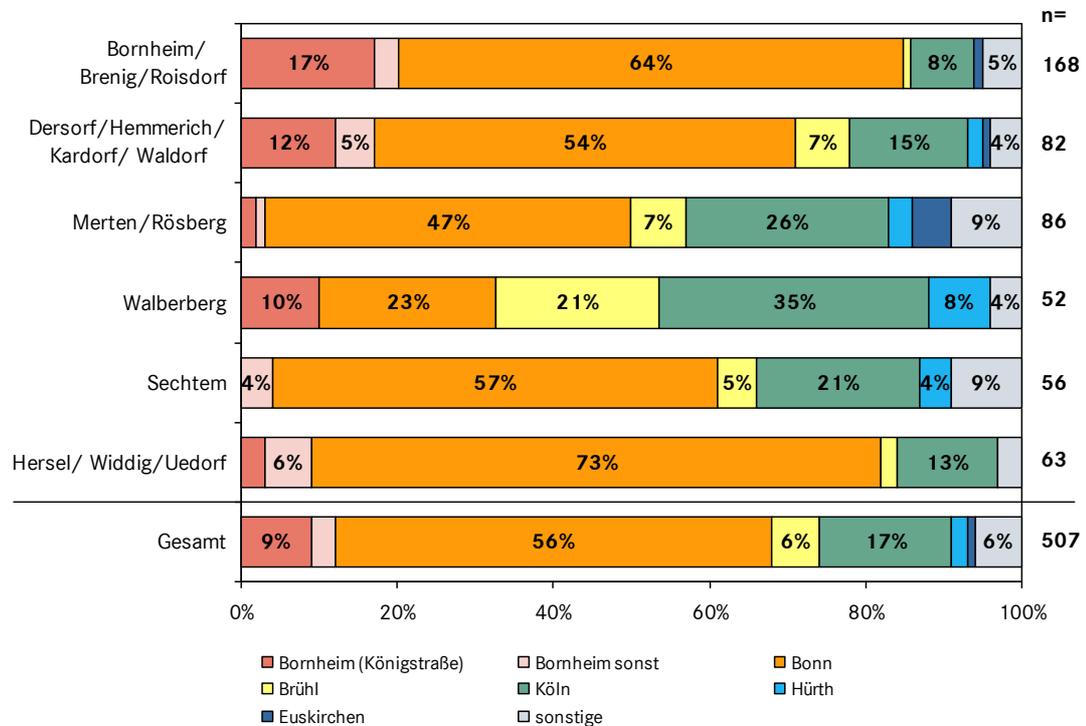
Bei der Betrachtung der einzelnen Ortsteile fällt auf, dass sich die Bewohner aus Walberberg zu 35 % beim Lebensmitteleinkauf in Richtung der Nachbarstadt Brühl orientieren. Durch die Edeka-Ansiedlung dürfte sich dieser Wert zwischenzeitlich verringert haben. Nachwievor besteht jedoch eine Orientierung nach Brühl (u. a. Lidl in Badorf). Im Gesamtbild betrachtet, hat Bornheim für die eigenen Bewohner eine sehr große Bedeutung als Versorgungsstandort für Lebensmittel.

Die starke Position von Bornheim im Bereich der Lebensmittel ist auf das Bestehen von insgesamt 13 großflächigen Lebensmittelbetrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 19.700 m² zurückzuführen.

Erwartungsgemäß zeigt das Einkaufsverhalten ein anderes Bild bei den mittel- und langfristigen Sortimentsbereichen. So befinden sich die benachbarten Oberzentren Köln (17 %) und Bonn (56 %) bei der Warengruppe Oberbekleidung im Focus der befragten Bornheimer Haushalte (vgl. Abbildung 27).

Das Mittelzentrum Brühl ist mit einer Nennungshäufigkeit von 21 % für die Befragten aus dem Ortsteil Walberberg auch als Einkaufsort für Bekleidung von Bedeutung. Insgesamt entscheiden sich mit ca. 10 % der Befragten nur ein kleiner Teil bei der Bekleidung für den Einkauf im eigenen Wohnort.

Abbildung 27: Bevorzugte Einkaufsorte für Oberbekleidung



Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

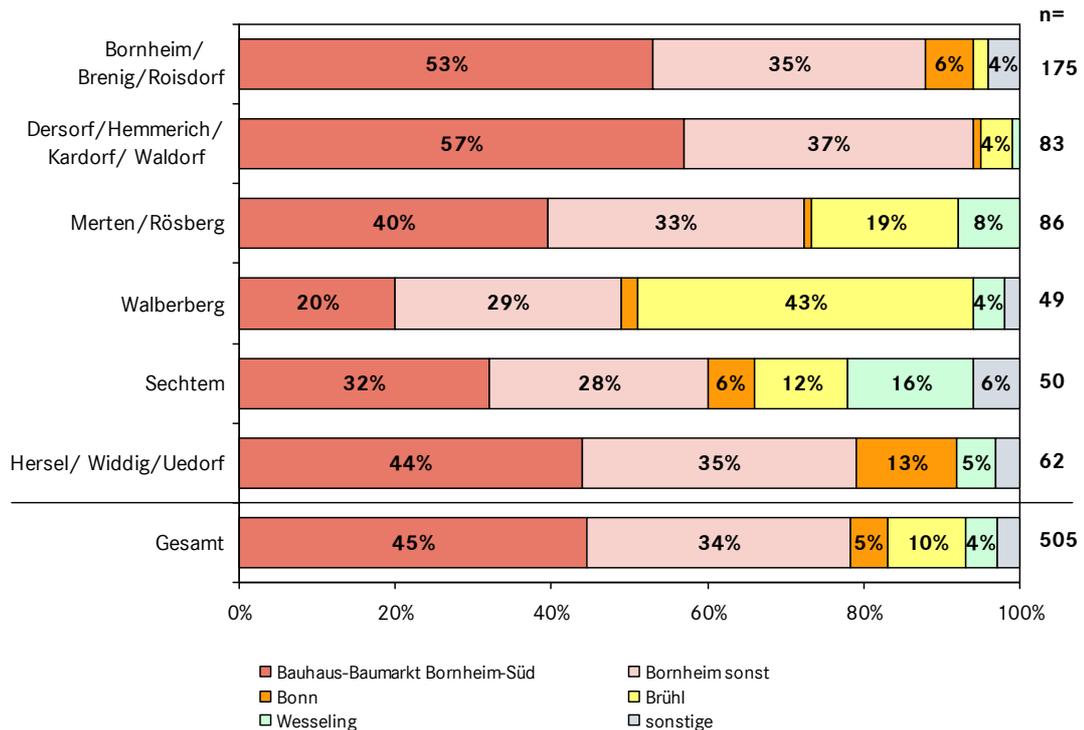
Auch beim Einkauf von Bekleidung ergeben sich unterschiedliche Präferenzen in den Ortsteilen. So gehört das Oberzentrum Bonn mit 73 % der Antworten zu den bevorzugten Einkaufsstandorten für die Befragten aus dem Teilraum Hersel/ Uedorf/ Widdig. Im Teilraum Bornheim/ Brenig/ Roisdorf entfielen 64 % der Antworten auf Bonn. In den nördlichen Ortsteilen zeigt sich hingegen eine deutlich höhere Einkaufsorientierung in Richtung Brühl und Köln.

Das Einkaufsangebot in der Königstraße in Bornheim wird nur von wenigen Befragten bevorzugt in Anspruch genommen. Als Grund dafür ist vor allem der geringe Besatz an Einzelhandelsbetrieben mit dem Angebotsschwerpunkt Bekleidung zu sehen. Zu den wichtigsten, in der Königsstraße vertretenen Einzelhandelsbetrieben, gehören bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.300 m² in erster Linie Mode Chris (400 m²), Mode Blumenthal (250 m²), Esprit-Mode (130 m²), kidswear (100 m²) und Ernsting's Family (90 m²).

Ganz anders als bei Oberbekleidung stellt sich die Einkaufsorientierung bei Baumarkt- und Gartenartikeln dar. Die Einkaufsorientierung ist deutlich auf Bornheim ausgerichtet, was auf den ausgeprägten Besatz mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 32.000 m² zurückzuführen ist. So unterhält alleine Bauhaus in Bornheim-Süd eine Fläche von rund 14.700 m².

Entsprechend wählen 45 % der Befragten das Bauhaus als „ihren“ Einkaufsort für Bau- und Gartenmarktartikel. Insgesamt 34 % der Befragten tätigen ihre Einkäufe an anderen Standorten in Bornheim (u. a. Mobau Plus). Auch hier ist die Stadt Brühl mit dem dort ansässigen Globus-Baumarkt nur für die Bewohner der nördlichen Ortsteile von Relevanz (vgl. Abbildung 28).

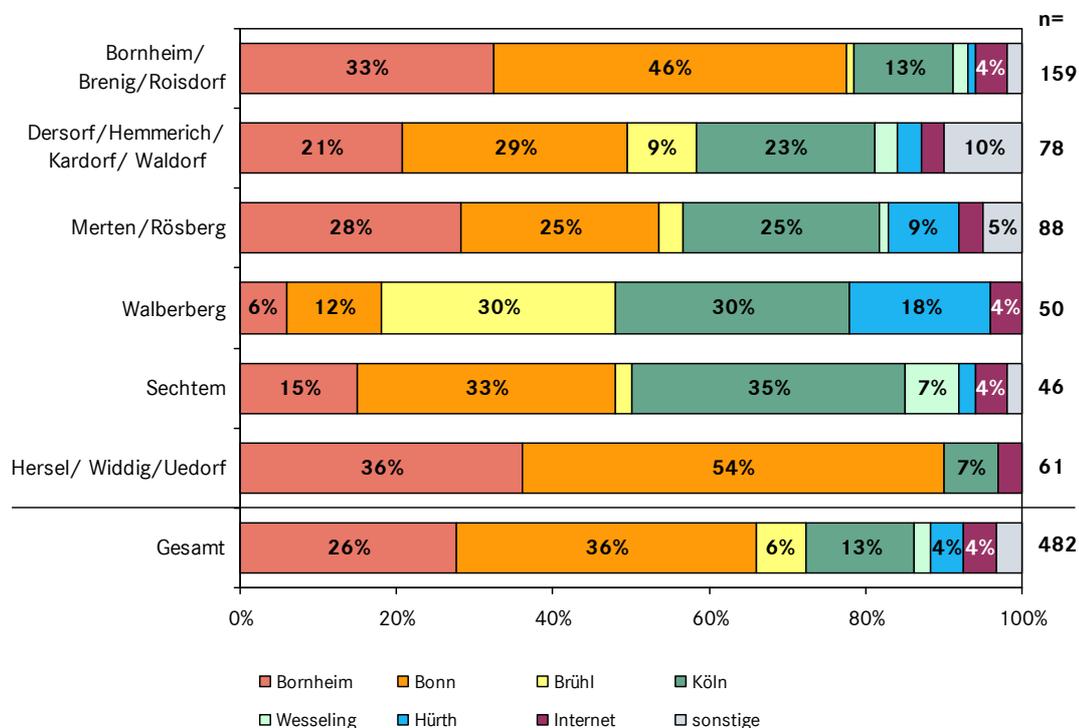
Abbildung 28: Bevorzugte Einkaufsorte für Bau- und Gartenmarktartikel



Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

Das regionale Einkaufsverhalten der Befragten bei Unterhaltungselektronik ist in den Ortsteilen unterschiedlich ausgeprägt. Die Bindung an die eigene Stadt bewegt sich zwischen 6 % in Walberberg und 36 % in Hersel/Widdig/Uedorf. Insgesamt zeigt sich aber, dass der Schwerpunkt des Einkaufsverhaltens auf den Oberzentren Bonn mit 36 % und Köln mit 13 % liegt, während Bornheim selbst nur von 26 % der Befragten als Einkaufsort gewählt wurde. Auch hier wird wieder ersichtlich, dass die Befragten des nördlich gelegenen Ortsteils Walberberg stark in Richtung der Stadt Brühl tendieren, die mit dem Pro Markt in der Giesler-Galerie im Stadtzentrum über einen größeren Fachmarkt verfügt (vgl. Abbildung 29).

Abbildung 29: Bevorzugte Einkaufsorte für Unterhaltungselektronik

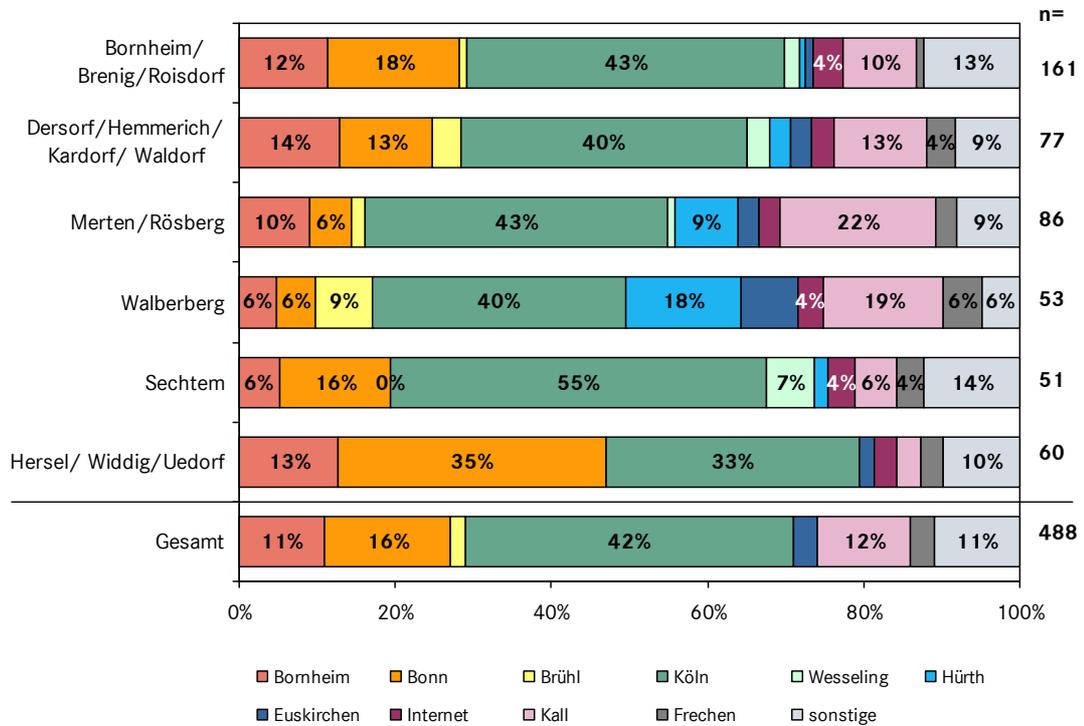


Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

Im Bereich Wohnmöbel ließen die Befragten aus Bornheim zum Befragungszeitpunkt eine deutliche Orientierung auf den Möbele Einzelhandel in Köln erkennen. Hierbei ist allerdings anzumerken, dass die telefonische Befragung vor Eröffnung des Porta-Einrichtungshauses stattfand. Zu diesem Zeitpunkt belief sich die Größe der Verkaufsfläche von Möbeln auf ca. 7.000 m², wovon ca. 4.000 m² auf Möbel Boss entfielen.

Neben den Oberzentren Köln (42 %) und Bonn (16%) wurde das Grundzentrum Kall (Möbel Brucker ca. 70.000 m² Verkaufsfläche) von 12 % der Befragten bevorzugt. Dabei wählten 22 % der Befragten aus Merten/ Rösberg und 19 % der Befragten aus Walberberg im Bereich Wohnmöbel als bevorzugten Einkaufsort Kall (vgl. Abbildung 30).

Abbildung 30: Bevorzugte Einkaufsorte für Wohnmöbel



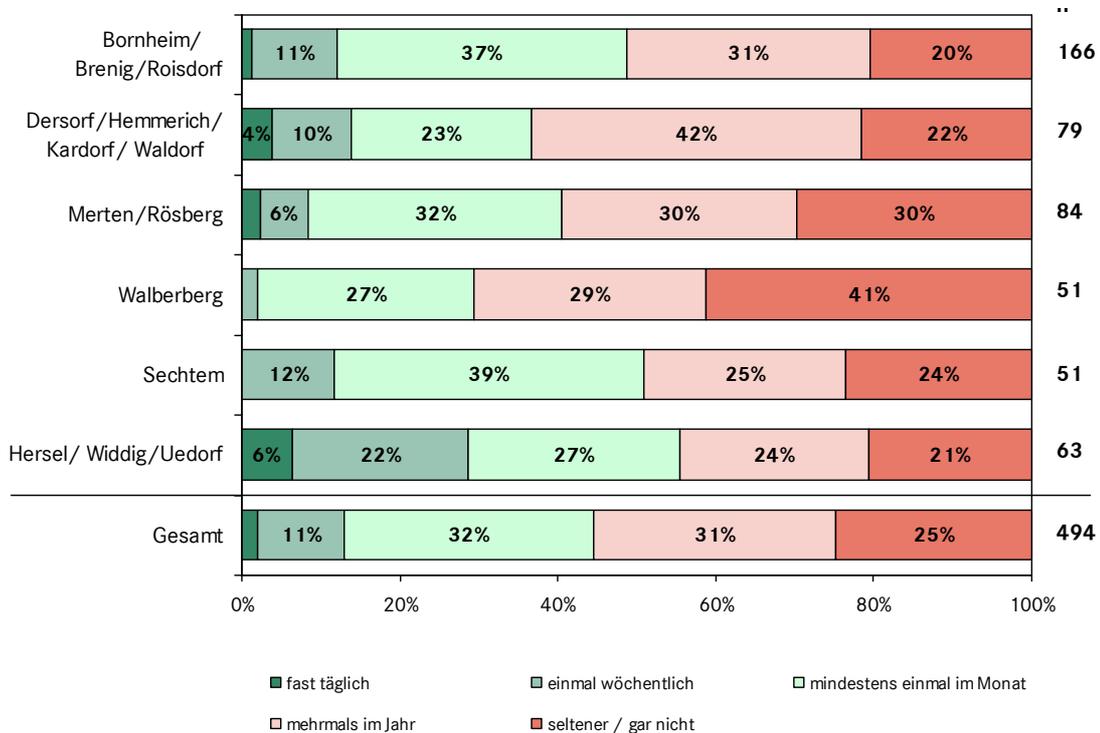
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

Neben der Einkaufsorientierung in den aufgeführten Warengruppen wurde im Rahmen der Telefonbefragung auch die Einkaufshäufigkeit an ausgewählten Standorten der Region abgefragt.

Von den Bewohnern aus Bornheim gaben insgesamt ca. 15 % an, täglich oder wöchentlich in Bonn einzukaufen. Zusätzlich beträgt der Anteil derer, die monatlich oder mehrmals im Jahr in Bonn Besorgungen erledigen, ca. 60 %, so dass insgesamt ca. 75 % aller Befragten regelmäßig in Bonn einkaufen. Die Ergebnisse aus allen Ortsteilen weisen eine ähnliche Struktur auf (vgl. Abbildung 31).

Zu den bevorzugt in Bonn eingekauften Warengruppen gehören Bekleidung und Unterhaltungselektronik. Weniger nachgefragt werden hingegen Möbel sowie Bau- und Gartenartikel.

Abbildung 31: Einkaufshäufigkeit in Bonn



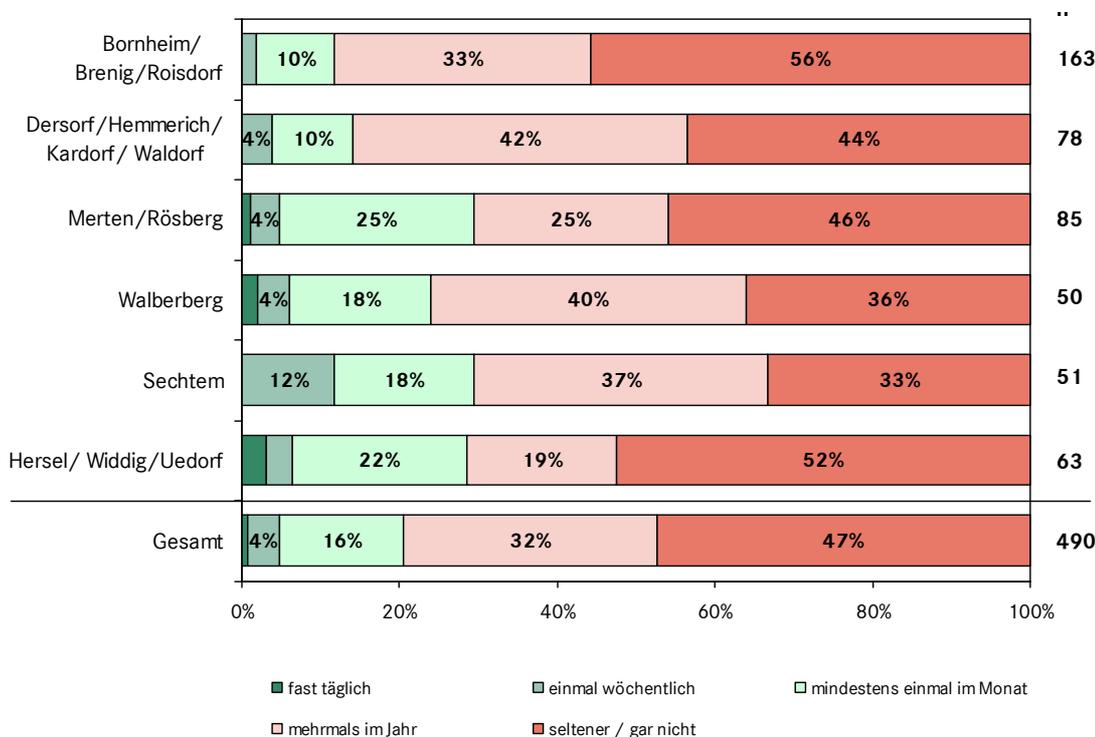
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

Im Vergleich zu Bonn kaufen die Befragten in Köln seltener ein. Insgesamt gaben nur ca. 5 % der befragten Bornheimer an, täglich oder wöchentlich in Köln einzukaufen. Der Anteil der Befragten, die monatlich oder mehrmals im Jahr in Köln einkaufen, beträgt ca. 48 %. Damit ergibt sich mit 47 % im Gegensatz zu Bonn ein ca. doppelt so großer Anteil, der gar nicht oder nur selten in Köln einkauft (vgl. Abbildung 32).

Bei der Betrachtung der Herkunft der Befragten ist festzustellen, dass die Bewohner aus Walberberg und Dersdorf/ Hemmerich/ Kardorf/ Waldorf häufiger im angrenzenden Köln einkaufen als aus den entfernter gelegenen Ortsteilen. Am wenigsten Bedeutung besitzt Köln für die Bewohner der östlich gelegenen Ortsteile Hersel/ Widdig/ Uedorf (52 %) sowie Bornheim/ Roisdorf/ Brenig (56 %).

Zu den von den Befragten in Köln nachgefragten Sortimenten gehörten insbesondere Wohnmöbel.

Abbildung 32: Einkaufshäufigkeit in Köln



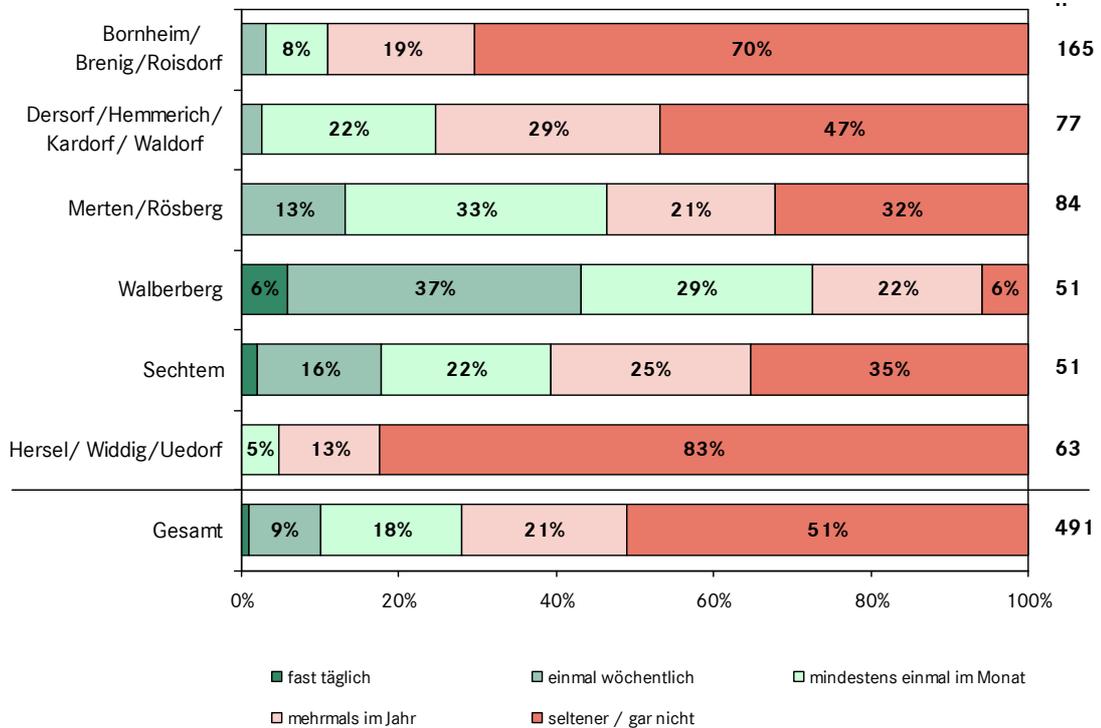
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

Die Antworten der Befragten auf die Frage „Wie oft kaufen Sie in Brühl ein?“ fielen sehr unterschiedlich aus. Bei der Gesamtbetrachtung gaben ca. 10 % der Befragten an, das Mittelzentrum täglich oder wöchentlich aufzusuchen, weitere 18 % frequentieren mindestens einmal im Monat Brühl (vgl. Abbildung 33).

Erneut zeigt sich sehr deutlich, dass die Stadt Brühl für die Befragten aus dem Bornheimer Ortsteil Walberberg eine sehr große Rolle als Einkaufsort spielt. Hier liegt der Anteil der Befragten, die mindestens einmal wöchentlich in Brühl einkaufen, bei rd. 43 %.

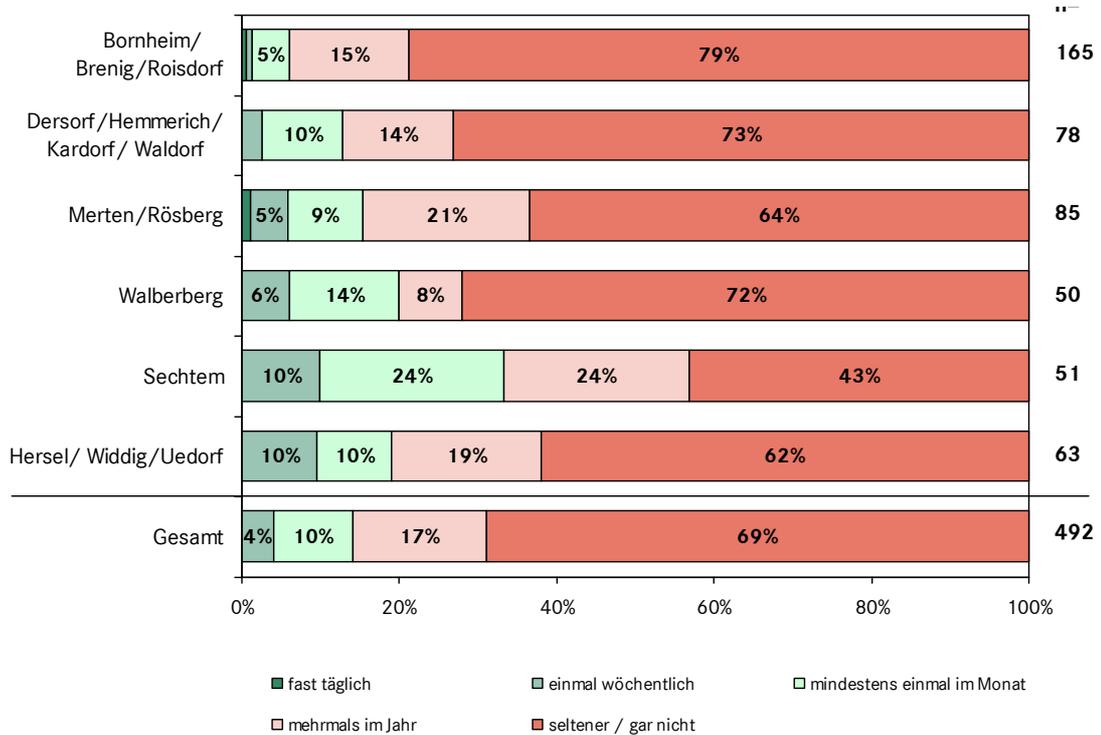
Das nördlich von Bornheim gelegene Mittelzentrum Wesseling hat den Befragungsergebnissen zufolge eine eher untergeordnete Bedeutung als Einkaufsziel der Bornheimer Bürger. Etwa 70 % der Befragten geben an, sehr selten oder gar nicht in Wesseling einzukaufen. Einzig die Befragten aus Sechtem besuchen Wesseling häufiger, während die Befragten aus Bornheim/ Brenig/ Roisdorf fast gar nicht dorthin fahren. Hier gaben 79 % an, das Mittelzentrum seltener oder nie zum Einkaufen aufzusuchen (vgl. Abbildung 34).

Abbildung 33: Einkaufshäufigkeit in Brühl



Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

Abbildung 34: Einkaufshäufigkeit in Wesseling



Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

4 Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim

4.1 Konsumtrends in der Gesellschaft

Nicht nur die Bevölkerung, ihre soziodemographische Struktur und die Höhe der für Konsumzwecke verfügbare Kaufkraft haben maßgeblichen Einfluss auf die weitere Entwicklung der Versorgungsstrukturen. Auch die Präferenzen und Gewohnheiten beim Einkauf werden die räumliche Verteilung, die Sortimentsgestaltung und damit letztlich die unterschiedlichen Vertriebsformen weiterhin einem stetigen Wandel unterwerfen. So sollen zunächst die aus Sicht der BBE-Marktforschung wesentlichen Verbrauchertrends aufgezeigt werden.

„Smart-Shoppen“: Discount und Luxus sind kein Widerspruch mehr

Grundbedürfnisse sollen effizient und preisgünstig erfüllt werden, das gesparte Geld kann dann für Luxus ausgegeben werden. Aber auch da muss das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmen. Traditionelle Verhaltensmuster verschwinden: Der Konsument schlüpft ständig in andere Identitäten und sucht einerseits das ultimative Sonderangebot, andererseits Erlebnisse, Freundlichkeit und Bequemlichkeit. Für Marken wird nicht automatisch mehr ausgegeben. Hinzu kommt aber auch, dass nur rd. 40 % der Haushalte so kaufkraftstark sind, dass sie ihre Konsumwünsche weitgehend erfüllen können, der größere Rest der Bevölkerung muss sich zwangsläufig zurückhalten.

Individualismus als Gegenentwurf zu Massenmode

Viele Verbraucher machen aus der Not eine Tugend: Lifestyle zeigt sich für sie nicht mehr durch regelmäßigen Kauf von modischer Kleidung, Schuhen oder persönlichen Accessoires. Stattdessen wird die Nachfrage immer mehr von einem Wunsch nach Individualität bestimmt. Stil ist gefragt, rastloser Konsum nicht. Markenprodukte können dank kundenindividueller Massenfertigung sogar nach eigenen Vorstellungen abgeändert oder gestaltet werden.

Gesundheitsorientierung

Gesundes Essen wird Vielen immer wichtiger. Gesundheit und Genuss sind längst kein Widerspruch mehr, immer mehr Menschen wollen ihr Wohlbefinden gezielt durch bewusstes Einkaufen steigern. So werden Bio-Lebensmittel zum Massenmarkt, Essen „mit Herkunft“ und regionale Produkte sind zunehmend gefragt. „Glokalisierung“ steht bei vielen für eine Neuorientierung und löst die manchem längst überdrüssige „Geiz-ist-geil“-Mentalität ab. Rauchen verliert an Bedeutung.

Wellness und neue Besinnlichkeit

Es wird immer erstrebenswerter, Arbeit und Freizeit ins Gleichgewicht zu bringen. Der Rückzug ins Private ersetzt hektischen Konsum, stattdessen wird Zeit mit der Familie oder dem Lebenspartner verbracht. Aus kulturellem Interesse – aber auch dank „Billigflieger“ und günstiger Pauschalangebote - werden mehr Städtereisen durchgeführt, „sanfte“ Sportarten wie Nordic Walking oder Wandern sowie Musik, Lesen und kreative Tätigkeiten bieten Entspannung. Langsamkeit und Authentizität sind gefragt. Dabei ist durchaus Eitelkeit im Spiel: „Selbstoptimierung“ durch gesunde Ernährung, „Selbstmedikation“, Sport, Entspannung und falls nötig plastische Chirurgie spielen vor allem für kaufkraftstarke Haushalte eine zunehmende Rolle.

Online leben

Immer mehr Haushalte sind ans Internet angeschlossen, immer leistungsfähigere Technik ermöglicht schnellen Informationsaustausch, Mediengenuss und nicht zuletzt Preisvergleiche und Online-Einkauf. Mobile Geräte und die ständige Verbindung zum Netz bestimmen den Alltag und verändern die Kommunikations- und Freizeitgewohnheiten nicht nur junger Menschen. Medienkompetenz entscheidet über Zukunftschancen: Während gut Ausgebildete von den faszinierenden Möglichkeiten profitieren, fallen „Computeranalphabeten“ und Kaufkraftschwache weiter zurück.

Neue Senioren

Es wird mehr ältere Menschen geben, ihr Einkaufsverhalten wird sich von dem früherer „Senioren“ unterscheiden: Sie wollen das Leben genießen, haben Ansprüche und stellen Sparen nicht mehr in den Mittelpunkt. Sie schätzen die Vielfalt, allerdings nur wenn sie mit persönlicher Ansprache durch das Personal einhergeht. Sie wollen, dass man sich Zeit für sie nimmt und erwarten Service. Viele sind bis ins hohe Alter mobil, an neuen Erfahrungen interessiert und kaufkraftstark. Auch als Singles wollen sie dabei nicht allein sein. So ist Wohnen in der Stadt zunehmend gefragt, dient Einkauf auch der Begegnung mit anderen Menschen und werden überschaubare Versorgungsstrukturen in Wohnortnähe bevorzugt.

4.2 Konsequenzen für den Einzelhandel

Die BBE Marktforschung geht unter Würdigung der skizzierten Trends bis zum Jahr 2020 von folgender Entwicklung für die einzelnen Warengruppen aus¹¹:

- Nominal wird der Einzelhandelsumsatz geringfügig wachsen. Im Rahmen einer so langfristigen Betrachtung bewegt sich dieser Wert in der Mitte einer Prognose-Bandbreite von rd. 330 bis 420 Mrd. €, die bei Annahme verschiedener Szenarien aus heutiger Sicht denkbar erscheint. Dennoch gilt als gesichert, dass reale Zuwächse nur in begrenztem Maße zu erwarten sind.
- Der „Food“-Bereich – Nahrungs- und Genussmittel sowie sonstiger kurzfristiger Haushaltsbedarf (Tiernahrung, Reinigungsmittel, Blumen) kann – gemessen am Einzelhandelsdurchschnitt – trotz anhaltendem Preiswettbewerb leicht überdurchschnittlich wachsen. Die Konsumenten werden tendenziell gesünder/besser essen – Bio-Produkte und Convenience/Out of Home bewirken vor allem ein qualitatives Wachstum, hingegen werden keine größeren Mengen nachgefragt.
- Die Entwicklung zeigt vor allem bei Bekleidung/Wäsche/Strickwaren und Schuhen nach unten. Dazu tragen ein rückläufiger Mengenverbrauch und der Trend zu preiswerter Bekleidung bei.
- Das Segment Einrichtung/Haushalt könnte bei steigendem Haushaltsbestand mit 10 % leicht überdurchschnittlich wachsen, vor allem bezogen auf Möbel/Einrichtung und auch Hausgeräte/Beleuchtung inkl. sanitäre Haustechnik. Impulse gehen dabei von neuen Technologien und vom Trend zum Rückzug ins eigene Heim aus. Hausrat/Eisenwaren und Heimtextilien legen dagegen nur unterdurchschnittlich zu.
- Allenfalls geringes Wachstum ist im Bereich Bau-, Heimwerker und Gartenbedarf bei anhaltend hartem Wettbewerb der großen Filialisten im Handel zu erwarten. Impulse kommen aber aus dem Freizeitbereich, auch wirken zunehmende Haushaltszahlen begünstigend.
- „Consumer Electronics“ zählen trotz anhaltend ruinöser Preiskämpfe nach wie vor zu den Wachstumssegmenten. Im Einzelnen fallen darunter: klassische Unterhaltungselektronik, PC/Zubehör und Telekommunikation, bespielte Bild- und Tonträger, PC- und Videospiele/Software sowie aus dem Fotobereich Digitalkameras. Mit Blick auf die steigende Zahl von "Home Offices" wird voraussichtlich auch der Bürobedarf gute Zuwächse haben. Unterdurchschnittlich wird hingegen der Fotobereich – ohne Digitalkameras – zulegen.

¹¹ Vgl. BBE-Zukunftsstudie „Quo Vadis, Konsum?“

- Bei den übrigen Sortimenten wird es nur leichtes Wachstum geben, vor allem beeinflusst von Körperpflege/Kosmetika und stark steigenden Ausgaben für Gesundheit. Auch Sport- und Spielwaren werden sich mit Blick auf das wachsende Freizeitsegment steigern können.

Entwicklungen im Bereich des Lebensmittel-Einzelhandels

In den vergangenen Jahren sind die Marktanteile der Discounter – nicht zuletzt infolge ihrer verstärkten Expansion seit Mitte der 90er Jahre – stark gestiegen. Allerdings stoßen die Filialnetze zunehmend an Wachstumsgrenzen. 90 % aller Haushalte in Deutschland erreichen innerhalb von 15 Minuten Fahrtzeit eine Filiale des Marktführers Aldi, 87 % davon haben dort auch eingekauft¹². Der Hauptwettbewerber Lidl erreicht nur wenig niedrigere Werte.

Da auf dem Markt für Lebensmittel kein Mengenwachstum mehr zu erwarten ist, ergeben sich Verschiebungen innerhalb der Warengruppen: Feinkost, Frischobst/-gemüse und Molkereiprodukte gewinnen, Fleisch und Wurstwaren verlieren – nicht zuletzt infolge der anhaltenden Qualitätsdiskussionen und der zunehmenden Gesundheitsorientierung der Verbraucher. Hinzu kommt das altersspezifische Konsumverhalten: So kaufen Senioren infolge ihres Bedürfnisses nach Vielfalt, persönlicher Beratung und Service tendenziell lieber im Supermarkt. Viele sehen sich aber steigenden finanziellen Belastungen an anderer Stelle ausgesetzt und sind daher zu preisbewusstem Einkauf gezwungen.¹³ Letztlich darf daher trotz erreichter Grenzen beim Mengenwachstum weiterhin von einem steigenden Marktanteil der Discounter als „Grundversorger“ ausgegangen werden. Durch ihre schlanken Sortimente und ihre klaren Strukturen kommen sie sogar einem zentralen Bedürfnis der Verbraucher nach „Convenience“ (etwa: Bequemlichkeit / Überschaubarkeit) entgegen. Dieses wird ansonsten auch von kleinen Lebensmittelgeschäften und Kiosken im unmittelbaren Wohnumfeld und Tankstellen-Shops bedient.

SB-Warenhäuser und Verbrauchermärkte erreichen dank ihrer größeren Sortimentstiefe und -breite vor allem Familien und Großeinkäufer. Die Pkw-Orientierung ihrer Standorte stellt dabei aber im Gegensatz zu früher heute vielfach keinen Vorteil mehr dar, weil sie einen hohen Zeit- und Energieaufwand für größere „Wochenendeinkäufe“ erforderlich machen und Familien infolge der gestiegenen Berufstätigkeit der Frauen hierzu nicht mehr bereit sind. Die Bedarfsdeckung erfolgt stattdessen in wohnortnäheren Kombinationsstandorten aus Discounter, Supermarkt und Drogeriemarkt. Schließlich meiden auch Senioren tendenziell sehr große Verkaufseinrichtungen und Standorte auf der „Grünen Wiese“, weil sie sich von diesen überfordert fühlen.

Vor diesem Hintergrund bieten sich trotz der insgesamt rückläufigen Marktanteile von Supermärkten neue Profilierungschancen, etwa als „City-Supermärkte“ für Convenience in den Innenstädten,

¹² Quelle: GfK

¹³ Quelle: BBE Marktforschung (Food-Handel 2015)

Nachbarschaftssupermärkte (zur wohnortnahen Versorgung) und „Erlebnissupermärkten“ (mit Spezialisierung auf Bio, regionale Produkte oder Exotik), letztere allerdings weitgehend beschränkt auf Teilräume mit einem hohen Anteil kaufkraftstarker und „bildungsnahe“ Haushalte.

Neuorientierung der Vertriebsformen

Der Strukturwandel im Handel wird vor allem die traditionelle „Mitte“ betreffen, deren Mehrwert für die Verbraucher angesichts zunehmender Preisattraktivität neuer Wettbewerber nicht mehr deutlich erkennbar ist. Immer mehr Unternehmen passen sich diesem Druck an, indem sie sich entweder „nach oben“ oder „nach unten“ bewegen.

Paradebeispiel sind die Kauf- und Warenhäuser, die stärker standortdifferenziert unterschiedliche strategische Ausrichtungen entwickeln – einerseits Karstadt Kompakt andererseits „Flagschiffe“ im gehobenen Preissegment. H & M oder Zara geben sich mit Designer-Linien von Karl Lagerfeld das Ambiente gehobener Preislagen. Baumärkte inszenieren Lifestyle, Drogeriemärkte werden zum Wellnesstempel, Tchibo und Strauss Innovation zum neuen Lifestylewarenhaus. Damit weitet sich die Mitte wieder aus und wird von „Pseudo-Discountern“ wie Mediamarkt oder H&M besetzt.

Do-it-yourself – Strukturwandel bei gesättigtem Markt

Für Baumärkte und Gartencenter gilt der deutsche Markt mittlerweile als „gesättigt“. Dennoch expandieren wenige große Unternehmen immer noch in neue Standorte, deren Verkaufsflächen immer häufiger über 10.000 m² liegen – soweit teilweise oder nicht überdachte Freiflächen voll anzurechnet werden. Typisch für diese Betriebe ist etwa der „Drive-In“-Bereich für Baustoffe.

Bei der Bewertung lokaler Märkte ist zu berücksichtigen, dass Bau-, Heimwerker- und Gartenfachmärkte in der Größenordnung ab 1.000 m² VKF mit einem Umsatz von zusammen 17,5 Mrd. € am Gesamtmarkt (36,6 Mrd. €)¹⁴ nur einen Anteil von knapp der Hälfte erreichen. Der Rest verteilt sich auf kleinere mittelständische Märkte, Baustoff- und Holzhandel sowie sonstige Vertriebswege. Für die nächsten Jahre wird ein erheblicher Konzentrationsprozess erwartet, der auch zu massivem Verdrängungswettbewerb und Übernahmen führen wird.

¹⁴ Quelle: KPMG

Reaktionen des Einzelhandels auf gesetzliche Deregulierung

Im Zuge der europäischen Harmonisierung wird der deutsche Handel schrittweise dereguliert. So wurden die gesetzlichen Vorgaben zu Ladenöffnungszeiten dem lockereren Modell einiger europäischer Länder angepasst, was vor allem in größeren Innenstädten, Einkaufszentren und großen Fachmärkten zu Veränderungen führen dürfte. So erweiterten viele Anbieter unmittelbar nach Inkrafttreten der Neuregelung in Nordrhein-Westfalen ihre Öffnungszeiten bereits an mehreren Tagen in der Woche und öffneten bis 22 Uhr. Die Liberalisierung wirkt sich voraussichtlich auf die Angebotsstrukturen aus: Sie stellen einen Nachteil für den Versand- und Onlinehandel sowie für jede Art von „Convenience-Angeboten“ dar, die von den bisher strengen Regeln profitierten. Aber auch kleinere und nicht in Systemen organisierte Fachhandelsbetriebe können die erforderliche Ausweitung des Personalaufwandes meist nicht tragen und werden daher auf die Ausnutzung der neuen Freiheiten weitgehend verzichten.

Agglomerationen an verkehrsgünstigen Standorten, in Innenstadtlagen und Einkaufszentren können von den längeren Ladenöffnungszeiten profitieren, weil sich der „Einkaufsbummel“ in die Abendstunden oder auf das Wochenende verschiebt, Vorortlagen und kleinere Standorte haben dabei das Nachsehen. Ältere Menschen werden die verlängerten Ladenöffnungszeiten weniger nutzen, Familien dagegen umso mehr, insbesondere mit zunehmender Berufstätigkeit der Frauen.

Zuletzt konnte die BAG-Untersuchung Kundenverkehr bundesweit feststellen, dass der Samstag infolge der längeren Öffnungszeiten für die größeren Innenstädte als Einkaufstag wieder an Bedeutung gewonnen hat, dass dabei weniger Familien und mehr Singles einkaufen und diese auch im Durchschnitt mehr Geld ausgeben als noch im Jahr 2000. Zusätzlich macht sich offenbar bereits ein höherer Anteil Älterer bemerkbar.

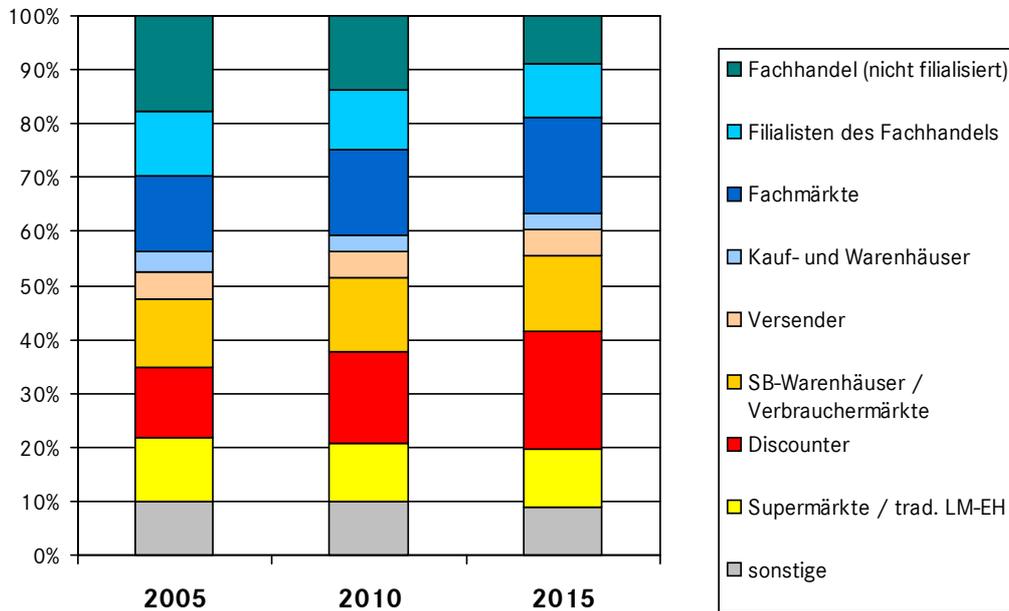
Für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs ist hingegen der Freitag der mit Abstand wichtigste Wochentag¹⁵. Jeder bundesdeutsche Haushalt unternimmt rd. 160 Einkäufe im Jahr, davon 70 bei Discountern, 51 bei Verbrauchermärkten und 22 in Supermärkten. Während diese Frequenzen in den letzten Jahren insgesamt nahezu konstant geblieben sind, haben Discounter zu Lasten von Supermärkten deutlich zugelegt¹⁶.

Zusammengefasst wird sich der Anteil der einzelnen Vertriebsformen im Einzelhandel in den nächsten Jahren wie folgt entwickeln:

¹⁵ Quelle: World of Women III, Bauer Media

¹⁶ Quelle: A.C. Nielsen

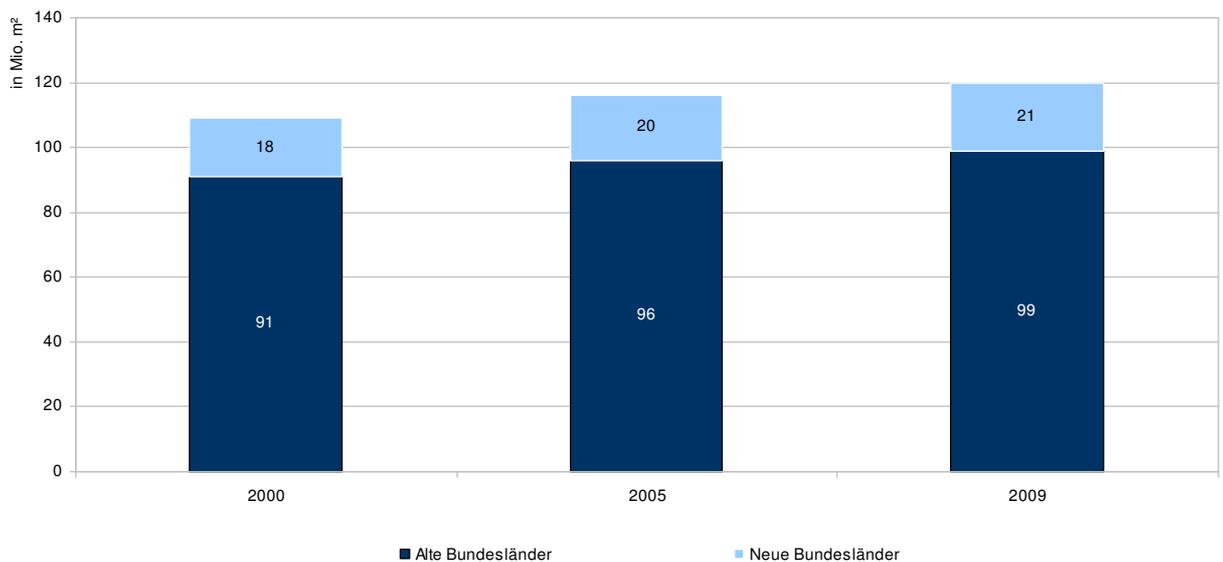
Abbildung 35: Entwicklung der Vertriebsformen im Einzelhandel (2005 – 2015)



Quelle: BBE Marktforschung

Schließlich ist davon auszugehen, dass die gesamten Verkaufsflächen trotz real nur noch gering steigender Einzelhandelsumsätze weiter wachsen werden. Das Wachstum wird jedoch vornehmlich auf die alten Bundesländer entfallen, während in den neuen Bundesländern nur noch geringe Flächenentwicklungen zu erwarten sind.

Abbildung 36: Entwicklung der Verkaufsflächen in Deutschland



Quelle: EHI

5 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim sowie Handlungsempfehlungen

5.1 Grundlegende Empfehlungen zur Verkaufsflächenentwicklung nach ausgewählten Warengruppen

Die Analyse hat gezeigt, dass sich in der Stadt Bornheim der Ausstattungsgrad in den verschiedenen Warengruppen sehr unterschiedlich darstellt. Um Aussagen bezüglich möglicher Verkaufsflächenentwicklungen treffen zu können, werden nachfolgend einzelne Sortimentsbereiche näher betrachtet.

Nahrungs- und Genussmittel

Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt die Stadt Bornheim über ein Ungleichgewicht in der Standortverteilung der Lebensmittelbetriebe. Defizite existieren insbesondere im Raum Merten/Rösberg und Sechtem.

Darüber hinaus ist die Existenz der in den jeweiligen historischen Ortsmitten ansässigen Rewe-Märkte in Walberberg und Merten aufgrund ungünstiger betrieblicher Bedingungen in ihrem Fortbestand gefährdet. Neben der eingeschränkten Erreichbarkeit für PKW-Kunden verfügen die Märkte mit 460 und 600 m² über - für die heutigen Ansprüche eines modernen Vollsortimenters - zu geringe Verkaufsflächen.

Entsprechend ergeben sich für den Bereich Nahrungs- und Genussmittel folgende Handlungserfordernisse:

- Sicherung und Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere in der Bornheimer Königstraße.
- Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten und Sechtem.
- Soweit aufgrund fehlender Flächenpotenziale in zentralen Versorgungsbereichen erforderlich und sinnvoll: Sicherung und Entwicklung von Ergänzungsstandorten für die Nahversorgung ausschließlich in wohngebietsorientierten Lagen.
- Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten.
- Mehrere bereits in Bornheim ansässige Lebensmittelbetriebe verfügen über Verkaufsflächen, die unter den heute marktüblichen Größen liegen (Rewe-Märkte Walberberg/Merten). In einigen Fällen ist die Erreichbarkeit für Kfz-Kunden nicht zufriedenstellend zu gewährleisten.

ten. Somit ist zu prüfen, für welche der bestehenden Märkte Möglichkeiten zur Vitalisierung am heutigen Standort bestehen. Alternativ sind städtebaulich verträgliche Ersatzstandorte zu identifizieren.

Drogeriewaren, Parfümerien

Die Angebotssituation im Drogeriewaren- und Parfümeriesegment in der Stadt Bornheim ist mit der Präsenz mehrerer Fachanbieter (dm, Rossmann, 2 x Schlecker, Parfümerie) sowie den Angeboten der Lebensmittelmärkte und Apotheken als befriedigend zu bewerten. Ergänzungen durch einen weiteren Spezialisten (Drogeriefachgeschäft, Parfümerie) würden nichtsdestotrotz zu einer höheren Bindung an die Stadt Bornheim in dieser Warengruppe führen. Mit der Schließung des Schlecker-Marktes in Merten ist hier ein örtliches Angebotsdefizit entstanden. Auch Roisdorf verfügt als große Ortschaft über keinen Drogeriemarkt.

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/ Büroorganisation

Sowohl im Marktsegment Bücher als auch bei Papierwaren und Büroorganisation zeigen sich enorme Kaufkraftabflüsse. Dies ist auf den äußerst schwachen Besatz zurückzuführen. Insgesamt stehen den Einwohnern 480 m² Verkaufsfläche in diesen Warengruppen zur Verfügung. Drei Fachgeschäfte mit zusammen ca. 100 m² Verkaufsfläche existieren vor Ort. Daneben beschränkt sich das Angebot auf die Sortimente der Lebensmittelmärkte sowie Kioske und Tankstellen-Shops. Somit ist die derzeitige Situation als nicht befriedigend zu bewerten. Die Ansiedlung weiterer qualifizierter Betriebe (Buchhandlung/ Büro-Fachmarkt) wäre für den Standort Bornheim von starkem Interesse.

Bekleidung

Größter Bekleidungsanbieter im Stadtgebiet ist der Outlet Store Lagerverkauf Daniels in der Simon-Arzt-Straße in Hersel, gefolgt von Takko-Fashion im Gewerbegebiet „Am Hellenkreuz“ und Chris Mode in Bornheim. Weitere wichtige Anbieter sind das Modehaus Blumenthal, Ernesting's Family und Esprit. Darüber hinaus fehlen kompetente Bekleidungsfilialisten als Magnetbetriebe und führen zu der starken Einkaufsorientierung in Richtung der Oberzentren Bonn und Köln. Die Ansiedlung von bisher nicht am Standort vertretenen Filialisten wie beispielsweise C&A, Strauss Innovation, New Yorker, Bonita, M&S Mode oder vergleichbarer Konzepte sind dringend zu empfehlen.

Schuhe

Die Situation in der Warengruppe Schuhe ähnelt der im Bereich Bekleidung. Der Besatz vor Ort ist zu gering und zu einseitig auf ein Segment konzentriert. Mit Deichmann und Siemes stellen bisher zwei preisorientierte Fachmärkte die größten Angebote in Bornheim. Ansonsten findet sich im Stadtgebiet nur noch ein Fachgeschäft (Gütelhofer Schuhe). Als Ergänzung zu den filialisierten An-

bieter im preisorientierten Segment wäre es sinnvoll, einen zusätzlichen Anbieter im gehobenen Angebotsegment des Facheinzelhandels für die Innenstadt von Bornheim zu gewinnen.

Sportartikel

Das Angebot von Sportartikeln beschränkt sich auf rund 900 m² Verkaufsfläche im Stadtgebiet. Größte Anbieter sind der Pferdespezialist Ceveau, das Angelzentrum Köln-Bonn und das Siemes Schuhcenter (nur Sportschuhe). Daneben existieren kleinere spezialisierte Fachgeschäfte. Auch hier fehlen größere Filialisten, die als Magnetbetriebe für Bornheim dienen können. Eine Angebots-ergänzung durch die Ansiedlung eines größeren (filialisierten) Fachgeschäftes, vornehmlich in Bornheim-Mitte, ist anzustreben. Tragfähig sind heute Konzepte mit einer Verkaufsfläche ab etwa 300 m². Als Beispiel können die Sportfachgeschäfte bzw. Sportfachmärkte der Verbundgruppen Intersport oder Sport 2000 genannt werden, die auch in Mittelstädten von selbstständigen Einzelhändlern auf bis zu 700 m² realisiert werden. Aufgrund der Zentrenrelevanz dieser Betriebsform sollten Ansiedlungen grundsätzlich auf die zentralen Versorgungsbereiche beschränkt bleiben.

Spielwaren

Das Spielwarenangebot in Bornheim beschränkt sich auf nur ein Fachgeschäft mit 40 m², wobei hier zusätzlich auch Schreibwaren geführt werden. Größter Anbieter in diesem Bereich ist der Toom-Markt mit einer Verkaufsfläche in diesem Bereich von rund 80 m². Die Ansiedlung eines Fachgeschäftes - auch in Verbindung mit komplementären Warengruppen (Schreibwaren, Bücher, Bastelbedarf) - ist zu empfehlen.

Möbel/ Einrichtungsbedarf

Insbesondere aufgrund der im Stadtgebiet ansässigen großflächigen Betriebe Porta sowie Möbel-Boss verfügt Bornheim über ein breites Angebot an Wohnmöbeln und Einrichtungsgegenständen. Ebenfalls breit aufgestellt ist Bornheim deshalb im Bereich Teppiche/ Gardinen sowie Glas/ Porzellan/ Keramik und Hausrat.

In Abhängigkeit von der Entwicklung der regionalen Wettbewerbssituation bestehen im Gewerbegebiet Bornheim-Süd zukünftig u. U. Ansiedlungschancen für spezialisierte Anbieter rund um das Thema Wohnen (z.B. Warengruppen-Spezialisten aus dem Möbeleinzelhandel, Küchen, Teppich-/ Bodenbeläge-Fachmarkt).

Baumarkt, Gartencenter, Blumen, Zoo

Auch in den Bereichen Baumarkt- und Gartenartikel sowie Blumen und Zoo existiert in Bornheim mit insgesamt ca. 32.400 m² Verkaufsfläche ein breites Angebot. Neben dem Bauhaus, Mobau Plus haben sich zahlreiche Unternehmen aus dem Bereich Garten/Zoo, allen voran Fressnapf, Gärtner's Pflanzenland und der Emka-Markt mit einer großen Gartenabteilung, angesiedelt. Die Angebotssituation im Schnittblumensortiment ist aufgrund der ansässigen Blumengeschäfte und Floristik-Fachgeschäfte als gut zu bewerten. Nennenswerte Entwicklungspotenziale sind vor diesem Hintergrund in diesen Segmenten nicht gegeben, einzig eine Eigenentwicklung der ansässigen Betriebe ist sinnvoll.

Unterhaltungselektronik, Elektrogeräte

Im Bereich Unterhaltungselektronik/ Elektrogeräte werden die vorhandenen Potenziale nicht ausgeschöpft. Dies gilt auch nach der erfolgten Erweiterung der Fachgeschäfte Lamprichs (Roisdorf) und Nelles (Waldorf). Entsprechend sehen die Gutachter Chancen für eine Erweiterung des Angebotes, speziell in Verbindung mit dem Bereich Foto und hochwertigen Hausgeräten.

5.2 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim

Aus Sicht der Landesplanung soll ein kommunales Einzelhandels- und Zentrenkonzept in erster Linie Vorschläge für die Ausgestaltung des landesplanerischen Steuerungsansatzes unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Besonderheiten entwickeln.

Dabei formuliert § 24 a Landesentwicklungsprogramm (LEPro) die Grundsätze der Raumordnung für die Planung großflächiger Einzelhandelsvorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO.¹⁷ Demnach kommen für großflächigen Einzelhandel künftig nur noch Standorte in zentralen Versorgungsbereichen (d.h. in Innenstädten, Ortsmitten, Ortsteilzentren) in Betracht, sofern es sich um Vorhaben mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt. Vorhandene Standorte außerhalb zentraler Versorgungsbereiche genießen Bestandsschutz. Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Möbelmärkte, Gartencenter, Baumärkte) und begrenztem Randsortiment dürfen weiterhin außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen entstehen.

Im Einzelnen gilt:

- Die zulässigen Nutzungen müssen sich in Art und Umfang nach der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches richten, in dem ihr Standort liegt. Sie dürfen weder zentrale Versorgungsbereiche noch die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet beeinträchtigen.
- Die räumliche und funktionale Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt durch die Kommunen, ist aber an Kriterien gebunden, etwa die „städtebaulich integrierte Lage innerhalb eines im Regionalplan dargestellten „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ (ASB) und die „gute verkehrliche Anbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz“.
- Eine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung wird regelmäßig nicht unterstellt, solange der erwartete Umsatz eines Planvorhabens die zurechenbare Kaufkraft weder in einzelnen Sortimentsbereichen noch insgesamt übersteigt. Bezugsmaßstab ist bei Hauptzentren die Kommune, bei Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind es die funktional zugeordneten Ortsteile bzw. die zu versorgenden Bereiche.
- Gemäß § 24 a Abs. 3 LEPro dürfen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsvorhaben auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen geplant werden, wenn ergänzend zu dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment nur ein begrenztes zentren- und nahversorgungsrelevantes Randsortiment vorgesehen ist. Von einer Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Grundversorgung ist in der Regel dann nicht auszugehen, wenn für das Kernsortiment ausreichend Kaufkraft innerhalb der Standortge-

¹⁷ Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung vom 19. Juni 2007 (GV. NRW. 2007 S. 225)

meinde zur Verfügung steht und sich der Umfang des Randsortiments auf 10 % bzw. höchstens 2.500 m² der insgesamt in dem betreffenden Sondergebiet zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

- Standorte von zwei oder mehr Vorhaben mit mind. 50.000 m² Verkaufsfläche müssen in den Regionalplänen als ASB mit Zweckbindung dargestellt werden. Ihre Randsortimente dürfen insgesamt max. 5.000 m² VKF umfassen.

Ergänzend wurde auch der „Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen“ im September 2008 durch die Landesregierung aktualisiert. Die Verwaltungsvorschrift erläutert die wesentlichen Punkte der gesetzlichen Rahmenbedingungen und bestimmt das Verwaltungshandeln. Der Absatz 4.1 führt zu gemeindlichen Einzelhandelskonzepten aus:¹⁸

„Mit der Aufstellung von gemeindlichen Einzelhandelskonzepten und der planungsrechtlichen Umsetzung dieser Konzepte durch Bauleitpläne unterstützen die Gemeinden die Entwicklung ihrer Zentren und Nebenzentren und sorgen für eine ausgewogene Versorgungsstruktur. Einzelhandelskonzepte schaffen einerseits eine Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die Bauleitplanung und die Beurteilung von Vorhaben, andererseits Planungs- und Investitionsunsicherheit für Einzelhandel, Investoren und Grundstückseigentümer.

In den Einzelhandelskonzepten legen die Gemeinden ihre **Entwicklungsziele für den Einzelhandel** fest. Dies beinhaltet neben den angestrebten Zentrengefüge über die **Festlegung zentraler Versorgungsbereiche** auch die **Bestimmung der Sonderstandorte** für großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten sowie **sonstige Sonderstandorte** (u. a. Großeinrichtungen gem. § 24 a Abs. 4 LEPro). Dabei werden auf der Grundlage einer konkreten Bestandserhebung und -analyse der Einzelhandelssituation sowie der städtebaulichen Konzeption für die Einzelhandelsentwicklung die bestehenden tatsächlichen zentralen Versorgungsbereiche sowie die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche räumlich und funktional festgelegt. Zu einem Einzelhandelskonzept gehört auch die ortsspezifisch zu entwickelnde **Liste zentrenrelevanter Sortimente**.“

Mit einer Entscheidung des Oberverwaltungsgerichtes Nordrhein-Westfalen wurde § 24 a Abs. 1 LEPro auf den Prüfstand im Jahre 2009 gestellt. Im Urteil vom 26.08.2009 hat der Verfassungsgerichtshof entschieden, dass § 24 a Abs. 1 S. 4 LEPro NRW, wonach FOCs mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche nur in Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern ausgewiesen werden dürfen, mit der Landesverfassung nicht vereinbar ist. Die Regelung verletzt das Recht auf kommunale Selbstverwaltung und ist deshalb nichtig.

¹⁸ Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben; Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben (Einzelhandelserlass NRW). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr – V.4/ VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323 – 30.28.17. vom 22.09.2008.

§ 24 a Abs. 1 S. 4 LEPro wirke gegenüber Gemeinden mit nicht mehr als 100.000 Einwohnern als striktes Verbot, ein FOC mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche eigenverantwortlich anzusiedeln. Dieser Eingriff in die gemeindliche Planungshoheit verstoße gegen das Verhältnismäßigkeitsprinzip und das Willkürverbot. Die Verbotsregelung in § 24 a Abs. 1 S. 4 LEPro sei nicht durch überörtliche Interessen von höherem Gewicht gerechtfertigt. Nachvollziehbare Erwägungen für die ausnahmslose Festlegung der Schwellenwerte für die Verkaufsfläche und die Einwohnerzahl seien nicht ersichtlich (Urteil des VerfGH Nordrhein-Westfalen vom 26.08.2009, Az.: VerfGH 18/08).

In Fortsetzung dieses Rechtsstreites hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) Münster in seinem Urteil vom 30.09.2009 (10 A 1676/08) die Bezirksregierung Münster verpflichtet, den Flächennutzungsplan der Stadt Ochtrup, der eine Erweiterung des bestehenden FOC von 3.500 m² auf 11.500 m² Verkaufsfläche vorsah, zu genehmigen. Zur Begründung hat das Oberverwaltungsgericht ausgeführt, dass die Planung nicht gegen verbindliche Ziele der Raumordnung verstoße, weil **§ 24 a LEPro** – soweit er hier noch einschlägig sei – allenfalls **in der Abwägung zu berücksichtigende Grundsätze der Raumordnung** enthalte. Denn die Regelungen des § 24 a LEPro erfüllen nach Auffassung des OVG nicht die gesetzlichen Anforderungen an die Gemeinden bindende Ziele der Landesplanung im Sinne von § 1 Abs. 4 BauGB. Der Landesgesetzgeber habe keine der kommunalen Bauleitplanung vorgelagerte abschließende Entscheidung getroffen. Dies aber sei Voraussetzung für die Einordnung einer Regelung als Ziel der Landesplanung. Außerdem sei die Vorschrift nicht hinreichend bestimmt.

Das Urteil hat nach einem Beschluss des Bundesverwaltungsgerichtes vom 14.04.2010 Rechtskraft erlangt. Damit wird die Verantwortung für die Entwicklung des Einzelhandels von den Landesplanungsbehörden wieder auf die Gemeinden zurückverlagert. Grundsätzlich wird den Kommunen damit wieder freigestellt, großflächige Einzelhandelsvorhaben selbst dann außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu planen, wenn diese zentren- und nahversorgungsrelevante Kentsortimente führen. Die Kommunen sind allerdings gehalten, auch die Grundsätze der Raumordnung zu beachten und bei einer Abweichung diese zu begründen und nachvollziehbar abzuwägen.

Der **Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit** über die Verfahren der Bauleitplanung bleibt selbstverständlich weiterhin die wichtigste Genehmigungsvoraussetzung.

Vor diesem Hintergrund werden im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept folgende Aussagen getroffen:

- Stärkung und Sicherung der hervorgehobenen Versorgungsfunktion der Ortsmitte Bornheim/Roisdorf als Hauptzentrum der Stadt Bornheim.
- Förderung der Ortsmitten von Hersel und Merten als Nahversorgungszentren.
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit Wohngebietsbezug.

- Konzentration des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf städtebaulich geeignete Standorte im Stadtgebiet.

Unter Berücksichtigung der vorgestellten Zielvorstellungen empfehlen die Gutachter bei der künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen folgendes **Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept** (vgl. Abbildung 37).

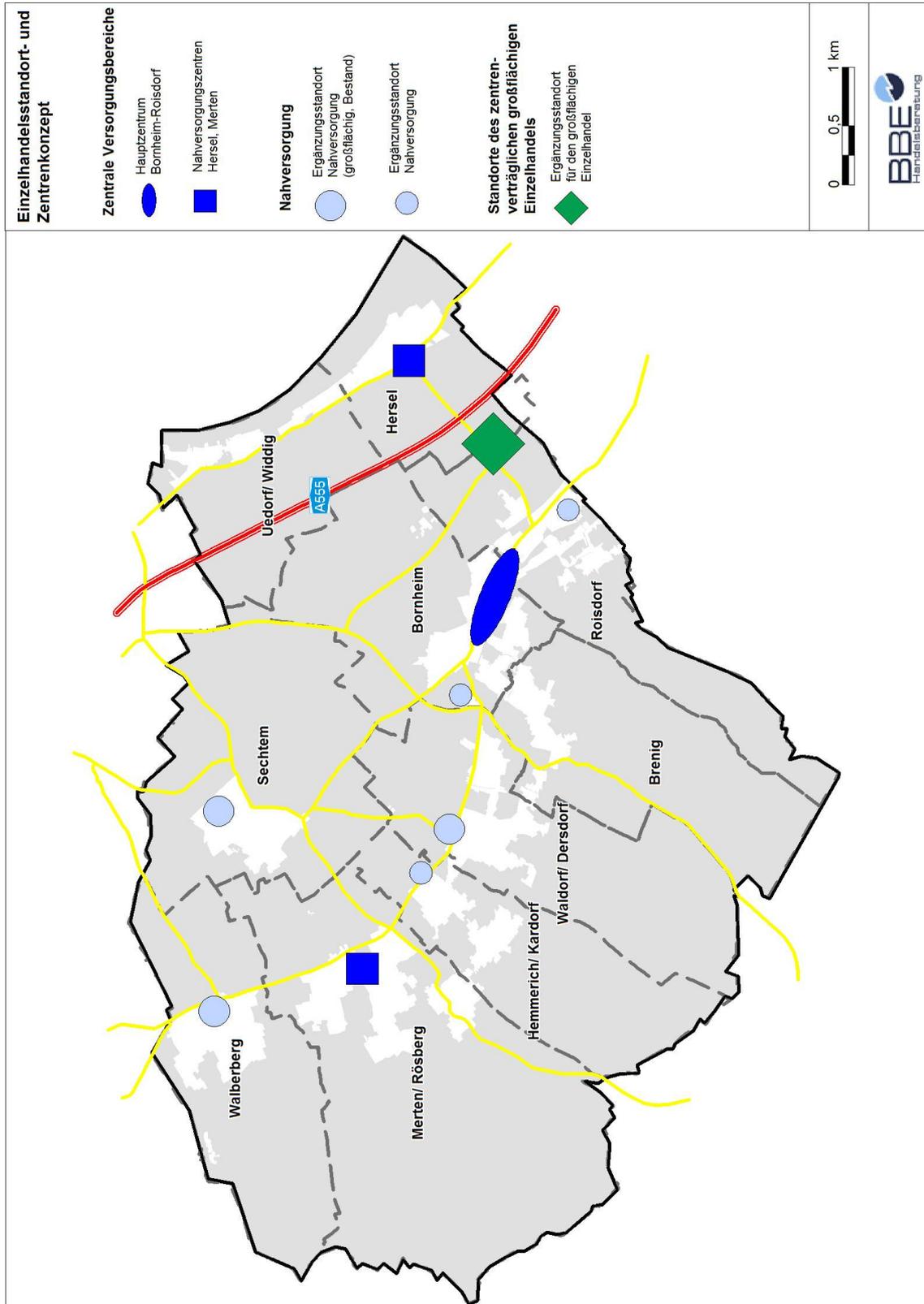
Zentrale Versorgungsbereiche

Die Funktion des **Hauptzentrums** der Stadt Bornheim wird dabei vom zentralen Versorgungsbereich Bornheim/ Roisdorf ausgefüllt, der sich von der Königsstraße in Bornheim bis zum Standortbereich Rathaus/ Schumacherstraße erstreckt.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zwei Einzelhandelsschwerpunkte vorhanden: Erstens die historisch gewachsene Ortsmitte Bornheim mit der Königsstraße als Hauptgeschäftslage. Zweitens das Rathaus-Umfeld in Roisdorf, das die Funktion eines Ergänzungsstandorts übernimmt und schwerpunktmäßig für die Aufnahme von denjenigen großflächigen zentrenrelevanten Betrieben vorgesehen ist, die in die gewachsene Struktur der Königsstraße baulich nicht integriert werden können. Darüber hinaus findet sich hier mit dem Toom SB-Warenhaus der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Ortsteile. An diesem Standort kann die Weiterentwicklung des Hauptzentrums mit einer Ergänzung der aktuell nicht ausreichend vorhandenen Sortimente erfolgen.

Die Ortsmitten von Hersel und Merten erhalten die Funktionszuweisung von **Nahversorgungszentren**. Damit werden sie als zentrale Versorgungsbereiche bestimmt, die unter Berücksichtigung der Vorgaben von § 24a LEPro auch für die Aufnahme großflächiger Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten geeignet sind.

Abbildung 37: Zentrale Versorgungsbereiche



Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung

Die Standorte der großflächigen Rewe Supermärkte in Sechtem und Waldorf sowie der im Frühjahr 2009 eröffnete Edeka Supermarkt in Walberberg übernehmen wichtige Ergänzungsfunktionen für die wohnungsnahe Versorgung auf Ortsteilebene.

Aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgung umliegender Wohnquartiere sind die Discounterstandorte von Lidl in Kardorf, Penny am Bahnhof Roisdorf und Aldi am Hellenkreuz als (nicht großflächige) Ergänzungsstandorte in das Konzept aufgenommen. Bei letzterem Standort wird dabei unterstellt, dass dieser nach Realisierung der geplanten Wohngebiete Hexenweg, Hohlenberg und Königstraße zukünftig einen deutlich verbesserten Wohngebietsbezug aufweisen wird.

Ergänzungsstandorte für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel

Als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten wird das Sondergebiet Bornheim-Süd (Alexander-Bell-Str.) in das Standortkonzept aufgenommen.

Eine Ausweisung zusätzlicher Sonderbauflächen innerhalb der Gewerbegebiete Kardorf und Sechtem wird nicht empfohlen.

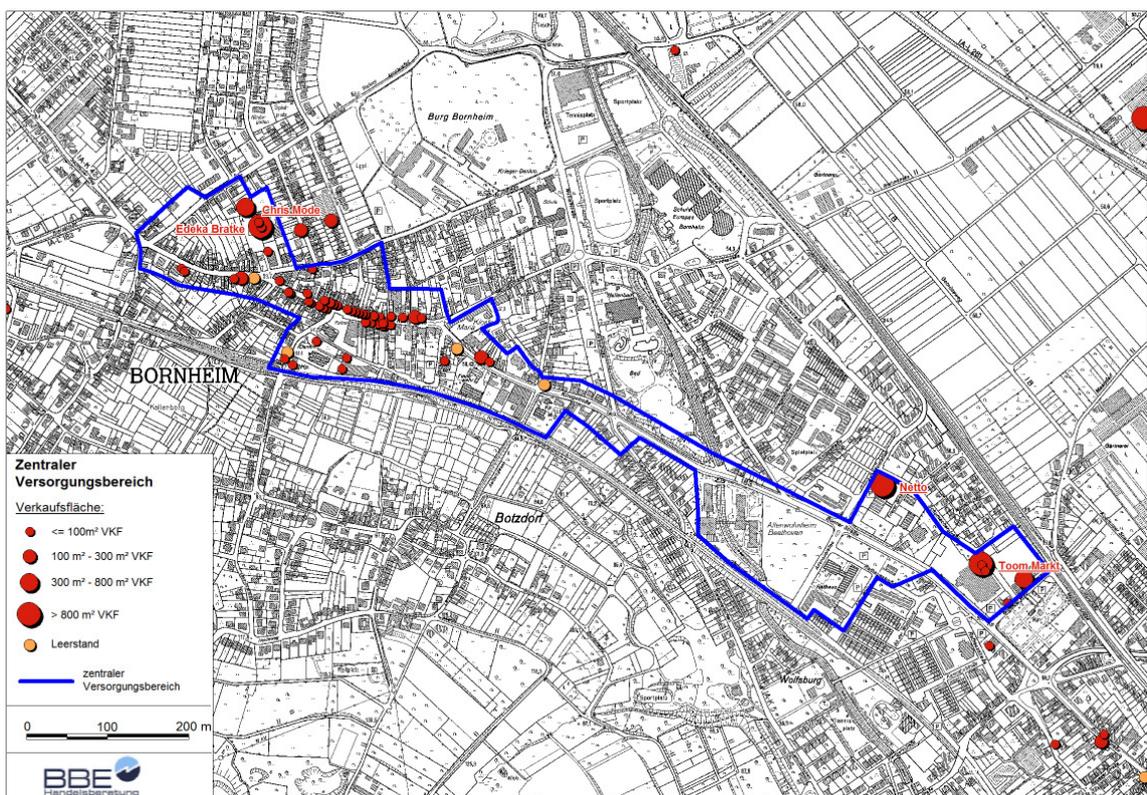
5.3 Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

5.3.1 Empfehlungen zur Entwicklung des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf

Die Analyse der Einzelhandelsstrukturen in der Bornheimer Innenstadt zeigte auf, dass sich die Hauptfunktionszonen des Einzelhandels auf die zwei Bereiche Königstraße und Rathausumfeld verteilen.

Diese Nutzungsschwerpunkte bestimmen die räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches, der sich von der Ortsmitte Bornheim bis zur Schumacherstraße in Roisdorf erstreckt (vgl. Abbildung 38):

Abbildung 38: Zentraler Versorgungsbereich Bornheim/ Roisdorf



Kartengrundlage: Stadt Bornheim; eigene Darstellung

Dem vorgeschlagenen Zentrenkonzept folgend, sollte dieser Bereich als **Hauptzentrum** für die Stadt Bornheim dienen.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sollte sich der Einzelhandel auf zwei räumliche Schwerpunkte konzentriert bleiben:

Zum einen auf die historische Ortsmitte, die im Wesentlichen die Königstraße zwischen der Einmündung des Apostelpfades im Westen und dem Kliehof-Areal im Osten sowie den Edeka-Standort umfasst. Aufgrund der spezifischen städtebaulichen Situation sollte die Königstraße dabei insbesondere als Standort für kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe dienen.

Zweitens auf das Rathausumfeld, das vor allem großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten aufnehmen sollte. (siehe auch Kap. 5.2).

Für den zentralen Versorgungsbereich sprechen die Gutacher folgende Entwicklungsempfehlungen aus:

Entwicklung des Einzelhandelsschwerpunkts Königstraße

- Möglichkeiten zur weiteren Arrondierung des Einzelhandelsbesatzes ergeben sich bei einer möglichen Verlagerung auf dem Grundstück des Baustoff-Großhandels Schilling. Im Falle einer Neubebauung sollten die Erdgeschosse mit Einzelhandel-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben belegt werden.
- Mit der Fertigstellung des Netto-Discountmarktes im Umfeld des Kliehofs erhält einerseits der Hauptgeschäftsbereich Königstraße in östlicher Randlage, jedoch in fußläufiger Entfernung, einen weiteren wichtigen Frequenzbringer. Andererseits eröffnet dieser Betrieb auch Potenziale, die Bestandsimmobilie Kliehof wieder durch Einzelhandel zu nutzen.
- Der Parkplatz Burgstraße und die benachbarten unbebauten Grundstücke sind aus gutachterlicher Sicht nur eingeschränkt für eine großflächige Einzelhandelsnutzung geeignet. Zum einen ist keine funktionsfähige Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich der Königstraße möglich, da die Verbindungsachsen Heinestraße und Withoffstraße als reine Wohnstraßen keinen Informationswert für die Kunden aufweisen, so dass trotz der geringen Entfernung von ca. 200 m keine funktionsfähige Fußweganbindung und damit kein Leistungsaustausch mit der Königstraße geschaffen werden kann. Andererseits ist die Verkehrserschließung insbesondere bei frequenzstarken großflächigen Einzelhandelsbetrieben schwierig, da sich unweit des Standortes eine Grundschule befindet und die Burgstraße bzw. Walrafstraße damit nur eine eingeschränkte Verkehrsaufnahmefähigkeit hat.
- Im Zuge der Umgestaltung des Peter-Fryns-Platzes zu einem Stadt- und Kommunikationsplatz ist eine Umnutzung der derzeit durch die Polizei genutzten Flächen und eine bauliche

Veränderung des Kreissparkassen-Gebäudes vorgesehen. Aus gewerbeplanerischer Sicht erscheint es sinnvoll, in das Gebäude an der Platzfront neben Sparkassenräumen auch Einzelhandels- und Gastronomieeinheiten vorzusehen.

- Hinsichtlich weiterer Empfehlungen wird auf die Aussagen des integrierten Handlungskonzepts Königstraße (Planungsgruppe MWM, Econ-Consult Aachen/ Köln 2004) Bezug genommen.

Entwicklung des Einzelhandelsschwerpunkts Rathausumfeld

- Die Leitfunktion des Standorts sollte die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten sein, für die in der Königstraße keine ausreichend große Flächen vorhanden sind.
- Um unerwünschte Standortkonkurrenzen zwischen der Königstraße und dem Rathausumfeld zu vermeiden, sollte der Anteil kleinteiliger Ladennutzungen im Rahmen zukünftiger Entwicklungsplanungen durch geeignete Bebauungsplanfestsetzungen gering gehalten werden.
- Die Erreichbarkeitsbeziehungen des Toom-Standortes sollten verbessert werden. Hierzu gehören die Erweiterung und die Verbesserung der räumliche Zuordnung der Stellplätze sowie eine Optimierung der Anbindung an die Bonner Straße über eine zentrale Zufahrt.
- Unter Einbeziehung heute mindergenutzter Grundstücke sollten Möglichkeiten zur Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe geschaffen werden. Aufgrund fehlender Standortalternativen im Bornheimer Stadtgebiet wäre dabei die Ansiedlung eines Elektronik-Fachmarkts besonders zu begrüßen.
- Im Rahmen einer Vorprüfung möglicher Einzelhandelsnutzungen wurde eine Verkaufsflächengröße von insgesamt 20.000 m² vorgeschlagen. Die Angebotsschwerpunkte sollten bei SB- bzw. Fachmärkten mit den Sortimenten Lebensmittel (max. 4.000 m²), Bekleidung (max 5.000 m²) und Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik (max. 3.000 m²) gesetzt werden. Darüber hinaus ist eine Ergänzung durch die Sortimente Drogeriewaren (max. 1.000 m²), Haushaltswaren/ Glas, Porzellan, Keramik (max. 1.000 m²), Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher (max. 1.500 m²), Schuhe, Lederwaren (max. 1.500 m²), Sportartikel (max. 1.500 m²), Fahrräder (max. 800 m²), Optik und Apotheke (jeweils max. 30 m²) möglich.
- Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Ro 17 sieht eine Begrenzung der Verkaufsfläche auf eine verkehrlich angepasste Größenordnung und den Ausschluss eines weiteren Lebensmitteldiscountmarktes vor.

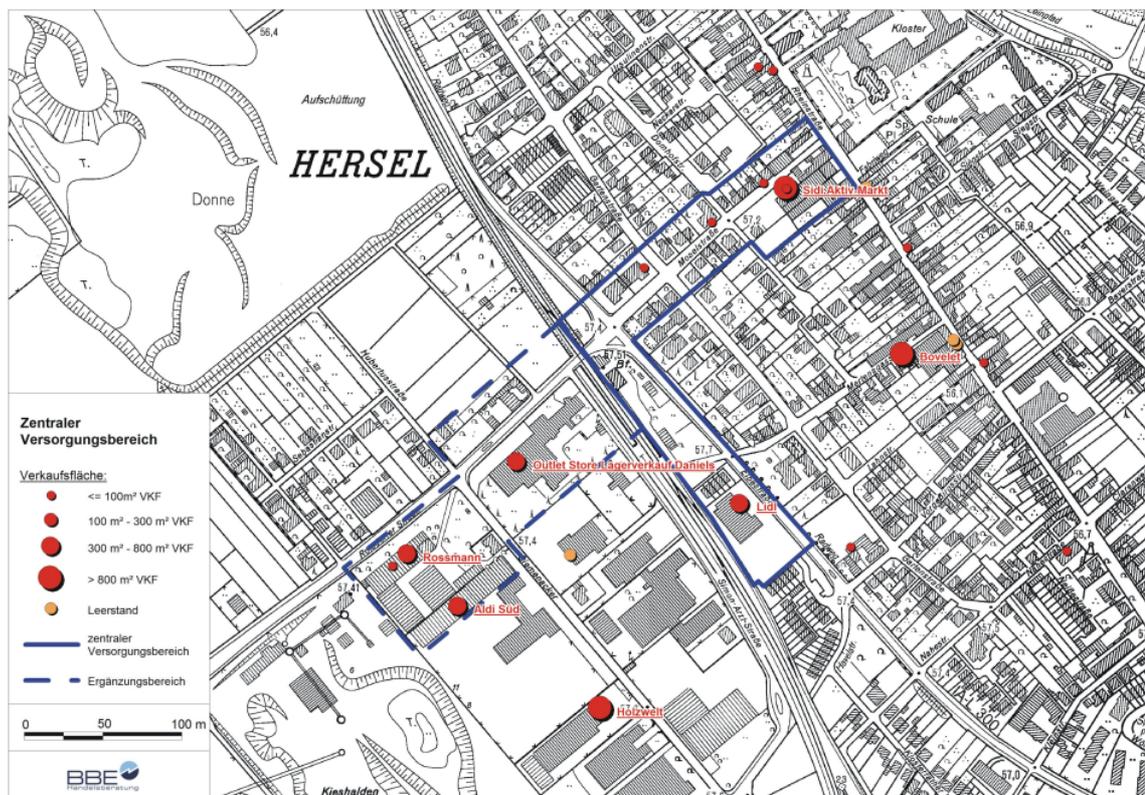
- Langfristig sollte eine Überplanung des heute vom Kfz-Betrieb Reuter genutzten Grundstücks und des Eckgrundstücks Bonner Straße/ Adenauerstraße erfolgen, um so weitere Entwicklungsflächen für den Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimente zu schaffen.
- Als Alternative zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes im Rathausumfeld bietet sich der Standort Schwimmbadwiese an. Für das südliche Areal des städtischen Schwimmbades wird eine „schwimmbadverträgliche“ Umnutzung diskutiert. Der Standort befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 m zur Königstraße und könnte somit als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel dienen. Vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Bornheim sollte das Areal jedoch nur alternativ zum Toom-Umfeld durch Einzelhandelsnutzungen belegt werden, da ansonsten die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit sowohl der Königstraße als auch des Toom-Standes Schumacherstraße beeinträchtigt würde. Entwicklungspotenziale bestehen vor allem im großflächigen Einzelhandel, der nicht in den Hauptgeschäftsbereich der Königstraße integriert werden kann.

5.3.2 Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Hersel

Derzeit wichtigster Träger der Nahversorgung in Hersel ist der Sidi Supermarkt an der Moselstraße. Darüber hinaus sind mit Lidl an der Havelstraße sowie Aldi und Rossmann an der Roisdorfer Straße weitere wichtige Nahversorgungseinrichtungen ansässig. Der ehemalige Aldi-Standort Siemenacker wurde zwischenzeitlich aufgegeben und sollte nicht durch weiteren zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel nachgenutzt werden.

Mit der Verlagerung des Aldi-Marktes und der Ergänzung durch einen Rossmann Drogeriemarkt und eine Bäckerei mit Café wurde das Nahversorgungszentrum faktisch im Südwesten ergänzt (vgl. Abbildung 39). Um eine bessere Anbindung an die Ortslage und die Siedlungsflächen zu schaffen, sollte aus Sicht des Gutachters geprüft werden, ob für den Bereich westlich des Haltepunktes mit den Grundstücken Daniels und Collo sowie teilweise mindergenutzten Grundstücken eine Gesamtplanung erarbeitet werden kann, die eine Nutzungsverdichtung ermöglicht (ergänzender nahversorgungsrelevanter Einzelhandel, Park+Ride-Anlage mit Kiosk/ Backshop/ Café am Bahnhaltepunkt, Dienstleister usw.).

Abbildung 39: Nahversorgungszentrum Hersel



Kartengrundlage: Stadt Bornheim; eigene Darstellung

In Ergänzung können die nördlich der Roisdorfer Straße gelegenen Grundstücke (vgl. Abbildung 39), als Standorte für ergänzende Einzelhandelsangebote in das Nahversorgungszentrum einbezogen werden, die eine Verbindung zwischen dem Aldi-Standort und der Ortsmitte Hersel herstellen.

In jedem Fall ist die Anbindung für Fußgänger und Radfahrer zwischen Roisdorfer Straße und Moselstraße über die Landesstraße 300 und Straßenbahntrasse wesentlich zu verbessern.

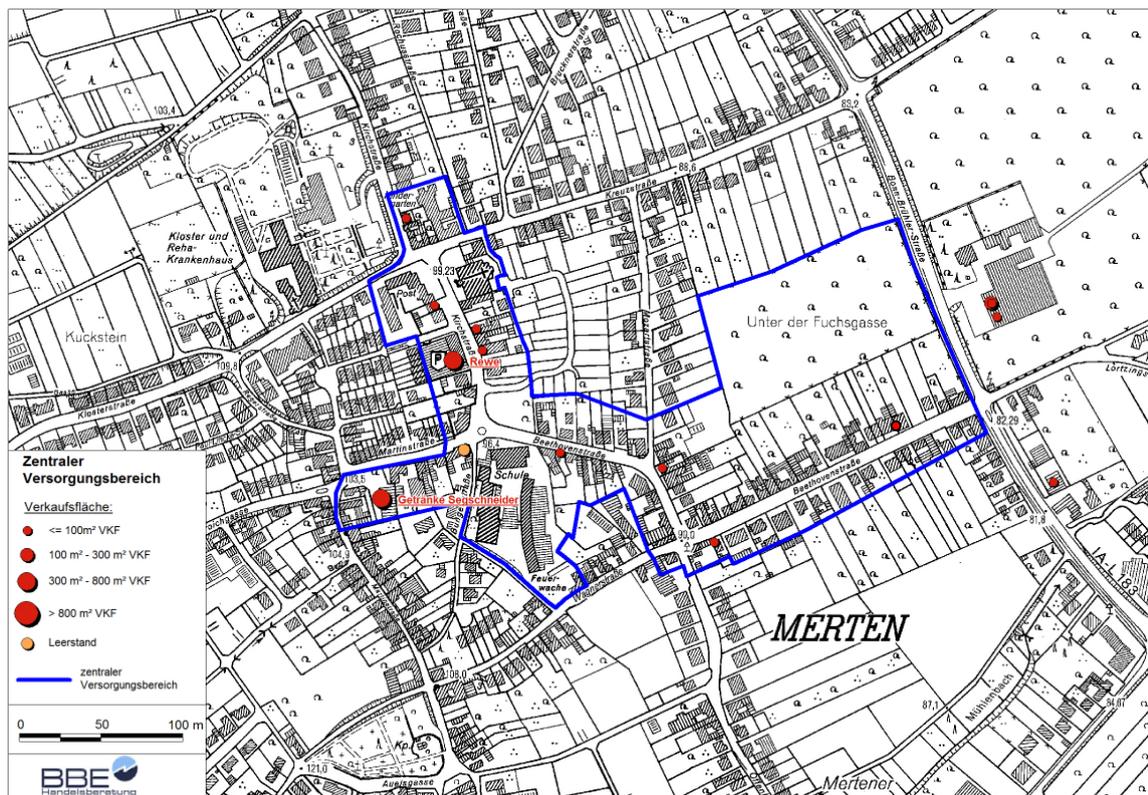
5.3.3 Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Merten

Der Stadt Bornheim liegen verschiedene Investorenanfragen vor, im Raum Merten weitere nahver- sorgungsrelevante Betriebe anzusiedeln.

Aus Sicht der Gutachter sind zusätzliche Betriebe zu befürworten, für die Angebotsdefizite beste- hen, wenn sie an einem Standort realisiert werden, der eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und dem Ortszentrum Merten räumlich zugeordnet ist (vgl. Abbildung 40).

Aufgrund der Lagebeziehungen zum Ortskern Merten ist unter den in Frage kommenden Entwick- lungsarealen das Grundstück nördlich der Beethovenstraße am besten geeignet, die angestrebte Funktion eines Ergänzungsstandorts im Nahversorgungszentrum Merten zu übernehmen.

Abbildung 40: Nahversorgungszentrum Merten



Kartengrundlage: Stadt Bornheim; eigene Darstellung

Für das Nahversorgungszentrum Merten wird somit ein Abgrenzungsvorschlag unterbreitet, der neben den Geschäftslagen Kirchstraße und Beethovenstraße im Bereich der historischen Ortsmitte den potenziellen Entwicklungsbereich nördlich der Beethovenstraße (Flurstück „Unter der Fuchsgasse“) als Ergänzungsstandort einbezieht. Das zu entwickelnde Areal kann - eine Aktivierung pri-

vater Grundstücke vorausgesetzt – über eine Fußwegeverbindung an die zentrale Ortsmitte angebunden werden und eröffnet somit die Möglichkeit für eine Arrondierung des Nahversorgungsangebots in Merten.

Nach dem letzten Diskussionsstand sind in diesem Entwicklungsbereich ein Lebensmittel-Discountmarkt (1.150 m² Verkaufsfläche), ein Drogeriemarkt (ca. 600 m² Verkaufsfläche), ein Getränkemarkt (ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) und ergänzende Fachmärkte/ Shops vorgesehen. Der Getränkemarkt soll die vergrößerte Getränkeabteilung des an der Kirchstraße ansässigen Supermarktes aufnehmen, der dadurch die Möglichkeit erhält, seine Lebensmittelverkaufsflächen im Bestand zu erweitern.

Diese Planung ist aus Sicht des Gutachters im Grundsatz zu befürworten, da mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe eine Stärkung des Nahversorgungsschwerpunkts Merten verbunden wäre. Heute noch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente bestehende Angebotsdefizite würde mit Ansiedlung der drei Betriebe bei gleichzeitiger Vergrößerung der Lebensmittelabteilung des bestehenden Rewe Markts weitgehend ausgeglichen.

Darüber hinaus könnte auch die bestehende Geschäftslage an der Kirchstraße von der Ansiedlung profitieren. Um diesen Effekt zu erreichen, müssen allerdings möglichst direkte Fußwegeverbindungen zwischen Planstandort und Ortsmitte hergestellt werden. Der Stadt Bornheim wird empfohlen, die Schaffung attraktiver Fußwegenetze zur Integration des Standorts in den gewachsenen Geschäftsbereich für den Realisierungsfall einzufordern.

5.4 Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung

Neben den im räumlichen Zusammenhang der vorab dargestellten zentralen Versorgungsbereiche ansässigen nahversorgungsrelevanten Betriebe sind im Stadtgebiet Bornheim mehrere Lebensmittelbetriebe ansässig, die wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen.

Dies trifft insbesondere auf die großflächigen Rewe Supermärkte in **Sechtem** und **Waldorf** sowie den Edeka Supermarkt in **Walberberg** zu. Mit Bezug auf § 24a Abs 5 LEPro sollten diese Standorte langfristig im Bestand gesichert werden.

Aufgrund ihrer Bedeutung für die Versorgung umliegender Wohnquartiere übernehmen die Discounterstandorte von Lidl in **Kardorf**, Aldi im Gewerbegebiet „**Am Hellenkreuz**“ sowie Penny in **Roisdorf** ebenfalls wichtige Ergänzungsfunktionen für die wohnungsnahen Versorgung.

Beim Standort „Am Hellenkreuz“ ist dabei zu beachten, dass dieser nach Realisierung der geplanten Wohngebiete Hexenweg, Hohlenberg und Königstraße zukünftig einen deutlich verbesserten Wohngebietsbezug aufweisen wird.

Für die weitere Entwicklung der Nahversorgung in der Stadt Bornheim sollen die bestehenden Entwicklungspotenziale bei den **nahversorgungsrelevanten Sortimenten** dazu genutzt werden, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte – soweit die standortseitigen Rahmenbedingungen dies erlauben – zu stärken.

Möglichkeiten der Stärkung können sein: die Umstrukturierung und Anpassung der bestehenden Nahversorgungszentren/ -standorte an die aktuellen Marktanforderungen sowie die Ansiedlung von neuen nahversorgungsrelevanten Betrieben im unmittelbaren Umfeld der bestehenden Nahversorgungszentren/ -standorte.

Die Schaffung weiterer Nahversorgungsstandorte mit wohnungsnaher Versorgungsfunktion soll grundsätzlich möglich sein.¹⁹ Dies sollte allerdings an die Bedingungen geknüpft werden, dass:

- die Standorte einen deutlichen Bezug zu einem durch Wohnungsnutzung geprägten Gebiet aufweisen (wohngebietsintegrierte Lage),
- durch die geplanten Nahversorgungsbetriebe keine negativen raumordnerischen und städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.

¹⁹ Die Regelungen des § 24 a LEPro und des § 11 Abs. 3 BauNVO lassen die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch an städtebaulich integrierten Standorten außerhalb der festgelegten zentralen Versorgungsbereiche zu. Bei Überschreitung der Regelvermutungsgrenze von 1.200 m² Geschossfläche, gleichbedeutend 800 m² Verkaufsfläche, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung nachzuweisen, dass keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Insbesondere im Ortsteil Sechtem bestehen Planungen direkt angrenzend an die Willmuthstraße, die die höchste Konzentration von publikumsintensiven Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aufweist, einen Lebensmittelsupermarkt anzusiedeln. Aus gutachterlicher Sicht ist diese Projektplanung sehr gut geeignet, den bestehenden Geschäftsstandort Willmuthstraße zu festigen und als Nahversorgungszentrum weiterzuentwickeln. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mit dem bestehenden wohngebietsorientierten, jedoch isolierten Rewe-Markt nur eine geringe Nahversorgungsausstattung in Sechtem besteht. Der Planstandort östlich der Bahnhofstraße/ Erfurter Straße ist geeignet, das festgestellte Angebotsdefizit durch einen Lebensmittel-SB-Markt zu schließen.

5.5 Entwicklung des zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandels

Mit Abstand wichtigster Angebotsstandort des großflächigen Einzelhandels in Bornheim stellt die Alexander-Bell-Straße im Gewerbepark Bornheim-Süd dar. Auf ca. 44.000 m² Verkaufsfläche summiert sich das Angebot von Porta, Bauhaus und Boss-Möbel. Die drei Betriebe vereinen somit an diesem - nicht an Siedlungsflächen angeschlossenen - Standort fast 50 % der Gesamtverkaufsfläche von Bornheim.

Trotz des breiten Besatzes stehen in diesem Bereich noch Freiflächenpotenziale zur Verfügung, die zur Ansiedlung großflächiger Einheiten dienen könnten. Vor diesem Hintergrund wird das Gebiet als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentren- und nicht-nahversorgungsrelevanten Sortimenten in das Standort- und Zentrenkonzept aufgenommen.

Nach Eröffnung des Porta Möbelhauses nimmt das Gebiet die Funktion eines regional bedeutsamen Angebotsstandortes rund um die Themen „Wohnen, Haus und Garten“ ein. Die Ansiedlung weiterer Betriebe mit entsprechender Sortimentsausrichtung erscheint mittel- und langfristig denkbar. Ansiedlungschancen könnten beispielsweise für spezialisierte Anbieter rund um das Thema Wohnen (z.B. Warengruppen-Spezialisten aus dem Möbele Einzelhandel, Teppich-/ Bodenbeläge-Fachmarkt, Küchen) bestehen.

Darüber hinaus könnte der Standort auch weitere Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten aufnehmen. Zu beachten ist allerdings, dass eine Erweiterung des bestehenden Sondergebiets über seine heutigen Grenzen hinaus nur in begrenztem Maße möglich sein dürfte. Denn das Gewerbegebiet Bornheim-Süd ist als Bestandteil des „GIB Bornheim/Alfter“ vom Grundsatz her Gewerbe- und Industrie-Ansiedlungen vorbehalten. Mit Kapitel 1.2.2, Ziel 2 des Regionalplans wurde für das bestehende Sondergebiet aber eine Ausnahmeregelung getroffen. Nach dieser Vorgabe darf zwar ein Standort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment geplant werden; dieser muss sich jedoch flächenmäßig der angestrebten Funktion des GIB deutlich unterordnen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass nach den Grundsätzen von § 24a Abs. 3 LEPro NRW an Standorten mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten und insgesamt mehr als 50.000 m² Verkaufsfläche der Umfang zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente insgesamt nicht mehr als 5.000 m² betragen darf.

Der bestehende Bebauungsplan sieht bereits heute eine Gesamtverkaufsfläche von 47.500 m² und eine Obergrenze von 3.300 m² für Randsortimente vor.

5.6 Planungsrechtliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung

Die Umsetzung der vorgeschlagenen Zentrenkonzeption erfordert einen maßvollen Einsatz planungsrechtlicher Steuerungsinstrumente. Denn nur so wird es gelingen, die aus unternehmerischer Sicht am Standort Bornheim zusätzlich wettbewerbsfähigen Einzelhandelsnutzungen auf diejenigen Standorte zu lenken, die sich aus städtebaulicher Sicht bestmöglich in das Siedlungsgefüge einordnen.

Vor diesem Hintergrund werden im Folgenden grundlegende Empfehlungen zur planungsrechtlichen Steuerung des Einzelhandels ausgesprochen.

5.6.1 Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

Vorrangiges Ziel für Ansiedlungsvorhaben von Einzelhandelsbetrieben mit Umsatzschwerpunkten bei **zentrenrelevanten Sortimenten** sollte es nach dem vorgeschlagenen Standortkonzept sein, diese weitgehend in den Ortsmitten von Bornheim/Roisdorf, Hersel, Merten, Walberberg und Sechtem einzubinden. Die resultierende Kundenfrequenz soll der Belegung der Hauptgeschäftslagen dienen und diese weiter stärken.

Sofern sich der anzunehmende Einzugsbereich von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten über die Ortsteilebene hinaus erstreckt, sollten diese auf das Hauptzentrum Bornheim/Roisdorf in der Königstraße bzw. im Rathausumfeld konzentriert werden.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich im Allgemeinen dadurch aus, dass sie für das Einzelhandelsangebot einer Innenstadt prägend und daher für eine starke und intakte Innenstadt bedeutsam sind. Als zentrenrelevant sind somit grundsätzlich diejenigen Sortimente anzusehen, deren Ansiedlung in peripheren Lagen zu Funktionsverlusten durch nennenswerte Umsatzumlenkungen und daraus resultierenden Verdrängungseffekten in der Innenstadt führen kann.

Die Einstufung als "zentrenrelevantes Sortiment" setzt allerdings nicht voraus, dass ein Sortiment bereits in einer Innenstadt vertreten ist. Dies bedeutet, dass auch Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden können, die gegenwärtig nicht bzw. nur in einem geringen Umfang in einer Innenstadt angeboten werden, jedoch als ein wichtiger Beitrag zu einer attraktiven und leistungsstarken Innenstadt anzusehen sind.

Als wesentliche Merkmale zentrenrelevanter Sortimente anzusehen sind:

- eine hohe Verbundwirkung mit anderen Sortimenten
- eine hohe Beratungsintensität

- eine hohe Flächenproduktivität
- eine gute Handlichkeit bzw. geringe Sperrigkeit (weshalb sie nicht nur mit dem Pkw transportierbar sind).

Dagegen sind alle diejenigen Sortimente als **nicht-zentrenrelevant** anzusehen, die nicht oder nur in geringem Umfang in der Innenstadt vertreten sind **und** für das innerstädtische Angebotsspektrum keine bzw. nur geringe Synergieeffekte hervorrufen.

Vielfach können diese Sortimente aufgrund ihrer Beschaffenheit und der besonderen Standortanforderungen der auf sie spezialisierten Betriebe (z.B. hoher Flächenbedarf, starke Pkw-Orientierung, Sperrigkeit der Waren) kaum in innerstädtische Bereiche integriert werden.

Gewissermaßen eine Untergruppe der zentrenrelevanten Sortimente stellen die **nahversorgungsrelevanten Sortimente** dar. Es handelt sich dabei vor allem um Angebote des kurzfristigen Grundbedarfs, die von allen Bevölkerungsschichten und Altersgruppen gleichermaßen nachgefragt werden.

Die Nahversorgungsrelevanz von derartigen Sortimenten ergibt sich aus den in sehr kurzen Abständen wiederkehrenden Versorgungsvorgängen, die insbesondere auch für weniger mobile Verbraucher ohne eigenen Pkw durch ein am Wohnstandort und damit verbrauchernah gelegenes Angebot gewährleistet werden sollen. Eine Beschränkung solcher Angebote ausschließlich auf die größeren Zentren würde die verbrauchernahe Versorgung mit Waren des Grundbedarfs einschränken. Insofern können bei Beachtung der spezifischen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen nahversorgungsrelevante Sortimente auch an Standorten zugelassen werden, die zwar außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen liegen, aber einen deutlichen Wohngebietsbezug aufweisen.

Gleichwohl weisen nahversorgungsrelevante Warenangebote auch eine wichtige Bedeutung für Versorgungszentren auf. Insbesondere in den Zentren von Klein- und Mittelstädten übernehmen kundenfrequenzstarke Lebensmittelbetriebe häufig die wichtige Funktion von Frequenzbringern.

In der Vergangenheit wurden bundesweit von verschiedenen Kommunen, Planungsbehörden und Trägern öffentlicher Belange Sortimentslisten entwickelt, in denen die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente definiert wurden. Eine allgemeingültige Aufstellung ist jedoch nicht möglich. Nach einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 03.06.02 wäre eine derartige Liste rechtswidrig. In dem Urteil wird u. a. ausgeführt, dass es keine Legaldefinition für die Einordnung eines zentrenrelevanten Sortimentes gibt. Sollen zum Schutz des Innenstadtbereiches bestimmte Warensortimente an nicht integrierten Standorten ausgeschlossen werden, bedarf es nach Ansicht des OVG Münster einer individuellen Betrachtung der jeweiligen örtlichen Situation.

Vor diesem Hintergrund verzichtet der Landesgesetzgeber darauf, mit § 24a LEPro konkrete Vorgaben zu zentrenrelevanten Sortimenten zu machen. Stattdessen werden die Kommunen mit § 24a Abs. 2 LEPro aufgefordert, die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente festzulegen.

Bei der Festlegung der zentrenrelevanten Sortimente sind bestimmte, in der Anlage zu § 24a LEPro aufgeführten zentrenrelevanten Leitsortimente zu beachten. Bezogen auf die spezifische Situation in Bornheim sind die genannten Sortimente hinsichtlich ihrer Zentrenrelevanz wie folgt zu bewerten:

Bücher, Zeitschriften/ Papier-/ Schreibwaren

Die entsprechenden Sortimente werden in Bornheim von Betrieben im zentralen Versorgungsbereich angeboten. Zeitschriften gehören zum Standardangebot von Kiosken, Tankstellen und Lebensmittelsupermärkten. Die Warengruppe ist auch in Bornheim mit allen ihren Teilsortimenten als zentrenrelevant zu bewerten.

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte) Foto/Optik Uhren/Schmuck

Alle aufgeführten Warengruppen erfüllen im hohen Maße die Kriterien der Zentrenrelevanz (s. o.). Zwar werden in Bornheim diese Sortimente innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zum Teil nur in eingeschränktem Maße angeboten, gleichwohl ist die Zentrenrelevanz dieser Sortimente unstrittig, da sie ohne Ausnahme als wichtige Leitsortimente des innerstädtischen Einzelhandels anzusehen sind.

Spielwaren, Sportartikel

Spielwaren sowie Sportbekleidung, Sportschuhe und die meisten Sportartikel sind wie die vorab betrachteten Warengruppen als innerstädtische Leitsortimente zu bewerten. Für einzelne Sortimente innerhalb der Warengruppe Sportartikel ist jedoch eine differenzierte Betrachtung erforderlich:

- **Sport- und Freizeitboote:** Anbieter von Sport- und Freizeitbooten sind hinsichtlich ihrer Standortanforderungen dem Kfz-Handel gleichzusetzen und deshalb als nicht zentrenrelevant zu bewerten.
- **Campingartikel:** Aufgrund des hohen Flächenbedarfs der Ausstellungsflächen - insbesondere für Zelte und Zeltzubehör - werden diese Waren nur noch in Ausnahmefällen vom innerstädtischen Einzelhandel geführt. Campingartikel werden deshalb als nicht-zentrenrelevant betrachtet.

Haus- und Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)

In diesen Warengruppen wird ebenfalls eine Differenzierung empfohlen: Haushaltswaren, Heimtextilien (z. B. Gardinen, Dekorationsstoff Vorhänge, dekorative Decken, Stuhl- und Sesselaufgaben) sowie Haus- und Tischwäsche aus der Warengruppe Haustextilien werden in den zentralen Ver-

sorgungsbereichen von Bornheim in nur sehr eingeschränktem Maße angeboten, erfüllen dennoch uneingeschränkt die Kriterien der Zentrenrelevanz.

Anders stellt sich hingegen die Situation bei Bettwaren (z.B. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken) als Untergruppe der Warengruppe Haustextilien sowie Teppichen dar. Die Standortanforderungen dieser Warengruppen sind mit denen der Sortimente Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Wohnmöbel zu vergleichen, weshalb sie als nicht-zentrenrelevant einzustufen sind.

Über die in der Anlage zu § 24a LEPro genannten Sortimente hinaus, sind folgende Warengruppen hinsichtlich ihrer Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz zu thematisieren:

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren

Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Drogeriewaren sind als Angebote des Grundbedarfs den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu zurechnen. Grundsätzlich ist auch das Sortiment "Getränke" zunächst als nahversorgungsrelevant einzustufen.

Im Falle der Vertriebsform des Getränkefachmarktes ist jedoch eine differenzierte Betrachtung sinnvoll. Denn diese Betriebe bieten überwiegend Getränke in großen Gebinden und in Mehrwegverpackungen an. Dies bedeutet, dass die Märkte fast ausschließlich von Pkw-Kunden aufgesucht werden und deshalb Standorte mit guter Anfahbarkeit und großzügig bemessenen Stellplatzangeboten verfügen müssen. Darüber hinaus ergibt sich aus der Großvolumigkeit der Waren ein großer Flächenbedarf.

Vor diesem Hintergrund ist die Integration von Getränkefachmärkten in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohngebietslagen nicht grundsätzlich zu fordern und die Ansiedlung z.B. in einer Gewerbegebietslage im Einzelfall durchaus angemessen.

Tiernahrung/ Zooartikel

Heim- und Kleintierfutter, u. a. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel sowie die Teilsortimente aus der Warengruppe "Zoologischer Bedarf und lebende Tiere" werden gegenwärtig in Bornheim vom einem Fachmarkt (Fressnapf) sowie als Randsortiment in Lebensmittelgeschäften, Drogeriemärkten und in den Bau- und Gartenmärkten geführt. Spezialisierte Fachgeschäfte innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind in Bornheim nicht vertreten. Da diese Sortimente somit überwiegend außerhalb von Versorgungszentren vorgehalten werden und für die Funktionsfähigkeit der Zentren nur eine geringe Bedeutung haben, werden diese als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Kosmetische Erzeugnisse, Parfümerie

Parfümerie- und Kosmetikartikel werden vom qualifizierten Facheinzelhandel, Drogeriefachmärkten sowie im Randsortiment des Lebensmitteleinzelhandels angeboten. Da eine Differenzierung ge-

genüber Drogeriewaren sehr schwierig ist, werden diese Sortimente den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Pharmazeutische, medizinische, orthopädische Artikel

Bei diesen Sortimenten wird eine Aufteilung in nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente empfohlen. Pharmazeutische Artikel, die in der Regel von Apotheken geführt werden, gehören neben den Nahrungs- und Genussmitteln sowie den Drogeriewaren zum Grundbedarf und sind vor diesem Hintergrund als nahversorgungsrelevante Sortimente einzustufen.

Medizinisch-orthopädische Artikel werden hingegen von Verbrauchern seltener nachgefragt, weshalb die hierauf spezialisierten Fachgeschäfte einen Einzugsbereich benötigen, der in der Regel über den Nahbereich hinausgeht. Medizinisch-orthopädische Artikel sind deshalb als zentrenrelevant anzusehen.

Schnittblumen

Schnittblumen werden nicht als Leitsortiment i. S. d. § 24 a LEPro betrachtet. In Bornheim erfüllen diese jedoch das Kriterium der Zentrenrelevanz und werden auch mehrfach innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten.

Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör

Fahrräder/ -zubehör werden in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Bornheim nur in untergeordnetem Maße (ein Anbieter in der Königstraße) angeboten und sind daher aus Sicht des Gutachters als nicht-zentrenrelevant einzustufen.

Vor dem Hintergrund der vorab dargestellten Zusammenhänge wird im Folgenden eine „Bornheimer Liste“ für die Bestimmung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente in der Stadt Bornheim vorgeschlagen. Sie orientiert sich am inhaltlichen Aufbau der im Anhang von § 24a LEPro aufgeführten Sortimentsliste und stützt sich auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008):

Abbildung 41: Bornheimer Liste zur Definition nahversorgungs-, zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortiment			
47.11 / 47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Arzneimittel		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/ Reinigungsmittel)		
zentrenrelevante Sortimente		nicht-zentrenrelevante Sortimente	
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf, Baumaterial, Sanitärbedarf
aus 47.53	Vorhänge und Gardinen	aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel		
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten-/ Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		

Fortsetzung folgt

Definition zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung	WZ 2008	Bezeichnung
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
		47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sport- und Campingartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Boote, Bootszubehör, Zelte
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
aus 47.76.1	Blumen	aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
aus 47.78.9	Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte	aus 47.78.9	Heizöl, Flaschengas, Kohle, Holz
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
		47.30	Motorenkraftstoffe
		45.32.0	Kraftwagenteilen und -zubehör
Zentrenrelevante Sortimente gem. Anlage zum § 24 a LEPro NRW			

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

5.6.2 Steuerung des Einzelhandels mit Umsatzschwerpunkten bei zentrenrelevanten Sortimenten

Um das Ziel einer weitgehenden Konzentration des zentrenrelevanten Einzelhandels auf die Ortsmitten zu erreichen, wird der Stadt Bornheim mit dem vorliegenden Konzept unter anderem empfohlen, Ausschlussregelungen für die Standortbereiche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zu treffen.

Dazu sind der Stadt Bornheim weitgehende Möglichkeiten gegeben:

Wie das Bundesverwaltungsgericht in seiner Entscheidung vom 4. Oktober 2001 klarstellt, lässt § 1 Abs. 9 BauNVO auch Sortimentsbeschränkungen des Einzelhandels zu, wenn diese Differen-

zierung marktüblichen Gegebenheiten entspricht (BVerwG, 4 BN 45.01 – BRS 64 Nr.28). Diese Anforderung ist dann erfüllt, wenn die gewählten Sortimentsbezeichnungen zweifelsfrei die in der Realität vorhandenen Einzelhandelsbetriebe bezeichnen (siehe OVG NRW, Urteil vom 22. April 2004, Az. 7a D 142/02, Seite 18).

Als rechtlicher Hintergrund für die vorgeschlagenen Ausschlussregelungen in bestimmten Standortbereichen ist weiterhin zu beachten, dass die Zulässigkeit von Sortimentsbeschränkungen nicht nur auf großflächige Einzelhandelsbetriebe²⁰ begrenzt ist, die mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m² der so genannten Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen. Nach dem zitierten Urteil des OVG NRW vom 22. April 2004 lässt § 1 Abs. 9 BauNVO den Ausschluss aller Arten baulicher Anlagen im Sinne der BauNVO zu, mithin auch den Ausschluss bestimmter Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nach § 8, Industriegebieten nach § 9 und sogar in Mischgebieten nach § 6 BauNVO.

Allerdings ist zu beachten, dass eine Feindifferenzierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung nach § 1 Abs. 9 BauNVO eine städtebauliche Begründung erfordert, die sich aus der jeweiligen konkreten Planungssituation ergeben muss und geeignet ist, die Abweichung vom normativen Regelfall der Baugebietsausweisung zu rechtfertigen.

5.6.3 Städtebauliche Prüfung von Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels

Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthält mit § 11 Abs. 3 eine Sondervorschrift für die planungsrechtliche Behandlung des großflächigen Einzelhandels. Die grundlegende Vorgabe besteht darin, großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung auswirken können, lediglich in Kerngebieten und in Sondergebieten zuzulassen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten aufgrund ihrer zumeist nicht unerheblichen Auswirkungen auf die lokalen und regionalen Versorgungsstrukturen, die Umwelt und die Stadtentwicklung nur dann zugelassen werden, wenn sie nach Art und Umfang in einem angemessenen Verhältnis zur lokalen und regionalen Versorgungsstruktur stehen. Darüber hinaus ist eine weitere Grundvoraussetzung entsprechend der Vorgabe nach LEPro (§ 24a), dass sich der Planstandort innerhalb eines ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiches befindet.

²⁰ Zur Definition der Großflächigkeit vgl. Ausführungen im folgenden Kapitel 5.6.3.

Aus städtebaulicher Sicht ist im Zuge von Ansiedlungsverfahren zu prüfen, ob der großflächige Einzelhandelsbetrieb mit dem städtebaulichen Gefüge vereinbar ist. Dabei ist ein wesentlicher öffentlicher Belang das Interesse der Gemeinden an der Erhaltung und Weiterentwicklung ihrer Zentren.

Mit seinem Urteil vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) hat sich das Bundesverwaltungsgericht zur Grenze der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben verbindlich geäußert. Demnach sind Einzelhandelsbetriebe großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauNVO, wenn sie eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten (Tatbestandsmerkmal, unabhängig von lokalen Gegebenheiten).

Im Rahmen seiner Auseinandersetzung mit den Bestimmungsgrößen großflächiger Einzelhandelsbetriebe hat das Bundesverwaltungsgericht weiterhin die Frage beantwortet, wann die Funktionseinheit mehrerer Einzelhandelsbetriebe als großflächiger Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu betrachten ist. Die Eckpunkte lassen sich wie folgt zusammenfassen (BVerwG 4 C 14.04, Urteil vom 24. November 2005):

- Ob es sich bei einer Verkaufsstätte um einen einzigen oder um mehrere Betriebe handelt, bestimmt sich nach baulichen und betrieblich-funktionellen Gesichtspunkten.
- Für die räumliche Abgrenzung eines Einzelhandelsbetriebs ist auf die nach außen erkennbaren baulichen Gegebenheiten abzustellen.
- Eine Verkaufsstätte kann nur dann ein selbstständiger Einzelhandelsbetrieb sein, wenn sie selbstständig, d.h. unabhängig von anderen Einzelhandelsbetrieben genutzt werden kann und deshalb baurechtlich auch als eigenständiges Vorhaben genehmigungsfähig wäre.

Hierzu muss die Verkaufsstätte jedenfalls

- einen eigenen Eingang,
 - eine eigene Anlieferung und
 - eigene Personalräume haben sowie
 - unabhängig von anderen Betrieben geöffnet und geschlossen werden können.
-
- Ist innerhalb eines Gebäudes die Betriebsfläche baulich in mehrere selbstständig nutzbare betriebliche Einheiten unterteilt, bilden diese Einheiten gleichwohl einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO, wenn die Gesamtfläche durch einen Einzelhandelsbetrieb als Hauptbetrieb geprägt wird und auf den baulich abgetrennten Flächen zu dessen Warenangebot als Nebenleistung ein Warenangebot hinzutritt, das in einem inneren Zusammenhang mit der Hauptleistung steht, diese jedoch nur abrundet und von untergeordneter Bedeutung bleibt (z.B. Backshop, Lotto/Toto/Zeitschriften).

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO 1990 sind städtebauliche Auswirkungen bei Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche des Betriebes 1.200 m² überschreitet.

Weist das Vorhaben mehr als 800 m² Verkaufsfläche, aber weniger als 1.200 m² Geschossfläche auf, ist die Genehmigungsbehörde darlegungspflichtig, ob mit Auswirkungen zu rechnen ist. Bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche obliegt es dem Antragsteller, die Regelvermutung zu widerlegen.

Hierzu bedarf es zunächst des Nachweises einer "atypischen Fallgestaltung". Dazu müssen Anhaltspunkte dafür bestehen, dass von einem Vorhaben jenseits der Vermutungsgrenze keine Auswirkungen auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche oder die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung ausgehen.

Dabei sind nach dem Verordnungstext "... in Bezug auf die in Satz 2 [des § 11 Abs. 3 BauNVO] bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen."

Insofern kann diese Atypik aus betrieblichen oder städtebaulichen Besonderheiten des konkreten Sachverhaltes resultieren. Dabei können **betriebliche Besonderheiten** z.B. vorliegen

- bei einer Abweichung des Verhältnisses von Geschossfläche zur Verkaufsfläche, d.h. wenn der Anteil der Verkaufsfläche trotz Überschreitung des Schwellenwertes von 1.200 m² Geschossfläche unter 800 m² liegt,
- wenn der Betrieb beschränkt ist auf ein schmales Warensortiment (z.B. Baustoffe),
- bei Artikeln, die üblicherweise in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen angeboten werden (z.B. Kfz-Handel mit Werkstatt).

Städtebauliche Besonderheiten können beispielsweise vorliegen,

- wenn der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt war und innerhalb des Einzugsbereichs des Betriebs keine zentralen Versorgungsbereiche vorhanden sind,
- wenn der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung gut erreichbarer Lage (städtebaulich integriert) errichtet werden soll und das Vorhaben aufgrund eines außergewöhnlich hohen Nachfragepotenzials im Nahbereich überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen wird.

Auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB –also innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, jedoch außerhalb des Geltungsbereichs eines qualifizierten Bebauungsplanes– kann die Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO in bestimmten Fällen Anwendung finden. Sie gilt beispielsweise dann, wenn nach § 34 Abs. 2 BauGB die Eigenart der näheren Umgebung faktisch einem der Baugebiete der BauNVO, z.B. einem Gewerbe- oder Industriegebiet, entspricht. Auch in diesem Fall ist die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben in der Regel unzulässig, es sei denn die Eigenart der näheren Umgebung wird bereits durch großflächige Einzelhandelsbetriebe geprägt und entspricht somit faktisch einem Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO.

5.6.4 Festsetzungen zu Art und Umfang von Einzelhandelsnutzungen in Sondergebieten des großflächigen Einzelhandels

Um potenzielle raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen grundsätzlich in einem 'vertraglichen Rahmen' zu halten und die zukünftige Flächenentwicklung in den Sonderlagen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO planungsrechtlich abzusichern, sind in der Regel Begrenzungen der zulässigen Verkaufsfläche und genaue Sortimentsfestsetzungen zu empfehlen. Insbesondere sollten verbindliche und definitorisch eindeutige Festsetzungen der zentrenrelevanten Sortimente erfolgen, die auf der vorab definierten Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente basieren. Dabei ist darauf zu achten, dass vorhabenbezogene und nicht baugebietsbezogene Verkaufsflächenobergrenzen und Sortimentsfestlegungen getroffen werden.

Zur Festsetzung „Sondergebiet“ wird im Einzelhandelserlass im Kap. 4.2.4 ausgeführt, dass

für Sondergebiete die Zweckbestimmung speziell festgesetzt werden muss. Während die BauNVO bei den übrigen Baugebieten (§§ 2 bis 9) die Zweckbestimmung des Gebietes und die zulässige Art der Nutzung selbst festlegt, müssen diese Regelungen bei Sondergebieten im Bebauungsplan getroffen werden. Dadurch ergibt sich ein größerer Spielraum, die zulässige Nutzung zu konkretisieren. Neben der Angabe der Zweckbestimmung (SO-Gebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe) ist die Festsetzung der Art der Nutzung (d.h. der einzeln aufzuführenden zulässigen Anlagen) unerlässlich.

Bei Festsetzungen von Verkaufsflächenobergrenzen ist zwischen baugebietsbezogenen und vorhabenbezogenen Obergrenzen zu unterscheiden. Die Festsetzung baugebietsbezogener Verkaufsflächenbeschränkungen ist vom Bundesverwaltungsgericht für ein Sondergebiet für unwirksam erklärt worden, weil sie weder als Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung noch als Festsetzung der Art der baulichen Nutzung zulässig ist. [...]

Festsetzungen zu vorhabenbezogenen Verkaufsflächenobergrenzen sind jedoch zulässig, da die Gemeinde auf der Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO die Art der baulichen Nutzung näher konkretisieren und zu diesem Zweck die Merkmale bestimmen kann, die ihr am besten geeignet erscheinen, um das von ihr verfolgte Planungsziel zu erreichen. Insbesondere darf sie in einem von ihr festgesetzten Sondergebiet den vorhabenbezogenen Anlagentyp durch die von ihr bestimmte Begrenzung der Verkaufsflächen selbst festsetzen (BVerwG, 27.04.1990, 4 C 36.87 und 03.04.2008, 4 CN 4.07).

Bei großflächigen Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten hängt die städtebaulich vertragliche Obergrenze für zentrenrelevante Randsortimente jeweils von der Art und Größe des konkreten Vorhabens sowie auch von der örtlichen Situation ab.

Laut § 24a LEPro ist die Höchstgrenze für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten an nicht integrierten Standorten auf 10 % der Gesamtverkaufsfläche, max. jedoch auf 2.500 m² zu beschränken. Sollten zwei oder mehr Einzelhandelsvorhaben an einem Standort realisiert werden und beträgt deren Gesamtverkaufsfläche zusammen mehr als 50.000 m², darf der Umfang der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente insgesamt maximal 5.000 m² betragen.

5.6.5 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten

Eine Beschränkung von bestimmten, in einem Baugebiet an sich zulässigen Nutzungen ist der Stadt Bornheim nach § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO grundsätzlich dann möglich, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen.

Nach allgemeiner Rechtsauffassung bleibt beispielsweise der Gebietscharakter bei Einschränkung von Einzelhandelsnutzungen in einem Gewerbegebiet gewahrt, wie das Bayerische Verwaltungsgericht bereits 1985 im Rahmen eines Normenkontroll-Verfahrens bestätigte.²¹

In dem vorgenannten Urteil wird u. a. ausgeführt, dass der Einzelhandel nur einen schmalen Ausschnitt aus der Fülle der nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen eines Gewerbegebietes darstellt, so dass die Wahrung des Gebietscharakters auch dann gegeben ist, wenn ein Bebauungsplan diese Nutzungsart ausschließt.

Vor diesem Hintergrund wird der Stadt Bornheim empfohlen, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher in Gewerbegebieten durch geeignete Bebauungspläne auszuschließen, sofern sich das Kernsortiment aus zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten zusammensetzt. Zentrenrelevante Sortimente sollten nur als Randsortimente zulässig sein, die dem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment sachlich zugeordnet und diesem im Angebotsumfang deutlich untergeordnet sind.

Ausnahmen sind für Einzelhandelsbetriebe denkbar, die aufgrund ihres Warensortiments und ihrer begrenzten Verkaufsfläche überwiegend der Versorgung der im Gewerbegebiet Tätigen dienen (z. B. ein Kiosk).

Auch sollten Verkaufsstätten von produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben sowie Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,

²¹ Bay VGH, Normenkontroll-Urteil vom 23.05.1985, Nr. 2 N 83 A 1490.

- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird.

Zu beachten ist, dass bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben individuell auf sie zugeschnittener Bestandsschutz eingeräumt werden muss.

Mit den vorgeschlagenen Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen werden:

- die unkontrollierbare Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben verhindert,
- Handwerks- und Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben, funktional untergeordneten Einzelhandel mit dem Produktionsbetrieb angemessen zu verknüpfen und
- zum Zeitpunkt der Planänderung bereits bestehenden Einzelhandelsbetrieben angemessene Erweiterungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen zugestanden.

5.6.6 Beschränkung von Einzelhandelsnutzungen in sonstigen Baugebieten

Zur Umsetzung des vorgeschlagenen Einzelhandels- und Nahversorgungskonzeptes kann es unter Umständen erforderlich werden, auch in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 oder Mischgebieten nach § 6 BauNVO Regelungen zum Ausschluss bestimmter Einzelhandelsnutzungen zu treffen.

Diese setzen jedoch in der Regel besondere städtebauliche Begründungen voraus, die zum Beispiel auf Zielaussagen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beruhen können.

Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass jeweils der Gebietscharakter gewahrt bleibt, was einem generellen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen wohl entgegenstehen dürfte.

5.6.7 Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen im unbeplanten Innenbereich

Am 1. Januar 2007 ist das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte in Kraft getreten. Mit ihm sind das Baugesetzbuch (BauGB) sowie das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) und die Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) geändert worden.

Die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche ist in § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigender Belang ausdrücklich aufgenommen worden. Als

zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsmoment ist es nach § 9 Abs. 2a BauGB möglich, in einem Bebauungsplan für im Zusammenhang bebaute Ortsteile ohne Ausweisung von Baugebieten im Sinne der Baunutzungsverordnung die Zulässigkeit beschränkende Festsetzungen insbesondere zum Einzelhandel zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln.

Die Anwendung des neuen Steuerungsinstruments macht eine genaue Begründung erforderlich. Denn wie bereits in früheren Urteilen auch von hohen Gerichten klargestellt wurde, „... ist der bauplanerische Ausschluss einzelner Nutzungsarten nur dann städtebaulich gerechtfertigt, wenn er anhand eines schlüssigen Plankonzepts auf Eignung, Erforderlichkeit und Angemessenheit überprüft werden kann“ (VGH Mannheim, Urteil vom 28.01.2005)²².

Wie § 9 Abs. 2a BauGB in Satz 3 ausdrücklich darlegt, ist bei Anwendung der Rechtsvorschrift insbesondere darzulegen, dass in den zu erhaltenden oder zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Vorhaben, die diesen Versorgungsbereichen dienen, nach § 30 oder § 34 bereits vorhanden sind oder zumindest durch einen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan geschaffen werden sollen.

²² zitiert nach Schmitz, H: Die Novellierung des BauGB 2007 unter Berücksichtigung der spezifischen Berliner Planungsbedingungen, Berlin 2007.

6 Anhang: Definition der untersuchten Absatzformen²³

Fachgeschäft

Ein Fachgeschäft ist ein branchengebundener Einzelhandelsbetrieb, der ein tiefes Sortiment führt und Beratung sowie Service bietet.

Fachmarkt

Ein Fachmarkt ist ein großflächiges Fachgeschäft, das ein branchenbestimmtes breites und tiefes Angebot weitgehend in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Beratung und Service anbietet. Um ihre Zugehörigkeit zu einer bestimmten Branche erkennbar zu machen, bezeichnen sich die Fachmärkte als Drogeriemarkt, Baumarkt, Tapetenmarkt etc.

Nonfood-Discounter

Ein Nonfood-Discounter ist ein Selbstbedienungsgeschäft, das ein auf umschlagstarke Artikel aus dem Hardware- und/oder Textilbereich konzentriertes Angebot führt und den Verbraucher insbesondere über seine Niedrigpreispolitik anspricht.

Kauf- und Warenhaus

Ein Warenhaus ist ein Einzelhandelsgroßbetrieb in zentraler Lage mit breitem Sortiment, vor allem der Bereiche Bekleidung, Textilien, Haushaltswaren und Lebensmittel einschließlich Gastronomie. Das Angebot wird überwiegend in Kundenvorwahl verkauft. Der Begriff Kaufhaus betont die branchenbetonte Orientierung.

Supermarkt

Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsfachgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 400 und 2.500 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel (u. a. Drogerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Tiernahrung) und einen geringen Verkaufsflächenanteil an Nonfood II (sonstige Ge- und Verbrauchsgüter des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs) aufweist.

Ein großer Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche zwischen 2.500 und 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment sowie Nonfood I und Nonfood II-Artikel führt.

²³ Vgl. EHI, Handel aktuell 2009 / 2010

Lebensmitteldiscountmarkt

Ein Lebensmitteldiscounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer üblichen Verkaufsfläche unter 1.000 m², das ausschließlich in Selbstbedienung ein begrenztes, auf umschlagstarke Artikel konzentriertes Lebensmittelangebot und Nonfood I-Sortiment sowie ein regelmäßig wechselndes Aktionsangebot mit Schwerpunkt Nonfood II führt.

SB-Warenhaus

Ein SB-Warenhaus ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mindestens 5.000 m², das ein Lebensmittelvollsortiment und Nonfood I-Artikel sowie ein umfangreiches Nonfood II-Angebot führt.

Einkaufszentrum/Shopping-Center

Shopping-Center sind aufgrund zentraler Planung errichtete großflächige Versorgungseinrichtungen, die kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf decken. Sie sind charakterisiert durch:

- räumliche Konzentration von Einzelhandels-, Gastronomie- und Dienstleistungsbetrieben unterschiedlicher Größe,
- eine Vielzahl von Fachgeschäften unterschiedlicher Branchen, in der Regel in Kombination mit einem oder mehreren dominanten Anbietern (Warenhaus/Kaufhaus/SB-Warenhaus)
- ein großzügig bemessenes Angebot an PKW-Stellplätzen
- zentrales Management bzw. Verwaltung
- gemeinsame Wahrnehmung bestimmter Funktionen durch alle Mieter (z.B. Werbung)

und verfügen im Allgemeinen über eine Einzelhandels(geschäfts)fläche von mindestens 10.000 m². Soweit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb baulich und/oder rechtlich nicht in das Center integriert ist, aus Sicht der Verbraucher mit diesem jedoch eine Einheit bildet, gilt er als Teil des Shopping-Centers. Hotels, Wohnungen und neutrale Büroflächen werden nicht als Bestandteile des Shopping-Centers betrachtet.

Galerien und Passagen

Galerien und Passagen sind bauliche Einheiten in Citylagen, in denen vorwiegend mittlere und kleine Handels-, Gastronomie- und sonstige Dienstleistungsbetriebe angesiedelt sind, deren Sortiment und Einrichtung gehobenen Ansprüchen gerecht wird.

Bei einer Passage handelt es sich um eine für Fußgänger geschaffene Verbindung von zwei Verkehrszonen; bei einer Galerie liegen die Betriebe gewöhnlich auf zwei oder mehr Verkaufsebenen.

- - -

Die vorliegende Untersuchung ist urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber ist berechtigt, die Untersuchung an Dritte weiterzugeben, soweit dies mit dem Zweck der Untersuchung in unmittelbarem Zusammenhang steht. Darüber hinaus ist jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechts, insbesondere Nachdruck, Vervielfältigung, Veröffentlichung und Weitergabe der Untersuchung nur mit vorheriger Zustimmung der BBE Handelsberatung GmbH erlaubt.

- - -

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	172/2011-7
Stand	11.04.2011

Betreff Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Me 15.1 in der Ortschaft Merten

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen

siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt auf Empfehlung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften folgende Satzung:

Satzung der Stadt Bornheim vom über die Anordnung einer Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bebauungsplan Me 15.1)

Aufgrund der §§ 14, 16 und 17 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit geltenden Fassung und der §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666/SGV.NRW.2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2010 (GV. NRW S.688) hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Für das im § 2 bezeichnete Gebiet in der Ortschaft Merten hat der Rat der Stadt Bornheim am 30.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.1 beschlossen. Zur Sicherung dieser Planung wird für den künftigen Planbereich eine Veränderungssperre beschlossen.

§ 2

Der von der Veränderungssperre betroffene Planbereich ist wie folgt begrenzt: Bereich an der Kreuzstraße zwischen Bonn-Brühler-Straße und Mozartstraße. Auf die beiliegende Karte, die Bestandteil dieser Satzung ist, wird verwiesen.

§ 3

1. Im Gebiet der Veränderungssperre dürfen
 - a) Vorhaben im Sinne des § 29 Baugesetzbuch nicht durchgeführt oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden,
 - b) erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderungen nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden.

2. Von der Veränderungssperre kann die Baugenehmigungsbehörde eine Ausnahme zulassen, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.
3. Von der Veränderungssperre werden nicht berührt:
 - a) Vorhaben, die vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind,
 - b) Vorhaben, von denen die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen
 - c) Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung.

§ 4

1. Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.
2. Sie tritt mit der Bekanntmachung des beschlossenen Bebauungsplanes - spätestens nach Ablauf von zwei Jahren - außer Kraft.

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Me15.1

In der Ortschaft Merten



Stand: 31.03.2011



Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



 Grenze des Geltungsbereiches

Sachverhalt:

Der Rat hat am 19.06.2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15 in der Ortschaft Merten für den Bereich zwischen Bonn-Brühler-Straße, Beethovenstraße, Mozartstraße und Kreuzstraße beschlossen.

Der Entwurf sieht – neben dem geplanten Sondergebiet für den Einzelhandel - zusätzlich im nördlichen und südlichen Bereich Wohnbauflächenerweiterungen vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 10.09. bis 07.10.2009. Zusätzlich wurde eine Befragung der Grundstückseigentümer der Beethoven-, und Kreuzstraße durchgeführt.

Mit der Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung und den Ergebnissen aus der Eigentümerbefragung hat der Rat am 30.09.2010 die Aufteilung des Bebauungsplanes Me 15 in drei eigenständige Bebauungspläne Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3 beschlossen (s. Anlage). Durch die kleineren Planbereiche und damit verbunden geringere Zahl von betroffenen Grundstückseigentümern ist eine auch zeitlich unabhängige Bearbeitung der einzelnen Bebauungspläne möglich.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele empfiehlt der Bürgermeister den Erlass einer Veränderungssperre. Insbesondere zur Sicherung der Erschließung des Gebietes Me 15.1 ist eine Veränderungssperre erforderlich, da eine Bauvoranfrage vorliegt, die bis Mitte Juni gem. § 15 BauGB zurückgestellt wurde. Eine positive Bescheidung der Bauvoranfrage würde die Erschließung des Bebauungsplanes erschweren bzw. unmöglich machen.

Finanzielle Auswirkungen

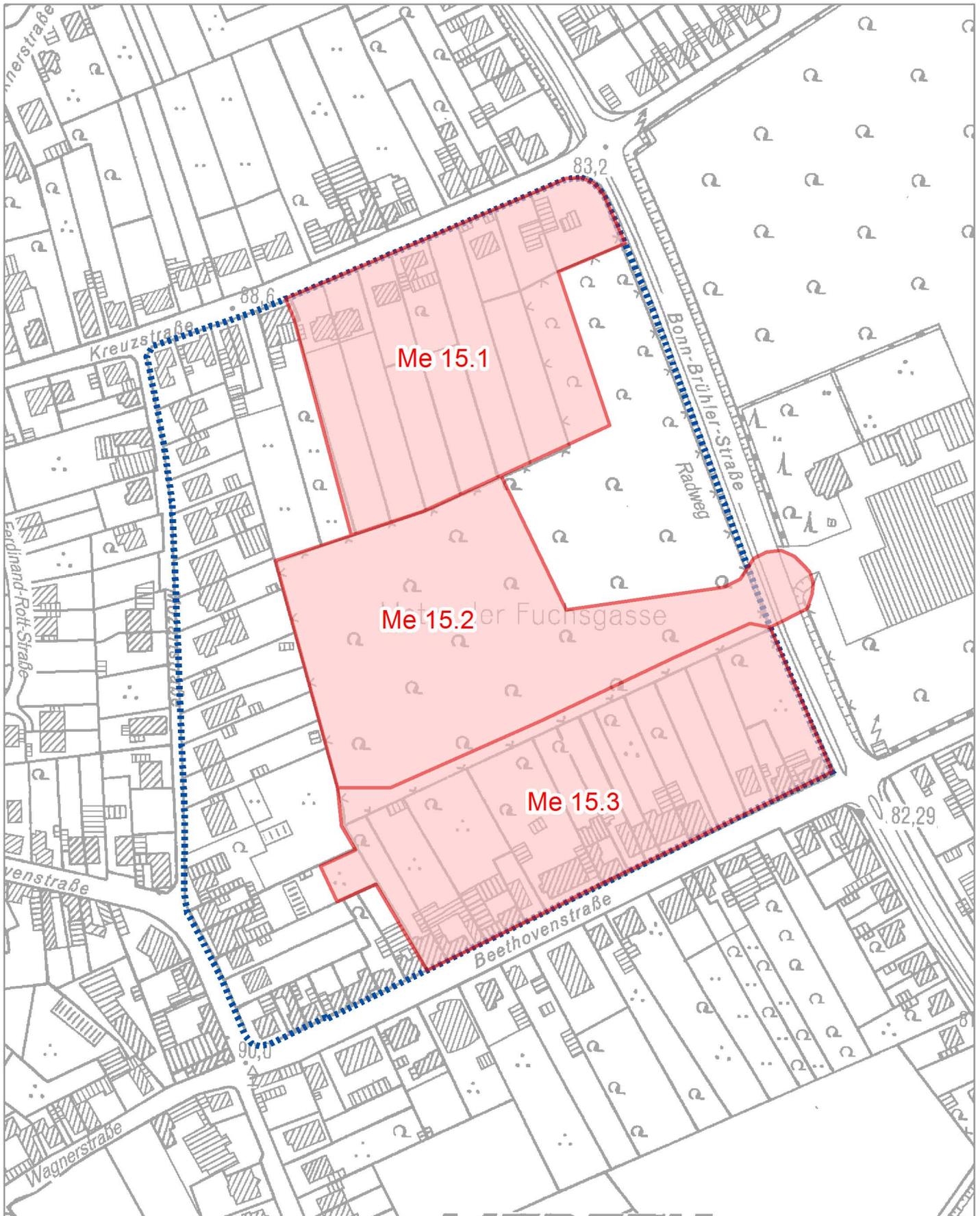
75 €

Anlagen zum Sachverhalt

Übersichtskarte über die Aufteilung des Bebauungsplanes Me 15

Übersichtskarte zu den Bebauungsplänen Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3 in der Ortschaft Merten

Stand: 30.09.2010



 Grenze Me 15.1, Me 15.2, Me 15.3

 Grenze des Geltungsbereichs Me 15



Umweltausschuss	24.05.2011
Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	126/2011-SUA
Stand	14.03.2011

Betreff Stellungnahme zum Antrag auf Erweiterung einer Abgrabung am Uedorfer Weg

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss nimmt von der beigefügten Stellungnahme Kenntnis

Sachverhalt:

Mit Schreiben vom 02.03.2011 hatte der Rhein-Sieg-Kreis um Stellungnahme und Erteilung des Einvernehmens innerhalb der gesetzlichen Frist von zwei Monaten zu einer Abgrabungserweiterung am Uedorfer Weg (Lageplan s. Anlage 1) im Bereich der Erweiterung der Abgrabungs-Konzentrationszone gebeten. Nachdem diese Erweiterung zunächst in der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgen sollte, ist sie nun durch die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes abgedeckt.

Zur Fristwahrung hat der Bürgermeister bereits die beigefügte Stellungnahme abgegeben (s.Anlage 2).

Anlagen zum Sachverhalt

**Übersichts-Lageplan
Stellungnahme zum Antrag**

genehmigte Abgrabung

Erweiterungsfläche

Am Fichtenbusch

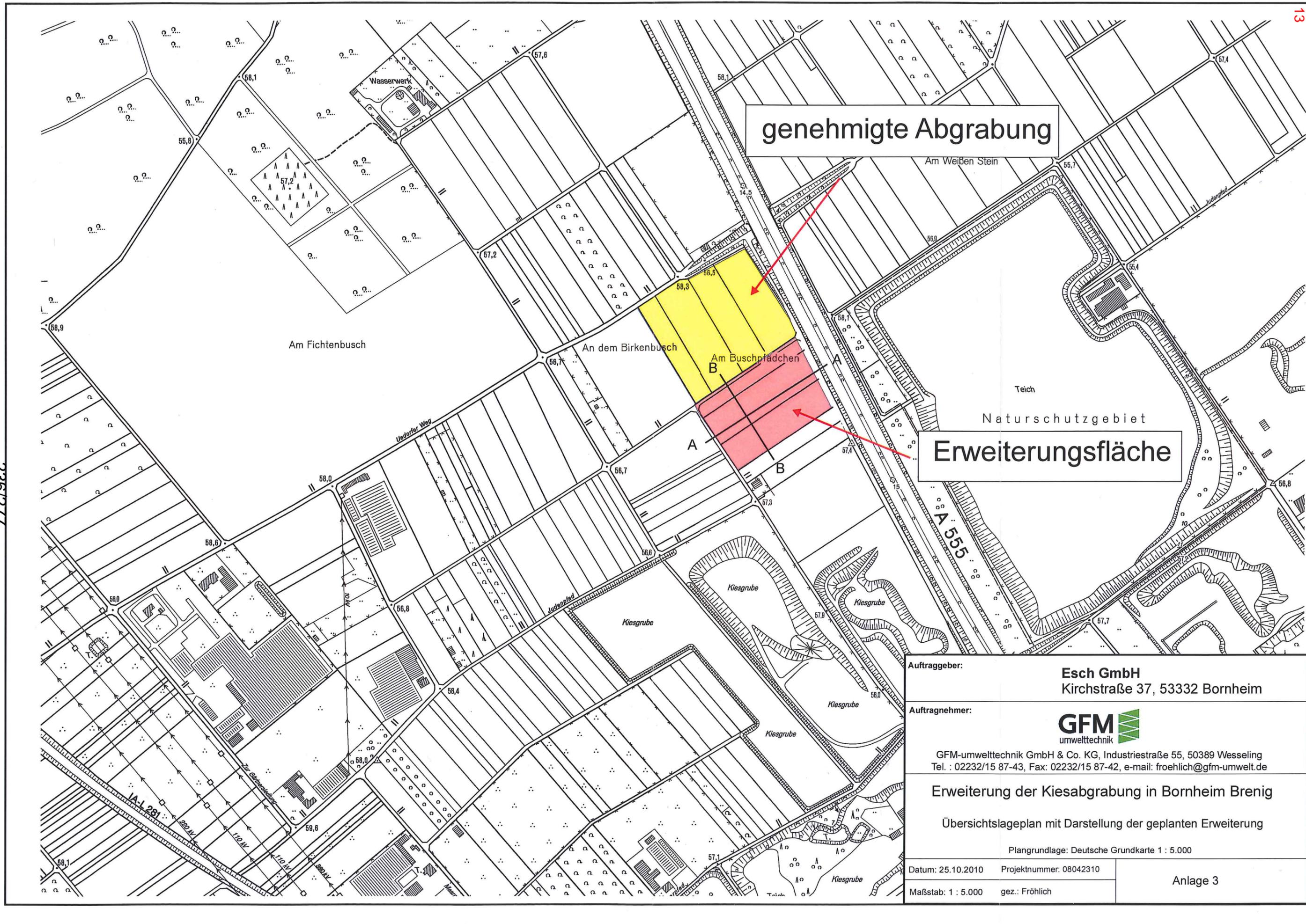
An dem Birkenbusch

Am Buschpfädchen

Teich
Naturschutzgebiet

Auftraggeber:		Esch GmbH Kirchstraße 37, 53332 Bornheim	
Auftragnehmer:		 GFM-umweltechnik GmbH & Co. KG, Industriestraße 55, 50389 Wesseling Tel.: 02232/15 87-43, Fax: 02232/15 87-42, e-mail: froehlich@gfm-umwelt.de	
Erweiterung der Kiesabgrabung in Bornheim Brenig Übersichtslageplan mit Darstellung der geplanten Erweiterung Plangrundlage: Deutsche Grundkarte 1 : 5.000			
Datum: 25.10.2010	Projektnummer: 08042310	Anlage 3	
Maßstab: 1 : 5.000	gez.: Fröhlich		

236/277



Besuchszeiten:
Montag – Freitag 08.00 – 12.30 Uhr
Donnerstag auch 14.00 – 18.00 Uhr



Stadt Bornheim · Postfach 1140 · 53308 Bornheim

Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Internet: www.stadt-bornheim.de

STABSSTELLE UMWELT UND AGENDA

Frau Mohr
Zimmer: 555
Telefon: 0 22 22 / 945 - 310
Telefax: 0 22 22 / 945 - 126
E-Mail: irmgard.mohr@stadt-bornheim.de

Rhein-Sieg-Kreis
Amt für Natur- und Landschaftsschutz
Fachaufgaben Naturschutz, Abgrabungen
z.Hd. Hrn. Markus

Postfach 1551
53705 Siegburg

Ihr Zeichen / Ihr Schreiben vom
67.2 A.-02.01.03/2006-00119 /
02.03.2011 (Eingang 08.03.)

Mein Zeichen / Mein Schreiben vom
69 71 00 / Mo

Datum
3. Mai 2011

Antrag auf Genehmigung einer Abgrabungserweiterung Gemarkung Bornheim-Brenig, Flur 83, Nr. 179-181 und 340

Sehr geehrter Herr Markus,
zunächst zwei redaktionelle Anmerkungen:

1. Im Antrag wird die Lage der beantragten Flächen beschrieben als „auf dem Gebiet der Stadt Bornheim im Ortsteil Brenig“(S. 1 oben). Dies ist nicht richtig so, die Abgrabung liegt in der Gemarkung Bornheim-Brenig zwischen den Ortschaften Bornheim und Uendorf. Eine eigenständige Gemarkung Brenig (S. 1 unten, Tab. 1) gibt es nicht.
2. In Tab. 4 ist im ersten Teil (geplante Abbaufäche) eine falsche Summe angegeben - anstelle von 79.956 muss es hier 61.392 heißen.

Planungsrechtliche und städtebauliche Aspekte

Die beantragte Abgrabung liegt innerhalb eines Bereiches, der nach dem Flächennutzungsplan (FNP) als Fläche als Erweiterung der Abgrabungs-Konzentrationszone ausgewiesen ist.

Zum landschaftspflegerischen Begleitplan habe ich folgende kritische Anmerkungen:

- Er beschränkt den Untersuchungsraum auf die eigentliche Vorhabensfläche und behandelt das Thema „Landschaftsbild“ nicht.
- Zwei Begehungen im Mai zur Erfassung des Bestandes erscheinen kaum ausreichend.
- Die textliche Beurteilung der Habitatbedingungen ist widersprüchlich: während in Abschnitt 5.3.2 von pessimalen Habitatbedingungen gesprochen wird, wird in Abschnitt 5.4 eingeräumt, dass durch die schutzbietenden Strukturen von Spargel und Beikraut die Fläche auch spät im Jahr noch von Vögeln und anderen Tieren genutzt wird. Daraus resultiert wohl auch die teilweise Bewertung mit 3 (s.u.).
- Der Plan setzt sich nicht mit dem Eingriff während des Betriebszeitraums auseinander, sondern stellt lediglich den Zustand vorher (Ackerflächen, nach dem LANUV-Verfahren teils mit 2, teils mit 3 bewertet) dem Zustand nachher (alle Flächen mit 2 bewertet) gegenüber. Das sich daraus ergebende Defizit soll durch Maßnahmen auf der Abgrabung am Ecke Maarpfad/verlängerte Bleibtreustraße ausgeglichen werden.

237/277

Trotz dieser Kritikpunkte halte ich die im Ergebnis vorgeschlagene Gestaltung der Ausgleichsfläche, die dem Vorkommen der Wechselkröte Rechnung trägt, für qualitativ ausreichend und zielführend. Unter der Voraussetzung, dass wegen der methodischen Defizite keine für weitere Eingriffe anrechenbare Überkompensation anerkannt wird, stimme ich dem vorgesehenen Ausgleich zu.

Aus städtebaulichen und planungsrechtlichen Gründen bestehen daher keine grundsätzlichen Bedenken gegen das beantragte Vorhaben.

erschließungsrechtliche Aspekte

Betreffend der verkehrlichen Erschließung und Andienung des Abgrabungsgeländes erteilt die Stadt Bornheim ihr Einvernehmen zu der Zu- und Abfahrt über L 118 / Bleibtreustraße, wie sie für die bestehende Abgrabung bereits mit dem Nutzungsvertrag vom 29.03.2007 (gültig fünf Jahre) und der straßenverkehrsrechtlichen Ausnahmegenehmigung vom 26.02.2008 (gültig drei Jahre, Verlängerung beantragt) geregelt ist. Eine teilweise Zu- und Abfahrt über den Uedorfer Weg, wie von der Fa. Esch gewünscht, ist aus mehreren Gründen (vorhandene Beschränkung des zulässigen Gesamtgewichtes auf 7,5 t, Verhinderung von Verschmutzung, die auch die Entwässerung der Autobahnunterführung beeinträchtigt, Schulwegsicherung) weiterhin auszuschließen.

bauordnungsrechtliche Aspekte

In Bezug auf bauliche Anlagen (Punkte 3.5 und 3.6) verweist der Antragsteller auf den Antrag aus 2005 bzw. führt aus, dass keine baulichen Anlagen errichtet werden sollen. Dies ist nicht ganz richtig. Als Aufenthalts- und Geräteraum sollen zwar die bereits vorhandenen Container dienen. Darüber hinaus ist die Einzäunung des Betriebsgeländes erforderlich, die wohl auch vorgesehen ist, denn in Tabelle 2 zu den geschätzten Herrichtungskosten (Punkt 3.14) ist die Beseitigung der Einfriedigung berücksichtigt. In bauordnungsrechtlicher Hinsicht erteilt die Stadt Bornheim ihr Einvernehmen zur Errichtung des Zaunes.

Abschließend erteilt die Stadt Bornheim ihr Einvernehmen unter folgenden allgemeinen Bedingungen:

- Durch Befristungen in der Genehmigung und Hinterlegung einer angemessenen Sicherheitsleistung ist sicherzustellen, dass der von der Antragstellerin angegebene Zeitraum von ca. vier bis fünf Jahren bis zum Abschluss der Ausbeutung sowie ein weiterer von zwei bis drei Jahren bis zum Abschluss der Verfüllung nicht überschritten werden.
- Für die Herrichtung ist ein abschließender Zeitpunkt festzusetzen.

Anbei erhalten Sie wie gewünscht die Antragsunterlagen zurück. Bitte übersenden Sie der Stadt nach erfolgter Genehmigung zwei Ausfertigungen der Unterlagen, da das Bauordnungsamt eine Ausfertigung zu seinen Akten nehmen möchte.

Mit freundlichen Grüßen



(Wolfgang Henseler)
Bürgermeister

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Rat	26.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	218/2011-7
Stand	02.05.2011

Betreff Satzung der Stadt Bornheim vom 26.05.2011 über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, folgende Satzung zu beschließen:

Text; siehe Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:

Der Rat beschließt folgende Satzung:

Satzung der Stadt Bornheim vom 26.05.2011 über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Se 33 in der Ortschaft Sechtem östlich von Sechtem zwischen DB-Linie, L 190 und L 192

Auf Grund des § 7 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666/ SGV NW 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2010 (GV. NRW. S. 688) und des § 25 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) jeweils in der derzeit geltenden Fassung – hat der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 26.05.2011 folgende Satzung beschlossen:

§ 1 Besonderes Vorkaufsrecht

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Bornheim in dem in § 2 bezeichneten Gebiet ein besonderes Vorkaufsrecht gemäß § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB zu.

§ 2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung erstreckt sich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Se 33 in der Ortschaft Sechtem östlich von Sechtem zwischen DB-Linie, L 190 und L 192. Der räumliche Geltungsbereich ist gekennzeichnet in der beigefügten Übersichtskarte, die Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 3 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Sachverhalt:

Die Windenergie nimmt in den vergangenen Jahren einen immer höheren Stellenwert ein. Regenerative Energien, darunter auch die Windenergie, bewirken eine Reduzierung des CO²-Ausstoßes und stellen eine Alternative zu den allmählich schwindenden Reserven fossiler Brennstoffe dar. Schon 1998 hatte die Stadt Bornheim daher im Flächennutzungsplan eine Konzentrationszone für Windenergieanlagen östlich von Sechtem zwischen DB-Linie, L 190 und L 192 dargestellt.

Aufgrund verschiedener Festsetzungen scheiterten jedoch in den vergangenen Jahren alle Versuche zum Nachweis eines möglichen wirtschaftlichen Betriebs potentieller Anlagen. Diesbezüglich erfolgte eine Überarbeitung der Festsetzungen und der dargestellten Konzentrationszonen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim.

Aufbauend auf den im FNP ausgewiesenen Flächen beschloss der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 24.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes Se 33 in der Ortschaft Sechtem.

Um die städtebauliche Entwicklung im Sinne der Bauleitplanung steuern zu können, den Ankauf von Flächen und damit die Umsetzung der städtebaulichen Maßnahmen zu erleichtern, empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Stadt Bornheim die Voraussetzungen für das Plansicherungsinstrument des so genannten „besonderen Vorkaufsrechts“ gem. § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, zu schaffen. Diese Form des besonderen Vorkaufsrechts ermöglicht es der Stadt, in Gebieten, in denen sie städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung durch Satzung Flächen zu bezeichnen, an denen ihr ein Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Anders als das allgemeine Vorkaufsrecht gem. § 24 BauGB steht der Stadt über eine Satzung das besondere Vorkaufsrecht unabhängig von einem rechtskräftigen Bebauungsplan zur Verfügung. Darüber hinaus erstreckt sich das besondere Vorkaufsrecht auf alle Grundstücke, die von der Satzung erfasst sind. Die Ausübung kann allein im Sinne des Wohls der Allgemeinheit erfolgen. Das Wohl der Allgemeinheit ist gegeben, wenn durch die Ausübung des Vorkaufsrechts die Verwirklichung der Maßnahme erleichtert wird. Bei der Ausübung hat die Stadt den Verwendungszweck des Grundstücks anzugeben, soweit dies bereits zum Zeitpunkt der Ausübung des Vorkaufsrechts möglich ist.

Das Vorkaufsrecht kann nur innerhalb von zwei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrages an die Gemeinde durch Verwaltungsakt ausgeübt werden. Zuständig für die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist der Rat der Stadt. Das Vorkaufsrecht ermöglicht der Stadt ein „Vertrags-Eintrittsrecht“ in einen potenziellen Grundstückskaufvertrag zwischen Eigentümer und potenziellem Käufer. D.h. die Stadt kann zu den gleichen Konditionen in den Kaufvertrag als Käufer eintreten und das Grundstück erwerben. Zwischen Verkäufer und Stadt kommt dann ein eigener Vertrag zu den gleichen Konditionen zustande.

Um sich diese Möglichkeit für die Sicherung der Planung im Bereich des künftigen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Se 33 in der Ortschaft Sechtem zu schaffen, empfiehlt die Verwaltung dem Rat der Stadt Bornheim eine Satzung zur Bezeichnung der Flächen zu erlassen, an denen ihr ein besonderes Vorkaufsrecht an den Grundstücken zusteht. Der Abgrenzungsvorschlag ergibt sich aus dem beigefügten Geltungsbereich der Bestandteil der Satzung wird.

Anlagen zum Sachverhalt

Planauszug

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Se 33

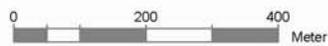
in der Ortschaft Sechtem



Stand: 13.01.11



Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007



 Grenze des Geltungsbereiches

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	19.05.2011
Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	075/2011-9
Stand	02.02.2011

Betreff Beschwerde nach § 24 GO vom 31.01.2011 betr. Straßenverschmutzungen im Bereich der L 118 in Hersel

Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten:

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften ebenfalls Kenntnis zu nehmen.

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Zur beigelegten Beschwerde vom 31.01.2011 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

§ 17 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NW) bestimmt, dass derjenige der eine Straße über das übliche Maß hinaus verunreinigt, die Verunreinigung ohne Aufforderung unverzüglich zu beseitigen hat. Anderenfalls kann der Träger der Straßenbaulast die Verunreinigung auf Kosten des Verursachers beseitigen.

Zuständiger Straßenbaulastträger für die L 118 ist der Landesbetrieb Strassen NRW.

Zusätzlich ist es nach § 32 StVO u.a. verboten die Straßen zu verschmutzen, wenn dadurch der Verkehr gefährdet oder erschwert werden kann. Der für solche verkehrswidrigen Zustände Verantwortliche hat sie unverzüglich zu beseitigen und sie bis dahin ausreichend kenntlich zu machen.

Auf dieser Grundlage waren die beklagten Straßenverschmutzungen auf der L 118 in Höhe der Einmündung Mittelweg in der Vergangenheit wiederholt Anlass für Maßnahmen des Bürgermeisters.

Da die für die jeweilige Straßenverschmutzung verantwortlichen Lkw-Fahrer (sog. Verhaltensstörer in jedem Einzelfalle nicht zu ermitteln sind, waren die Maßnahmen gegen die Betreiber der am Mittelweg ansässigen Gewerbebetriebe (sog. Zustandsstörer) zu richten.

Dabei wurden die Verantwortlichen nicht nur zur unverzüglichen Reinigung der Straße sondern auch zum Ergreifen geeigneter Maßnahmen, die zukünftige Verschmutzungen verhindern, aufgefordert.

Für den Fall weiterer Zuwiderhandlungen wurden den Verantwortlichen Ordnungswidrigkeitenverfahren sowie der Erlass entsprechender Ordnungsverfügungen mit der Androhung von Zwangsmitteln angedroht.

Mittlerweile haben die betroffenen Gewerbebetriebe gegenüber der Verwaltung zugesagt, dass in Situationen, in denen bei Regenwetter keine unverzügliche und umfassende Reinigung der Fahrbahn gewährleistet werden kann, die Grube nicht angefahren wird.

Weiterhin haben die Verantwortlichen nach eigener Aussage Mitte März eine zweite Kehmaschine angeschafft, die auch regelmäßig zum Einsatz gebracht wird.

Die dargestellten Maßnahmen haben nach Auffassung der Verwaltung zu einer deutlichen Reduzierung der Straßenverschmutzungen beigetragen, die jedoch auch durch derzeitige anhaltende Trockenheit begünstigt wurde.

Daher wird die Verwaltung den fraglichen Bereich auch zukünftig verstärkt kontrollieren und sofern erforderlich notwendige Maßnahmen ergreifen.

Anlagen zum Sachverhalt

Beschwerde nach § 24 GO

[REDACTED]
53332 Bornheim

53332 Bornheim-Hersel

Telefon (02222) [REDACTED]

Fax (02222) [REDACTED]

Stadt Bornheim
Ausschuss für Bürgerangelegenheiten
Ausschuss für Verkehr,
Planung und Liegenschaften
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim

01. FEB. 2011

Rhein-Sieg-Kreis

Datum: 31. Januar 2011

Beschwerde über die Straßenverschmutzung im Bereich der L118

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit geraumer Zeit beschwere ich mich mehr oder weniger regelmäßig bei Herrn Bürgermeister Henseler oder direkt beim Stadtbetrieb der Stadt Bornheim über die katastrophalen Straßenverschmutzungen auf der L118 im Bereich der Autobahnauffahrt/Bleibtreststraße und auf Höhe des Mittelwegs.

Gerade in der vergangenen Woche waren die Verschmutzungen wieder unerträglich. Entweder versinkt die Straße bei nasser Witterung im Schlamm oder bei trockener Witterung in einer großen Staubwolke.

Die Verschmutzung an der Bleibtreststraße ist bis weit auf die Autobahn ersichtlich; die Verschmutzung am Mittelweg bis an die Autobahn und bis zum Bahnübergang nach Hersel.

Bei meinen schriftlichen Beschwerden beim Stadtbetrieb werde ich jedes Mal aufgeklärt, dass sie ja nicht dafür zuständig sind, da es sich um eine Landstraße handelt. Das kann ich langsam nicht mehr hören. Dort versteht anscheinend keiner, dass es darum geht, den Verursacher zur Rechenschaft zu ziehen und ihn dafür Sorge tragen zu lassen, seine Verschmutzungen zu unterlassen.

In der Anlage übersende ich Ihnen meinen letzten Schriftverkehr mit Herrn Rehbann vom Stadtbetrieb. Außerdem habe ich in der vergangenen Woche diverse Fotos von den Verschmutzungen und den Verursachern gemacht und kann Ihnen diese gerne vorlegen.

Aus diesem Grund wende ich mich heute öffentlich mit meiner Beschwerde an das Rathaus der Stadt Bornheim und bitte Sie sich dafür einzusetzen, dass diese dauerhaften Verschmutzungen endlich aufhören. Ich zahle auch meine Steuern pünktlich und halte mich an die allgemein gültigen Spielregeln in diesem Land und habe damit wohl auch ein Anrecht darauf, über saubere Straßen von und in meinen Wohnort fahren zu können.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

Anlagen

Betreff: AW: Straßenverschmutzung
Von: "Rehbann, Ulrich" <ulrich.rehbann@sbbonline.de>
An: [REDACTED]
Datum: 24. Jan 2011 08:28

Sehr geehrte [REDACTED]

herzlichen Dank für Ihr Schreiben, mit dem Sie mir gegenüber ausführlich und ziemlich deutlich Ihren Unmut über die Straßenverschmutzungen im Bereich der L118 zum Ausdruck bringen.

Diesen Zustand der L118 haben wir bereits letzte Woche im Rahmen der täglichen Kontrollen der Bleibtreustraße festgestellt und zuständigkeitshalber den Landesbetrieb Straßen entsprechend informiert.

Dies wird Sie inhaltlich nicht sehr erfreuen, aber ich will nocheinmal versuchen, ihnen zu erklären, warum der Stadtbetrieb Bornheim grundsätzlich nicht der richtige Ansprechpartner für Sie ist:

Es gibt Bundes-, Land-, Kreis- und Gemeindestraßen, erkennbar an den Bezeichnungen z.B. "B9", "L118", "K42".

NUR für die Gemeindestraßen liegt in der Regel die Zuständig- und Verantwortlichkeit bei der Stadt!

Für den Bereich der Gemeindestraßen hat die Stadt eine Straßenreinigungssatzung erlassen, in der neben dem Winterdienst auch genau geregelt ist, in welchen Straßen die Anlieger die Straßenreinigung vornehmen und wo die Stadt dies macht.

Und nur für den Bereich, in dem nach der Straßenreinigungssatzung die Stadt für die Straßenreinigung zuständig ist übernimmt der Stadtbetrieb als Auftragnehmer der Stadt eigenverantwortlich die Straßenreinigung als Dienstleistung und bekommt diese Arbeit bezahlt.

Alles andere liegt in der Kompetenz der Stadt, denn wir als Stadtbetrieb haben zum Beispiel rechtlich auch gar keine Möglichkeit, gegen Verstöße gegen die Straßenreinigungssatzung und ähnliches mit Bußgeldern oder Zwangsmaßnahmen vorzugehen.

Wenn bei unseren Kontrollen zum Beispiel festgestellt wird, dass durch die Verschmutzungen die Bleibtreustraße nicht mehr verkehrssicher ist und die anliegenden Betriebe auf unsere Bitten (!) zur Reinigung nicht reagieren, haben wir nur die Möglichkeit, eine Sperrung der Straße zu veranlassen.

Alles weitere ist nur mit den Kompetenzen der Stadt umsetzbar.

Mit freundlichen Grüßen

Ulrich Rehbann

Ulrich Rehbann

 Stadt Betrieb Bornheim

- Der Vorstand -

Donnerbachweg 15
53332 Bornheim

Telefon: (0 22 27) 93 20 20

Fax: (0 22 22) 91 99 5102

E-Mail: ulrich.rehbann@sbbonline.de

Internet: www.stadtbetrieb-bornheim.de

Bitte prüfen Sie, ob diese Mail wirklich ausgedruckt werden muss!

-----Ursprüngliche Nachricht-----

Von: [REDACTED]
Gesendet: Sonntag, 23. Januar 2011 19:09
An: Rehbann, Ulrich
Betreff: Straßenverschmutzung

[REDACTED]
[REDACTED] 53332 Bornheim 53332 Bornheim-Hersel
[REDACTED] Telefon (02222) [REDACTED]
[REDACTED] Fax (02222)
[REDACTED] E-mail [REDACTED]
Hersel@t-online.de

Sehr geehrter Herr Rehbann,

ich wende mich heute direkt an Sie als Leiter der Stadtbetriebe Bornheim und da Sie damit auch zuständig sind für Straßenverschmutzungen.

Das letzte Mal habe ich mich am 9.12.2010 wieder direkt ans Rathaus gewendet und mein Schreiben wurde an Sie weitergeleitet.

Leider hat sich seit dem nichts an der Situation geändert und darum wiederhole ich hier meine Beschwerde:

Nachdem die Kreuzung Bleibtreustraße / Autobahnauffahrt nicht mehr dauerhaft so schlimm verschmutzt ist, hat sich das Problem nur um einige Meter in Richtung Hersel verlagert. Die Kreuzung L118 / Mittelweg an der Ausfahrt der Firma Horn und damit die gesamte L118 in beide Richtungen versinken im Schlamm! Die Kreuzung Bleibtreustraße war ja schon schlimm, aber die gesamte L118 im genannten Bereich übertreffen dies zur Zeit um ein Vielfaches! In der vergangenen Woche waren ganze Lehmklumpen kaum zu umfahren, nachdem mit einer Raupe oder ähnlichem Fahrzeug auch noch über die L118 gefahren worden ist.

Warum wird nicht endlich etwas gegen das Problem unternommen und warum sehen Ihre Mitarbeiter das Problem nicht, obwohl sie auch mehrfach dort vorbei kommen? Vielleicht versetzen Sie sich mal in die Lage eines Rollerfahrers der dort her fahren muss, um nach Hersel zu kommen. Können Sie sich vorstellen wie er aussieht, wenn er die Kreuzung Mittelweg hinter sich hat?

Ich bitte Sie hiermit endlich dafür zu sorgen, dass diese ständige Verschmutzung ein Ende hat. Ich zahle auch meine Steuern und habe ein Anrecht auf saubere Straßen! Und erzählen Sie mir bitte wieder nicht, dass Sie damit nichts zu tun haben, weil die Verschmutzung auf einer "L" ist oder das das schlechte Wetter schuld ist.

Der Dreck wird von einem in Bornheim ansässigen Unternehmen verursacht. Also sorgen Sie auch bitte dafür, dass sich dieser Unternehmer an die Spielregeln hält! Jeder Landwirt und Hausbauer wird kontrolliert und sofort mit Strafen bedroht, wenn er einmal die Straße kurzfristig verschmutzt. Hier geht die Schweinerei aber über Monate um nicht zu sagen Jahre und es passiert nichts!

Ich hoffe, dass Sie endlich etwas unternehmen. Ansonsten werde ich mir überlegen, einmal mit dem Problem an die Öffentlichkeit zu gehen oder eine Unterschriftenaktion einzuleiten. Sie dürfen nämlich davon ausgehen, dass ich nicht die einzige bin, die sich über diese

chaotischen Straßenverhältnisse aufregt.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

Ausschuss für Bürgerangelegenheiten	19.05.2011
Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	213/2011-9
Stand	29.04.2011

Betreff Antrag gem. § 24 GO NRW vom 27.04.2011 betr. Prüfung der Entfernung des Zusatzzeichen "Radfahrer links abbiegen" in der Rilkestraße, Höhe Hausnummer 4-6, in Bornheim

Beschlussentwurf Ausschuss für Bürgerangelegenheiten

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis und empfiehlt dem Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften ebenfalls Kenntnis zu nehmen.

Beschlussentwurf für den Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführungen des Bürgermeisters zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Die Verwaltung hat den Antrag nach § 24 GO vom 27.04.2011 zum Anlass genommen, die Angelegenheit zu überprüfen.

Dabei wurde festgestellt, dass die in der Rilkestraße, in Höhe Hausnummern 4-6 vorhandenen Zusatzzeichen für Radfahrer (aus Fahrtrichtung Secundastraße kommend linksweisend; aus Richtung Königstraße kommend rechtsweisend) entbehrlich sind.

Der Stadtbetrieb Bornheim wurde gleichzeitig beauftragt, die besagten Verkehrszeichen zu entfernen.

Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Anregung

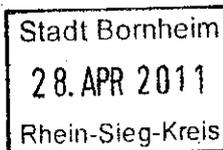
Detlef Brenner
Kartäuserstr. 43
53332 Bornheim

27.04.2011

(Der Antragsteller wünscht ausdrücklich keine Unkenntlichmachung seiner personenbezogenen Daten)

Herrn Vorsitzenden des
Ausschusses für Bürgerangelegenheiten
Thorsten Knott
Rathausstraße 2

53332 Bornheim



**Antrag gemäß § 24 GO NRW für die nächste Ausschusssitzung am 19. Mai 2011
Prüfung der Entfernung des Zusatzzeichen „Radfahrer links abbiegen“ in der Rilkestraße,
Höhe Hausnummer 4-6, in Bornheim**

Sehr geehrter Herr Knott,

gemäß § 24 GO NRW bitte ich Sie folgende Anregung als Antrag auf die Tagesordnung zur nächsten Sitzung des Ausschusses für Bürgerangelegenheiten zu veranlassen:

Der Ausschuss für Bürgerangelegenheiten empfiehlt dem Bürgermeister prüfen zu lassen,

ob das Zusatzzeichen „Radfahrer links abbiegen“ in der Rilkestraße, Höhe Hausnummer 4-6, in Bornheim noch angezeigt oder eine Entfernung möglicherweise sinnvoller ist, und den Ausschuss für Planung, Verkehr und Liegenschaften über sein Prüfergebnis zu informieren.

BEGRÜNDUNG:

In der Bornheimer Rilkestraße, Höhe Hausnummer 4-6, steht von der Secundastraße kommend, ein Zusatzzeichen „Radfahrer mit Pfeilrichtung links“, welches den Radfahrer anleitet, nach links abzubiegen. Folgt der Radfahrer diesem Hinweiszeichen, fährt er zielgenau am Ende des seitlichen Parkplatzes (Nr. 5) des Hallenfreizeitbades gegen eine 10 Stufen umfassende Treppe, wenn er nicht zuvor durch eine zumeist gespannte Absperrkette bereits gestoppt wurde. Daher ist nach meiner Auffassung das dortige Zusatzzeichen entbehrlich wenn nicht gar irreführend und sollte entfernt werden können.

Sollte der Bürgermeister deshalb ein straßenverkehrsrechtliches Anhörungsverfahren nach den Verwaltungsvorschriften zu § 45 StVO für erforderlich erachten, so möge er diesen Antrag bitte als Grundlage dafür ansehen wollen.

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Detlef Brenner".

249/277

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel	05.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	201/2011-9
Stand	05.05.2011

Betreff Antrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2011 betr. Mobilität auf Gehwegen / Verwendung von Kopfsteinpflaster oder Blaubasalt

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, entsprechend seiner Ausführung zu verfahren.

Beschlussentwurf Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel:

Der Ausschuss für Schule, Soziales und demographischen Wandel beauftragt den Bürgermeister, entsprechend seiner Ausführung zu verfahren.

Sachverhalt:

Die Verwendung von Kopfsteinpflaster oder Blaubasalt bei Straßenbaumaßnahmen, insbesondere in Gehwegbereichen, gehört nicht zur Standardbauweise der Stadt Bornheim.

Ein kompletter Verzicht auf obiges Material wird durch die Verwaltung jedoch nicht befürwortet, da dieses Material bei Fördermaßnahmen (hier: Dorferneuerungsmaßnahmen) zu Gestaltungszwecken, wenn auch oftmals nur in Kleinflächen, Verwendung finden könnte. Die Verwendung solch eines Materials kann in Einzelfällen, besonders in historisch geprägten Straßen und Platzbereichen als eine Materialvorgabe sowie als Kriterium für die Förderfähigkeit durch den Fördergeber ausdrücklich gefordert werden.

Bezüglich der Verwendung von Kopfsteinpflaster bei Straßenbaumaßnahmen wird hinsichtlich des Antragsgrundes, bei zukünftigen Maßnahmen der Dorferneuerung eine entsprechende Prüfung und Abwägung nach den vorrangig einzustufenden Nutzungskriterien für mobilitätseingeschränkte Personen erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen

keine Auswirkungen

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag

Herrn
 Wilfried Hanft
 Vorsitzender des Ausschusses für Verkehr,
 Planung und Liegenschaften
 Frau Gabi Deussen-Dopstadt
 Vorsitzende des Ausschusses für Schule,
 Soziales und demographischer Wandel
 -Rathaus-
 53332 Bornheim



CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim
 RM Michael Paulsen
 Hersel, Auf der Tränke 13
 53332 Bornheim
 Tel.: 02222 62981

Hersel, 20.03.2011

Mobilität auf Gehwegen Verwendung von Kopfsteinpflaster oder Blaubasalt

Sehr geehrte Frau Deussen-Dopstadt, sehr geehrter Herr Hanft,

Wir bitten um Aufnahme des Antrages für die Tagesordnung der jeweils nächsten Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften und zur Mitberatung im Ausschuss für Schule, Soziales und demographischer Wandel.

Beschlussvorschlag:

Der Bürgermeister wird beauftragt, darauf hinzuwirken, dass bei künftigen Straßenausbaumaßnahmen, insbesondere für die Gehwegplanungen die Verwendung von Pflastersteinen (Kopfsteinpflaster oder Blaubasalt) ausgeschlossen wird.

Begründung:

Viele ältere Mitbürgerinnen und Mitbürger sind aus Altersgründen, wegen gesundheitlicher und körperlicher Einschränkungen oder Handicaps auf die Unterstützung von Gehhilfen (Rollatoren oder Unterarmgehilfen) für Spaziergänge und Einkäufe im fußläufig erreichbaren Einzugsbereich angewiesen. In der Vergangenheit sind bei entsprechenden Straßenbaumaßnahmen für die Herrichtung von Abschlussdecken auf Fuß- und Gehwegen Pflastersteine (zum Beispiel in Hersel auch im Umfeld der Alteneinrichtung) verwendet worden. Ohne Frage bietet die Verwendung von Pflaster bzw. verschiedenartiger Materialien eine größere Bandbreite und Möglichkeiten für eine ansprechende städtebauliche Gestaltung im öffentlichen Raum. Allerdings ist bei durchgehenden Kopfsteinpflasterflächen inklusive der Fugen die Oberfläche im Ergebnis so grob strukturiert, dass eine gefährdungs- und beschwerdefreie Nutzung nicht gegeben ist. Insofern wäre mit Blick auf die vorstehend geschilderte Problematik für die Herrichtung von Gehwegen Asphalt, Gehwegplatten bzw. Verbundsteine zu bevorzugen.

Stichworte wie demographischer Wandel und Inklusion sind hier Hinweise für eine entsprechende Handlungsanweisung, die mithelfen würde, die Teilhabe von in der Bewegung eingeschränkten Personen am Alltagsleben zu erleichtern.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
 Michael Paulsen
 Ratsmitglied

gez.
 Franz-Josef Faßbender
 Stellv. Sachkundiger Bürger

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	196/2011-9
Stand	11.05.2011

Betreff Antrag der CDU-Fraktion v. 04.04.2011 betr. Beleuchtung von Buswarteallen

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister,

1. die Beleuchtung an der Buswartealle Händelstraße/Merten sicherzustellen,
2. die Notwendigkeit einer Beleuchtung der Buswarteallen Pappelstraße/Kardorf und Am Hellenkreuz/Bornheim zu prüfen.

Sachverhalt:

Die Angelegenheit wurde bereits im Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsausschuss am 17.02.2011 erwähnt, so dass eine erste Überprüfung der Situation bereits stattgefunden hat.

Wie bei den Straßen besteht auch bei den Bushaltestellen keine allgemeine Beleuchtungspflicht. Sie beschränkt sich vielmehr auf Gefahrstellen, durch die der Straßenverkehr an sich nicht ohne Gefahr ist, und diese Gefahr mit Eintritt der Dunkelheit in natürlicher Weise gesteigert wird (z.B. an gefährlichen Straßenkreuzungen, Straßenengpässen, Fußgängerüberwegen). Für Gefahrstellen ergibt sich insofern eine Beleuchtungspflicht aus der Verkehrssicherungspflicht.

Laut Empfehlungen für Anlagen des öffentlichen Personennahverkehrs (EAÖ) soll der Standort von Haltestellen auf die Straßenbeleuchtung ausgerichtet werden - sofern es die verkehrlichen und betrieblichen Belange erlauben. Wenn die Umgebungsbeleuchtung zur Erkennbarkeit der Haltestellen und Lesbarkeit der Fahrgastinformation nicht ausreicht, ist eine Eigenbeleuchtung vorzusehen.

Für die im Antrag genannten Haltestellen (Händelstraße/Merten, Pappelstraße/Kardorf, Am Hellenkreuz/Bornheim) wurde diese Empfehlung - soweit möglich - berücksichtigt.

Die RheinEnergie AG als Dienstleister für die Straßenbeleuchtungsanlagen hat die Beleuchtung der drei Haltestellenstandorte bei Dunkelheit überprüft.

Die Messungen zeigen, dass die Haltestellen in der Händelstraße/Merten und in der Königstraße/Bornheim nicht ausreichend beleuchtet sind. Maßnahmen zur Verbesserung der Beleuchtung sind hier erforderlich. Es handelt sich um eine Pflichtaufgabe, die aus der Verkehrssicherungspflicht resultiert (Gefahrstellenausleuchtung).

In der Pappelstraße/Kardorf ist die Beleuchtung durch die helle Umgebungsbeleuchtung gut, so dass keine Maßnahmen notwendig sind. Insofern besteht hier keine Pflicht zur Herstellung einer zusätzlichen Beleuchtung.

Auf dieser Grundlage können gemeinsam mit der RheinEnergie AG und der Deutsche Plakat-Werbung GmbH wirtschaftliche Maßnahmen zur Verbesserung der Beleuchtung an den Haltestellen in Merten und Bornheim geprüft werden.

Zwei Möglichkeiten bieten sich dabei grundsätzlich an: Die Beleuchtung der Haltestelle mit einer zusätzlichen Straßenleuchte und die Beleuchtung der Wartehalle mit einer Deckenleuchte.

Die Wartehallenbeleuchtung könnte von der Deutsche Plakat-Werbung GmbH kostenlos geliefert werden. Die Investitionskosten für den Stromanschluss und die dauerhaften Betriebskosten wären von der Stadt zu tragen.

Die RheinEnergie AG hat angeboten, eine LED-Straßenleuchte kostenlos zur Verfügung zu stellen. Auch hier wären die Investitionskosten für den Stromanschluss und die dauerhaften Betriebskosten von der Stadt zu tragen. Ob ggf. Solartechnik wirtschaftlich eingesetzt werden kann, wäre zu prüfen.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag



An den
 Vorsitzenden des Ausschusses
 für Verkehr, Planung und Liegenschaften
 Herrn Wilfried Hanft
 Rathausstr. 2
 53332 Bornheim

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim
 Vorsitzende: Petra Heller
 Wagnerstraße 3, 53332 Bornheim
 Telefon: 02227/81257
 Mobil: 01725821182
 E-Mail: achim_petra.heller@t-online.de

04.04.2011

Buswarteallen

Sehr geehrter Herr Hanft,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung des nächsten Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Der Ausschuss beauftragt den Bürgermeister,

1. die Beleuchtung an der Buswartealle Händelstraße/Merten sicherzustellen.
2. die Notwendigkeit einer Beleuchtung der Buswarteallen Pappelstraße/Kardorf und Am Hellenkreuz/Bornheim zu prüfen.

Begründung:

Mit der Deutschen Plakat-Werbung GmbH & Co. KG wurde im Werbelizenzvertrag gemäß Vorlage 553/2009-6 vereinbart, vier neue Buswarteallen im Stadtgebiet zu errichten. Drei dieser Buswarteallen sollen nach unseren Informationen bis KW 17 / 2011 aufgebaut werden. Mit Verwunderung haben wir zur Kenntnis genommen, dass keine Beleuchtung der Buswarteallen vorgesehen ist. Die Deutsche Plakat-Werbung GmbH & Co. KG hat zugesagt, dass die Beleuchtung kostenfrei mitgeliefert werden könnte. An der Buswartealle Händelstraße ist die Beleuchtung von besonderer Bedeutung, da hier der Fahrradweg den Wartebereich Bushaltestelle kreuzt. Darüber hinaus ist die Beleuchtung für das Sicherheitsgefühl der Wartenden von hoher Bedeutung. Die Firma RWE hat gegenüber der CDU Fraktion signalisiert, dass sie für die Kosten der Stromzufuhr in Merten aufkommen und ggf. eine zusätzliche Beleuchtung an diesem Standort installieren würde.

Mit freundlichen Grüßen

Petra Heller
 Fraktionsvorsitzende

Hans Dieter Wirtz
 stellv. Fraktionsvorsitzender

Uschi Nipps
 Ratsmitglied

Raimund Meyer
 SKB

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	205/2011-9
Stand	10.05.2011

Betreff Antrag des AV Wilfried Hanft vom 23.04.2011 betr. Sichtverhältnisse im Bereich der L 182, Küppersgasse, im Ortsteil Brenig

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Verkehr-, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister die Verkehrsverhältnisse in Brenig, Einmündungsbereich L 182 (Rankenberg) / Küppersgasse im Rahmen eines straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahrens nach Verwaltungsvorschrift zu § 45 StVO zu überprüfen, die erforderlichen Anordnungen zu treffen und den Ausschuss über das Ergebnis zu informieren.

Sachverhalt:

Zum beigefügten Antrag vom 23.04.2011 nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Die Verkehrsverhältnisse in Brenig, Einmündungsbereich L 182 (Rankenberg) / Küppersgasse waren in den vergangenen Jahren wiederholt Gegenstand von straßenverkehrsrechtlichen Überprüfungen, in die sowohl die Polizei als auch der Landesbetrieb Strassen NRW als zuständiger Straßenbaulastträger einbezogen waren.

Mit Ausnahme des in Einzelfällen unangepassten Geschwindigkeitsverhaltens gaben dabei weder die Sichtverhältnisse noch das tatsächliche Unfallaufkommen nach einvernehmlicher Auffassung aller beteiligten Stellen Anlass für weitergehende straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen.

Hinsichtlich Einhaltung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit hat die Verwaltung nicht nur die Polizei sondern gerade erst vor einigen Tagen auch den Landrat des Rhein-Sieg-Kreises, Verkehrsdienst, um Kontrollen gebeten.

Da sich in den letzten Jahren in der Örtlichkeit keine wesentlichen Änderungen ergeben haben und keine für Verkehrssicherheit relevanten Erkenntnisse vorliegen, hält der Bürgermeister ein neuerliches Anhörverfahren für entbehrlich.

Dies gilt auch umso mehr, weil sogenannte „Verkehrsspiegel“ keine Verkehrszeichen im Sinne der Straßenverkehrsordnung (StVO) sind, die folglich auch nicht straßenverkehrsrechtlich angeordnet werden können.

Nach den bisher gemachten Erfahrungen sind „Verkehrsspiegel“ zudem nicht geeignet, zu einer Verbesserung der Sichtverhältnisse beizutragen.

Vielmehr geben sie mit Rücksicht auf ihre Eigenart (seitenverkehrte Wiedergabe, stark verkleinertes Situationsbild auf gewölbter Fläche) eher Anlass zu einer falschen Beurteilung der Verkehrslage und erhöhen damit die Verkehrsgefahren.

Weiterhin verlangt die Orientierung anhand eines Verkehrsspiegels die ungeteilte Aufmerk-

samkeit des Fahrzeugführers, so dass er das übrige Verkehrsgeschehen unbeachtet lässt. Bei Regen, Frost und Dunkelheit wird die Funktion eines Spiegels zudem weiter beeinträchtigt.

Wegen dieser Nachteile kommt die Einrichtung eines „Verkehrsspiegels“ im vorliegenden Falle aus Sicherheitsgründen nicht in Betracht.

Finanzielle Auswirkungen

Kosten des Anhörverfahrens einmalig pauschal rd. 80 €

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag

Eingang 21.04.11

Wilfried Hanft, Hellstraße 118, 53332 Bornheim

An den
Verkehrs-, Planungs- und
Liegenschaftsausschuss
Rathaus
53332 Bornheim

Wilfried Hanft
Hellstraße 118
53332 Bornheim
Fon: 02222/60673
Fax: 02222/934768

Bornheim, 23.04.2011

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bitte in der nächsten Sitzung des Verkehrs-, Planungs- und Liegenschaftsausschusses um die Behandlung des Tagesordnungspunktes

Sichtverhältnisse im Bereich der L 182, Ecke Küppersgasse, im Ortsteil Brenig

Dazu stelle ich folgenden Antrag:

Der Bürgermeister wird beauftragt die Sichtverhältnisse hinsichtlich der Einmündung der Küppersgasse in die L 182 in Brenig zu überprüfen.

Begründung:

Die Einmündung der Küppersgasse in die L 182 stellt eine teils unübersichtliche Situation dar. Verstärkt wird diese labile Situation noch durch die teilweise unangepasste Geschwindigkeit des Kfz.-Verkehrs auf dieser Landstraße.

Meines Erachtens könnte z.B. die Anbringung eines sogenannten Verkehrsspiegels in diesem Bereich für mehr Sicherheit beim Einbiegen auf die L 182 sorgen.

Mit freundlichen Grüßen



Wilfried Hanft

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	226/2011-9
Stand	09.05.2011

Betreff Antrag der SPD Fraktion vom 03.05.2011 betr. Störungen des innerörtlichen Verkehrs aufgrund der Baumaßnahme an der L 281

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführung zur Kenntnis.

Sachverhalt:

Zum beigefügten Antrag nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Zu 1.

Alle ausgewiesenen Umleitungsstrecken, mit Ausnahme des Wirtschaftsweges der westlich zwischen der Herseler Straße (L118) und dem Maarpfad parallel zur L 281 verläuft, befinden sich nicht in der Straßenbaulast der Stadt Bornheim.

Für den beschriebenen Wirtschaftsweg wurde die Bestandsaufnahme vor Beginn der Sperrung der L 281 durchgeführt. Gleiches wurde mittlerweile auch für die Königstraße veranlasst.

Zu 2.

Die Verwaltung hat die Polizeiwache Bornheim bereits im Vorfeld über die Sperrung der L 281 informiert. Der Antrag wurde jedoch zum Anlass genommen, die Polizeiwache Bornheim nochmals um verstärkte Kontrollen des bestehenden Lkw-Verbots auf der Königstraße zu bitten.

Zu 3.

a) Die Verwaltung befindet sich mit dem Landesbetrieb Strassen NRW darüber im Einvernehmen die temporäre Änderung der Verkehrsverhältnisse, die sich durch die Sperrung der L 281 ergeben, fortlaufend zu beobachten und sofern erforderlich weitere Verkehrslenkungsmaßnahmen zu prüfen.

Thema dieses fortlaufenden Dialogs sind die auch Möglichkeiten zur Optimierung der getroffenen Verkehrslenkungsmaßnahmen.

b) Die beschriebene provisorische Verkehrsführung über den Wirtschaftsweg (vgl. Nr. 1) wurde bereits mit Beginn der Sperrmaßnahme am 26.04.2011 eingerichtet. Im Hinblick auf die vorhandene Breite des Weges wird der Verkehr dabei aus Richtung L 118 jeweils in Einbahnrichtung zum Maarpfad und von dort zurück zur L 281 geführt.

Entsprechende Verkehrszeichen wurden angeordnet; allerdings in der Nacht vom 30.04. auf den 01.05.2011 und ein weiteres Mal am Wochenende vom 07. auf dem 08. 05.2011 durch Unbekannte vollständig entfernt. Der Landesbetrieb Strassen NRW, als Träger der Maßnahme, hat mittlerweile eine Erneuerung der entwendeten Beschilderung vorgenommen.

Zum Schutz gegen weitere Zuwiderhandlungen wurden die Schilder mittels Betonfundamenten befestigt.

c) Unabhängig von der Frage, ob die angeregte Verlängerung der Rechtsabbiegerspur aufgrund der örtlichen Gegebenheiten möglich ist, würde diese Maßnahme zwangsläufig eine „Erleichterung“ der Verkehre in Richtung Königstraße mit sich bringen.

Demgegenüber steht die Intention des Bürgermeisters den Durchgangsverkehr ohne Fahrziel im Bornheimer Zentrum weitestgehend von der Königstraße fernzuhalten, so dass die beantragte Maßnahme aus diesem Blickwinkel kontraproduktiv wäre.

Um jedoch auf eventuelle Verkehrsgefährdungen im Einmündungsbereich L 118 / Königstraße / Bonner Straße / Siegesstraße reagieren zu können, wurde im fraglichen Knotenpunkt eine Behelfs-Lichtzeichenanlage installiert, mit deren individuell geschalteten Signalplanung Verkehrsabläufe optimiert werden sollen.

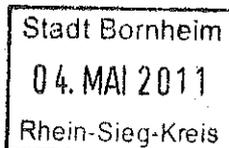
Die Verwaltung wird diese Möglichkeit zur Verbesserung der Situation für Kraftfahrer prüfen, die in Richtung Bonner Straße (L183) und Siegesstraße verkehren.

Anlagen zum Sachverhalt

Antrag

SPD Fraktion im Rat der Stadt Bornheim

An den Vorsitzenden des VPLA
Herrn Wilfried Hanft
Postfach 1140
53332 Bornheim



Bornheim, 3.5.2011

Sehr geehrter Herr Hanft,

bitte berücksichtigen Sie den nachfolgenden Antrag für die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Verkehrs-, Planungs- und Liegenschaftsausschusses.

Da die Baumaßnahme an der L281 zu den befürchteten Störungen des innerörtlichen Verkehrs geführt hat, stellt die SPD-Fraktion folgenden Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt

- 1.) entlang der Umleitungsstrecken eine genaue Bestandsaufnahme der befahrenen Straßen durchzuführen, um entstandene Schäden zu dokumentieren und dem Landesbetrieb Straßen ggf. in Rechnung stellen zu können
- 2.) Mit dem Polizeipräsidenten darüber zu verhandeln, dass auf der Königstraße widerrechtlich fahrende Fahrzeuge (insbesondere Schwerlastverkehr) kontrolliert werden.
- 3.) Mit dem Landesbetrieb Straßen Gespräche aufzunehmen
 - um eine bessere Beschilderung der Umleitung zu erreichen
 - zu erreichen, dass der Wirtschaftsweg von Pkws als Bypass für die Bonner Str. in nördlicher Richtung genutzt werden kann
 - um eine Verlängerung der Rechtsabbiegerspur an der Hamacher-Kreuzung in Richtung Bornheim zu erreichen.

Die weitere Begründung erfolgt mündlich in der Sitzung.

Mit freundlichen Grüßen

Ute Kleinekathöfer

Karin Jaritz

Harald Stadler

f. d. R. gez. U. Kleinekathöfer

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	202/2011-9
Stand	19.04.2011

Betreff Mitteilung betr. Straßenreinigung Oberdorfer Weg in Roisdorf und Dominikanerstraße in Walberberg

Sachverhalt:

Der Bürgermeister ergänzt die Ausführungen zur Vorlage Nr. 057/2011-9.

Bei der nächsten Fortschreibung der Straßenreinigungssatzung wird die Reinigungsklasse des Oberdorfer Weges in Roisdorf von bislang S1 auf S2 abgeändert. Damit wären nicht mehr die Anlieger, sondern die Stadt Bornheim für die Sommerreinigung der Fahrbahn zuständig.

Eine Änderung der Reinigungsklasse der Dominikanerstraße in Walberberg wird nicht vorgenommen. Die Sommerreinigung der Fahrbahn soll weiterhin durch die Stadt Bornheim erfolgen. Auf Grund der hohen Verkehrsfrequenz sowie maßgeblichen Erschließungs- und Verbindungsfunktion dieser Sammelstraße wird wegen der Unfallgefahr eine Reinigung der Fahrbahn durch die Anlieger ausgeschlossen.

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	199/2011-9
Stand	19.04.2011

Betreff Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.04.2011 betr. Bornheimer Unfallstatistik 2010

Sachverhalt:

Zur beigefügten Anfrage vom 18.04.2011 teilt die Verwaltung die nachfolgenden Daten aus dem Zuständigkeitsbereich des Polizeipräsidenten Bonn mit:

1. Verkehrsunfallentwicklung im Bereich der Stadt Bornheim nach Unfallkategorien

1.1 Vergleich der Jahre 2009 – 2010

Verkehrsunfälle	Kat. 1 getötete Person	Kat. 2 Schwer verletzte Person	Kat. 3 Leicht verletzte Person	Kat. 4 schwerer Sachschader	Kat. 5 Bagatell- unfälle*	Kat. 6 Alkohol- Einfluss	Kat. 7 Flucht
Anzahl 2010	2	14	135	35	./.	5	218
Veränderung zum Vorjahr	- 1	- 14	+ 11	- 12	./.	- 2	+ 30
Veränderung in %	- 33,3	- 50,0	+ 8,9	- 25,5	./.	- 28,6	+ 16,0

* Bagatellunfälle werden auf kommunaler Ebene nicht in der Statistik erfasst.

1.2 Langzeitvergleich

Verkehrsunfälle	Kat. 1 getötete Person	Kat. 2 Schwer verletzte Person	Kat. 3 Leicht verletzte Person	Kat. 4 schwerer Sachschader	Kat. 5 Bagatell- unfälle*	Kat. 6 Alkohol- Einfluss	Kat. 7 Flucht
2003	0	19	130	49	./.	7	125
2004	3	27	134	83	./.	6	131
2005	1	21	113	49	./.	5	156
2006	1	22	111	54	./.	1	169
2007	2	30	107	58	./.	9	167
2008	1	21	109	45	./.	5	177
2009	3	28	124	47	./.	7	188
2010	2	14	135	35	./.	5	218

* Bagatellunfälle werden auf kommunaler Ebene nicht in der Statistik erfasst.

1.3 Verunglücktenhäufigkeit

Berechnung der Unfallhäufigkeitszahl (VHZ):

Die Bestimmung der Unfallhäufigkeitszahl erfolgt nach folgender Formel:

$$\frac{\text{Verunglückte Personen} \times 100.000}{\text{Einwohnerzahl}}$$

Vergleichswerte:

VHZ	Bornheim	KPB Bonn	Land NRW
	375	383	410

2. Risikogruppen

2.1 Kinder (unter 15 Jahren)

Die Anzahl der verunglückten Kinder stagnierte im Vergleich der Jahre 2009 zu 2010 bei 17. Zwei Kinder wurden an unterschiedlichen Haltestellen auf dem Schulweg verletzt, als sie unmittelbar vor bzw. hinter dem Schulbus die Straße querten und angefahren wurden. 3 Kinder wurden als Mitfahrer in einem Pkw verletzt. 6 Kinder als Fußgänger verletzt und 5 Kinder als Radfahrer. Eine örtliche Häufung der Unfallstellen mit Kindern ist nicht zu erkennen.

Vergleichswerte:

VHZ Kinder	Bornheim	KPB Bonn	Land NRW
	238	264	266

2.2 Junge Erwachsene

Die Verunglücktenzahlen dieser Risikogruppe ist im Vergleichszeitraum deutlich

von 38 auf 22 gesunken.

Vergleichswerte:

VHZ Junge Erwachsene	Bornheim	KPB Bonn	Land NRW
	565	710	893

2.3 Senioren: (65 Jahre und älter)

In dieser Altersgruppe erhöhten sich die Verunglücktenzahlen von 21 in 2009 auf 22 im Jahr 2010. Gegenüber dem Vorjahr halbierte sich jedoch die Zahl der bei Unfällen schwer verletzten Senioren von 6 auf 3.

Vergleichswerte:

VHZ Senioren	Bornheim	KPB Bonn	Land NRW
	260	228	221

3. Verkehrsbeteiligungen

3.1 Fussgänger:

Die Anzahl der verunglückten Fußgänger sank deutlich um 6 auf 13.

Vergleichswerte:

VHZ Fußgänger	Bornheim	KPB Bonn	Land NRW
	27	46	43

11 weniger als im Vorjahr.

Vergleichswerte:

VHZ Radfahrer	Bornheim	KPB Bonn	Land NRW
	24	104	79

3.2 Radfahrer:

Es verunglückten mit 24 Radfahrern

3.3 Kraftradfahrer:

Die Verunglücktenzahlen stiegen von 6 auf 10.

Am 20. Mai 2010 um 01:48 Uhr verunglückte ein 28jähriger Kraftradfahrer tödlich. Er befuhr die L 281 aus Richtung Wesseling kommend in Fahrtrichtung Hersel. Kurz vor der Kreuzung Uedorfer Weg kam er aus nicht geklärten Gründen nach rechts von der Fahrbahn ab und prallte gegen einen Baum.

Vergleichswerte:

VHZ Kraftradfahrer	Bornheim	KPB Bonn	Land NRW
	21	17	22

3.4 Pkw-Fahrer:

Mit 93 verunglückten Pkw-Fahrern sank die Anzahl leicht um 3.

Mit 93 verunglückten Pkw-

Ein 28jähriger Pkw-Führer kam auf der L 192 in Fahrtrichtung Bornheim in einer lang gezogenen Linkskurve nach rechts von der Fahrbahn ab und kollidierte mit dem Betonfundament einer Brücke der Stadtbahnlinie 18. Der 28jährige verstarb noch an der Unfallstelle.

Vergleichswerte:

VHZ Pkw-Fahrer	Bornheim	KPB Bonn	Land NRW
	192	160	211

3.5 Lkw-Fahrer:

Im Berichtszeitraum wurden 4 Lkw-Fahrer bei Verkehrsunfällen leicht verletzt.

4. Besondere Auffälligkeiten:

Besondere Gefahrenstellen für Fußgänger/Radfahrer im Bereich der Stadt Bornheim sind lt. Mitteilung des Polizeipräsidenten nicht ersichtlich. Gleiches gilt für die Thematik der Schulwege, wo ebenfalls keine besonderen Auffälligkeiten bekannt sind.

Quelle:

Regionalanalyse 2010 des Polizeipräsidenten Bonn, Direktion Verkehr vom 11.04.2011

Anlagen zum Sachverhalt

Anfrage



An den Vorsitzenden des Ausschusses
 für Verkehr, Planung und Liegenschaften
 Herrn Wilfried Hanft
 Rathaus
 53332 Bornheim

Bornheim, 18.04.2011

E 1814.11

- Kopie an den Bürgermeister -

Sehr geehrter Herr Hanft!

Veranlassen Sie bitte, dass die nachfolgende Anfrage auf die Tagesordnung der Sitzung des VPLA am 25.05.2011 genommen wird.

Mit bestem Dank und freundlichen Grüßen

(Dr. Michael Pacyna)

Bornheimer Unfallstatistik 2010

Den Fraktionen liegen leider keine aktuellen und belastbaren Zahlen zur Unfallhäufigkeit und einzelner Gefahrenpunkte differenziert nach Verkehrsmitteln vor. Eine differenzierte und aktuelle Statistik für das Gebiet Bornheim ist zur weiteren Planung und Umsetzung z.B. der Schulwegsicherung und des Fahrradkonzeptes dringend erforderlich.

Anfrage:

Die Stadt Bornheim wird gebeten, eine aktuelle Unfallstatistik des Jahres 2010 differenziert nach den an den Unfällen beteiligten Verkehrsmitteln und Verkehrsteilnehmern vorzulegen. Diese Statistik soll besonders Gefahrenstellen für Fußgänger und Radfahrer im Stadtgebiet heraus arbeiten.

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	206/2011-SBo
Stand	26.04.2011

Betreff Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.04.2011 betr. Kommunales Bodenmanagement

Sachverhalt:

Zu den Fragen nimmt der Bürgermeister wie folgt Stellung:

Frage 1: In welchen Bereichen konnte das kommunale Bodenmanagement und die damit verbundenen Richtlinien zwischenzeitlich umgesetzt werden?

Antwort: Hauptaugenmerk wurde in den letzten beiden Jahren auf die Entwicklung und Verwertung stadteigener Flächen gelegt. Der Tausch von ca. 50.000 m² ehemaliges Kiesabbaugelände in ca. 20.000 m² Sportplatzfläche und 12.000 m² Bauerwartungsland in Hersel ist ein Beispiel für eine gelungene In-Wert-Setzung von städtischen Flächen verbunden mit der Förderung einer Golfplatz-Neuansiedlung.

Es wurden zahlreiche Entwicklungsgespräche mit Eigentümern und Investoren geführt, um im konsensualen Verfahren Baulandentwicklung zu betreiben.

Durch Prüfung der laufenden Grundstückskaufverträge im Stadtgebiet konnte mittels Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechtes eine zeitnahe Bebauung bewirkt werden und zu Ansiedlung von Bevölkerung sowie zu Auslastung der vorhandenen sozialen u. technischen Infrastruktur beigetragen werden.

Frage 2: In welchen Bereichen beabsichtigt die Verwaltung in Zukunft kommunales Bodenmanagement zu praktizieren?

Antwort: Zukünftig sollte sich die Tätigkeit des Bodenmanagements verstärkt auf den Ankauf von Flächen konzentrieren. Als Eigentümer kann die Stadt unmittelbar auf die Verwirklichung ihrer städtebaulichen Ziele Einfluss nehmen und die Bereitstellung von Wohnbauland unter stadtwirtschaftlichen Kriterien voran treiben. Ein weiterer Schwerpunkt wird in der Entwicklung von Bereichen mit hohem städtischen Flächenanteil gesehen (Entwicklungsgebiete Hersel-West und Bornheim-West).

Frage 3: Welche finanziellen und wirtschaftlichen Verbesserungen gehen für die Stadt Bornheim mit dem kommunalen Bodenmanagement einher?

Antwort: Mit Beschluss der Baulandkriterien (Vorlage Nr. 205/2010-Bo) sind die wirtschaftlichen Auswirkungen von zukünftiger Baulandentwicklung in Bornheim für den kommunalen Haushalt verbessert worden. So ist ein zeitnaher Planvollzug für zukünftige Baulandausweisungen Bedingung geworden. Dies soll das Ausbleiben von Ansiedlung nach vorangegangener kostenträchtiger Erschließung verhindern. Mit zeitnaher Ansiedlung kann ein Beitrag geleistet werden zu Auslastung der vorhandenen sozialen, technischen und auch Versorgungs- Infrastruktur, was zu wirtschaftlichen Mitnahmeeffekten führt. Die Übernahme von planungsbedingten Entwicklungs- und Folgekosten durch den Investor oder Planungs-

begünstigten minimiert kommunale Kosten. Die hohen Anforderungen, denen Baulandentwicklung in Bornheim zukünftig Rechnung tragen muss, kann zu einer Verzögerung in der Ausweisung von neuen Flächen führen. Eine Entwicklung von Flächen soll für die Stadt jedoch mindestens kostenneutral erfolgen.

Frage 4: Gibt es Bereiche, wo eine Anwendung nicht durchsetzbar war und wenn ja, aus welchen Gründen?

Antwort: Die Zielsetzung der Baulandentwicklung zu stadtwirtschaftlichen Kriterien hängt in wesentlichem Maße an dem Einstiegspreis, zu welchem Flächen zur Verfügung gestellt werden. Die Erfahrungen der Vergangenheit haben gezeigt, dass häufig überzogene Vorstellungen der Eigentümer eine Baulandentwicklung zum Scheitern verurteilt.

Ebenfalls erschwerend waren bei vorangegangenen Entwicklungsbemühungen divergierende Eigentümerinteressen. Hier ist zukünftig auf eine Eingrenzung der Entwicklungsbereiche mit einer überschaubaren Anzahl an Eigentümern zu achten.

Ein Großteil der zur Verfügung stehenden stadt eigenen Flächen hat oftmals entwicklungser-schwerende Charakteristika (aufgeschüttetes Gelände, ehemalige Deponie, kleine Restpar-zellen etc.), die einen erhöhten Koordinierungsaufwand mit Externen erfordern und die Ver-marktung erschweren.

Die ursprüngliche Zielsetzung des Aufbaus eines Sondervermögens „Bodenfonds“ ist in der aktuellen Haushaltssituation nicht umzusetzen. Mit der Kommunalaufsicht wird aber derzeit abgestimmt, um Verkaufserlöse des Bodenmanagements wieder hier einsetzen zu können.

Frage 5: Ist aus Sicht der Verwaltung eine Intensivierung des kommunalen Bodenma-nagements künftig wünschenswert und personell machbar?

Antwort: Eine Intensivierung des kommunalen Bodenmanagements ist wünschenswert, da speziell die Verhandlungen mit Eigentümern und Investoren zeitintensiv und langwierig sind. Eine Erhöhung der personellen Kapazitäten kann jedoch gegenwärtig nicht abgesehen werden.

Anlagen zum Sachverhalt

Anfrage



SPD-Fraktion · Rathausstraße 2 · 53332 Bornheim

Herrn
Bürgermeister Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

E.: 21.04.2011

We.

Bornheim, 23.04.2011

Kommunales Bodenmanagement

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

das kommunale Bodenmanagement befindet sich bereits seit einiger Zeit in der praktischen Umsetzung. Für die SPD-Fraktion ist es an der Zeit, eine erste Zwischenbilanz hinsichtlich der Anwendbarkeit und evtl. Schwierigkeiten zu ziehen.

Deshalb bitten wir in der nächsten Sitzung des Verkehrs-, Planungs- und Liegenschaftsausschusses um die Beantwortung der nachstehend aufgeführten Fragen:

1. In welchen Bereichen könnte das kommunale Bodenmanagement und die damit verbundenen Richtlinien zwischenzeitlich umgesetzt werden?
2. In welchen Bereichen beabsichtigt die Verwaltung in Zukunft kommunales Bodenmanagement zu praktizieren?
3. Welche finanziellen und wirtschaftlichen Verbesserungen gehen für die Stadt Bornheim mit dem kommunalen Bodenmanagement einher?
4. Gibt es Bereiche, wo eine Anwendung nicht durchsetzbar war und wenn ja, aus welchen Gründen?

Tel. 0 22 22-94 55 20

Fax 0 22 22-94 55 21

SPD Bornheim im Internet:
www.spd-bornheim-nrw.de

E-Mail:

spd-fraktion@stadt-bornheim.de

5. Ist aus Sicht der Verwaltung eine Intensivierung des kommunalen Bodenmanagements künftig wünschenswert und personell machbar?

Für die Beantwortung herzlichen Dank
und freundliche Grüße



Wilfried Hanft

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	214/2011-7
Stand	29.04.2011

Betreff **Gemeinsamer Antrag der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 28.04.2011 betr. Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan ME 15; Einzelhandelsentwicklung in Merten**

Sachverhalt:

Die Anfrage vom 28.04.2011 wird wie folgt beantwortet:

Frage 1: Welche Auswirkungen hat die Ablehnung der Ausweisung eines Sondergebietes für eine Einzelhandelsansiedlung zwischen L183, der Kreuzstraße, der Mozartstraße und der Beethovenstraße in Merten für das laufende Verfahren zum Bebauungsplanverfahren Merten 15?

Antwort: Durch die Ausnahme von der Genehmigung für die Sonderbaufläche in Merten wird ein zusätzliches Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplans erforderlich. Es ist beabsichtigt, dieses Ergänzungsverfahren parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Me 15.2 durchzuführen. Da hierzu wieder eine erneute Genehmigung der FNP Ergänzung durch die Bezirksregierung Köln erforderlich wird, ist eine geringe zeitliche Verzögerung des laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Me 15.2 zu erwarten.

Frage 2: Warum ist die Begründung der Stadt Bornheim von der Bezirksregierung hier als unzureichend bezeichnet worden, obwohl das Ziel der Einzelhandelsentwicklung bereits im Einzelhandelskonzept definiert und das Verfahren bereits mit Aufstellungsbeschluss zum Me 15 im Juni 2008 (Vorlage 321/2008-7) eingeleitet worden war? Gab es hierzu keine Abstimmungsgespräche im Vorfeld?

Antwort: Die Sonderbaufläche in Merten wurde von der Genehmigung ausgenommen, weil die textliche Darstellung für Merten SO H 4 „Großflächiger Lebensmitteleinzelhandel und sonstiger nicht großflächiger Einzelhandel“ hinsichtlich der sonst im Flächennutzungsplan verwendeten Darstellungstiefe zu oberflächlich sei. In allen anderen Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel sind neben der Zweckbestimmung auch die Größenordnungen der Verkaufsflächen dargestellt.

Die Begründung für die Ablehnung der Sonderbaufläche in Merten bezieht sich ausschließlich auf die fehlende Festsetzung der Größe der Verkaufsflächen. Die Darstellung einer Sonderbaufläche an dieser Stelle wird damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt. Dies entspricht auch der Aussage aus der landesplanerischen Abstimmung nach § 32 Abs. 5 Landesplanungsgesetz vom 14.08.2009, in welcher die Darstellung der Sonderbaufläche in ihrer Anpassung an die Ziele der Landesplanung bestätigt wurde. Dass hierzu auch eine Darstellung der Größenordnung der Verkaufsflächen erforderlich ist, war im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung durch die Bezirksregierung Köln nicht geäußert worden. Insofern kam die Ausnahme von der Genehmigung auch für die Stadt Bornheim überraschend.

In den früheren Bauleitplanverfahren war bei der Änderung des FNP immer in einem parallel laufenden Bebauungsplanverfahren die Größenordnung der Verkaufsflächen bereits bekannt. Damit konnten auch die Sonderbauflächen in Bornheim, Bornheim-Süd und Walber-

berg im FNP mit einer entsprechenden Größenordnung dargestellt werden.

Dies war aber für den Bereich in Merten zum Zeitpunkt der letzten FNP-Offenlage noch nicht abschließend bekannt. Dadurch konnte im neuen FNP noch keine Verkaufsfläche festgelegt werden. Mit dem jetzt parallel laufenden Bebauungsplan Me 15.2 wird die Ergänzung in Bezug auf die Größe der Verkaufsflächen möglich sein.

Frage 3: Welche juristischen und planerischen Möglichkeiten gibt es, dieses für die Stadt sehr wichtige städtebauliche Ziel künftig noch zu erreichen?

Antwort: Die Zielsetzung der Einzelhandelsentwicklung in Merten wurde durch die Bezirksregierung nicht in Frage gestellt.

Die Stadt Bornheim hat die Möglichkeit, bis Mitte Mai gegen die Ausnahme von der Genehmigung vor dem Verwaltungsgericht Köln Klage zu erheben. Der Hinweis auf die formelle Klagemöglichkeit kann wegen des vorzeitigen Fristablaufs jedoch nur mit dem Bürgermeister und den Fraktionen im Vorfeld der Sitzung mündlich erörtert werden.

Eine Klage würde die Gebietsentwicklung, zumindest unter zeitlichen Aspekten, eher erschweren als erleichtern. Da eine Ergänzung des Flächennutzungsplans für den Bereich Merten im laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Me 15.2 möglich ist, wird daher empfohlen, auf eine Klage zu verzichten.

Zu den planerischen Möglichkeiten s. Punkte 1,2 und 4.

Frage 4: Wie sieht die weitere Vorgehensweise der Verwaltung in Sachen Einzelhandelsansiedlung in Merten nach dem ablehnenden Bescheid der Bezirksregierung zum Flächennutzungsplan aus?

Antwort: Die Stadt Bornheim beabsichtigt, neben dem laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Me 15.2, ein weiteres Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplans parallel durchzuführen. Damit kann die fehlende Darstellung der Größe der Verkaufsflächen noch ergänzt werden (siehe auch Frage 1 und 2).

Anlagen zum Sachverhalt

Anfrage



Fraktion Bündnis 90/Die GRÜNEN im Rat der Stadt Bornheim
 Vorsitzende: Gabriele Deussen-Dopstadt
 www.gruene-bornheim.de



Wir in Bornheim



CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim
 Vorsitzende: Petra Heller
 www.CDU-Bornheim.de

An den Vorsitzenden
 des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften
 Herrn Wilfried Hanft
 Rathausstraße 2
 53332 Bornheim

Bornheim, 28.04.2011

E. 28.4. 2011

nachrichtlich Herrn Bürgermeister Wolfgang Henseler

Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan ME 15 Einzelhandelsentwicklung in Merten

Sehr geehrter Herr Hanft,

wir bitten, die nachfolgende Anfrage für die Tagesordnung des nächsten VPLA vorzusehen.

Fragestellung:

1. Welche Auswirkungen hat die Ablehnung der Ausweisung eines Sondergebietes für eine Einzelhandelsansiedlung zwischen L183, der Kreuzstraße, der Mozartstraße und der Beethovenstraße in Merten für das laufende Verfahren zum Bebauungsplanverfahren Merten 15?
2. Warum ist die Begründung der Stadt Bornheim von der Bezirksregierung hier als unzureichend bezeichnet worden, obwohl das Ziel der Einzelhandelsentwicklung bereits im Einzelhandelskonzept definiert und das Verfahren bereits mit Aufstellungsbeschluss zum ME 15 im Juni 2008 (Vorlage 321/2008-7) eingeleitet worden war? Gab es hierzu keine Abstimmungsgespräche im Vorfeld?
3. Welche juristischen und planerischen Möglichkeiten gibt es, dieses für die Stadt sehr wichtige städtebauliche Ziel künftig noch zu erreichen?
4. Wie sieht die weitere Vorgehensweise der Verwaltung in Sachen Einzelhandelsansiedlung in Merten nach dem ablehnenden Bescheid der Bezirksregierung zum Flächennutzungsplan aus?

Begründung:

Für das betreffende Gebiet wurde bereits im Juni 2008 vom Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften bzw. durch den Rat der Stadt Bornheim ein Aufstellungsbeschluss für den neuen Bebauungsplan Me 15 gefasst und damit der Wille bekundet, an der in Rede stehenden Stelle in Merten die Einzelhandelsentwicklung entsprechend dem Einzelhandelskonzept Bornheim voranzutreiben. Zwischenzeitlich hat es hierzu bereits verschiedene Beratungen, weitere Beschlüsse (Aufteilung des B-Plans) und Detailabstimmungen gegeben.

Auf der Grundlage der städtischen Planungen und des Flächennutzungsplanentwurfes arbeitet der Grundstückseigentümer bzw. der Investor seit mehr als zwei Jahren an der Umsetzung der Überlegungen zur weiteren Einzelhandelansiedlung in Merten, die die Errichtung eines Discounters und weiterer kleinerer Einzelhandelseinrichtungen (Bäcker, Schuh-/Textilmarkt, Drogerie) vorsahen.

Mit Schreiben vom 13.04. teilt die Bezirksregierung nun mit, dass der Flächennutzungsplan in der vom Rat am 09.12.2010 verabschiedeten Form genehmigt sei. Ausgenommen sei die für den Einzelhandel ausgewiesene Fläche in Merten.

Für die Fraktionen von CDU und GRÜNEN wäre es wichtig zu erfahren, ob und wie jetzt verfahren werden kann, um die Entwicklungsziele für Merten in Zukunft - wie seit Jahren diskutiert - doch noch umgesetzt werden können.

gez.

Petra Heller

gez.

Uschi Nipps

gez.

Hans-Dieter Wirtz

gez.

Raimund Meyer

gez.

Gabi Deussen-Dopstadt

gez.

Dr. Michael Pacyna

gez.

Berthold Rothe

gez.

Karl-Heinz Meyer

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011
---	------------

öffentlich

Vorlage Nr.	228/2011-7
Stand	05.05.2011

Betreff Anfrage des RM Rainer Züge vom 05.05.2011 betr. Fahrten des Anruf-Sammeltaxis an den Karnevalstagen

Sachverhalt:

Frage a: An welchen Tagen ist das AST ausgesetzt?

Die genaue Formulierung im AST-Fahrplan lautet seit dem Jahr 2001:

„Während der Karnevalstage (von Weiberfastnacht bis einschließlich Veilchendienstag) findet kein AST-Verkehr statt. In der Nacht vom 24. auf den 25. Dezember sowie in der Silvesternacht entfallen alle Fahrten ab einschließlich 0:00 Uhr.“

Frage b: Wie sieht die diesbezügliche Regelung in den unmittelbar an Bornheim grenzenden Nachbarstädten aus?

Die Nachbarkommunen handhaben die Bedienung der AST-Fahrgäste an den Karnevalstagen unterschiedlich.

Die Gemeinde Swisttal bietet keinen AST mehr an.

Die Gemeinde Alfter und die Stadt Niederkassel behalten sich laut Fahrplan das Recht vor, die Betriebszeiten des AST an Karnevalstagen zu reduzieren.

Die Stadt Brühl und die Stadt Wesseling finanzieren auch die AST-Fahrten an den Karnevalstagen. Sie sind jedoch für die Beurteilung nicht ausschlaggebend, da sie nicht im Bereich des Nahverkehrsplanes des Rhein-Sieg-Kreises liegen.

Frage c: Welche Kostenersparnis bringt diese Regelung für die Stadt Bornheim?

Die Kostenersparnis lässt sich nicht beziffern, da die Spanne der durch die Stadt Bornheim zu tragenden Zuschüsse aufgrund der unterschiedlichen Anzahl der bestellten Fahrten monatlich variiert. Im Jahr 2010 lagen die monatlichen Kosten zwischen 2.400,- € und 4.400,- €. Im Jahr 2009 (vor der Umsetzung des Nahverkehrsplanes und der damit verbundenen Strafung des AST-Fahrplanes) lag dieser Betrag bei 3.500,- € bis 5.300,- € monatlich. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die Kosten für die Zuschüsse zum AST im Karnevalsmontat stark nach oben gehen würden, falls die Stadt AST-Fahrten zu Karneval genehmigen würde.

Frage d: Gibt es neben der Kosteneinsparung weitere Gründe für eine solche Regelung?

Nein, außer der Kosteneinsparung gibt es keine weiteren Gründe für diese Regelung. Die Zuschüsse der Stadt Bornheim zum AST liegen je Fahrt zwischen 5,-€ und 25,- €, im Schnitt bei etwas über 10,- €.

Frage e: Geht von einer solchen Regelung eine besondere Gefährdung insbesondere für weibliche Karnevalsgäste aus?

Das Anrufsammeltaxi stellt lediglich eine Ergänzung zum regulären Angebot des ÖPNV dar. Es bedient vorwiegend Fahrplanlücken und stellt die Anbindung in der Fläche her, insbesondere für die am Hang gelegenen Ortsteile, die häufig keine direkte Anbindung an die Haltestellen des Schienennetzes aufweisen.

Da die regulären Verbindungen des ÖPNV und der örtlichen Taxiunternehmen jedoch auch zu Karneval angeboten werden, geht durch diese Regelung keinesfalls eine besondere Gefährdung für weibliche Fahrgäste aus.

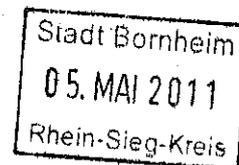
Finanzielle Auswirkungen

keine

Anlagen zum Sachverhalt

Anfrage

An des Vorsitzenden
des Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften
Wilfried Hanft
Rathausstr. 2
53332 Bornheim



Bornheim, 05.Mai 2011

**Anfrage „AST“ an den Karnevalstagen
für die nächste Sitzung des Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften**

Sehr geehrter Herr Hanft,
Sehr geehrte Damen und Herren,

unabhängig voneinander berichteten mir zwei Sechtemer, dass ihnen über die Karnevalstage mitgeteilt worden wäre, dass in Bornheim das Anruf-Sammeltaxi-System an den Karnevalstagen außer Kraft gesetzt sei. In den benachbarten Städten sei die anderes, aber hier sei das so.

Sollte dem nicht so sein und es sich hierbei um ein Missverständnis der Fragenden handeln oder lediglich - bedauerlicherweise - am Telefon eine falsche Auskunft gegeben worden sein, bitte ich nur um kurze Mitteilung. Es besteht in diesem Fall auch keine Notwendigkeit die Anfrage im VPLA zu behandeln.

Sollte der geschilderte Sachverhalt jedoch richtig sein, bitte ich um Beantwortung der folgenden Fragen:

- a) An welchen Tagen ist das AST in Bornheim ausgesetzt?
- b) Wie sieht die diesbezügliche Regelung in den unmittelbar an Bornheim grenzenden Nachbarstädten aus?
- c) Welche Kostenersparnis bringt diese Regelung für die Stadt Bornheim?
- d) Gibt es neben der Kosteneinsparung weitere Gründe für eine solche Regelung?
- e) Geht von einer solchen Regelung eine besondere Gefährdung, insbesondere für weibliche Karnevalsgäste, aus?

Vielen Dank für die Beantwortung der Fragen!

Rainer Züge

Inhaltsverzeichnis

30/2011, 25.05.2011, Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften	1
Sitzungsdokumente	
Einladung Ausschüsse	7
Dokument (Importiert)	9
Dokument (Importiert)	19
Dokument (Importiert)	28
Vorlagendokumente	
TOP Ö 5 Kreisentwicklungskonzept 2020; Gemeinsame Beschlussvorlage der Städte u Vorlage 190/2011-7	33
TOP Ö 6 Bebauungsplan Nr. 220c in der Ortschaft Hersel - 2. Änderung und 1. Erw Vorlage 138/2011-7	36
Übersichtskarte 138/2011-7	39
Gestaltungsplan 138/2011-7	40
Allgemeine Ziele und Zwecke 138/2011-7	41
TOP Ö 7 Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortschaft Waldorf), 10. Änderung und Er Vorlage 208/2011-7	44
1 Übersichtskarte 208/2011-7	46
2 Abwägung der Stadt Bornheim 208/2011-7	47
3 Bebauungsplan 208/2011-7	51
4 Textliche Festsetzungen 208/2011-7	52
5 Begründung 208/2011-7	54
6 Stellungnahmen der TÖB 208/2011-7	59
TOP Ö 8 Bebauungsplan Bo 12 in der Ortschaft Bornheim; Beschluss das Verfahren Vorlage 195/2011-7	70
Übersichtskarte 195/2011-7	72
TOP Ö 9 Neuauflistung des Flächennutzungsplan; Beitrittsbeschluss zur Genehmig Vorlage 194/2011-7	73
1 Begründung / Genehmigung Flächennutzungsplan 194/2011-7	75
2 Karte Ausnahme Brenig 194/2011-7	78
3 Karte Ausnahme Merten 194/2011-7	79
4 Erg.-Vorlage zu VPLA und Rat 194/2011-7	80
TOP Ö 10 Aufhebung der laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes v Vorlage 166/2011-7	81
1 Karten Änderungsbereiche 166/2011-7	83
2 Begründung 166/2011-7	88
TOP Ö 11 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim Vorlage 219/2011-7	94
Anlage 1 Protokoll Einwohnerversammlung 219/2011-7	96
Anlage 2 Stellungnahmen Offenlage E+Z-Konzept 219/2011-7	99
Anlage 3 Stellungnahmen TöB Nr.1-6 219/2011-7	107
Anlage 4 Stellungnahmen Bürger Nr.7+8 219/2011-7	121
Anlage 5 Stellungnahme Gewerbeverein Nr.9 219/2011-7	129
Anlage 6 (nicht drucken) Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 201	135
TOP Ö 12 Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Vorlage 172/2011-7	230
Übersichtskarte über die Aufteilung des Bebauungsplanes Me 15 172/201	234
TOP Ö 13 Stellungnahme zum Antrag auf Erweiterung einer Abgrabung am Uedorfer W Vorlage 126/2011-SUA	235

Übersichtslageplan 126/2011-SUA	236
Stellungnahme 126/2011-SUA	237
TOP Ö 14 Satzung der Stadt Bornheim vom 26.05.2011 über das besondere gemeindli	
Vorlage 218/2011-7	239
Planauszug 218/2011-7	241
TOP Ö 15 Beschwerde nach § 24 GO vom 31.01.2011 betr. Straßenverschmutzungen im	
Vorlage 075/2011-9	242
Beschwerde 075/2011-9	244
TOP Ö 16 Antrag gem. § 24 GO NRW vom 27.04.2011 betr. Prüfung der Entfernung de	
Vorlage 213/2011-9	248
Antrag 213/2011-9	249
TOP Ö 17 Antrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2011 betr. Mobilität auf Gehwegen /	
Vorlage 201/2011-9	250
Antrag 201/2011-9	251
TOP Ö 18 Antrag der CDU-Fraktion vom 04.04.2011 betr. Beleuchtung von Buswarteh	
Vorlage 196/2011-9	252
Antrag 196/2011-9	254
TOP Ö 19 Antrag des AV Wilfried Hanft vom 23.04.2011 betr. Sichtverhältnisse im	
Vorlage 205/2011-9	255
Antrag 205/2011-9	257
TOP Ö 20 Antrag der SPD Fraktion vom 03.05.2011 betr. Störungen des innerörtlic	
Vorlage 226/2011-9	258
Antrag 226/2011-9	260
TOP Ö 21 Mitteilung betr. Straßenreinigung Oberdorfer Weg in Roisdorf und Domin	
Vorlage ohne Beschluss 202/2011-9	261
TOP Ö 23 Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.04.2011 betr. Bornhe	
Vorlage ohne Beschluss 199/2011-9	262
Anfrage 199/2011-9	266
TOP Ö 24 Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.04.2011 betr. Kommunales Bodenmanageme	
Vorlage ohne Beschluss 206/2011-SBo	267
Anfrage 206/2011-SBo	269
TOP Ö 25 Gemeinsame Anfrage der CDU-Fraktion und der Fraktion Bündnis 90/Die Gr	
Vorlage 214/2011-7	271
Antrag 214/2011-7	273
TOP Ö 26 Anfrage des RM Rainer Züge vom 05.05.2011 betr. Fahrten des Anruf-Samm	
Vorlage 228/2011-7	275
Anfrage 228/2011-7	277
Inhaltsverzeichnis	278