Inhaltsverzeichnis

20.07.2011 Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Sitzungsdokumente

	Einladung Ausschüsse	
	Niederschrift VPLA 25.05.2011 ö	

Vorlagendokumente / Antragsdokumente

Top Ö 5	Vorstellung der Entwurfsplanung zur Ersatz-Herstellung eines Geh- und Radweges zwischen Fußkreuzweg und Parkplatz Europaschule in Bornheim	Vorlage: 276/2011-9
	Vorlage	
	Vorlage: 276/2011-9	Vorlage: 276/2011-9
	1 Baubeschreibung	
	Vorlage: 276/2011-9	Vorlage: 276/2011-9
	2 Lageplan	
	Vorlage: 276/2011-9	Vorlage: 276/2011-9
	3 Querschnitt A	
	Vorlage: 276/2011-9	Vorlage: 276/2011-9
	4 Querschnitt B	
Top Ö 6	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	
	Vorlage: 219/2011-7	Vorlage: 219/2011-7
	Anlage 7 Stellungnahme BBE - / Erg. VPLA 20.07.2011	
Top Ö 7	1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Merten; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und der öffentlichen Auslegung der Planung	Vorlage: 281/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 281/2011-7	Vorlage: 281/2011-7
	1 Rechtsplan	
	Vorlage: 281/2011-7	Vorlage: 281/2011-7
	2 Begründung	
Top Ö 8	Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Offenlagebeschluss	Vorlage: 118/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 118/2011-7	Vorlage: 118/2011-7
	1 Übersichtsplan	
	Vorlage: 118/2011-7	Vorlage: 118/2011-7
	2 Rechtsplanentwurf	
	Vorlage: 118/2011-7	Vorlage: 118/2011-7

	3 Textliche Festsetzungen	
	Vorlage: 118/2011-7	Vorlage: 118/2011-7
	4 Begründung	
Top Ö 9	Regionale 2010, Projekt Grünes C; Präsentation Planungsergebnisse und Beschlussfassung	Vorlage: 267/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	01 Linkverlauf Hersel - Uedorf	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	02 Link Hersel - Uedorf Details	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	03 Linkverlauf Hersel Auenweg	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	04 Link Hersel Auenweg Querschnitt	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	05 Linkverlauf Roisdorf - Villa Rustica 1	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	06 Linkverlauf Roisdorf - Villa Rustica 2	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	07 Baumtore Neuweg / Südstraße	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	08 Entwurf Villa Rustica Außengestaltung	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	09 Schutzbau Villa Rustica Schnitt	
	Vorlage: 267/2011-7	Vorlage: 267/2011-7
	10 Schutzbau Villa Rustica Grundriss	
Top Ö 10	1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	Vorlage: 285/2011-7

	Vorlage	
	Vorlage: 285/2011-7	Vorlage: 285/2011-7
	1 Übersichtskarte	
	Vorlage: 285/2011-7	Vorlage: 285/2011-7
	2 Planentwurf	
	Vorlage: 285/2011-7	Vorlage: 285/2011-7
	3 Begründung	
Top Ö 11	2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	Vorlage: 283/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 283/2011-7	Vorlage: 283/2011-7
	1 Übersichtskarte	
	Vorlage: 283/2011-7	Vorlage: 283/2011-7
	2 Vorentwurf Rechtsplan	
	Vorlage: 283/2011-7	Vorlage: 283/2011-7
	3 Gestaltungsplan	
	Vorlage: 283/2011-7	Vorlage: 283/2011-7
	4 textliche Festsetzungen	
	Vorlage: 283/2011-7	Vorlage: 283/2011-7
	5 Begründung	
Top Ö 12	Aufstellung eines Straßenbebauungsplanes für den Straßenausbau Domhofstraße zwischen Mertensgasse und Wendeanlage in Hersel	Vorlage: 284/2011-9
	Vorlage	
	Vorlage: 284/2011-9	Vorlage: 284/2011-9
	Ausbauplan	
Top Ö 13	Antrag der CDU-Fraktion vom 15.05.2011 betr. Straßenbeleuchtung am Einmündungsbereich der Kapellenstraße in die Kreuzstraße in Merten	Vorlage: 240/2011-9
	Vorlage	

	Vorlage: 240/2011-9	Vorlage: 240/2011-9
	Antrag	
Top Ö 14	Antrag der CDU-Fraktion vom 01.06.2011 betr. Widmung der Illerstraße und der Lechstraße in Hersel	Vorlage: 241/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 241/2011-7	Vorlage: 241/2011-7
	Vorlage SBB	
	Vorlage: 241/2011-7	Vorlage: 241/2011-7
	Antrag	
Top Ö 15	Antrag der SPD-Fraktion vom 03.06.2011 betr. Fortführung des Leinpfades am Rhein zwischen Widdig und Wesseling	Vorlage: 300/2011-9
	Vorlage	
	Vorlage: 300/2011-9	Vorlage: 300/2011-9
	Antrag	
Top Ö 16	Antrag der FDP-Fraktion vom 29.06.2011 betr. Taktverdichtung auf der Stadtbahnlinie 18	Vorlage: 291/2011-7
	Vorlage	
	Vorlage: 291/2011-7	Vorlage: 291/2011-7
	Antrag	
Top Ö 17	Mitteilung betr. Quarzsandgrube, Beendigung des Bergrechts	Vorlage: 233/2011-SUA
	Vorlage ohne Beschluss	
Top Ö 18	Mitteilung betr. Ausbau der L 182 zwischen Brenig und Heimerzheim	Vorlage: 282/2011-7
	Vorlage ohne Beschluss	
	Vorlage: 282/2011-7	Vorlage: 282/2011-7
	Antwort Landesbetrieb Straßen NRW	
Top Ö 19	Mitteilung betr. Tag des offenen Denkmals am 11.09.2011 unter dem Motto "Romantik, Realismus, Revolution - Das 19. Jahrhundert"	Vorlage: 288/2011-6
	Vorlage ohne Beschluss	

Top Ö 21	Anfrage der CDU-Fraktion vom 25.05.2011 betr. wegfallender Platz an der Wallrafstraße in Bornheim	Vorlage: 251/2011-6
	Vorlage ohne Beschluss	
	Vorlage: 251/2011-6	Vorlage: 251/2011-6
	Anfrage	
Top Ö 22	Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.06.2011 betr. Reparatur von Straßenschäden	Vorlage: 279/2011-9
	Vorlage ohne Beschluss	
	Vorlage: 279/2011-9	Vorlage: 279/2011-9
	Anfrage	
Top Ö 23	Anfrage der SPD-Fraktion vom 24.06.2011 betr. Einsatz städtischer Geschwindigkeitsmessgeräte	Vorlage: 280/2011-9
	Vorlage ohne Beschluss	
	Vorlage: 280/2011-9	Vorlage: 280/2011-9
	Anfrage	

E i n l a d u n g

Sitzung Nr.	38/2011
VPLA Nr.	**5/2011**

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

Bornheim, den 06.07.2011

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, 20.07.2011, 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.
	Öffentliche Sitzung	
1	Bestellung eines Schriftführers/einer Schriftführerin	
2	Verpflichtung von Ausschussmitgliedern	
3	Einwohnerfragestunde	
4	Entgegennahme der Niederschrift über die Sitzung Nr. 30/2011 vom 25.05.2011	
5	Vorstellung der Entwurfsplanung zur Ersatz-Herstellung eines Geh- und Radweges zwischen Fußkreuzweg und Parkplatz Europaschule in Bornheim	276/2011-9
6	Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim (s. VPLA 25.05.2011)	219/2011-7
7	1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Merten; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und der öffentlichen Auslegung der Planung	281/2011-7
8	Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Offenlagebeschluss (s. UmweltA 20.07.2011)	118/2011-7
9	Regionale 2010, Projekt Grünes C; Präsentation Planungsergebnisse und Beschlussfassung (s. UmweltA 20.07.2011)	267/2011-7
10	1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	285/2011-7
11	2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung	283/2011-7
12	Aufstellung eines Straßenbebauungsplanes für den Straßenausbau Domhofstraße zwischen Mertensgasse und Wendeanlage in Hersel	284/2011-9
13	Antrag der CDU-Fraktion vom 15.05.2011 betr. Straßenbeleuchtung am Einmündungsbereich der Kapellenstraße in die Kreuzstraße in Merten	240/2011-9
14	Antrag der CDU-Fraktion vom 01.06.2011 betr. Widmung der Illerstraße und der Lechstraße in Hersel	241/2011-7
15	Antrag der SPD-Fraktion vom 03.06.2011 betr. Fortführung des Leinpfades am Rhein zwischen Widdig und Wesseling	300/2011-9

16	Antrag der FDP-Fraktion vom 29.06.2011 betr. Taktverdichtung auf der Stadtbahnlinie 18	291/2011-7
17	Mitteilung betr. Quarzsandgrube, Beendigung des Bergrechts (s. UmweltA 24.05.2011)	233/2011-SUA
18	Mitteilung betr. Ausbau der L 182 zwischen Brenig und Heimerzheim	282/2011-7
19	Mitteilung betr. Tag des offenen Denkmals am 11.09.2011 unter dem Motto "Romantik, Realismus, Revolution - Das 19. Jahrhundert"	288/2011-6
20	Mitteilungen mündlich	
21	Anfrage der CDU-Fraktion vom 25.05.2011 betr. wegfallender Platz an der Wallrafstraße in Bornheim	251/2011-6
22	Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.06.2011 betr. Reparatur von Straßenschäden	279/2011-9
23	Anfrage der SPD-Fraktion vom 24.06.2011 betr. Einsatz städtischer Geschwindigkeitsmessgeräte	280/2011-9
24	Anfragen mündlich	
	Nicht-öffentliche Sitzung	
25	Verkauf der Grundstücke Gemarkung Hersel, Flur 7, Flurstücke Nr. 248/72, 247/71, 333 und 346, Bayerstraße (s. VPLA 25.05.2011)	216/2011-SBo
26	Verkauf des Grundstücks Gemarkung Roisdorf, Flur 8, Flurstück 37, Widdiger Weg	290/2011-6
27	Vergabe der Ausführungsplanung für einen Teilabschnitt des Regionale 2010 Projektes Grünes C	265/2011-7
28	Mitteilungen mündlich	
29	Anfragen mündlich	

Mit freundlichen Grüßen

Gezeichnet: Wilfried Hanft (Vorsitzender) beglaubigt: (Stadtoberamtsrat)

Niederschrift

Sitzung des **Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften** der Stadt Bornheim am Donnerstag, **25.05.2011**, 18:00 Uhr, in der Aula der Europaschule Bornheim, Goethestraße 1, 53332 Bornheim

X	**Öffentliche Sitzung**	Sitzung Nr.	30/2011
	Nicht-öffentliche Sitzung	**VPLA Nr.**	**4/2011**

Anwesende

Vorsitzender

Hanft, Wilfried	SPD-Fraktion	

Mitglieder

Berg, Peter van den		
Bobe, Günter	SPD-Fraktion	
Breuer, Paul		bis TOP 12 tw.
Brief, Hans	UWG/Forum-Fraktion	
Dalitz, Elmar	CDU-Fraktion	
Feldenkirchen, Hans Gerd	UWG/Forum-Fraktion	
Freynick, Jörn	FDP-Fraktion	
Kleinekathöfer, Ute	SPD-Fraktion	
Koch, Christian	FDP-Fraktion	
Meyer, Raimund	CDU-Fraktion	
Pacyna, Michael Dr.	Bündnis90/Grüne	
Rech, Wilhelm	CDU-Fraktion	
Rothe, Berthold	Bündnis90/Grüne	
Stadler, Harald	SPD-Fraktion	
Stüsser, Peter	CDU-Fraktion	
Velten, Konrad	CDU-Fraktion	
Wirtz, Hans-Dieter	CDU-Fraktion	

stv. Mitglieder

Geuer, Theo	CDU-Fraktion
Kuhl, Sebastian	CDU-Fraktion
Liebeskind, Annette	Bündnis90/Grüne
Reichstein, Lutz	CDU-Fraktion
Urfey, Josef	SPD-Fraktion

beratende Mitglieder

Braun-Schoder, Horst	Seniorenbeirat

Verwaltungsvertreter

Erll, Andreas
Schier, Manfred Erster Beigeordneter
Seipel, Werner

Schriftführerin

Altaner, Petra

Nicht anwesend (entschuldigt)

Hönig, Heinrich	CDU-Fraktion
Kuhnert, Uwe	CDU-Fraktion
Meyer, Karl-Heinz	Bündnis90/Grüne

Nettekoven, Norbert	CDU-Fraktion
Schausten, Manfred	SPD-Fraktion

T a g e s o r d n u n g

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
	Öffentliche Sitzung	
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	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	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	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, Höhe Hausnummer 4-6, in Bornheim	213/2011-9
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

TOP	Inhalt	Vorlage Nr.
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 Anruf-Sammeltaxis an den Karnevalstagen	228/2011-7
27	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 die Tagesordnungspunkte 31 und 32 von der Tagesordnung zurück.

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt,
1. die Tagesordnungspunkte 9 und 25 zusammen zu behandeln und
2. den Tagesordnungspunkt 11, 31 und 32 von der Tagesordnung abzusetzen.

Stimmenverhältnis:
- Einstimmig -

Die Tagesordnung der öffentlichen Sitzung wird in folgender Reihenfolge behandelt:
TOP 1 – 9, 25, 10, 12- 24, 26, 27.

	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 gestellten Einwohnerfragen und die Antworten sind als Anlage der Niederschrift beigefügt.

Anlagen siehe Seiten 11 - 12

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**	

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften erhebt gegen den Inhalt der Niederschriften über die Sitzung Nr. 5/2011 vom 26.01.2011, Nr. 10/2011 vom 09.02.2011 und Nr. 21/2011 vom 13.04.2011 keine Einwände.

- Einstimmig -

5	**Kreisentwicklungskonzept 2020; Gemeinsame Beschlussvorlage der Städte und Gemeinden im Rhein-Sieg-Kreis**	**190/2011-7**

Beschluss:

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

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.

- Einstimmig -

6	**Bebauungsplan Nr. 220c in der Ortschaft Hersel - 2. Änderung und 1. Erweiterung, Aufhebung und Einleitungsbeschluss**	**138/2011-7**

Beschluss:

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

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,

6. beschließt auf Antrag aller Fraktionen, dass Verkaufserlöse im nötigen Umfang für die Realisierung der Spiel- und Grünfläche verwandt werden.

- Einstimmig -

7	**Bebauungsplan Bornheim Nr. 147 (Ortschaft Waldorf), 10. Änderung und Erweiterung; Ergebnis der Offenlage; Satzungsbeschluss**	**208/2011-7**

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 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.

- Einstimmig -

8	**Bebauungsplan Bo 12 in der Ortschaft Bornheim; Beschluss das Verfahren ruhen zu lassen**	**195/2011-7**

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

Der Rat beschließt, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Bo 12 zwischen Heinestraße, Burgstraße, Wallrafstraße, Secundastraße und Königstraße ruhen zu lassen und auf Antrag der CDU-Fraktion, die Eigeninitiative der Anlieger zur Realisierung eines Bebauungsplans, auch für Teilbereiche, ausdrücklich zu unterstützen.

- Einstimmig -
(ohne Mitwirkung des AM Dalitz gem. § 31 GO.)

Die Tagesordnungspunkte 9 und 25 werden zusammen behandelt.

9	**Neuaufstellung des Flächennutzungsplan; Beitrittsbeschluss zur Genehmigung**	**194/2011-7**

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

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).

- Einstimmig -

10	**Aufhebung der laufenden Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes von 1991**	**166/2011-7**

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

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.

- Einstimmig -

11	**Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim**	**219/2011-7**

Beschluss:
Der Tagesordnungspunkt wurde von der Tagesordnung abgesetzt.

12	**Anordnung einer Veränderungssperre für den Bereich des Bebauungsplanes Me 15.1 in der Ortschaft Merten**	**172/2011-7**

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

Satzung der Stadt Bornheim vom über die Anordnung einer Veränderungssperre in der Ortschaft Merten (Bebauungsplan Me 15.1)

Siehe Anlagen Seiten 13 - 14

- Einstimmig -

13	**Stellungnahme zum Antrag auf Erweiterung einer Abgrabung am Uedorfer Weg**	**126/2011-SUA**

Beschluss:
Der Ausschuss nimmt von der beigefügten Stellungnahme Kenntnis.

- Einstimmig -

14	**Satzung der Stadt Bornheim vom 26.05.2011 über das besondere gemeindliche Vorkaufsrecht gem. § 25 BauGB**	**218/2011-7**

Beschluss:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Rat, folgende Satzung zu beschließen:

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.

Abstimmungsergebnis:

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

15	**Beschwerde nach § 24 GO vom 31.01.2011 betr. Straßenverschmutzungen im Bereich der L 118 in Hersel**	**075/2011-9**

Beschluss:

Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt die Ausführungen der Verwaltung zur Kenntnis,

2. bittet den Bürgermeister

2.1 zu prüfen, ob durchgesetzt werden kann , dass auf dem Gelände des Verursachers die Reifen der LKW´s gereinigt werden können, bevor in den öffentlichen Straßenraum ausgefahren wird,

2.2. zu prüfen, ob der Landesbetrieb Straßenbau bereit ist, dieses Gespräch gemeinsam mit dem Betreiber zu führen und

2.3 mit dem Betreiber unverzüglich Kontakt aufzunehmen, damit die wegbegleitenden Sandwülste entfernt werden.

- Einstimmig -

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**	**213/2011-9**

Beschluss

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

- Einstimmig -

17	**Antrag der CDU-Fraktion vom 20.03.2011 betr. Mobilität auf Gehwegen / Verwendung von Kopfsteinpflaster oder Blaubasalt**	**201/2011-9**

Beschluss:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, entsprechend seiner Ausführung zu verfahren und das Ergebnis dem Seniorenbeirat als Mitteilung zur Kenntnis zu geben.

- Einstimmig -

18	**Antrag der CDU-Fraktion vom 04.04.2011 betr. Beleuchtung von Buswartehallen**	**196/2011-9**

Beschluss:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, die Beleuchtung an der Buswartehalle Händelstraße/Merten und Am Hellenkreuz/Bornheim sicherzustellen.

- Einstimmig -

19	**Antrag des AV Wilfried Hanft vom 23.04.2011 betr. Sichtverhältnisse im Bereich der L 182, Küppersgasse, im Ortsteil Brenig**	**205/2011-9**

Beschluss:
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.

- Einstimmig -

20	**Antrag der SPD Fraktion vom 03.05.2011 betr. Störungen des innerörtlichen Verkehrs aufgrund der Baumaßnahme an der L 281**	**226/2011-9**

Beschluss:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die Ausführung des Bürgermeisters zur Kenntnis. Die Anregungen zur Verbesserung sollen per e-mail an die Stadtverwaltung weitergegeben werden, damit in der nächsten Sitzung dazu Stellung genommen werden kann.

- Einstimmig -

21	**Mitteilung betr. Straßenreinigung Oberdorfer Weg in Roisdorf und Dominikanerstraße in Walberberg**	**202/2011-9**

Kenntnis genommen

Zusatzfrage von AM Stadler
Wann wäre es möglich den Oberdorfer Weg aufzunehmen?
Antwort:
Wenn er in der Satzung aufgenommen und das mit der Reinigungsfirma kommuniziert ist. Dies wird ungefähr im Laufe des Sommers möglich sein.

22	**Mitteilungen mündlich**	

des Ersten Beigeordneten Herrn Schier
betr. Lichtzeichenanlage Schubertstraße in Merten

Kenntnis genommen

23	**Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 18.04.2011 betr. Bornheimer Unfallstatistik 2010**	**199/2011-9**

Kenntnis genommen

24	**Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.04.2011 betr. Kommunales Bodenmanagement**	**206/2011-SBo**

Kenntnis genommen

Zusatzfrage von AV Hanft betr. Sondervermögen Boden

1. Von welchen Kriterien würde es abhängen, eine solche Einrichtung in Zukunft möglich zu machen?

Antwort:

Die Bildung eines Sondervermögens ist mit außerordentlichen komplexen Verhandlungen und Schwierigkeiten gegenüber der Kommunalaufsicht verbunden. Wir neigen derzeit zu einem praktischen Vorgehen, in dem wir bilanzneutral gewisse Werte des Bornheimer Grundvermögens darstellen, was uns erlaubt An- und Verkäufe von Grundstücken zu tätigen, insbesondere dann in beliebigen Umfang, wenn die Bilanz der Stadt neutral gestellt bleibt.

2. Wie weit ist man mit der Kommunalaufsicht was das künftige Einsetzen von Verkaufserlösen angeht?

Antwort:

Dies wird praktiziert.

Die Tagesordnungspunkte 25 und 9 werden zusammen behandelt.

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**

Kenntnis genommen

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

Kenntnis genommen

Zusatzfrage von AM Freynick

Kann man nicht versuchen, an den Karnevalstagen ein anderes Verkehrsmittel zu empfehlen (z.B. Anrufsammelbus)?

Antwort:

Es scheint vertretbar, unter dem Gesichtspunkt der Haushaltskonsolidierung, in der Zeit um Karneval auf das Taxi hinzuweisen, das normale Verkehre sicherstellt.

27	**Anfragen mündlich**	

von AM Stadler betr. Poststelle Verlegung von Bornheim nach Roisdorf

1. Lag für den Abriss ein Abrissantrag vor?

Antwort:

Der Abriss wurde genehmigt.

2. Liegt mittlerweile der Bauantrag vor?

Antwort:

Ein Bauantrag liegt derzeit für die Aufnahme eines Postverteilzentrums vor. Dieser Antrag befindet sich in der Prüfung. Die Prüfung, insbesondere zu der Frage einer ausreichenden Stellplatzversorgung/Stellplatznachweis, ist noch nicht abgeschlossen. Es ist noch keine Baugenehmigung für ein Postverteilzentrum erteilt.

von AM van den Berg betr. verkehrliche Mehrbelastung durch die Postverteilstelle
Könnte es nicht sogar sein, dass, wenn die Post morgens in aller Frühe vor Schulbeginn verteilt und antransportiert ist, es dann zu viel weniger Verkehr während des Schulbetriebes kommt, als dass bisher bei dem Getränkehändler der Fall war?
Antwort:
Das kann so sein.

von AM Dr. Pacyna betr. Grüner Rechtsabbiegerpfeil auf Brunnenallee in Richtung Sebastianusweg

1. Wie ist der Sachstand?

Antwort:
Die HGK hat dargelegt, dass durch die Anbringung eines Grünpfeils eine Gefährdung entstehen kann, so dass das Anbringen eines Grünpfeils hier nicht zulässig ist. Hierüber erfolgt noch eine schriftliche Mitteilung.

2. Wie kann, in Richtung Bonner Straße fahrend, ein LKW nach links in die Sebastianusweg einfahren, wenn die Schranke geschlossen ist? Die Ampel ist ja nur dann rot, wenn die Schranke geschlossen ist.

Antwort:
Die Ampel ist Rot deutlich bevor die Schranke geschlossen ist und für diesen Fall sieht die HGK Probleme.

Ende der Sitzung: 20:21 Uhr

gez. Wilfried Hanft
Vorsitz

gez. Petra Altaner
Schriftführung

Detlef Brenner
Kartäuserstr. 43
53332 Bornheim

18.05.2011

Herrn
Vorsitzenden des Ausschusses für
Verkehr, Planung und Liegenschaften
Wilfried Hanft
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Stadt Bornheim
18. MAI 2011
Rhein-Sieg-Kreis

Einwohnerfragestunde zu Beginn der nächsten Ausschusssitzung am 25.05.2011
Planskizzen(VZ 458 StVO) zur Verkehrsumleitung im Zusammenhang mit dem Teilneubau der L 281/Ausbau der L 118

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

gemäß § 20 GeschO bitte ich um Beantwortung der folgenden Frage:

Empfindet der Bürgermeister nicht die für den Autofahrer wichtigste Information auf den im Zusammenhang mit dem Teilneubau der L 281 sowie dem Ausbau der L 118 aufgestellten Planskizzen (VZ 458 StVO), nämlich die grafische Darstellung der beschilderten und zu fahrenden Umleitungsstrecke (VZ 455 StVO), von ihrer Größe als für die sichere Wahrnehmung des Kraftfahrers viel zu gering geraten, und gedenkt der Bürgermeister möglicherweise, diesen erkennbaren Mangel alsbald unter Beachtung der Richtlinien für Umleitungsbeschilderungen (RUB 1992) beseitigen zu lassen?

Ich wünsche auch eine schriftliche Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen

Antwort:
Nein.

Detlef Brenner
Kartäuserstr. 43
53332 Bornheim

18.05.2011

Herrn
Vorsitzenden des Ausschusses für
Verkehr, Planung und Liegenschaften
Wilfried Hanft
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

Stadt Bornheim
18. MAI 2011
Rhein-Sieg-Kreis

(2)

Einwohnerfragestunde zu Beginn der nächsten Ausschusssitzung am 25.05.2011
Verkehrsgutachten IVV Aachen zum geplanten Einzelhandelskonzept in Bornheim-Roisdorf

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,

gemäß § 20 GeschO bitte ich um Beantwortung der folgenden Frage:

Kann die Aussage des technischen Beigeordneten, Herrn Manfred Schier, auf der offenen Mitgliederversammlung der Bürgergemeinschaft „Bornheimer für Bornheimer" am 17. Mai 2011, dass der Edeka-Parkplatz in Bornheim „Samstags überquellend" ist, dahingehend interpretiert werden, dass auch die Verwaltung die von der Ingenieurgruppe IVV Aachen im April 2010 erstattete verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Vorhaben Einkaufszentrum in Roisdorf im Bereich des Toom-Marktes wegen seiner undifferenzierten Ausführungen bezüglich dem unterschiedlichen Verkehrsaufkommen an Werktagen und der fehlenden Berücksichtigung der gravierende Auswirkungen habenden Art der einzurichtenden Fachmärkte erkannt hat und deshalb den Investor zu einem die vorgenannten Gegebenheiten ebenfalls erfassenden Verkehrsgutachten drängen wird, wie das beispielhaft die Stadt Kerpen mit ihrer Verkehrsuntersuchung zum Fachmarktzentrum „Falder Bürrig" im Oktober 2007 mit Hilfe des Ingenieurbüros Runge + Küchler aus Düsseldorf veranlasst hat?

Ich wünsche auch eine schriftliche Beantwortung.

Mit freundlichen Grüßen
Detlef Brenner

Antwort:

Nein.

Anlage zu TOP 12

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

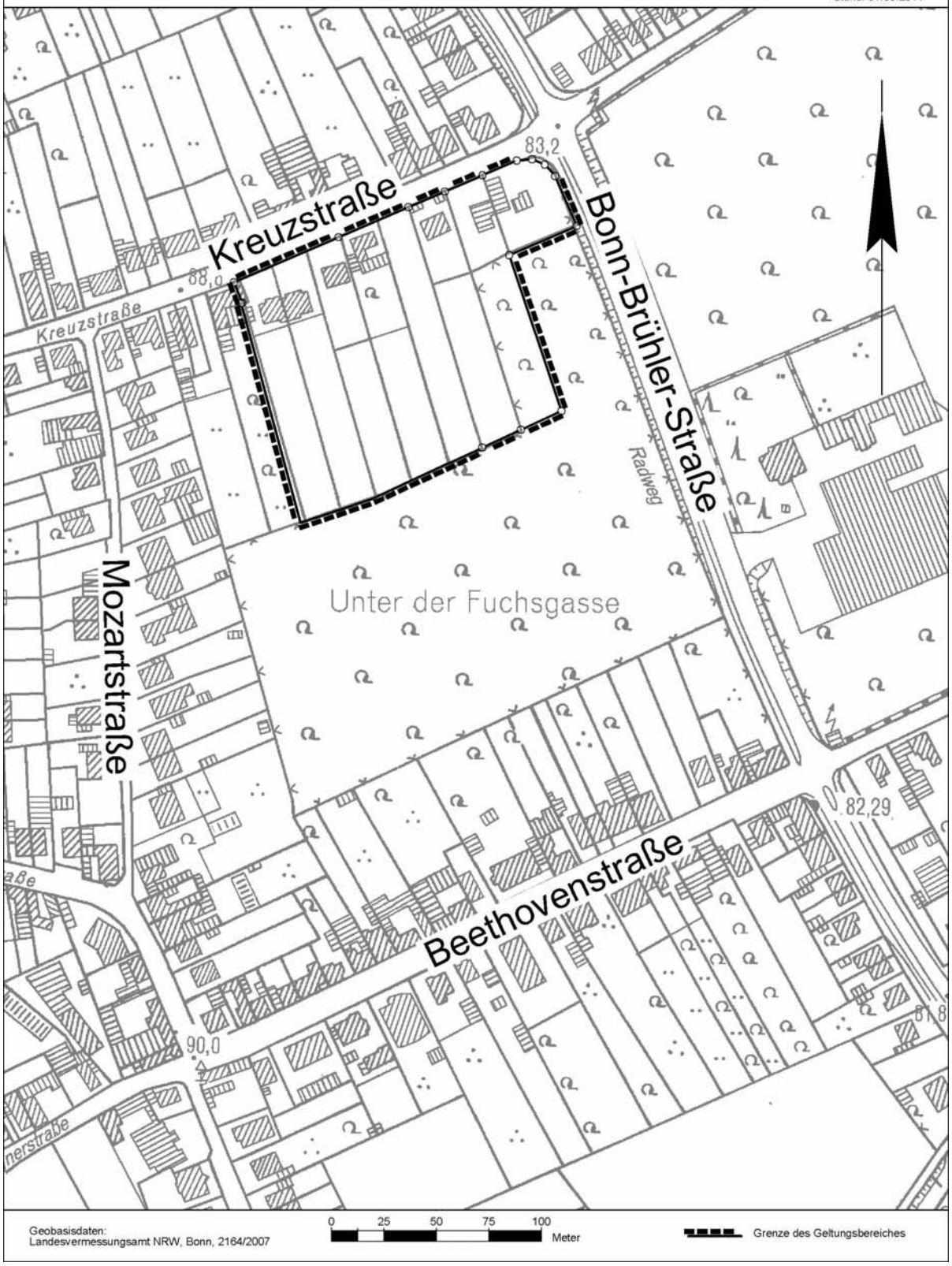
1. Die Veränderungssperre tritt mit dem Tage der Bekanntmachung in Kraft.

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

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

TOP
Ö 5

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	276/2011-9
Stand	21.06.2011

Betreff Vorstellung der Entwurfsplanung zur Ersatz-Herstellung eines Geh- und Radweges zwischen Fußkreuzweg und Parkplatz Europaschule in Bornheim

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften nimmt die vorgestellte Planung zur Kenntnis.

Sachverhalt:
Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) plant im Zuge der Errichtung eines Schulneubaus an der Wallrafstraße den Bau einer Sporthalleneinheit auf dem Grundstück der Europaschule. Die Zu- und Abfahrt für den Schülerspezialverkehr soll über den derzeit vorhandenen Geh- und Radweg erfolgen. Da der Weg, der Gegenstand einer Fördermaßnahme war, im Zuge der Baumaßnahme eine andere Funktion erhält, muss ein Ersatz für den vorhandenen Weg in gleicher Beschaffenheit und Güte geschaffen werden. Die Durchführung der Maßnahme übernimmt der Landschaftsverband Rheinland in eigener Verantwortung und auf eigene Kosten.

Das vom LVR beauftragte Ingenieurbüro hat nun eine Entwurfsplanung vorgelegt. Die Entwurfsplanung entspricht den Mindestanforderungen der Stadt Bornheim und wurde bereits mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt. Der Erläuterungsbericht des beauftragten Ingenieurbüros ist als Anlage beigefügt.

Alle im Zusammenhang mit der Baumaßnahme anfallenden Kosten trägt der LVR, der Stadt entstehen hierdurch keine Herstellungskosten. Die bisherigen Unterhaltungskosten verändern sich durch die Verlegung des Geh- und Radwegs nicht.

Die Umsetzung der Planung wird in einem Vertrag zwischen dem LVR und der Stadt geregelt.

Finanzielle Auswirkungen
keine

Anlagen zum Sachverhalt
1 Baubeschreibung
2 Lageplan
3 Querschnitt A
4 Querschnitt B

Projekt: **0907 LVR Förderschule Bornheim**
Auftraggeber: **LVR Landschaftsverband Rheinland**
Datum: **2011-06-06**

Baubeschreibung für Zufahrt, Rad- und Gehweg sowie die Stellplätze an der Sporthalle der LVR Förderschule Bornheim:

Lage des Projektes:
Das Projekt befindet sich in der Stadt Bornheim. Es ist geplant westlich des Bornheimer Baches, an der Ecke Wallrafstraße/Burgstraße einen Schulneubau zu errichten. Östlich des Bornheimer Baches, westlich der Goethestraße und südlich der Burgstraße ist es vorgesehen eine Sporthalle zu errichten.

Die Anlieferung der Schüler der Förderschule erfolgt über die Goethestr.
Nördlich der Burgstraße, vor dem Sportplatz ist es geplant einen kleinen Lehrerparkplatz entstehen zu lassen. Zufahrt dieses Parkplatzes ist ebenfalls über die Goethestraße angedacht.
Die Goethestraße nördlich des Parkplatzes der Europaschule dient so der neuen LVR-Förderschule als Grundstückszufahrt. Die Grundstückszufahrt ist im Einbahnbetrieb und in süd-nördlicher Richtung vorgesehen. Durch eine Schrankenanlage wird dieser Bereich der Goethestraße vom öffentlichen Pkw und Lkw-Verkehr abgetrennt, Fußgänger und Radfahrer können ihn weiterhin frei nutzen.
Für den Anlieferverkehr zur Schule werden parallel zur Fahrbahn folgende Stellflächen errichtet:

10St. Parkplätze für Lieferfahrzeuge 5,50m x 2,15m (diese Stellplätze erhalten zum sicheren Ein- und Ausstieg einen zusätzlichen Gehweg (Breite:1,00m)

7St. Parkplätze für größere Transportfahrzeuge 6,50m x 3,00m (diese Stellplätze sind neben dem Rad- und Gehweg (Breite: 2,50m) angeordnet)

Auf dem oben erwähnten Lehrerparkplatz werden 6 Stellplätze für Lehrer entstehen (5,00m x 2,50m), des Weiteren werden auf der Südseite des Lehrerparkplatzes 4 zusätzliche Stellflächen 5,00 (4,30+0,70) x 2,50m) für den Anlieferverkehr vorgesehen.

Die fahrbahnparallel angeordneten Stellplätze werden durch Baumpflanzungen und Grünflächen unterteilt, bzw. gegliedert.
Nach dem Be- bzw. Entladevorgang verlassen die Transportfahrzeuge die Goethestraße in nördlicher, bzw. nordöstlicher Richtung. Die Grundstücksausfahrt mündet in die Eichendorffstraße, unmittelbar vor dem Kreuzungspunkt der Eichendorffstr. mit dem Fußkreuzweg und dem Uedorfer Weg. Hier haben die Fahrzeuge die Möglichkeit in nördliche, südliche oder östliche Richtung abzufahren.
Die Eingliederung der Transport- und der Lehrerfahrzeuge in den öffentlichen Verkehr geschieht per Ampelschaltung und Schrankenbetrieb, so dass sicher gestellt ist, dass der Lieferverkehr der Schule stets in den ruhenden Verkehr geleitet wird.

Die Grundstücksausfahrt ist exakt an der Stelle vorgesehen, an der sich zur Zeit der Fußgängerüberweg befindet. Dieser muss um 5m in nördlicher Richtung verschoben werden. In diesem Zusammenhang wird die Fußgänger-Zuwegung vom Uedorfer Weg entsprechend um 5m in nördlicher Richtung verlängert.

Die oben beschriebene Fahrbahn für Lieferfahrzeuge entspricht dem vorhandenen Rad- und Gehweg, der aktuell auch als Anfahrtsweg für Liefer- und Unterhaltungsfahrzeuge des Sportplatzes genutzt wird. Die Fahrbahn wird diese Funktion weiter erfüllen. Die Anfahrt zum Sportplatz bleibt über den Lehrerparkplatz erhalten. Im Bereich des vorhandenen Tores zum Sportplatz werden keine Parkplätze vorgesehen.

Der vorhandene Rad- und Gehweg erfährt nördlich des Parkplatzes der Europaschule eine Verschwenkung hinter die Stellplätze der Transportfahrzeuge. Er führt in einer Breite von 2,50m in nördlicher Richtung, fahrbahnparallel, zur Grundstücksausfahrt, bzw. wie bisher zur Ampelanlage an der Eichendorffstraße. Die Abtrennung zur Fahrbahn erfolgt mittels Tiefbord, um die Fläche für größere Unterhaltungsfahrzeuge (maßgeblich des Sportplatzes) befahrbar zu erhalten. Aus diesem Grund ist der Straßenaufbau für Fahrbahn, Stellflächen sowie Rad- und Gehweg in einer Dicke von 50cm vorgesehen. Alle weiteren bautechnischen Details können den Schnittzeichnungen A-A’ und B-B’ entnommen werden.

Um die Flächen für die zusätzlichen Stellplätze gewinnen zu können, ist es vorgesehen den Fuß des vorhandenen Lärmschutzwalles um rund 2,00 in östlicher Richtung zu verschieben. Es handelt sich hierbei um die Lärm abgewandte Seite. Von der Maßnahme gehen keinerlei Funktionsbeeinträchtigungen des Lärmschutzwalles aus. Der nördliche Bereich wird durch eine natürliche Böschungsausbildung befestigt, im südlichen Verlauf der Maßnahme werden Winkelstützelemente eingesetzt.

Zur Befestigung des Böschungsfußes erhält der Lärmschutzwall eine Strauchpflanzung aus niedrig bleibenden Sträuchern. Maßgeblich werden hierfür Rosa, Lonicera und Ligustrum jeweils i.S. eingesetzt.
Alle übrigen Pflanzflächen werden sich an dieser Pflanzung orientieren, um ein einheitliches Bild zu erzielen. In diesen Flächen wird eine pflegeleichte, blütenreiche, niedrig bleibende Strauchpflanzung vorgesehen. Maßgebliche Pflanzenarten: Rosa, Potentilla, Ligustrum; Hypericum, jeweils in Sorten.

Es ist vorgesehen sowohl die Straße für den Lieferverkehr, wie den Fußweg zur Förderschule durch Weg begleitende Baumpflanzung zu unterstützen. Ebenso ist es vorgesehen diesen jetzt mit vielerlei neuen Funktionen belegten Raum durch ebendiese Baumpflanzung abzurunden und optisch zu beruhigen. Daher ist es die Absicht des Planers mit einer einheitlichen Baumpflanzung an dieser Stelle zu arbeiten. In Anbetracht der Nähe zum Bornheimer Bach sind Eschen an dieser Stelle sinnvoll

und vorgesehen, vorzugsweise werden Fraxinus angustifolia ‚Raywood' verwendet, um im Sommer einen lichten, lockeren Schatten zu erzielen und im Herbst eine eindrucksvolle Herbstfärbung flächig darzustellen.

Die Rasenflächen werden mit einem strapazierfähigen Spielrasen ausgeführt.

Die Sporthalle erhält eine einfache, fußläufige Zuwegung aus nördlicher Richtung, als zusätzliche Verbindung von der Förderschule zur Sporthalle. Im Falle einer Sporthallenerweiterung kann dieser Weg einfach entfallen.
Aufgestellt Rheinbach, den 20.06.2011

Clemens Esser
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Ö 5

ffstraße

Uedorfer

Kreuzweg

Verlängerung der Bestandweges
bis zur neuen Querung

neuer Überweg

alter Überweg
= neue Einfahrt

Überfahrschutz durch Poller / Gitter

Absenker
Schranke (ELT) mit
Induktivnsschleife

Ampel
versetzen (ELT)
Schranke (ELT)
Beleuchtung (ELT)

Kopplung von Schranke und Ampel,
so dass Ausfahrt vom Grundstück
ausschließlich in den ruhenden Verkehr
erfolgt

Fahrrichtung

Sportplatz

Randwinkel H30
vorh. Toranlage
für Pflegefahrzeuge
Sportplatz

Einfahrt
Sportplatz

Mauerscheibe H55

MS H55
MS H80

LP1
LP2
LP3
LP4
LP5
LP6

P13
P12
P11
P10
P9
P8
P7
P6
P5
P4
P3
P2
P1

TP7
TP6
TP5
TP4
TP3
TP2
TP1

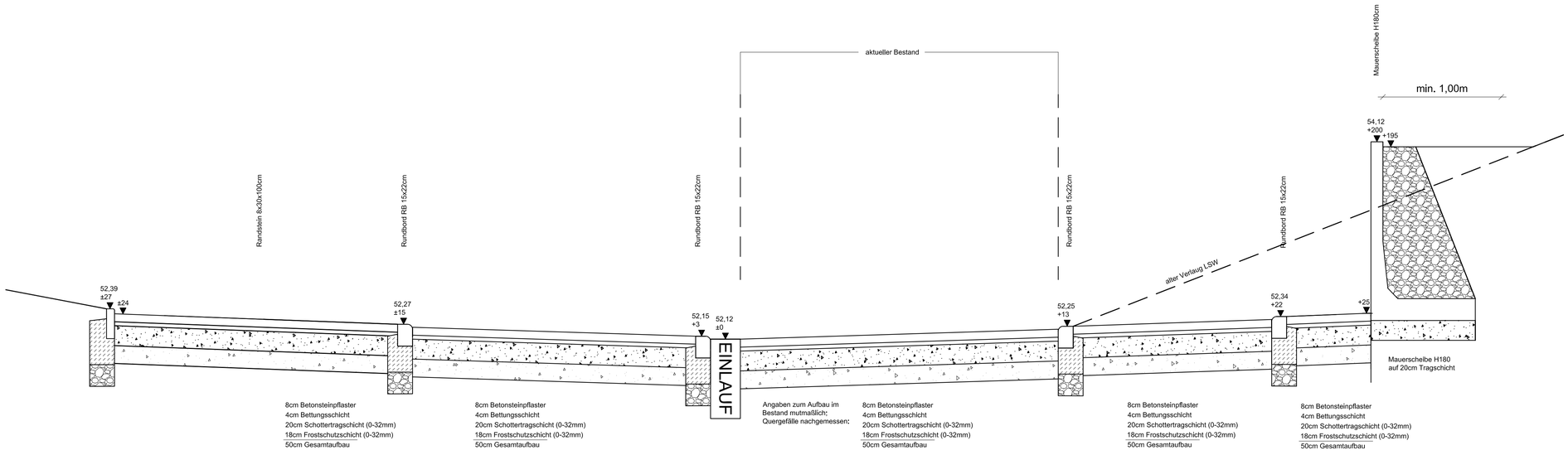
Rundbord RB 15x22

Rundbord RB 15x22

Rundbord RB 15x22

A

A'



PLANÄNDEREUNG:
25.06.2011 Rad- und Gehweg Breite = 3,00m

AE.S01 Schnitt A-A'; Straße

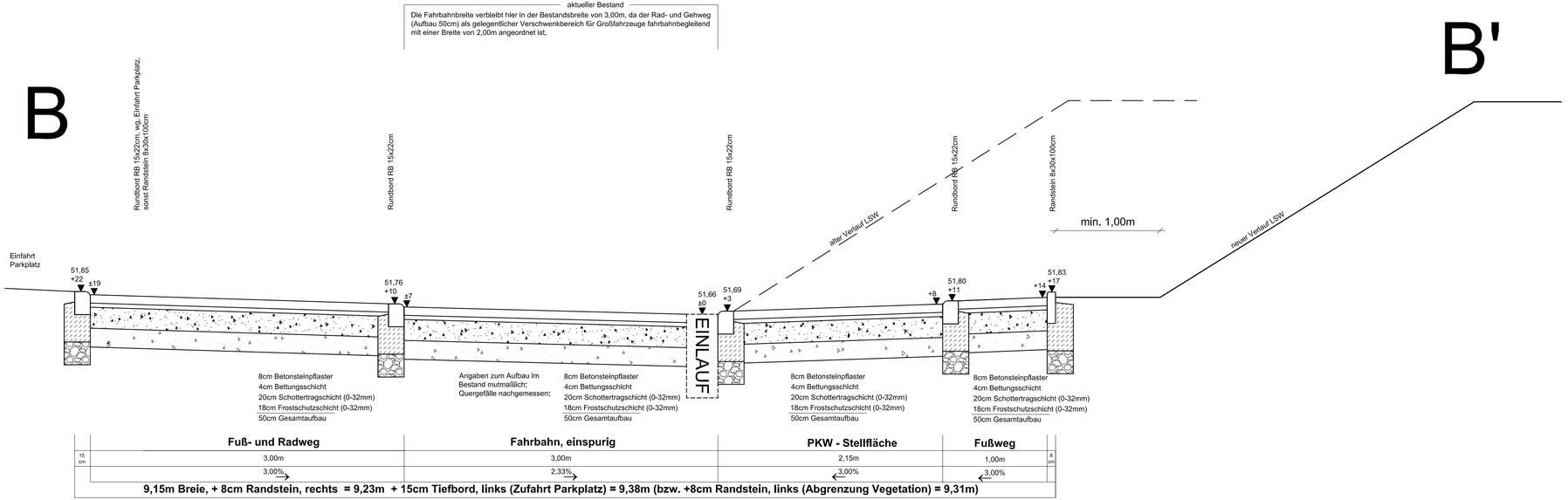
PROJEKTNR AE: **0907**		Plannr. AE: 0907-5	**Freigegeben AE:**
		BLATTNR. AE: .S01	
M.: 1 : 25		GRÖSSE: 841 x 297mm	
	TAG	**NAME**	
BEARBEITET:	28.03.2011	Clemens ESSER	
GEZEICHNET:	28.03.2011	ESSER	
GEPRÜFT:			
GEÄNDERT:	25.06.2011	Clemens ESSER	

ATELIER ESSER
INGENIEURE UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Tel. (0 22 26) 91 14 76
Fax (0 22 26) 91 14 78
VON-WRANGELL-STR. 6
D-53359 RHEINBACH
www.atelier-esser.de

LVR Qualität für Menschen
LVR-Fachbereich
Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

Dienststelle / Eigenbetrieb: NN	Dienststellen-Nr.: 851
Baumaßnahme: ERWEITERUNGSBAU_FS_BORNHEIM	Projektnummer: NN
Inhalt: AUßENANLAGEN	

Phase: AUSFÜHRUNG	Maßstab: 1:25	CAD-Programm: AUTOCADLT2009	Ursprungspunkt: 0/0/0
Hochbau LVR: H.GODT	Haustechnik LVR: NN	Dateiname / Plannr. / Index: A2GR_01	



Planänderungen:
25.06.2011 Rad- und Gehweg Breite = 3,00m

AE.S02 Schnitt B-B'; Straße

PROJEKTNR AE: **0907**	Plannr. AE: 0907-5	**Freigegeben AE:**	
	BLATTNR. AE: .S02		
M.: 1 : 25	GRÖSSE: 841 x 297mm		

	TAG	NAME
BEARBEITET:	28.03.2011	Clemens ESSER
GEZEICHNET:	28.03.2011	ESSER
GEPRÜFT:		
GEÄNDERT:	25.06.2011	Clemens ESSER

ATELIER ESSER
INGENIEURE UND LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Tel. (0 22 26) 91 14 76
Fax (0 22 26) 91 14 78
VON-WRANGELL-STR. 6
D-53359 RHEINBACH
www.atelier-esser.de

LVR Qualität für Menschen
LVR-Fachbereich
Gebäude- und Liegenschaftsmanagement

Dienststelle / Eigenbetrieb: NN	Dienststellen-Nr.: 851
Baumaßnahme: ERWEITERUNGSBAU_FS_BORNHEIM	Projektnummer: NN
Inhalt: AUßENANLAGEN	

Phase: AUSFÜHRUNG	Maßstab: 1:25	CAD-Programm: AUTOCADLT2009	Ursprungspunkt: 0/0/0
Hochbau LVR: H.GODT	Haustechnik LVR: NN	Dateiname / Plannr. / Index: A2GR_01	

TOP
Ö 6

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)

Ö 6

14.09.2009

Protokoll Einwohnerversammlung Einzelhandels- und Zentrenkonzept

am 03.09.2009 im Ratssaal der Stadt Bornheim

Teilnehmer Stadt:
- Beigeordneter Herr Schier
- Herr Erll
- Frau Michel
- Herr Schmidt-Illguth 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, wir 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 belieben 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 aufgegebner 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 keinster 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 Ortsgemeindegrenzen 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 verfälschen 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 eine 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 Grundsätze 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 Einzelhandelsschwerpunkte 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 Sortimente 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 Landsplanung 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 gegengesteuert werden.

Grundsätzlich ist auf Grund des 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

1

Bezirksregierung Köln, 50606 Köln

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
7-Stadtentwicklung
Postfach 1140

53308 Bornheim

Stadt Bornheim
28. JULI 2009
Rhein-Sieg-Kreis

1/8

Datum: 22.07.2009
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:
35.2.41 - 82 - 04/09

Auskunft erteilt:
Herr Liese
thomas.liese@bezreg-koeln.nrw.de
Zimmer: H 400
Telefon: (0221) 147 - 2241
Fax: (0221) 147 - 2615

Zeughausstraße 2-10,
50667 Köln

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

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

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

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

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

43/319

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

Ö 6

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

44/319

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)

45/319

:rhein-sieg-kreis
Der Landrat

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	**Mein Zeichen**	**Datum**
29.06.2009 61 20 02 FNP	61.2 – Kl.	22.07.2009

46/319

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

Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden keine Anregungen vorgebracht.

Im Auftrag

D. Klüser

GEMEINDE
SWISTTAL
DER BÜRGERMEISTER

3

Gemeinde Swisttal * Postfach 1264 * 53911 Swisttal

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

53332 Bornheim

Stadt Bornheim
07. SEP. 2009
Rhein-Sieg-Kreis

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	Datum
	61-15-55	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

47/319

WESSELING KOMMA RHEIN

Stadt Wesseling
Der Bürgermeister

Alfons-Müller-Platz
50389 Wesseling
Telefon 02236/701 - 0
Telefax 02236/701339
E-Mail: info@wesseling.de
www.stadt-wesseling.de

4

Stadt Wesseling - Der Bürgermeister - 50387 Wesseling

Stadt Bornheim
Der Bürgermeister
7 – Stadtentwicklung
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

25/8

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

BEREICH Stadtplanung
AUSKUNFT ERTEILT Silke Rheinschmidt
E-MAIL srheinschmidt@wesseling.de
DURCHWAHL TEL. 701- 337
DURCHWAHL FAX 701- 6337
ZIMMER 314
DATUM 19.08.09
MEIN ZEICHEN 61/Rh
(Bei allen Schreiben bitte angeben)

Stellungnahme zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim,
Ihr Schreiben vom 29.06.2009, 61 20 02 FNP

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

48/319

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

Lasten des Wesselinger 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. Flächennutzungsplanänderung. Darin sind Verkaufsflächen-Obergrenzen für das Sondergebiet von 47.500 qm VF insgesamt sowie 3.200 qm VF für zentrenrelevante Randsortimente festgesetzt.

Im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept werden insgesamt 50.000 qm Verkaufsfläche im Sondergebiet „Bornheim Süd" angegeben. (S. 73: „Auf knapp 50.000 qm Verkaufsfläche summiert sich das Angebot von Porta, Bauhaus und Boss-Möbel"). Dies bedeutet, dass die tatsächlich im Sondergebiet vorhandene Verkaufsfläche die rechtlich zulässige VF-Obergrenze um 2.500 qm deutlich überschreitet. Dieser bereits kurz nach Eröffnung der Einzelhandelsbetriebe festgestellte Sachverhalt ist aus Sicht der Stadt Wesseling mit der klaren Rechtslage nicht vereinbar und verletzt zudem das interkommunale Abstimmungsgebot gem. § 2 Abs. 2 BauGB.
Die Stadt Wesseling bittet um Auskunft darüber, wie eine so deutliche Überschreitung der Verkaufsflächen entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 zustande gekommen ist und ggf. um geeignete Maßnahmen zur Herstellung planungsrechtskonformer Verhältnisse.

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

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

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

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente: Getränke
In Kap. 5.6.1 des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wird ausgeführt, dass die Integration von Getränkefachmärkten in zentrale Versorgungsbereiche oder Wohngebietslagen nicht grundsätzlich zu fordern ist und die Ansiedlung z.B. in einem Gewerbegebiet im Einzelfall durchaus angemessen sei (vgl. Seite 77).
Die Stadt Wesseling lehnt diese pauschale Ausnahme für Getränkefachmärkte grundsätzlich ab, da dadurch die Möglichkeit offen gehalten wird, bspw. im nahe zu Wesseling gelegenen Gewerbegebiet Sechtem Getränkefachmärkte anzusiedeln.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung

Michael Vogel
Beigeordneter

Bundesstadt Bonn
Die Oberbürgermeisterin

Bundesstadt Bonn – Amt 61 53103 Bonn

5

Stadt Bornheim
7- Stadtentwicklung
Postfach 1140
53308 Bornheim

Stadt Bornheim
03. SEP. 2009
Rhein-Sieg-Kreis

Lfd. Nr.
od. Nr.
22/9

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

51/319

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

M. Boekels-Schmidt

Marlies Boekels-Schmidt
(Dipl. Geographin)

Anlagen

Bonn 2008
Zukunft braucht
Erfahrung

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

Auszug aus der Niederschrift des Ausschusses für Planung, Verkehr und Denkmalschutz vom 20.08.2009

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.

- - -

Handwerkskammer
zu Köln

4 1/3

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 Errl
Postfach 11 40
53308 Bornheim

vorab per Fax 02222/945-126

Geschäftsbereich Hauptgeschäftsführer
Heumarkt 12, 50667 Köln

Ihr Ansprechpartner
Bernd Kraemer

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

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

Datum: **28. August 2009**

55/319

Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim

Sehr geehrter Herr Errl,
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. B. Kraemer
(Kraemer)

56/319

Deutsche Post

☒ EINSCHREIBEN EINWURF ☐ EINSCHREIBEN (Recommandé) ☐ EIGENHÄNDIG (A remettre en main propre)

156

☐ INT. NACHNAHME (Remboursement) ☐ RÜCKSCHEIN (Avis de réception)

912-671-000 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.

57/319

Anlage 1

27.8.2009

An die
Stadt Bornheim
Rathausstr. 1
53332 Roisdorf

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

G 3/9

(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

59/319

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.

60/319

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 Gutachtenerstellung 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.

61/319

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.

62/319

zu S. 61

Eine weitergehende Stärkung der Versorgungsfunktion in den Ortschaften Bornheim uns 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.

63/319

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 Hauptgeschäftslagen" ein erstrebenswertes Ziel sein soll.

zu S. 75

Wieder wird der Begriff "Innenstadt" falsch verwendet.
Der Ausbau von Roisdorf und Bornheim muß dringenst 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 eigentlich 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.

64/319

mit freundlichen Grüßen

Ö 6

Gewerbeverein Bornheim e.V.

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@dhpg.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 Zentrenkonzepts 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 verteilten14 Ortschaften) und ihrer Lage und zwischen den Oberzentren Bonn und Köln und in der direkten Nachbarschaft zu den Mittelzentren Brühl und Wesseling.

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:

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 Versorgungsbereiches 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?

Gewerbeverein Bornheim e.V.

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)

Ö 6

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

		Seite
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 Einzelhandelsbetriebe[1] 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 Mineralölerzeugnissen (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

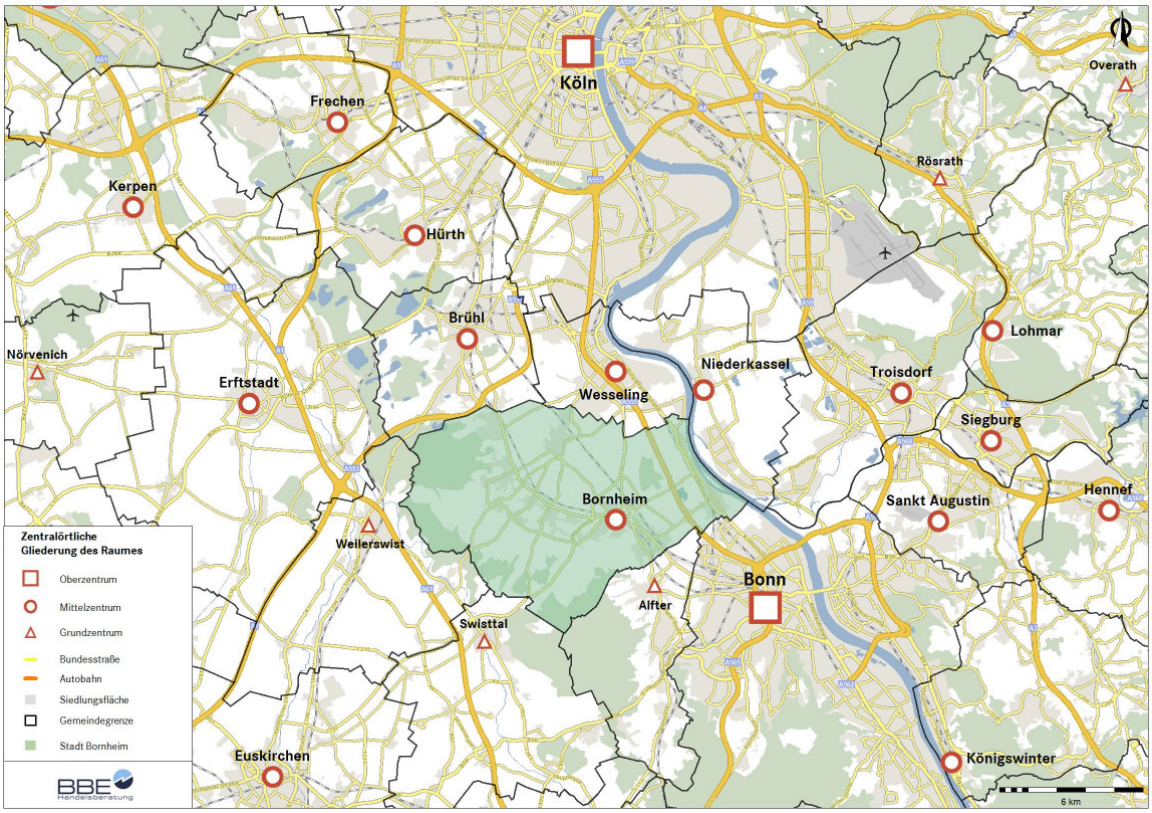
Ortsteil	2000	2010	Änderung 2000 - 2010	
	Einwohner abs.			in %
Bornheim	7.185	7.913	+ 728	+ 10,1
Brenig	2.300	2.287	- 13	- 0,6
Roisdorf	5.714	5.979	+ 265	+ 4,6
Dersdorf	1.209	1.178	- 31	- 2,6
Kardorf	1.521	1.791	+ 270	+ 17,8
Waldorf	3.225	3.330	+ 105	+ 3,3
Hemmerich	1.440	1.457	+ 17	+ 1,2
Merten	5.373	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 Stadtbahnhalt Hersel über Bornheim und die Vorgebirgs-Orte Brenig, Dersdorf, Waldorf und Merten zum Bahnhaltepunkt 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)

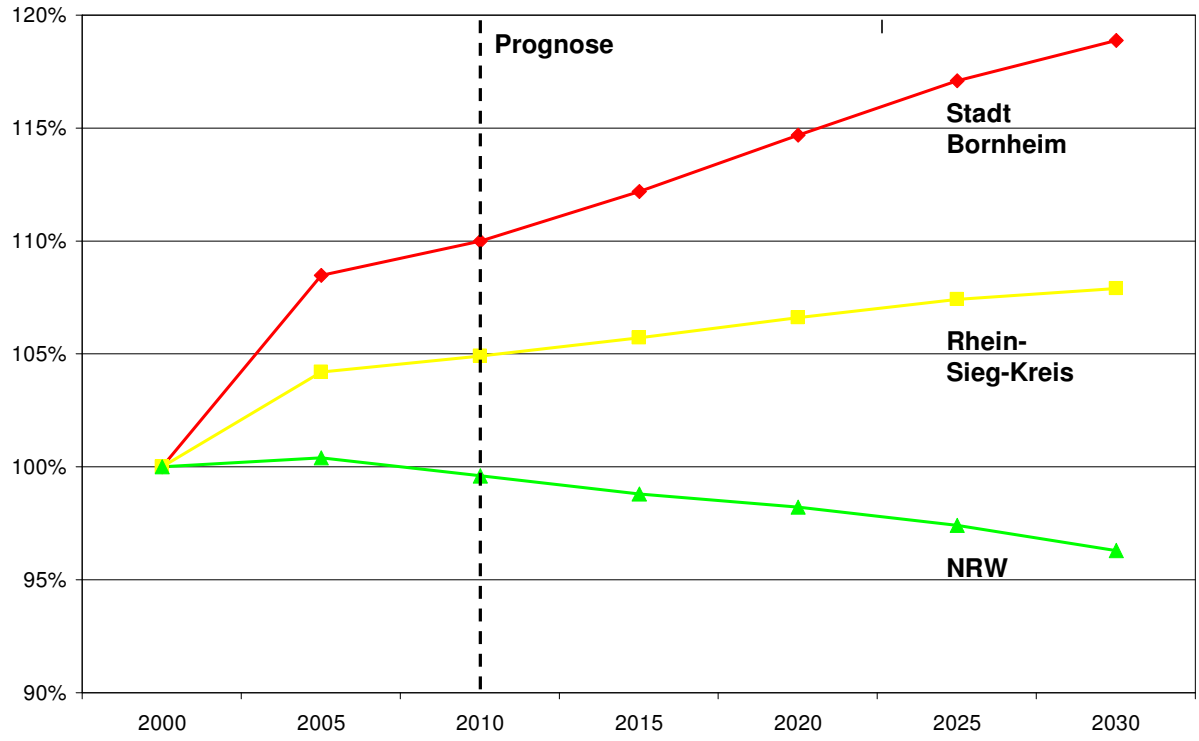
Gemeinde / Kreis	2000	2010	Änderung 2000 - 2010	
	Einwohner abs.			in %
Bornheim	45.407	48.543	3.136	6,9
Alfter	20.907	22.847	1.940	9,3
Swisttal	17.832	18.241	409	2,3
Rhein-Sieg-Kreis	**576.993**	**598.650**	**21.657**	**3,8**
Wesseling	34.931	35.086	155	0,4
Brühl	43.839	44.179	340	0,8
Bonn	302.247	320.535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

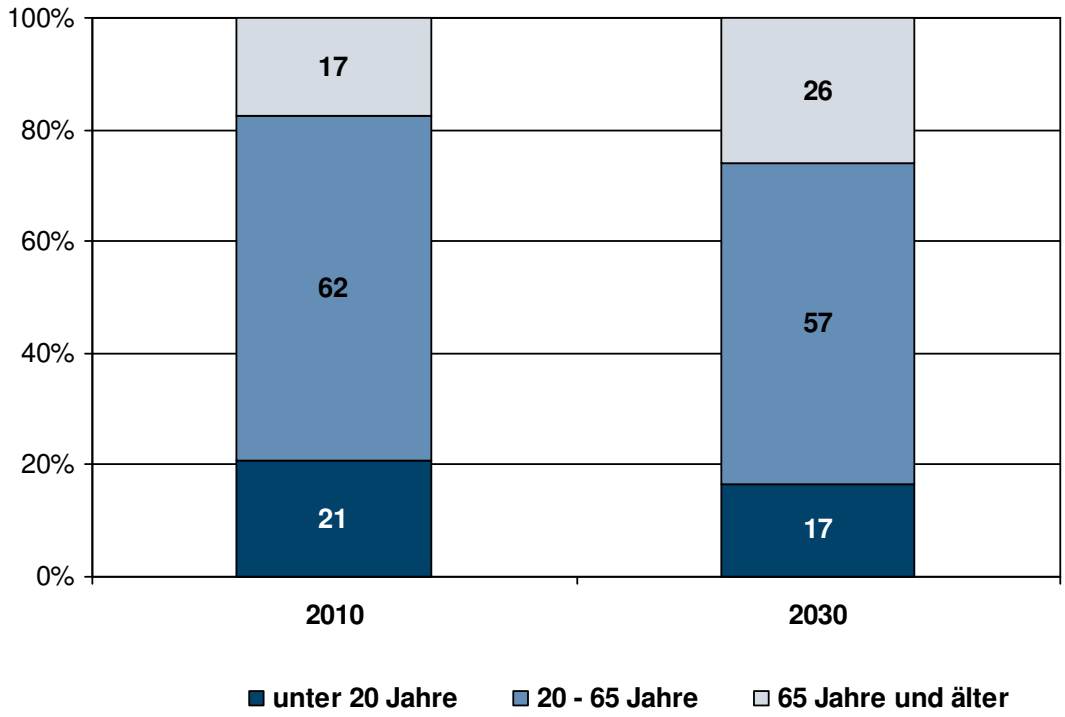


Quelle: IT.NRW, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes und Bevölkerungsvorausberechnung (Modellrechnung 2008 - 2030)

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 Beschäftigen 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) ergibt[5].

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

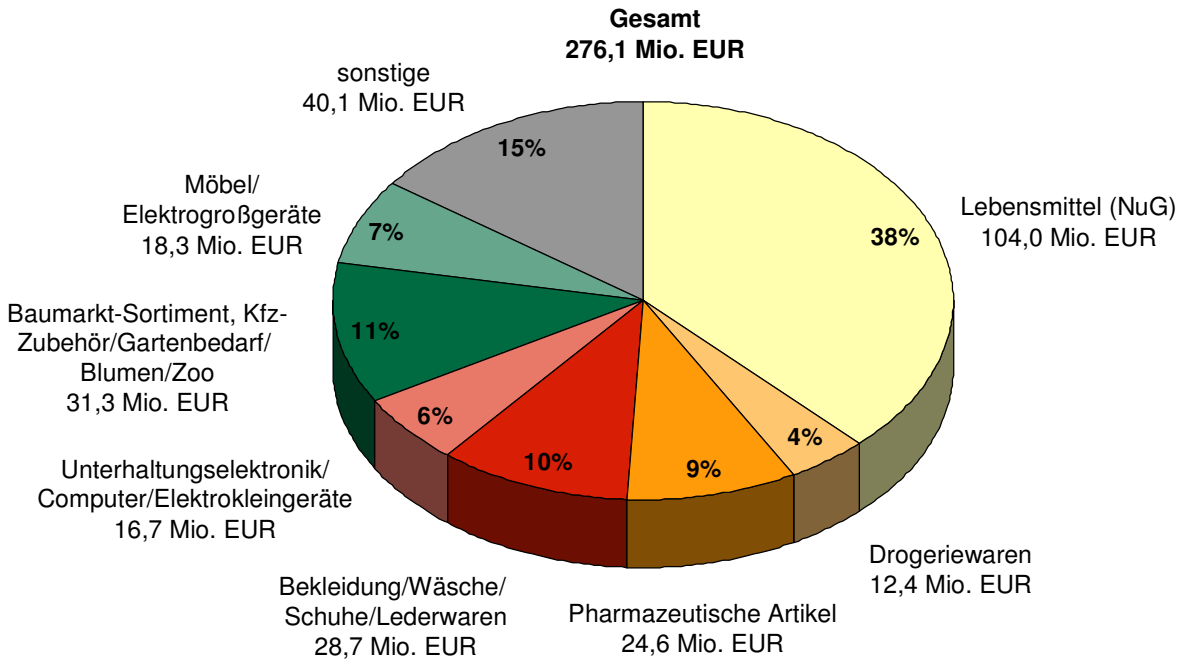
2.3 Einzelhandelsrelevantes Nachfragevolumen in der Stadt Bornheim

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 in €	Pro-Kopf-Ausgaben 2010 Bornheim in €	Kaufkraft-potenzial 2010 Bornheim 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 Ladenhandwerksbetriebe[7] einschließlich der Apotheken und Tankstellen-Convenience-Shops[8], 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 Mineralölerzeugnissen (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 m²	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
Elektrogroßgeräte	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**

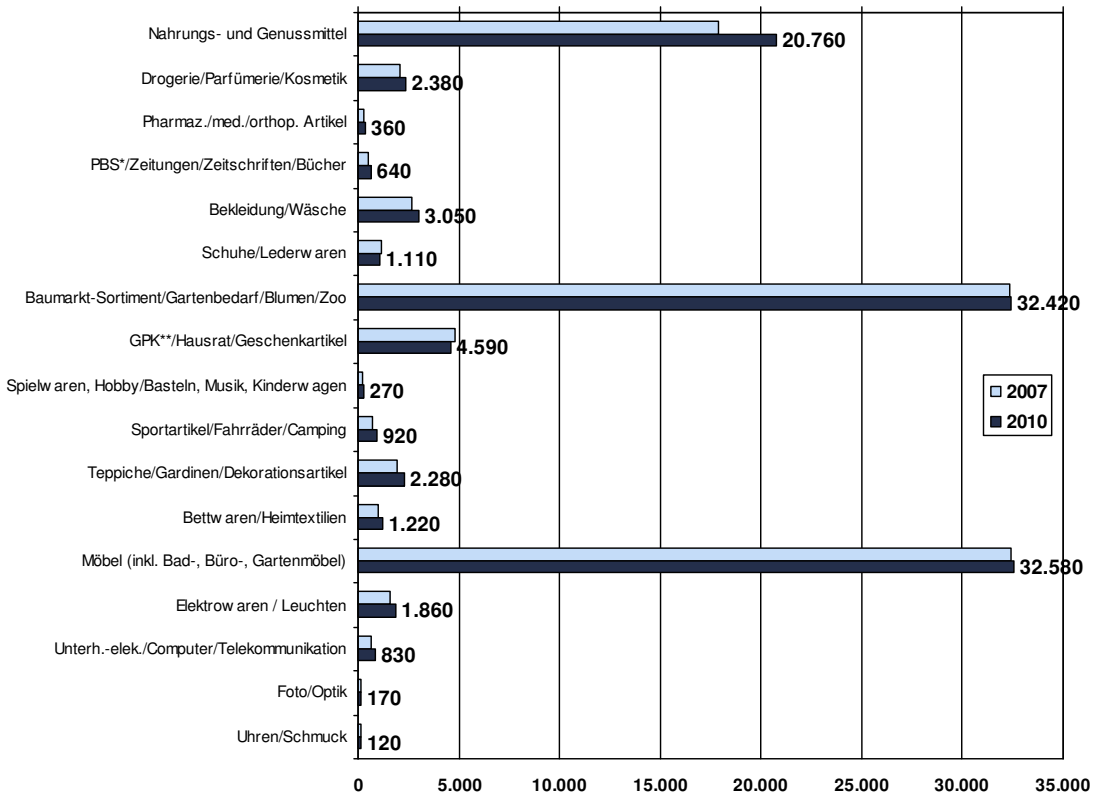
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

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

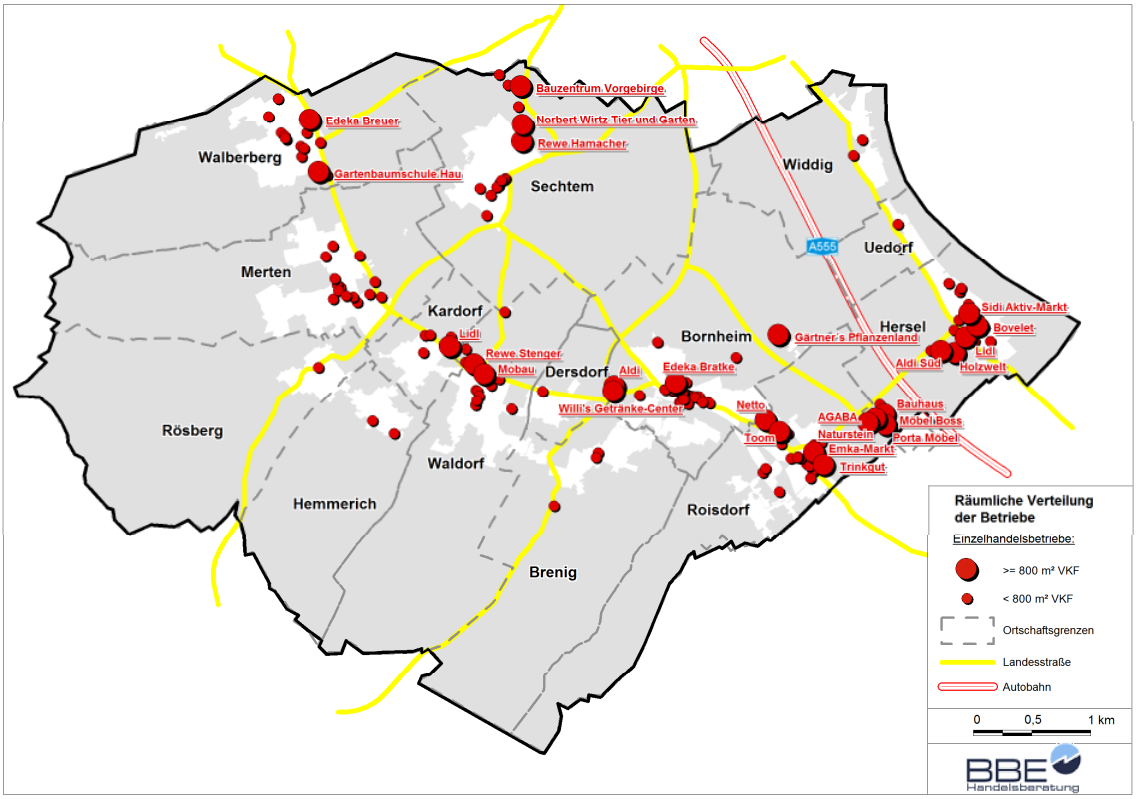


Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

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 Lebensmittelseinzelhandels 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 Gartenbaumschule 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 Holzausbau 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		Verkaufs-fläche		Umsatz	
	abs.	in %	in m²	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 Besatzes 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

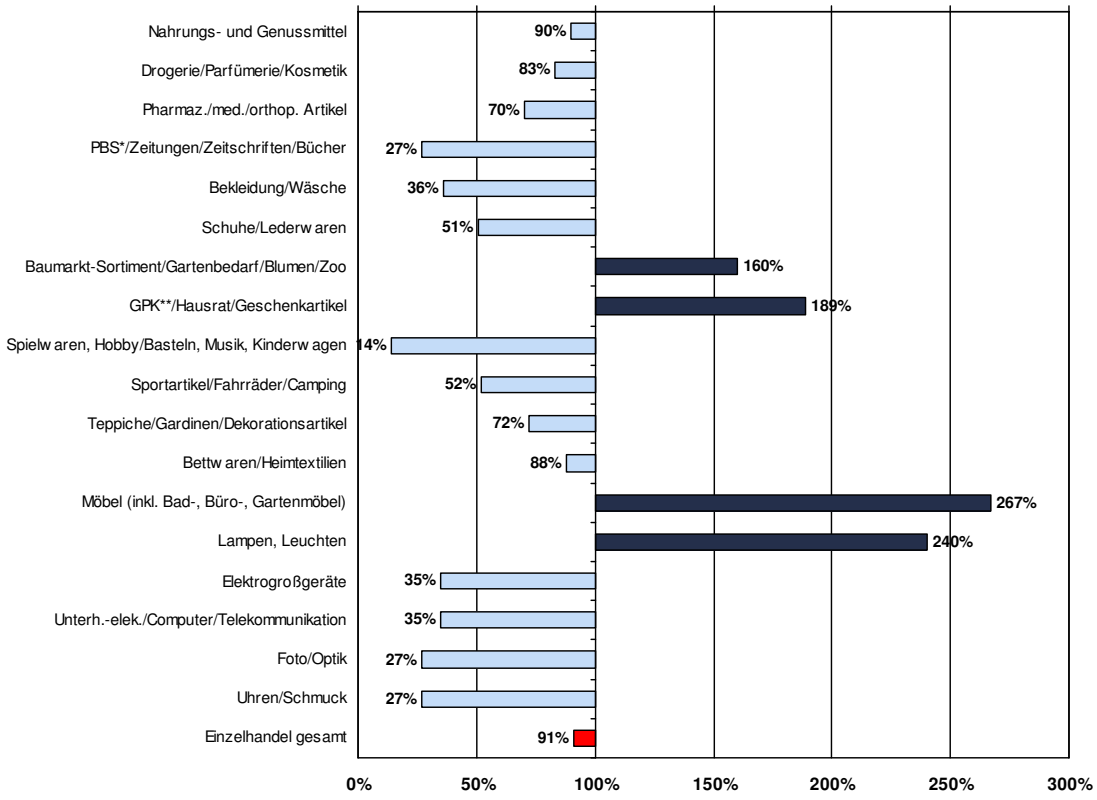
Stadtbereich	Einwohner abs.	Kaufkraft in Mio. €	Umsatz in Mio. €	Umsatz-Kaufkraft-Relation in %
Bornheim/ Brenig/ Roisdorf	16.179	92,7	88,7	96
Dersdorf/ Waldorf/ Kardorf/ Hemmerich	7.756	44,5	24,7	56
Rösberg/ Merten	6.916	39,6	10,8	27
Walberberg	4.776	27,4	16,7	61
Sechtem	5.239	30,0	10,6	35
Hersel/ Uedorf/ 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 Fachmarktagglomeration „Am Hellenkreuz“ mit den Betrieben Aldi, Deichmann, dm, Fressnapf, Takko, Willis Getränkemarkt und einem Tankstellenshop; 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 Secundastraße 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-Filale 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.

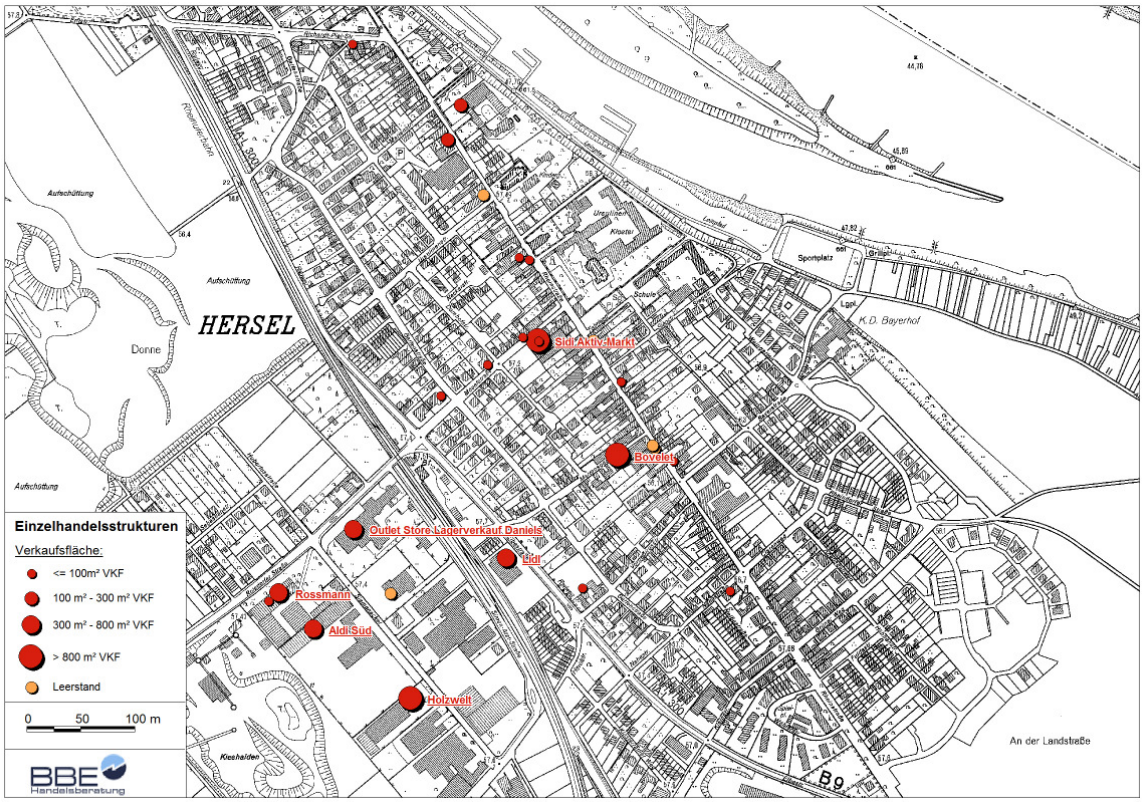
Auf der Nordseite der Bahnlinie ist im Gebäudekomplex des Erzeuger-Großmarktes ein großflächiger Sonderpostenmarkt (Emka) und ein Getränkemarkt (Trinkgut) ansässig.

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



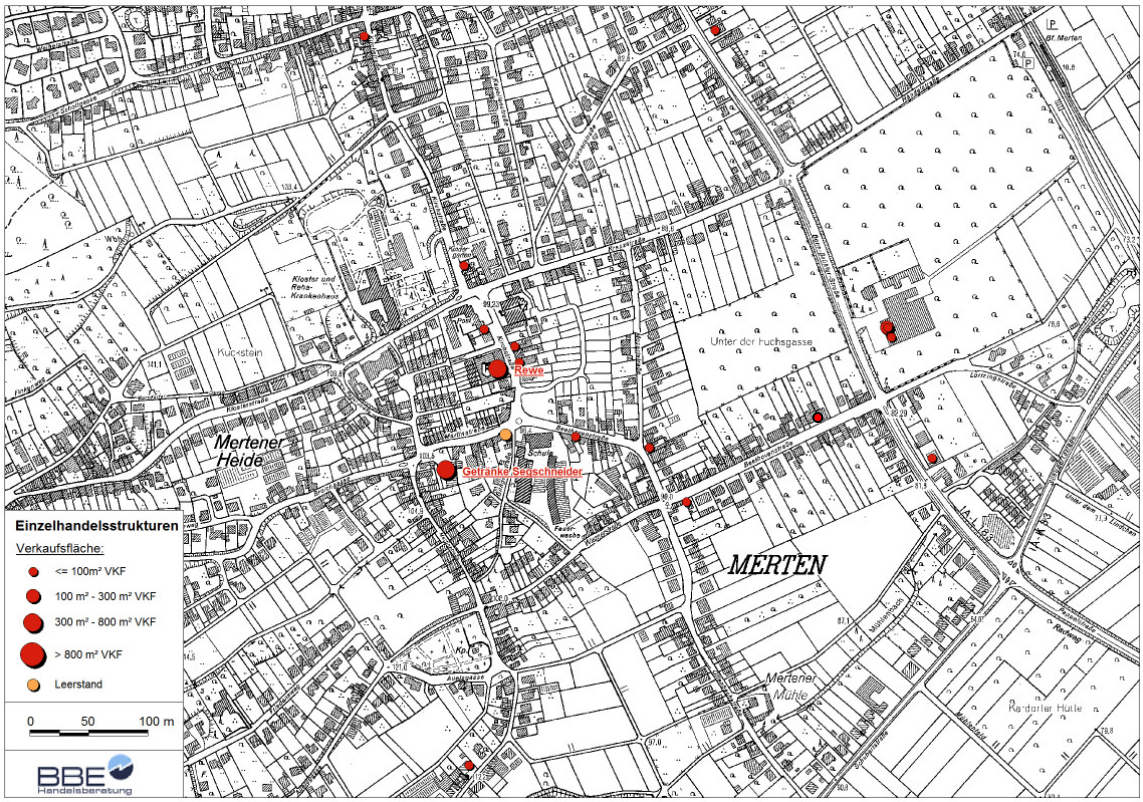
Kartengrundlage: Stadt Bornheim; Quelle: eigene Erhebungen

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 Standumfeld 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



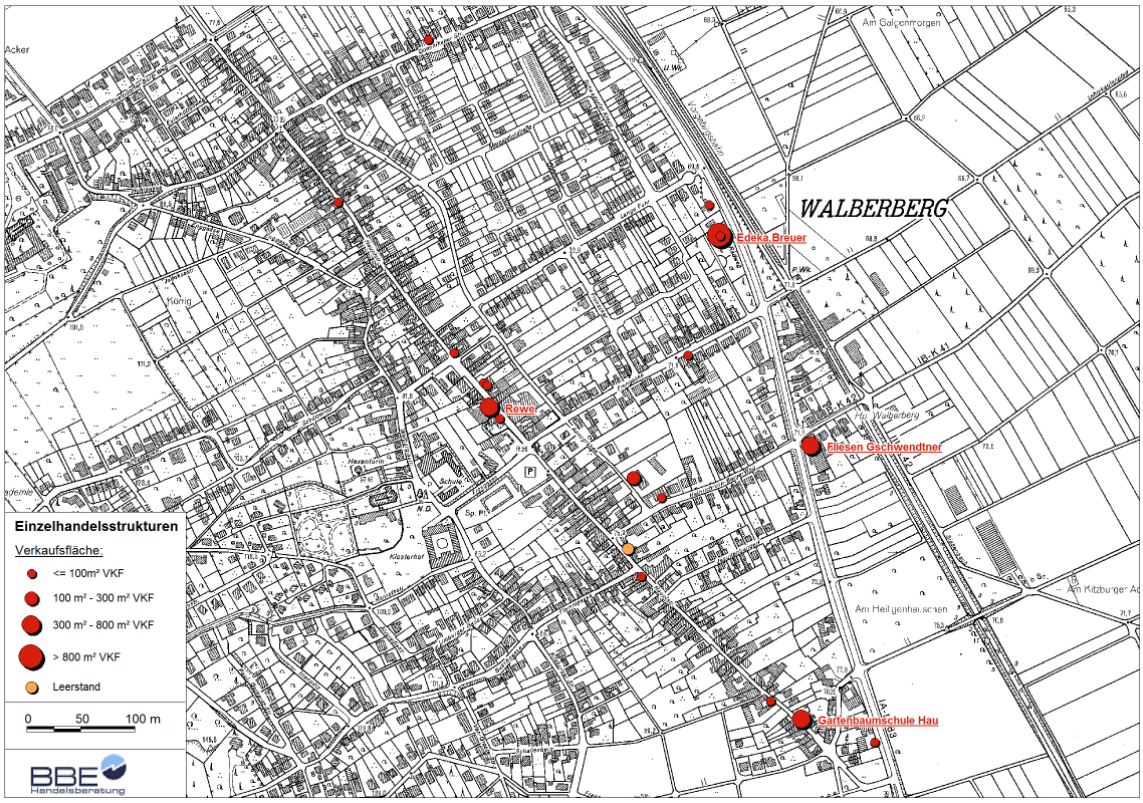
Kartengrundlage: Stadt Bornheim; Quelle: eigene Erhebungen

[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 Supermarkes 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 Gartenbaumschule 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 sortimentsspezifische 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**

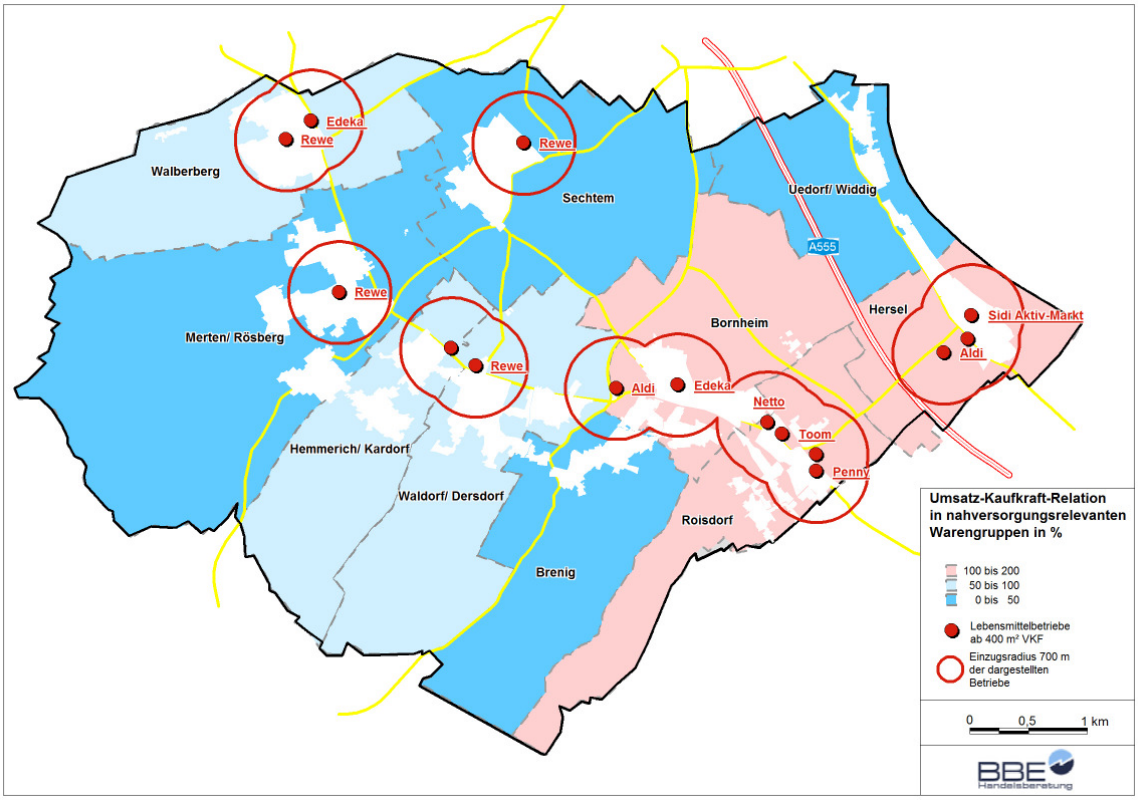
Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

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

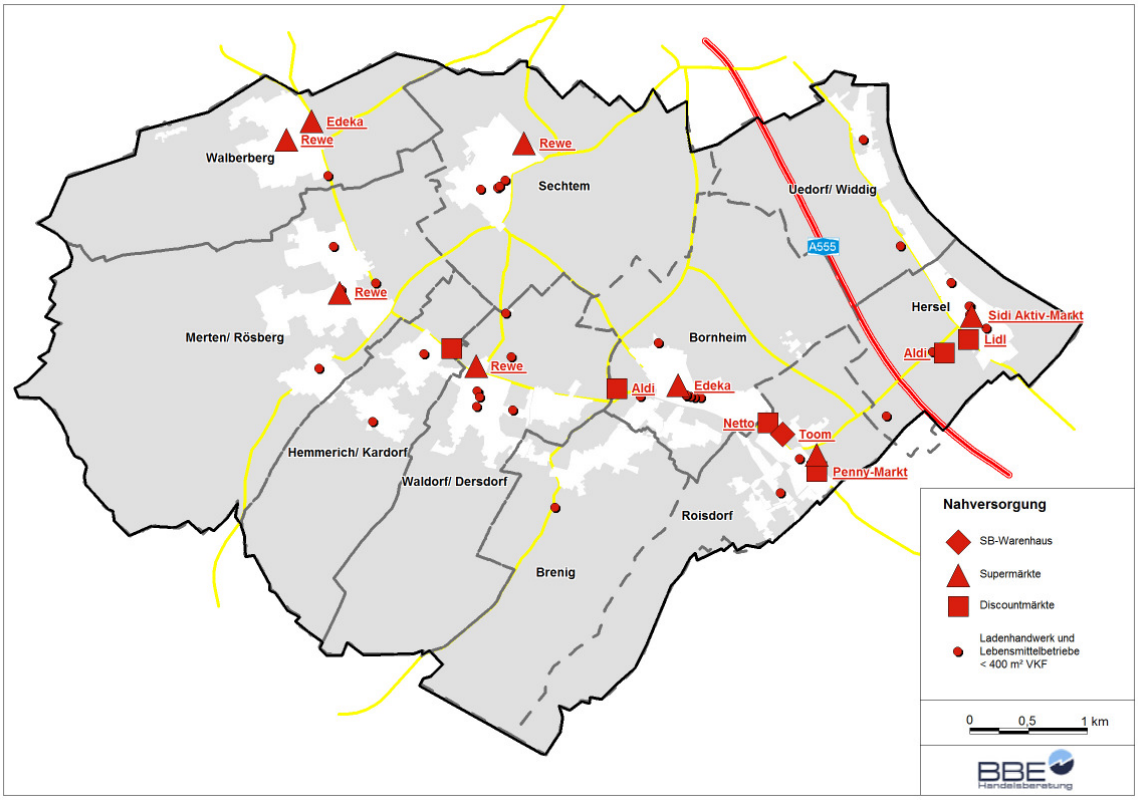


Quelle: eigene Erhebungen und Berechnungen

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-Erreichbarkeit (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 Hel-lenkreuz 800 m²	Edeka Bornheim 2.700 m²	Netto Roisdorf 925 m²	Toom Roisdorf 4.950 m²	Penny Roisdorf 800 m²	Netto neu Bornheim
Betriebliche Situation						
Betriebsgröße	o	+	+	+	+	+
PKW-Erreichbarkeit	+	o	-	o	+	+
Städtebauliche Situation						
Zentrenbezug	-	+	o	+	-	+
Wohngebietsbezug	-	+	+	+	+	+

Bornheim-Nordwest	Rewe Walber-berg 460 m²	Edeka Walber-berg 1.750 m²	Rewe Sechtem 1.020 m²	Rewe Merten 600 m²	Rewe Waldorf 1.540 m²	Lidl Kardorf 800 m²
Betriebliche Situation						
Betriebsgröße	-	+	o	-	+	o
PKW-Erreichbarkeit	-	+	o	-	+	+
Städtebauliche Situation						
Zentrenbezug	+	+	o	+	-	-
Wohngebietsbezug	+	+	+	+	o	o

Hersel	Aldi Hersel 800 m²	Lidl Hersel 850 m²	Sidi Hersel 1.650 m²
Betriebliche Situation			
Betriebsgröße	o	o	+
PKW-Erreichbarkeit	+	+	o
Städtebauliche Situation			
Zentrenbezug	(-)	+	+
Wohngebietsbezug	-	o	+

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.

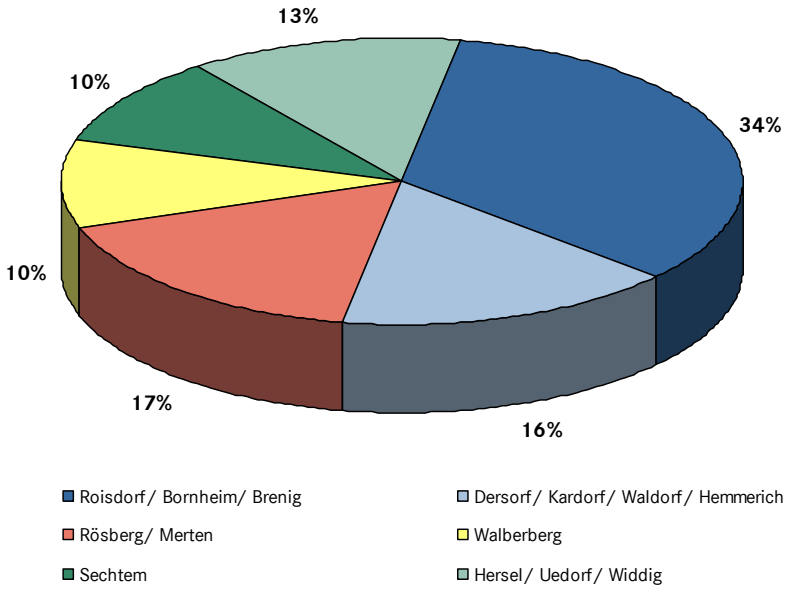
Unter städtebaulichen Gesichtspunkten ebenfalls positiv zu bewerten sind die Lagebeziehungen der Betriebe Edeka und Netto (neu) in Bornheim, Toom, Netto und Penny in Roisdorf, Rewe in Sechtem sowie Lidl und Sidi in Hersel. Denn diese Standorte weisen einen deutlichen Wohngebietsbezug auf oder befinden 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



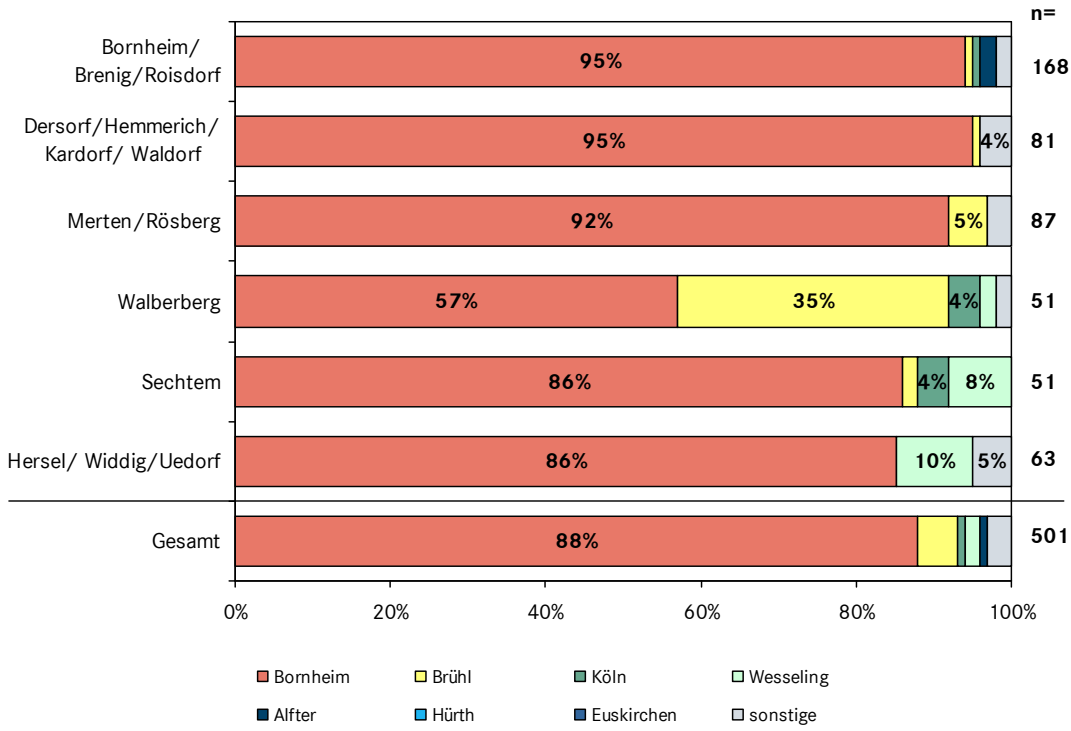
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

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 Einkaufortes 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

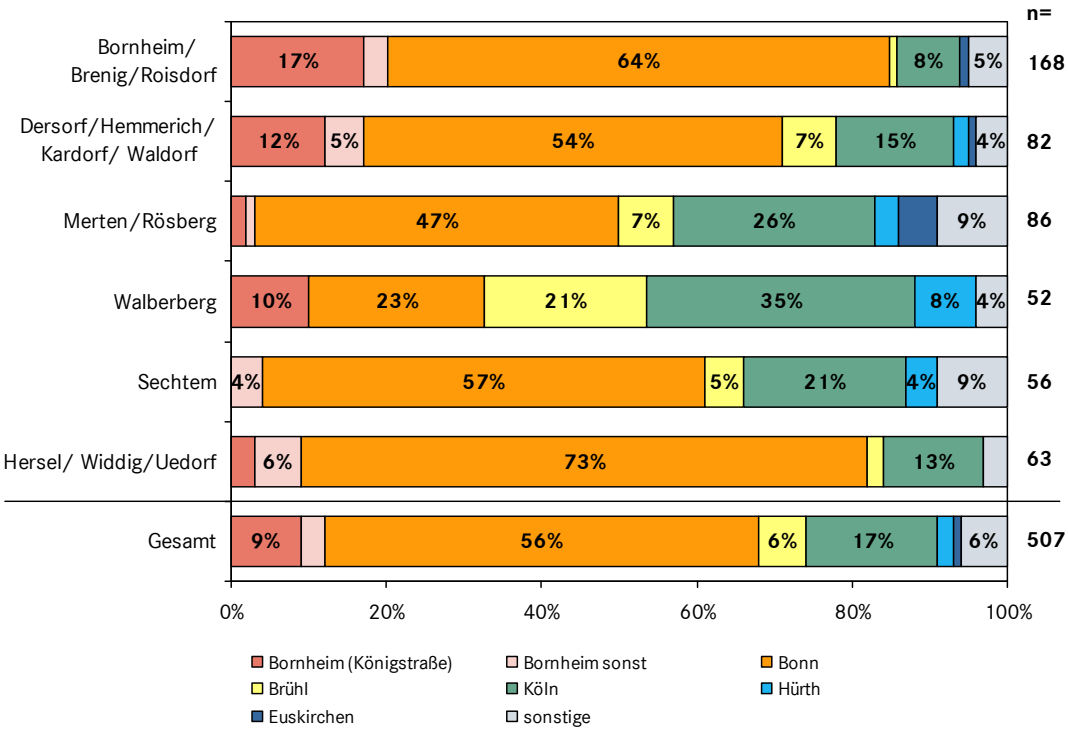
Bei der Betrachtung der einzelnen Ortsteile fällt auf, dass sich die Bewohner aus Walberberg zu 35 % beim Lebensmitteleinkauf in Richtung der Nachbarstadt Brühl orientieren. Durch die Edeka-Ansiedlung dürfte sich dieser Wert zwischenzeitlich verringert haben. Nachwievor besteht jedoch eine Orientierung 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

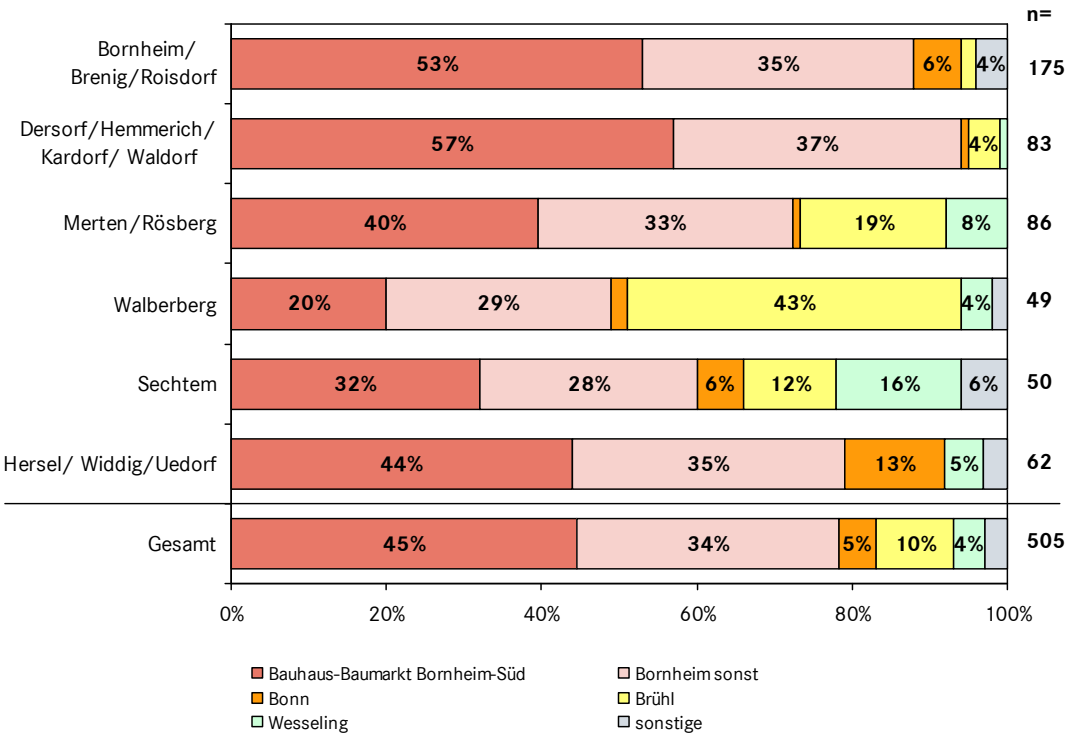
Auch beim Einkauf von Bekleidung ergeben sich unterschiedliche Präferenzen in den Ortsteilen. So gehört das Oberzentrum Bonn mit 73 % der Antworten zu den bevorzugten Einkaufsstandorten für die Befragten aus dem Teilraum Hersel/ Uedorf/ Widdig. Im Teilraum Bornheim/ Brenig/ Roisdorf entfielen 64 % der 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).

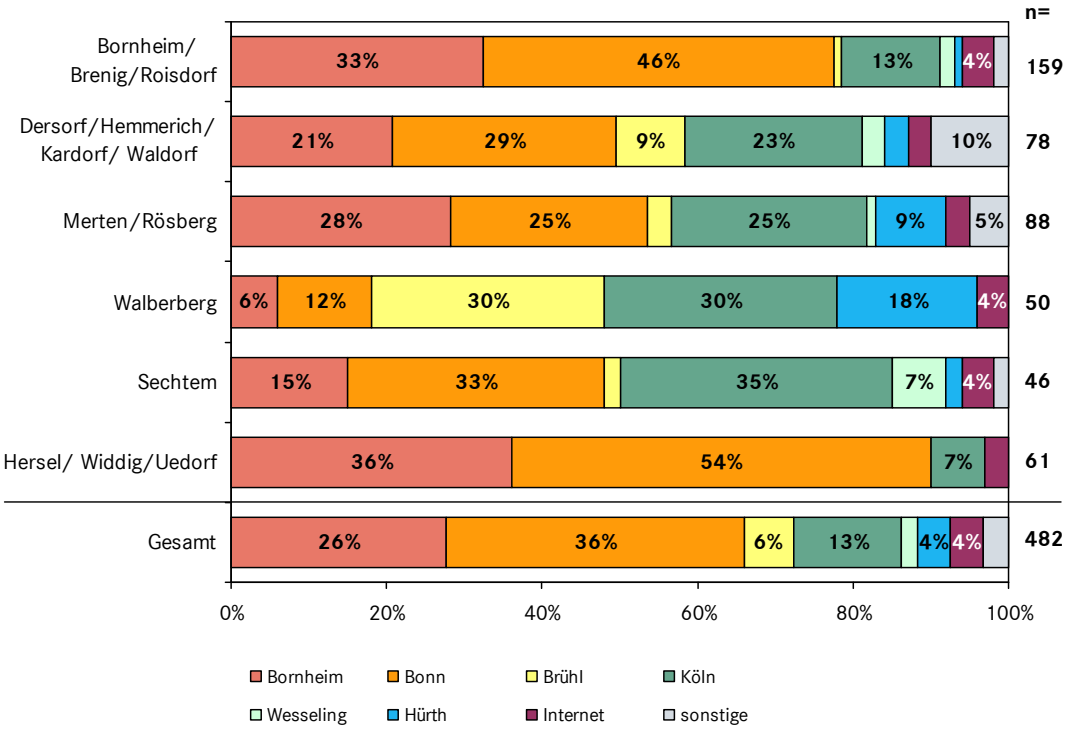
Abbildung 28: Bevorzugte Einkaufsorte für Bau- und Gartenmarktartikel



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

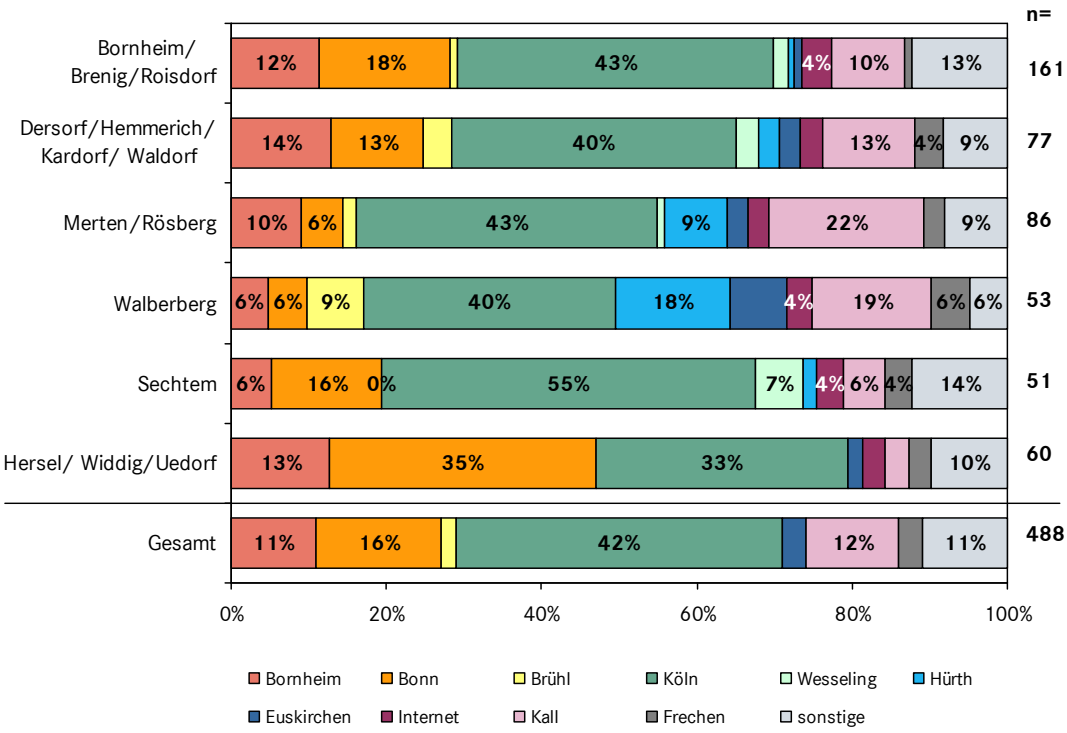


Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

Im Bereich Wohnmöbel ließen die Befragten aus Bornheim zum Befragungszeitpunkt eine deutliche Orientierung auf den Möbeleinzelhandel 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



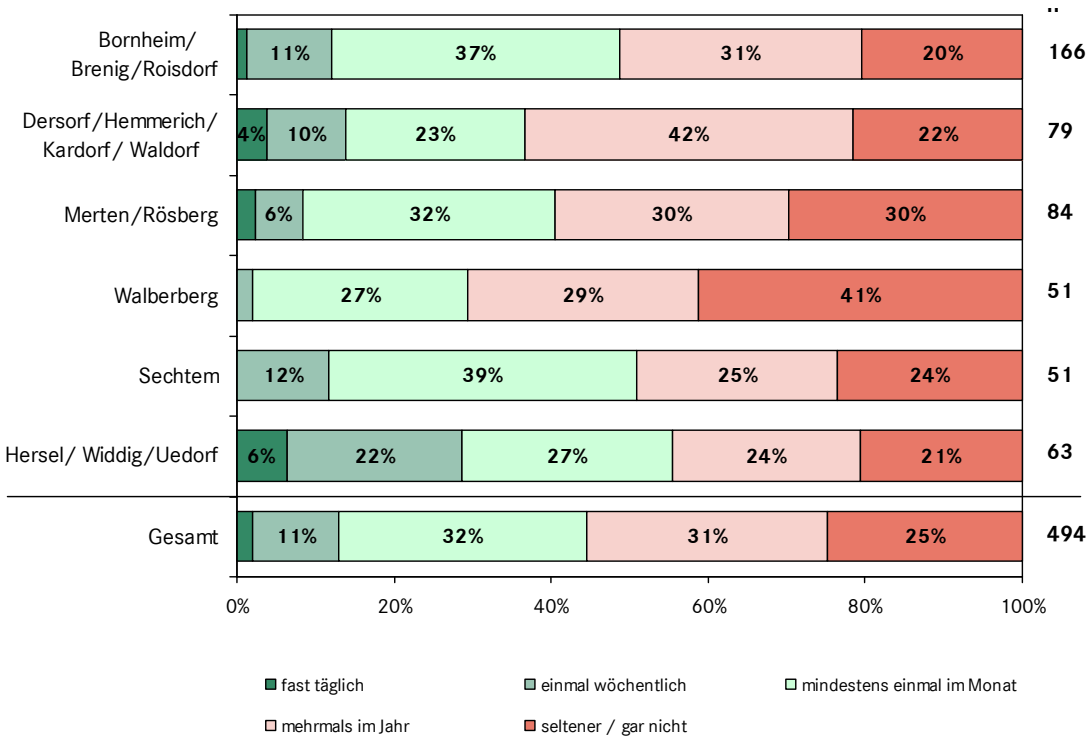
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

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



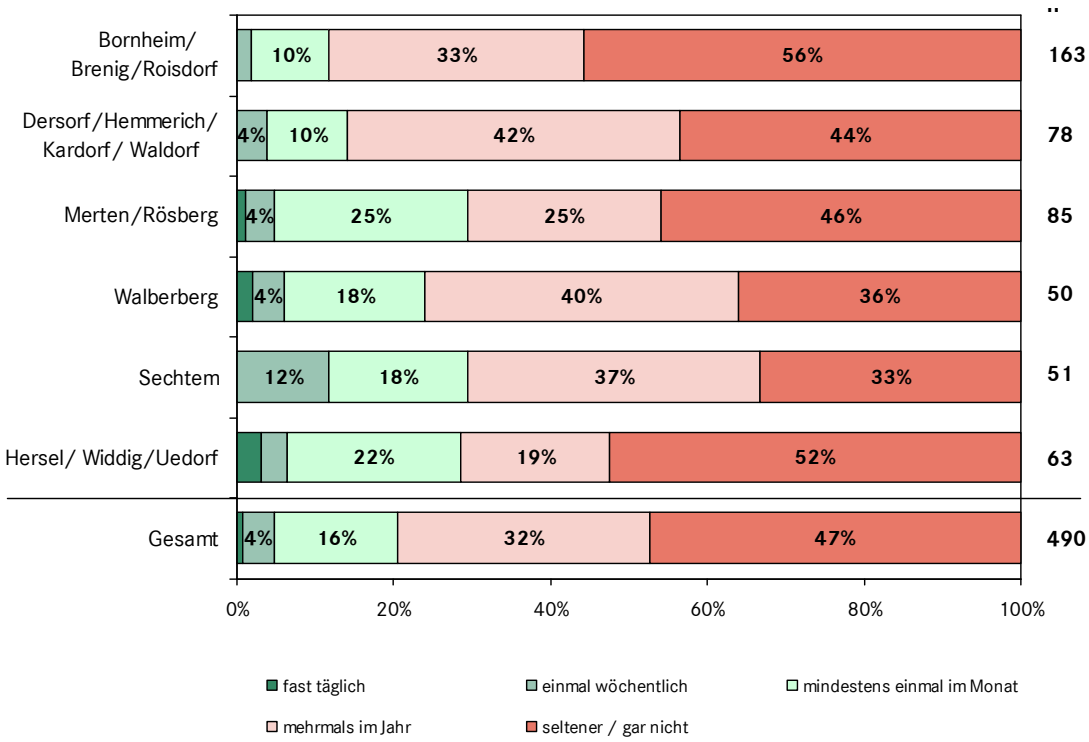
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

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



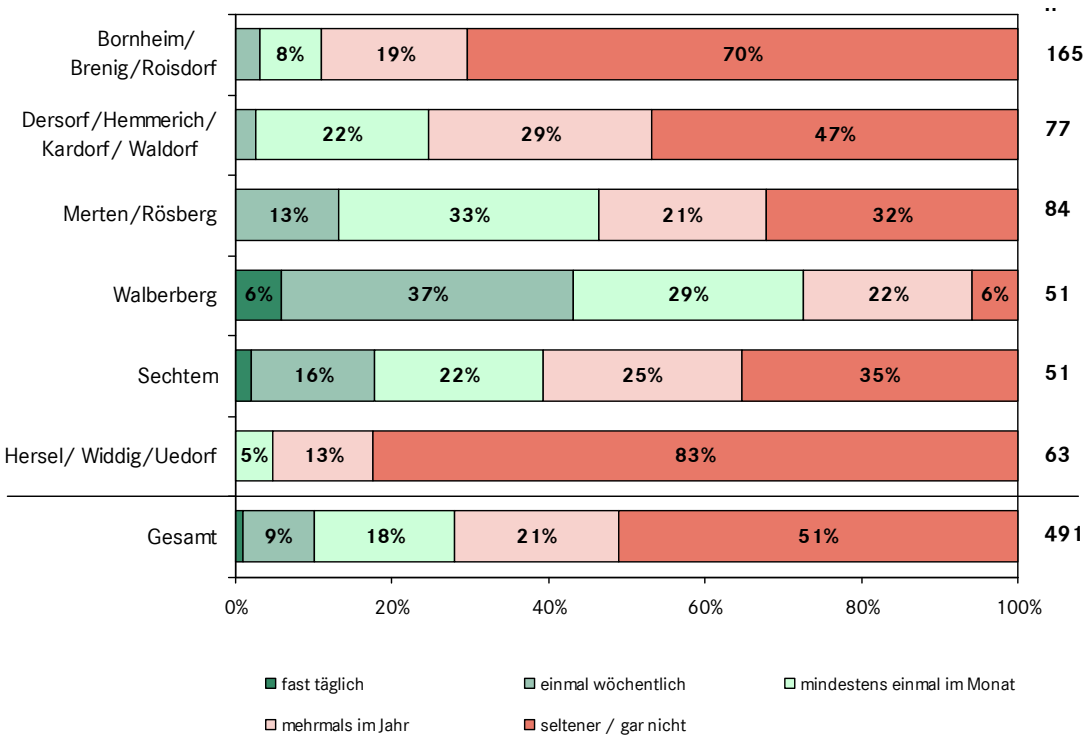
Quelle: Telefonische Bürgerbefragung, 2006

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 %.

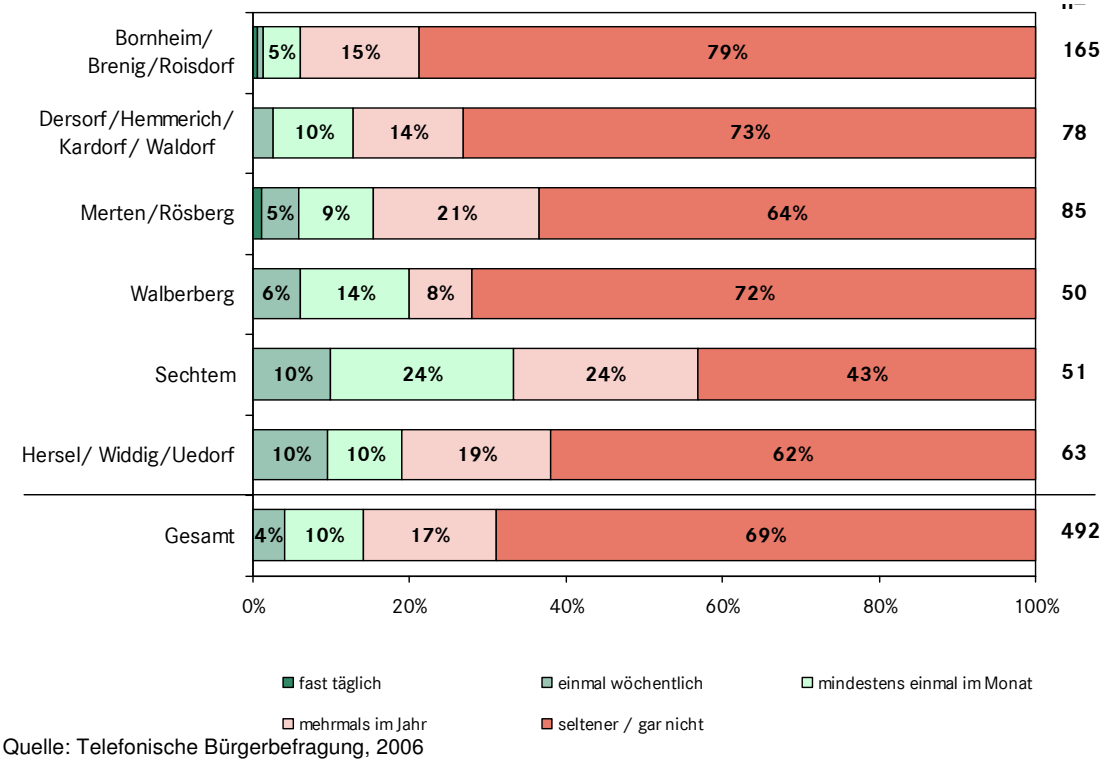
Das nördlich von Bornheim gelegene Mittelzentrum Wesseling hat den Befragungsergebnissen zufolge eine eher untergeordnete Bedeutung als Einkaufsziel der Bornheimer Bürger. Etwa 70 % der Befragten geben an, sehr selten oder gar nicht in Wesseling einzukaufen. Einzig die Befragten aus Sechtem besuchen 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 aus[11]:

- 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 eingekauft[12]. 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 „bildungsnaher“ 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-your-self – 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 angerechnet 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.

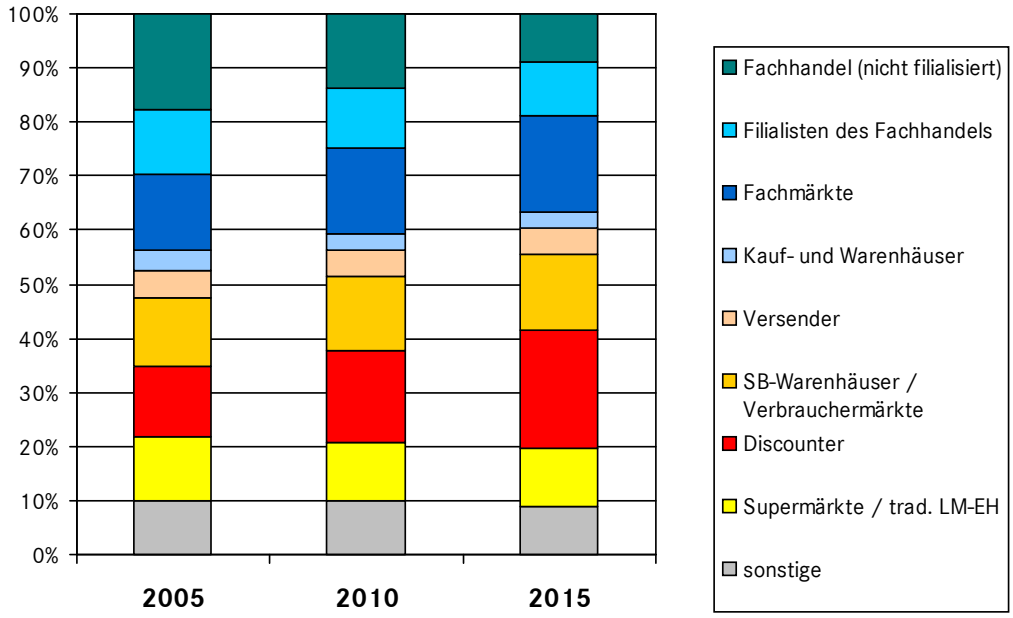
Für den Einkauf von Gütern des täglichen Bedarfs ist hingegen der Freitag der mit Abstand wichtigste Wochentag[15]. Jeder bundesdeutsche Haushalt unternimmt rd. 160 Einkäufe im Jahr, davon 70 bei Discountern, 51 bei Verbrauchermärkten und 22 in Supermärkten. Während diese Frequenzen in den letzten Jahren insgesamt nahezu konstant geblieben sind, haben Discounter zu Lasten von Supermärkten deutlich zugelegt[16].

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

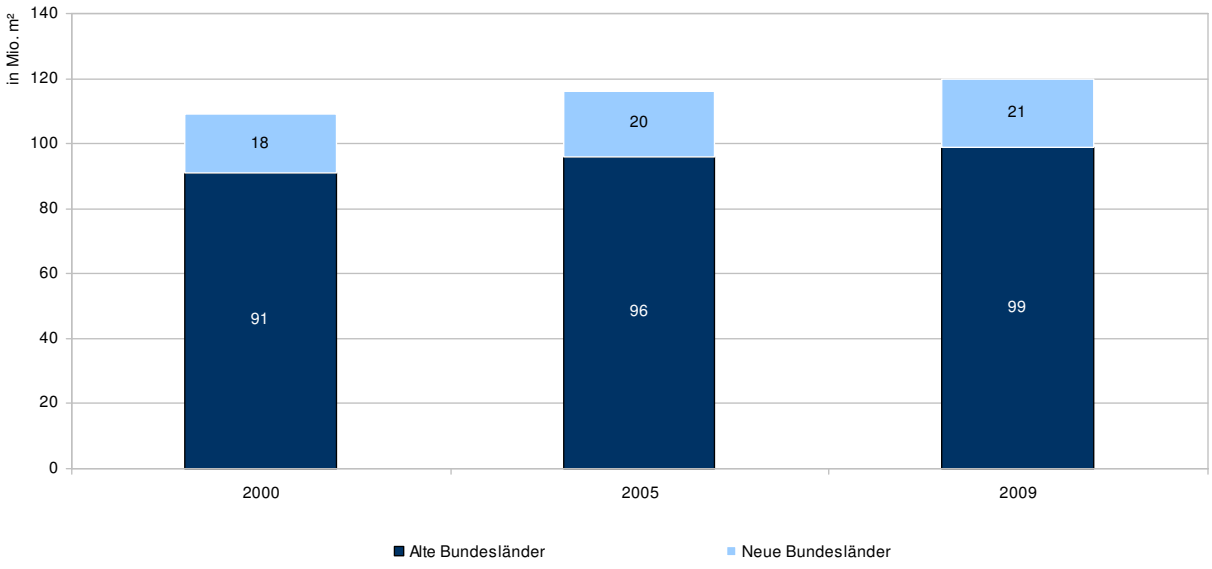
Abbildung 35: Entwicklung der Vertriebsformen im Einzelhandel (2005 – 2015)



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 gewährleis-

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, Ernsting’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 beispielweise 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 Angebotsergänzung 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 abgeschöpft. 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 wohnungsnahe 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 Nordhein-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 Investitionssicherheit 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 Kensortimente 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).

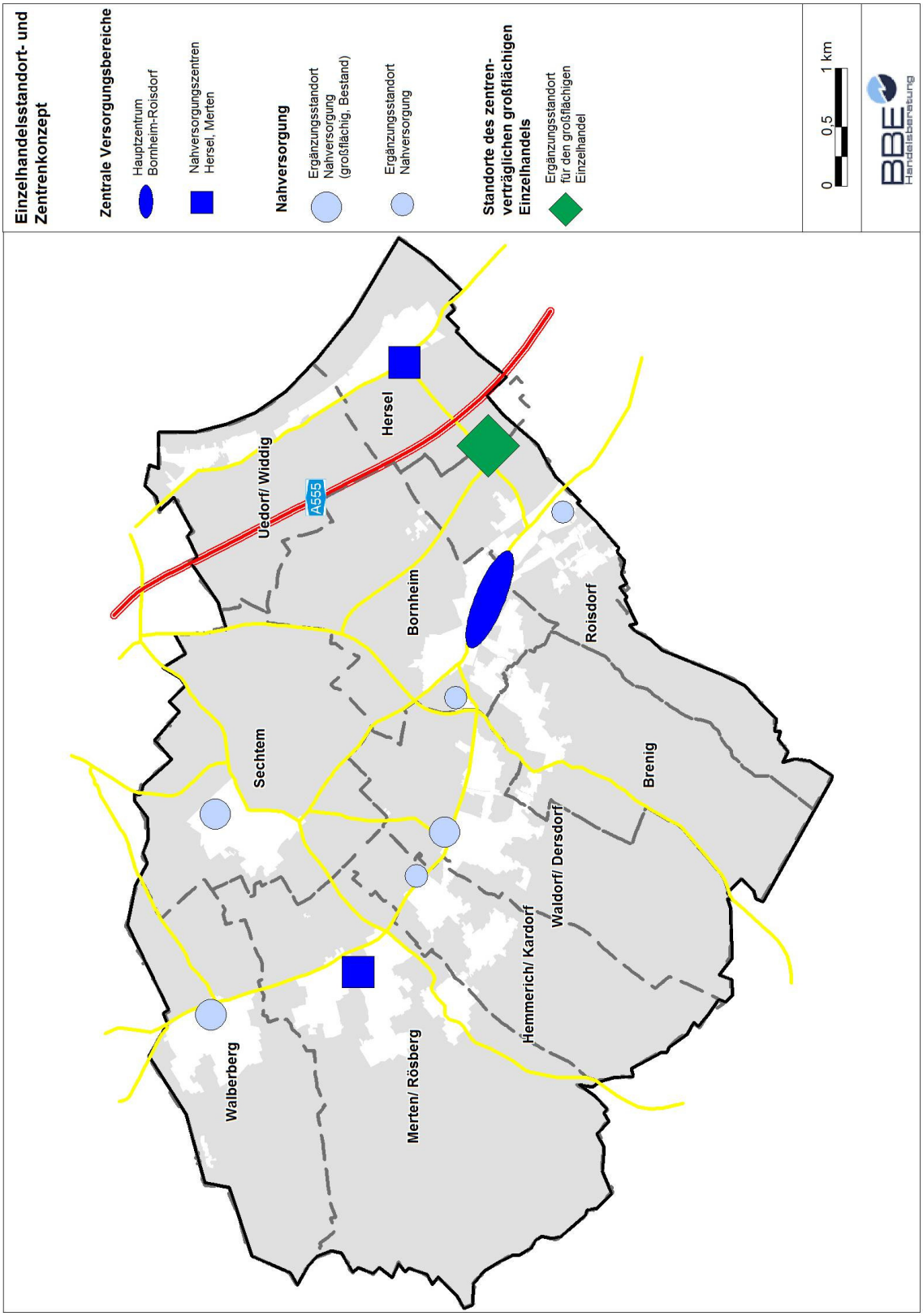
Zentrale Versorgungsbereiche

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 Königstraße 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 Königstraße 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.

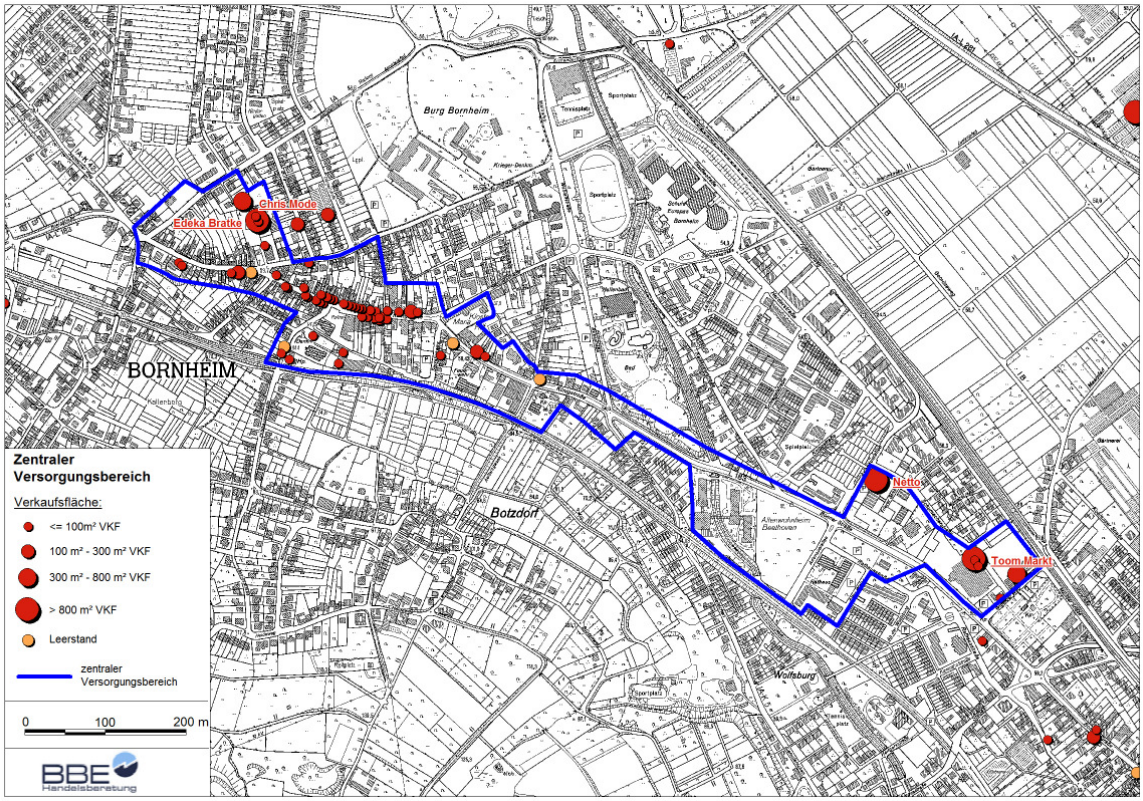
5.3 Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche

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.

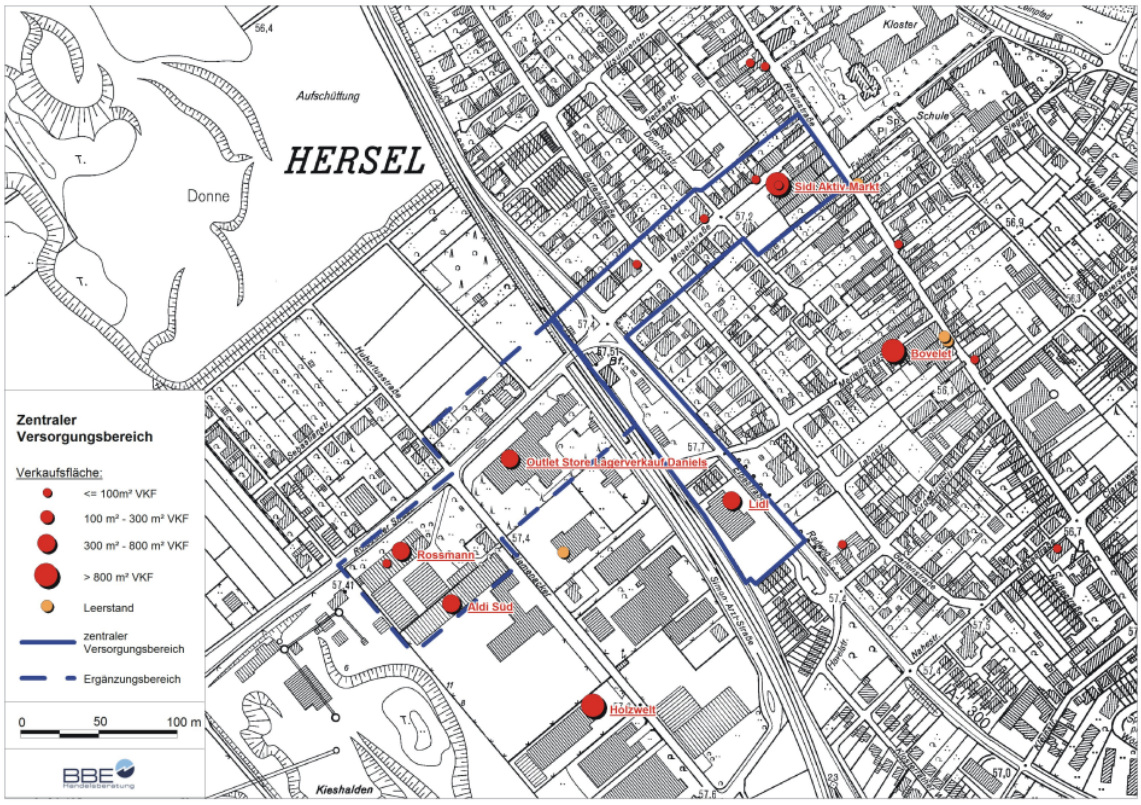
- Als Alternative zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsschwerpunktes im Rathausumfeld bietet sich der Standort Schwimmbadwiese an. Für das südliche Areal des städtischen Schwimmbades wird eine „schwimmbadverträgliche“ Umnutzung diskutiert. Der Standort befindet sich in einer Entfernung von ca. 500 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-Standortes Schumacherstraße beeinträchtig 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.

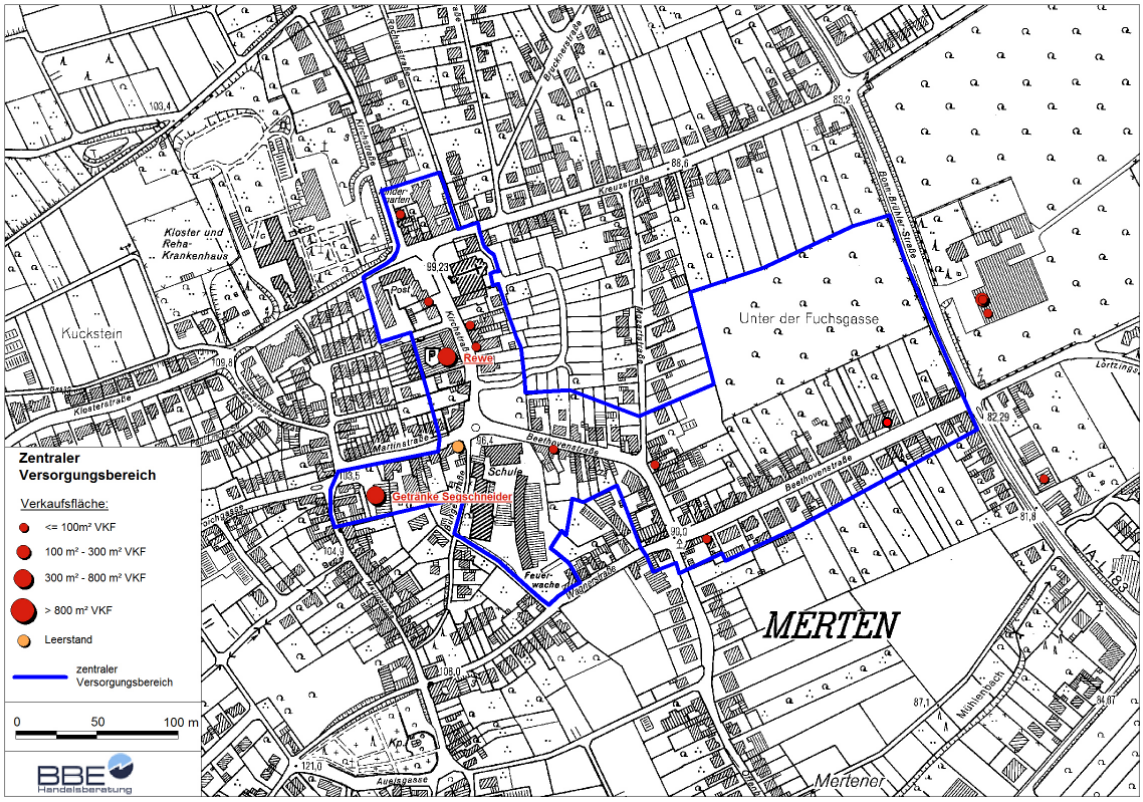
5.3.3 Empfehlungen zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Merten

Der Stadt Bornheim liegen verschiedene Investorenanfragen vor, im Raum Merten weitere nahversorgungsrelevante Betriebe anzusiedeln.

Aus Sicht der Gutachter sind zusätzliche Betriebe zu befürworten, für die Angebotsdefizite bestehen, 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 Entwicklungsarealen 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 Geschäftlage 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 wohnungsnahe 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 festgestellt 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 Möbeleinzelhandel, 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 Belebung 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 Sesselauflagen) 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 Anfahrbarkeit 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 dem 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 Gebrauchtwaren
		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 Einzelhandelsbetriebe[20] 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 wohnungsnahe 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 'verträglichen 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 de 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 Nutung 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 verträgliche 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 Absatzformen[23]

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 weitgehende in Selbstbedienung führt, dem Kunden jedoch auch Berautung 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 Hartware- 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.

- - -

Ö 6

BBE Handelsberatung GmbH Goltsteinstraße 87 a 50968 Köln

Stadt Bornheim
Fachbereich 7
Herrn Andreas Erll
Rathausstraße 2

53332 Bornheim

MÜNCHEN
HAMBURG
KÖLN
LEIPZIG
ERFURT

Ihre Ansprechpartner
Corinna Küpper
Rainer Schmidt-Illguth
☎ 0221/ 78941-160
kuepper@bbe.de
schmidt-illguth@bbe.de

Köln, 5. Juli 2011

Fragen der CDU Fraktion zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim

Sehr geehrter Herr Erll,

mit Ihrem Schreiben vom 28. Juni 2011 übermittelten Sie uns einige offene Fragen der CDU Fraktion zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim. Ihrer Bitte um Beantwortung des Fragenkatalogs kommen wir gerne nach:

Worin unterscheiden sich die Begrifflichkeiten Nahversorgungszentren und Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung?

Nahversorgungszentren stellen „Zentrale Versorgungsbereiche" dar. Diese Bezeichnung greift eine gesetzlich vorgegebene Standortkategorie auf und bezieht sich auf Innenstädte, Stadtteilzentren und Ortsteilzentren.

Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung umfassen Solitärstandorte außerhalb der gewachsenen Ortsmitten, denen aber gleichwohl eine wichtige Funktion auf der Ebene der wohnungsnahen Grundversorgung zufällt. Gute Beispiele sind die Supermärkte Rewe in Sechtem oder Edeka in Walberberg, die zwar außerhalb gewachsener Ortsmitten liegen, sich aber im räumlichen Bezug zu größeren Wohngebieten befinden.

Wurden bei der Entwicklung in Merten die anstehenden Veränderungen der REWE Märkte in Waldorf und Sechtem berücksichtigt?

Die bereits erfolgte Erweiterung des Rewe-Marktes in Waldorf wurde ebenso berücksichtigt, wie eine mögliche Flächenentwicklung von Rewe in Sechtem. Zu beachten ist, dass diese beiden Standorte durch das Planvorhaben in Merten nicht behindert werden. Denn die prägnanteste Entwicklung in Merten stellt die Ansiedlung eines Aldi-Marktes, der als Discounter nur in eingeschränkter Konkurrenz zu Vollsortimentsbetrieben wie Rewe stehen wird.

Ist die Kaufkraftbindung von Porta, Bauhaus und Boss nicht berücksichtigt worden (S. 19, letzter Absatz)?

Die Verkaufsflächen und Umsätze der drei großflächigen Betriebe wurden in die Fortschreibung einbezogen.

Inwiefern sind fliegende Händler (Bofrost, Märkte o. ä.), der Online-Versandhandel und die im Vorgebirge zahlreich vorhandenen Hofverkäufe bei der Kaufkraftbindung berücksichtigt worden?

Die Hofverkaufsstellen wurden ebenso wie alle anderen Einzelhandelsbetriebe, die im Stadtgebiet Bornheim Verkaufsflächen für den Vertrieb von Waren an Endverbraucher betreiben, in die Erhebung einbezogen.

Die Umsätze durch Versandhandel und fliegende Händler wären nur über umfangreiche empirische Erhebungen zu lokalisieren und quantifizieren. Derartige Befragungen wurden vereinbarungsgemäß nicht durchgeführt. Über die Marktanteile von Vertriebsformen des Fernabsatzes im Stadtgebiet Bornheim liegen somit keine Informationen vor.

Wie hoch waren die Kosten des Gutachtens? Auf welcher Grundlage wurde die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept beauftragt (dies vor dem Hintergrund, dass die BBE Handelsberatung nicht Rechtsnachfolger der BBE Retail Experts ist)?

Der Beratungsbereich Standortberatung der früheren BBE Retail Experts Unternehmensberatung ist im Mai 2010 in die BBE Handelsberatung GmbH übergegangen; unabhängig von dieser Tatsache wurde die Fortschreibung des Konzepts erst im Herbst 2010 von der BBE angeboten und schließlich von der Stadt Bornheim beauftragt.

Die Honorare unserer Aufträge werden unsererseits aus wettbewerblichen Gründen nicht öffentlich gemacht. Wir möchten deshalb bitten, diese Information bei der Verwaltung abzufragen.

Welcher Stand hat die zu Grunde liegende Betriebsstättenerhebung? Kann diese ergänzend hinzugefügt werden?

Die Erhebung wurde im Dezember 2010 durchgeführt.

Aus Datenschutzgründen können Rohdaten, die genaue Rückschlüsse auf einzelne Betriebe zulassen, leider nicht öffentlich gemacht werden. Auf Wunsch geben wir aber den jeweiligen Betriebsinhabern Auskunft über die Daten zum eigenen Betrieb.

Wie sind die widersprüchlichen Aussagen zwischen Sortimentsempfehlung (S. 68) und der grundlegenden Empfehlung (S. 58/59) zu verstehen?

Die allgemeinen Empfehlungen zu möglichen Sortimentsentwicklungen (z.B. Drogerieartikel, Bekleidung, Elektronik) stehen nicht im Widerspruch zu den Nutzungsempfehlungen für das Rathausumfeld (z. B. Neuaufstellung im Bereich Lebensmittel, Drogeriemarkt, großformatige Bekleidungsanbieter, Elektronik-Fachmarkt).

Soweit unsere Ausführungen, für weitere Rückfragen stehen Ihnen die Unterzeichner selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH

i. V. Corinna Küpper
Projektleitung Standort

i. V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung Köln

TOP
Ö 7

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011
Rat	21.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	281/2011-7
Stand	28.06.2011

Betreff 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Merten; Beschluss zur Einleitung des Verfahrens und der öffentlichen Auslegung der Planung

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 beschließ:

1. das Verfahren zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB für einen Bereich zwischen Bonn-Brühler-Straße (L183), Beethovenstraße, Mozartstraße und Kreuzstraße (Parzellen Nrn. 217 und 85, Flur 13, Gemarkung Merten) einzuleiten,
2. aufgrund der bereits im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes und der zum Bebauungsplan Me 15 durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zu verzichten,
3. den vorliegenden Entwurf der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim zwischen Bonn-Brühler-Straße (L183), Beethovenstraße, Mozartstraße und Kreuzstraße (Parzellen Nrn. 217 und 85, Flur 13, Gemarkung Merten) einschließlich der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:
Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) der Genehmigung des am 09.12.2010 beschlossenen Flächennutzungsplanes beizutreten. Gleichzeitig wurde empfohlen, für den nicht genehmigten Bereich ein Ergänzungsverfahren (1. Ergänzung des FNP) durchzuführen. Durch die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes werden die fehlenden Angaben (zu den maximalen Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente) dargestellt.

Die 1. Ergänzung erfolgt gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 (Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel").

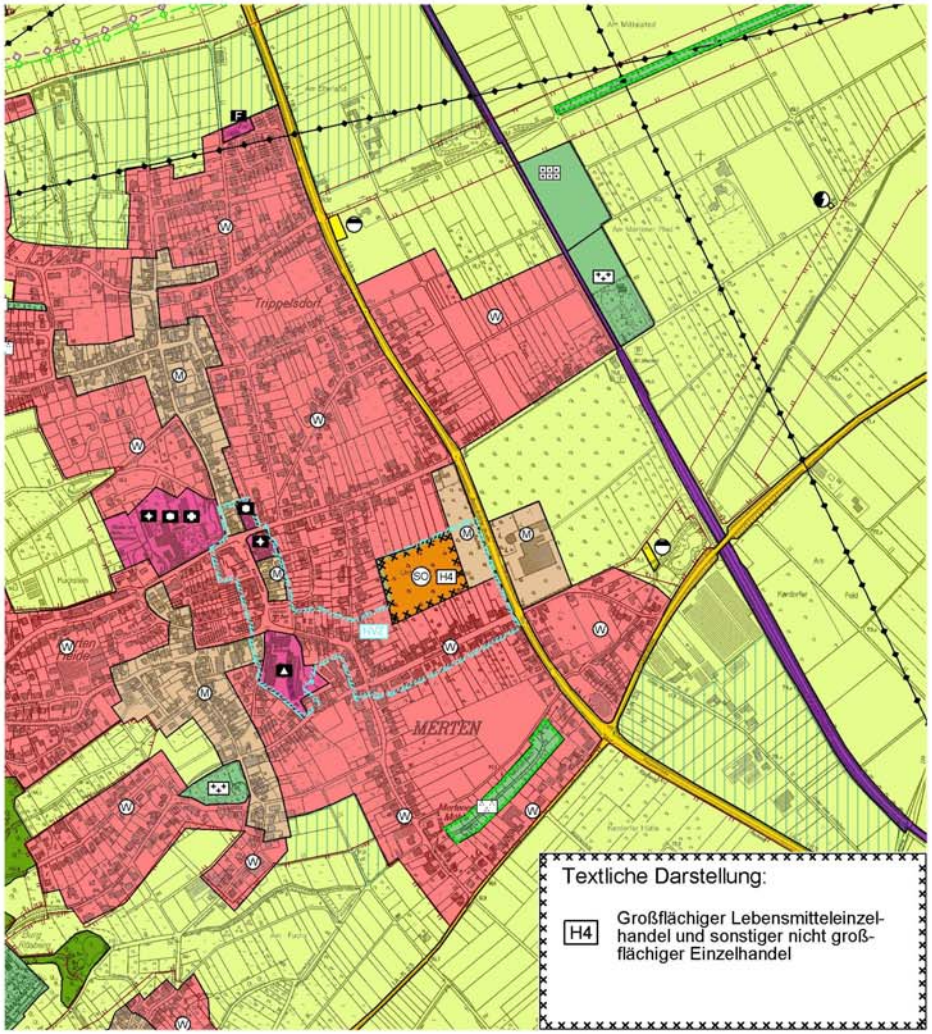
Die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der Rahmenplanung Merten sowie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren Me 15 in der Ortschaft Merten bereits thematisiert. Daher besteht keine Notwendigkeit einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

Es wird nun empfohlen, für den vorliegenden Plan und die zugehörige Begründung inklusive Umweltbericht die Offenlage durchzuführen.

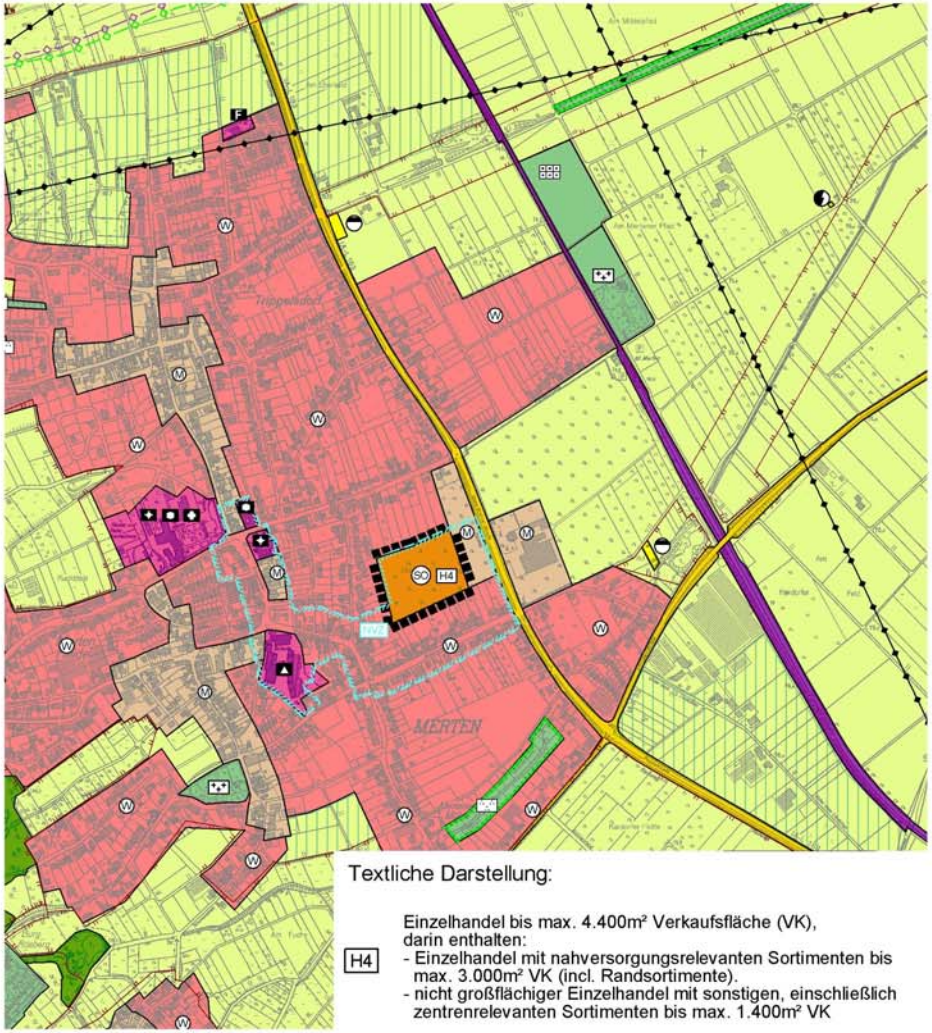
Finanzielle Auswirkungen
Ca. 500,- € zur Durchführung der Offenlage und Vorbereitung des Beschlusses

Anlagen zum Sachverhalt
Rechtsplan 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes
Begründung zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Flächennutzungsplan vom 15.06.2011



1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Merten



Ö 7

STADT BORNHEIM

Begründung
zur 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Merten

1. Bereich der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Der Bereich der 1. Ergänzung betrifft die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dargestellte und vom Rat der Stadt Bornheim u.a. beschlossene Sonderbaufläche H 4, im östlichen Bereich der Ortschaft Merten.
Er wird begrenzt durch eine Parallele von rd. 70 m zur Landesstraße 183, einer Parallelen von rd. 80 m zur Beethovenstraße, einer Parallelen von rd. 60 m zur Mozartstraße und einer Parallelen von rd. 120 m zur Kreuzstraße und hat eine Flächengröße von 1,9 ha.
In der Örtlichkeit handelt sich um eine als Obstplantage genutzte landwirtschaftliche Fläche im Innenbereich der vor genannten vier umgebenden Straßen.

Eine zukünftige Anbindung dieser Sonderbaufläche ist von der Landesstraße 183 (Bonn-Brühler-Straße) aus vorgesehen.
Zudem ist eine fußläufige Anbindung sowohl von der Beethovenstraße (von Süden) als auch von der Kreuzstraße (von Norden) aus vorgesehen.

2. Anlass des Ergänzungsverfahrens

Der am 09.12.2010 vom Rat der Stadt Bornheim beschlossene Flächennutzungsplan wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt.
Von dieser Genehmigung ausgenommen wurden eine Wohnbaufläche in Brenig sowie die zur Ergänzung anstehende Sondergebietsfläche SO H 4 in Merten.
Die Sondergebietsfläche in Merten wurde von Seiten der Bezirksregierung Köln aus der Genehmigung ausgenommen, weil die textliche Darstellung für die 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 Sondergebietsfläche in Merten bezieht sich ausschließlich auf die fehlende Festsetzung der Größe der Verkaufsflächen. Die Darstellung einer Sondergebietsfläche 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 Sondergebietsfläche in ihrer Anpassung an die Ziele der Landesplanung bestätigt wurde.

Die Stadt Bornheim führt daher parallel, neben dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 (der u.a. dieses Sondergebiet beinhaltet), ein weiteres Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch. Hierdurch wird die fehlende Darstellung der Größe der Verkaufsflächen ergänzt.

3. Verfahrensablauf

Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, der Genehmigung gemäß § 6 Baugesetzbuch (BauGB) des am 09.12.2010 beschlossenen Flächennutzungsplanes beizutreten und gleichzeitig empfohlen, für den nicht genehmigten Bereich ein Ergänzungsverfahren (1. Ergänzung des FNP) durchzuführen.

Mit der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans werden die fehlenden Angaben zu den maximalen Verkaufsflächen der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente dargestellt.

Da durch ein Sondergebiet dieser Größenordnung die Grundzüge der Planung berührt sind, wird die 1. Ergänzung im Verfahren gemäß § 2 BauGB durchgeführt, bei dem grundsätzlich eine Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, Angaben nach § 3(2) BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 6 (5) erforderlich wären.

Die 1. Ergänzung erfolgt gemäß § 8 (3) Baugesetzbuch (BauGB) im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte". Der bei diesem Parallelverfahren in der Aufstellung befindliche Bebauungsplan Me 15.2 enthält bereits einen Umweltbericht, u.a. mit einer artenschutzrechtlichen Stellungnahme.

Zudem wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, welcher seit dem 15.06.2011 rechtswirksam ist, im Jahre 2009 eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Flächennutzungsplan) erarbeitet.

Insofern wird bei der vorliegenden 1. Ergänzung des Flächenutzungsplanes auf einen eigenen Umweltbericht verzichtet, da sich gegenüber den beiden vorherigen Bauleitplanverfahren keine zusätzlichen oder anderen erheblichen Umweltauswirkungen ergeben.
Dies entspricht der "Abschichtungsregelung" im § 2 (4) Satz 5 BauGB, wonach sich die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzlich oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken soll.

Da die Allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowohl im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren Me 15 in der Ortschaft Merten bereits thematisiert wurden, besteht keine Notwendigkeit einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit.

4. Landesplanerische Abstimmung

Für die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes ist eine Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz (LPlG vom 08. April 2010) bei der Bezirksregierung Köln nicht erforderlich, da wie bereits vor erwähnt, die Darstellung der Sondergebietsfläche in ihrer Anpassung an die Ziele der Landesplanung bereits bestätigt wurde.

5. Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim ist das Plangebiet als Sondergebiet (SO H 4) für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters bzw. parallel zur Landesstraße 183 als Mischbaufläche (M) dargestellt. Städtebauliches Ziel dieser Darstellungen im Flächenutzungsplan war die nächstmögliche Positionierung des dort beabsichtigten Nahversorgungsstandortes an den Ortskern von Merten. Siehe hierzu im nachfolgenden den Flächennutzungsplanausschnitt:

Flächennutzungsplanausschnitt, im Bereich der Ortschaft Merten

6. Ziel und Inhalt der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

Die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes hat die Berücksichtigung die vg. Genehmigungsverfügung der Bezirksregierung Köln zum Ziel und beinhaltet, unter Beibehaltung der dargestellten Sondergebietsfläche SO H 4, folgende ergänzende textliche Darstellungen:

Einzelhandel mit maximal 4.400 m² Verkaufsfläche (VK), darin enthalten:

- **Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten bis max. 3.000 m² VK (incl. Randsortimente)**
- **nicht großflächiger Einzelhandel mit sonstigen (einschließlich zentrenrelevanten) Sortimenten bis maximal 1.400 m² VK.**

7. Auswirkungen der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes

7.1 Städtebauliche Auswirkung

Das dargestellte Sondergebiet (SO H 4) orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim aufgeführten Leitzielen, u.a.:

- Förderung der Ortsmitte von Merten als Nahversorgungszentrum (NVZ)
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit Wohngebietsbezug

Dabei wird die Entwicklungsfläche (= jetziges Ergänzungsgebiet) als am besten geeignet bezeichnet, die angestrebte Funktion eines Ergänzungsstandortes im "Zentralen Versorgungsbereich" Merten zu übernehmen.

Mit der 1. Ergänzung des Flächennutzungsplans sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Merten bzw. im Mertener Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.
Die Realisierung entsprechender Einzelhandelsvorhaben in diesem Bereich führt insgesamt zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für die in Merten und in den nahe gelegen Ortschaften wohnenden Menschen.

7.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Durch die 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

Wie bereits vor beschrieben wurde bereits bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes im Jahre 2009 eine Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht (Teil B der Begründung zum Flächennutzungsplan) erarbeitet, in dem die Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt sind.

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das konkret geplante Vorhaben (Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte") sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2, im Ortsteil Merten, durch eine Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet worden. Die Ergebnisse sind im Umweltbericht, als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Me 15.2 dargestellt.
Zusammenfassend ist festzustellen, dass durch die Realisierung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB.
Die Planumsetzung scheitert auch nicht an artenschutzrechtlichen Hindernissen.

7.3 Tragfähigkeit

Ausgangslage

Die Auswirkungsanalyse[1] beinhaltet insbesondere die Prüfung, ob bei Realisierung des vorgesehenen, modifizierten Sortimentskonzeptes, mit maximal 4.400 m² VKF, negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden können.

[1] Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Merten, in der Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011

Im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse ist die Gesamtumsatzleistung der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu prognostizieren und abzugleichen, ob der zu erwartende Umsatz die projektrelevante Kaufkraft der Bornheimer Bevölkerung im relevanten Verflechtungsbereich übersteigt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden

Standortseitige Aspekte
Der Projektstandort ist dem im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim (Stand Februar 2009) ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten zugeordnet. Es handelt sich um eine Entwicklungsfläche an der Nordseite der Beethovenstraße. Im Osten schließt die Verkaufsstätte der Direktvermarktung Schmitz-Hübsch (Obst und Gemüse) an.
Der Projektstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Landstraße 183. Sie stellt eine wichtige Verkehrsachse zwischen der Stadt Bornheim und der Stadt Brühl dar und bindet Merten an die Ortschaften Walberberg, Waldorf, Dersdorf und Bornheim an. Damit ist u.a. eine gute verkehrliche Erschließung für motorisierte Kunden gegeben. Im Rahmenplan sind fußläufige Verbindungen zur Ortsmitte dargestellt, die innerhalb des Plangebietes des BP Me 15.2 berücksichtigt werden. Zeitgleich mit der Realisierung des Sondergebietes wird ein Fußweg zur Beethovenstraße hergestellt.

Zu den wichtigsten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Nahversorgungszentrums Merten zählt der Rewe-Supermarkt (ca. 600 qm) an der Kirchstraße. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebote durch einen Getränkemarkt, einen Schreibwarenhandel (Verlagerung in den Nahversorgungs-standort beabsichtigt), eine Bäckerei, zwei Blumengeschäfte, eine Apotheke, eine Foto-Drogerie und einen Computerhandel. Großflächige Lebensmittelbetriebe sind nicht ansässig.
Die nächstgelegenen Versorgungszentren bilden das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (rd. 5 km), das Nahversorgungszentrum Hersel (9 km), die Brühler Innenstadt (6 km), die Innenstadt von Wesseling und der Ortskern von Swisttal-Heimerzheim (9 km).

Versorgungssituation in Merten
Dem Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten sind die Ortschaft Merten (5.460 Einwohner) und Rösberg (1.460 Einwohner) funktional zugeordnet. In diesem als Nahbereich (= Verflechtungs-bereich) definierten Versorgungsraum leben derzeit rd. 6.920 Einwohner. Darüber hinaus übernimmt das Nahversorgungszentrum Merten eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die in den Ortschaften Hemmerich, Kardorf und Sechtem sowie Walberberg wohnende Bevölkerung. Dieser Bereich wird als erweiterter Versorgungsbereich definiert und umfasst das Bevölkerungs-potential von rd. 13.260 Einwohnern. Insgesamt wird das Planvorhaben eine Teilversorgungs-funktion für rd. 20.180 Einwohner übernehmen.

Die Verkaufsflächen der im NVZ Merten ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schreibwaren) summieren sich auf knapp 1.000 m². In den projektrelevanten Sortimenten wird ein Umsatz in Höhe von rd. 3,5 Mio. € erwirtschaftet.

Tragfähigkeit des Planvorhabens
Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Planvorhabens im Nahversorgungsbereich ist zunächst eine Umsatzprognose erforderlich.
Durch die geplanten Einzelhandelseinrichtungen wäre nach der Prognose des Gutachters im Realisierungsfall von einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 15,5 Mio. € auszugehen.

Kaufkraftpotential

Das Planvorhaben ist dem Nahversorgungszentrum Merten zugeordnet, das in erster Linie Versorgungsfunktion für die Ortschaften Merten (ca. 5.460 Einwohner) und Rösberg (ca. 1.460 Einwohner) übernimmt. Somit leben im Verflechtungsbereich (Kerneinzugsgebiet) insgesamt 6.920 Einwohner.
Die BBE Marktforschung weist für die Stadt Bornheim insgesamt eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von rd. 5.737 € aus. Unter Berücksichtigung der im Planvorhaben vorgesehenen Warensortimente (ohne Aktionswaren des Lebensmittel-Discounters) ergibt sich ein Kaufkraftpotential von rd. 3.109 €. Das im Verflechtungsbereich vorhandene projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt somit insgesamt 21,5 Mio. €.

Nach den Vorgaben des im Juni 2007 in Kraft getretenen § 24a Landesentwicklungsprogramms (LEPro) NRW kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass von großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen, sofern der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft in funktional zugeordneten Stadtteilen nicht übersteigt (LEPro 24a Abs. 2) und das Vorhaben innerhalb eines von der Gemeinde räumlich und funktional festgelegten Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrums errichtet wird (LEPro 24a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2).
Im Zuge der Tragfähigkeitsanalyse gemäß § 24 a LEPro ist der prognostizierte Zielumsatz in den einzelnen Warengruppen mit den zur Verfügung stehenden Nachfragevolumina im zugeordneten Verflechtungsbereich ins Verhältnis zu setzen. Um das landesplanerische Kongruenzkriterium zu erfüllen, darf der Zielumsatz das im Verflechtungsbereich zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential weder insgesamt noch in einzelnen vorgesehenen Sortimentsgruppen übersteigen.
Stellt man die prognostizierte Umsatzleistung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 13,7 Mio. € der entsprechenden Kaufkraft im Nahversorgungsbereich Merten/Rösberg von 21,5 Mio. € gegenüber, so zeigt sich, dass der Zielumsatz lediglich eine Größenordnung erreicht, die rd. 65% der relevanten Kaufkraft ausmacht.
Die landesplanerischen Kongruenz- bzw. Tragfähigkeitskriterien werden somit vom Planvorhaben eingehalten.

Auswirkungen des Planvorhabens

Auf Grund guter verkehrlicher Erreichbarkeit wird das Planvorhaben eine hohe Kaufkraftabschöpfung in den Ortschaften Merten und Rösberg (Kerneinzugsgebiet mit rd. 6.920 EW) erreichen.
Für die angrenzenden Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem (erweitertes Einzugsgebiet mit rd. 13.260 EW) entsteht eine attraktive Versorgungsalternative, die in kürzerer oder aber vergleichbarer Fahrzeit zu den bestehenden Angebotsstandorten angefahren werden kann.

Das projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt insgesamt 62,7 Mio. €, davon im Kerneinzugsgebiet rd. 21,5 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet rd. 41,2 Mio. €.
Von dem in den projektrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe und Schreibwaren im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotential (rd. 62,7 Mio. €) kann das Planvorhaben voraussichtlich rd. 20 % binden. Im zugewiesenen Nahbereich (Merten und Rösberg) ergibt sich ein Marktanteil von rd. 29 % und im erweiterten Einzugsgebiet von rd. 15 %.
Das Planvorhaben wird somit knapp die Hälfte des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Merten (Kerneinzugsgebiet) erzielen, so dass die geplanten SB- und Fachmärkte der im Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zugewiesenen Versorgungsfunktion entsprechen. Der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens (ca. 10,8 Mio. €) liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren), so dass das Planvorhaben grundsätzlich der vorgesehenen Zentrenfunktion als Ergänzungsstandort für die wohnungsnahe Grundversorgung entspricht. Hinsichtlich der Versorgungsreichweite ist festzuhalten, dass das Vorhaben rd. 45 % seines Umsatzes mit Kunden aus den Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem tätigt und dabei rd. 15 % der dort verfügbaren Kaufkraft abschöpfen wird. Damit kann das Planvorhaben wichtige ergänzende

Nahversorgungsfunktionen für die im nordwestlichen Stadtgebiet lebende Bevölkerung übernehmen.

Bezogen auf die benachbarten Städte und Gemeinden wird das Planvorhaben nur eine vergleichsweise geringe Kaufkraftabschöpfung erreichen, da die Kunden aus Brühl, Wesseling, Swisttal und Weilerswist überwiegend vergleichbare Angebote in größerer Nähe vorfinden.

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Am Standort Bornheim-Merten ist innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes, eine Bekleidungsmarktes, eines Schuhfachmarktes, eines Schreibwarenshops sowie eines weiteren Einzelhandelsshop projektiert.
- Im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurde das Planareal als mögliche Entwicklungsfläche zum Ausbau der Nahversorgung in Merten empfohlen.
- Die Stadt Bornheim weist in den Vorgebirgsortschaften in den geplanten Sortimenten Angebotsdefizite auf, so dass mit der Ansiedlung eine Verbesserung der Versorgung im Untersuchungsraum einhergehen wird.
- Das Einzugsgebiet der Planvorhaben wird über den Nahbereich Merten/Rösberg hinausreichen und die Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem umfassen. Insgesamt leben in diesem Bereich ca. 20.200 Einwohner. Darüber hinaus sind Streuumsätze zu berücksichtigen.
- Als wesentliche Wettbewerbsstandorte fungieren die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf und Brühl-Innenstadt. Darüber hinaus stellt das Gewerbegebiet Am Hellenkreuz einen wichtigen Einzelhandelsstandort für Fachmarktangebote dar. Die wohnungsnahe Versorgung wird insbesondere durch Lebensmittel- und Getränkemärkte in Merten, Walberberg, Kardorf, Waldorf und Sechtem ergänzt.
- Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Angebotskonzentration im Untersuchungsraum insbesondere die Fachmärkte am Standort Hellenkreuz und am Toom-Standort sowie der Lidl-Markt in Kardorf deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistungen erzielen, die im Zuge der Realisierung des Planvorhabens auf ein durchschnittliches Niveau reduziert werden.
  Dabei können negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Bornheim und im Umland ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit der Ansiedlung des projektierten Nahversorgungsstandortes auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Bornheim und im Umland nicht wesentlich eingeschränkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um großflächige Nahversorgungsbetriebe und ergänzende nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bornheim eine Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich Merten empfohlen wird.

TOP
Ö 8

Umweltausschuss	19.07.2011
Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011
Rat	21.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	118/2011-7
Stand	23.02.2011

Betreff Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Offenlagebeschluss

Beschlussentwurf Umweltausschuss:
Der Umweltausschuss empfiehlt dem Rat, wie folgt zu beschließen:
s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften empfiehlt dem Ra,t wie folgt zu beschließen:
s. Beschlussentwurf Rat

Beschlussentwurf Rat:
Der Rat beschließt,

1. das Plangebiet südlich um den Verlauf der dargestellten Fläche eines Geh- und Leitungsrechtes zu erweitern,
2. den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Me 15.2 (Nahversorgungsstandort) zwischen Bonn-Brühler-Straße (L183), Beethovenstraße, Mozartstraße und Kreuzstraße (Parzellen Nrn. 217 und 85, Flur 13, Gemarkung Merten) einschließlich der vorliegenden textlichen Festsetzungen sowie der vorliegenden Begründung gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Sachverhalt:
Im März 2008 traf der Rat der Stadt Bornheim den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in der Ortschaft Merten. Nach der Untersuchung von vier unterschiedlichen Standorten fiel die Entscheidungen auf den Innenbereich der Flächen zwischen Bonn-Brühler-Straße, Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung des Discounters zu schaffen, fasste der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 19.06.2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15 in der Ortschaft Merten.

Das Plangebiet liegt an der L183 am östlichen Ortsrand von Merten und wird begrenzt durch die Bonn-Brühler-Straße im Osten, die Kreuzstraße im Norden, die Mozartstraße im Westen und die Beethovenstraße im Süden.

Eine Rahmenplanung sowie erste städtebauliche Konzepte wurden im Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften diskutiert. Der Rat der Stadt Bornheim fasste am 25.06.2009 den Beschluss zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit. Diese erfolgte in der Zeit vom 10.09.2009 bis 07.10.2009.

Zusätzlich wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Befragung der Grundstückseigentümer der Beethoven-, Mozart- und Kreuzstraße durchgeführt, um deren Absichten hinsichtlich einer Entwicklung ihrer Grundstücke abzuklären.
Auf Grund der während der frühzeitigen Beteiligungen von Bürgern und Träger öffentlicher Belange vorgetragenen Bedenken und Anregungen, aber auch der Ergebnisse der vg. Befragung, wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet. Unter anderem wurde in diesem Zusammenhang die durch verschiedene Grundstückseigentümer abgelehnten Bebauungen herausgenommen, Fußwegverbindungen wurden geändert und die Erschließungen angepasst.

Das Bebauungsplanverfahren wurde für den gesamten Bereich zwischen Landesstraße 183, Beethoven-, Mozart- und Kreuzstraße eingeleitet. Jedoch erschien nach Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit die kurzfristige Umsetzbarkeit eines Gesamtbebauungsplanes - auch im Hinblick auf eine zeitnahe Realisierung des Nahversorgungs-Standortes - nicht möglich. Daher fasste der Rat der Stadt Bornheim am 30.09.2010 den Beschluss, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Me 15 in drei Bereiche aufzuteilen, um sie unabhängig voneinander entwickeln zu können.
Nachdem in den vergangenen Monaten alle erforderlichen Gutachten zum Bebauungsplanbereich Me 15.2 (Einzelhandel) und der Entwurf des Rechtsplanes mit zugehörigen Textlichen Festsetzungen und Begründung erstellt wurden, wird nun empfohlen, zuerst für diesen Bereich die Offenlage durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen
ca. 2.000,- € zur Durchführung der Offenlage und Vorbereitung des Satzungsbeschlusses

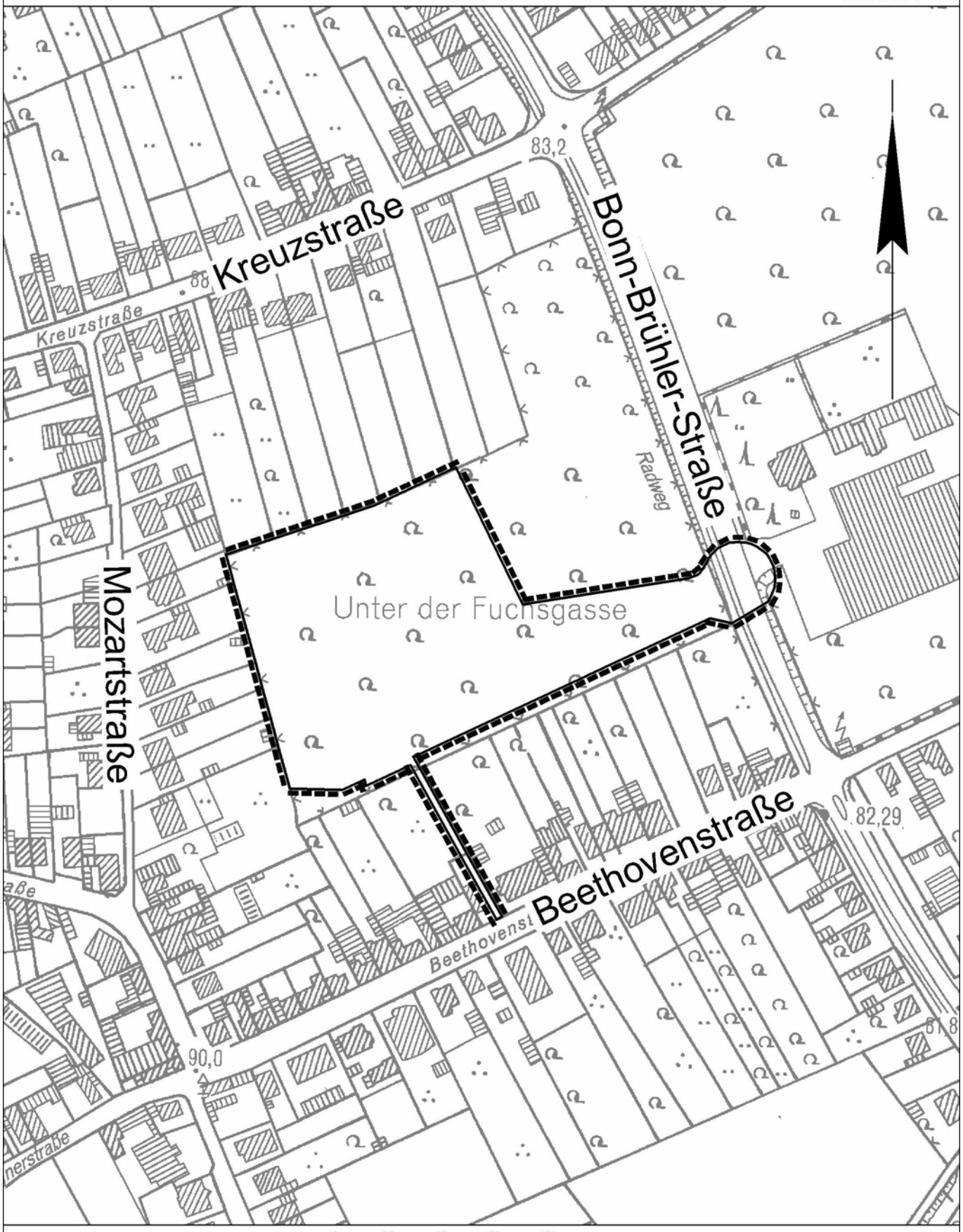
Anlagen zum Sachverhalt
1 Übersichtsplan
2 Rechtsplanentwurf
3 Textliche Festsetzungen
4 Begründung

Ö 8

Übersichtskarte zum Bebauungsplan Me15.2

In der Ortschaft Merten

Stand: 09.06.2011

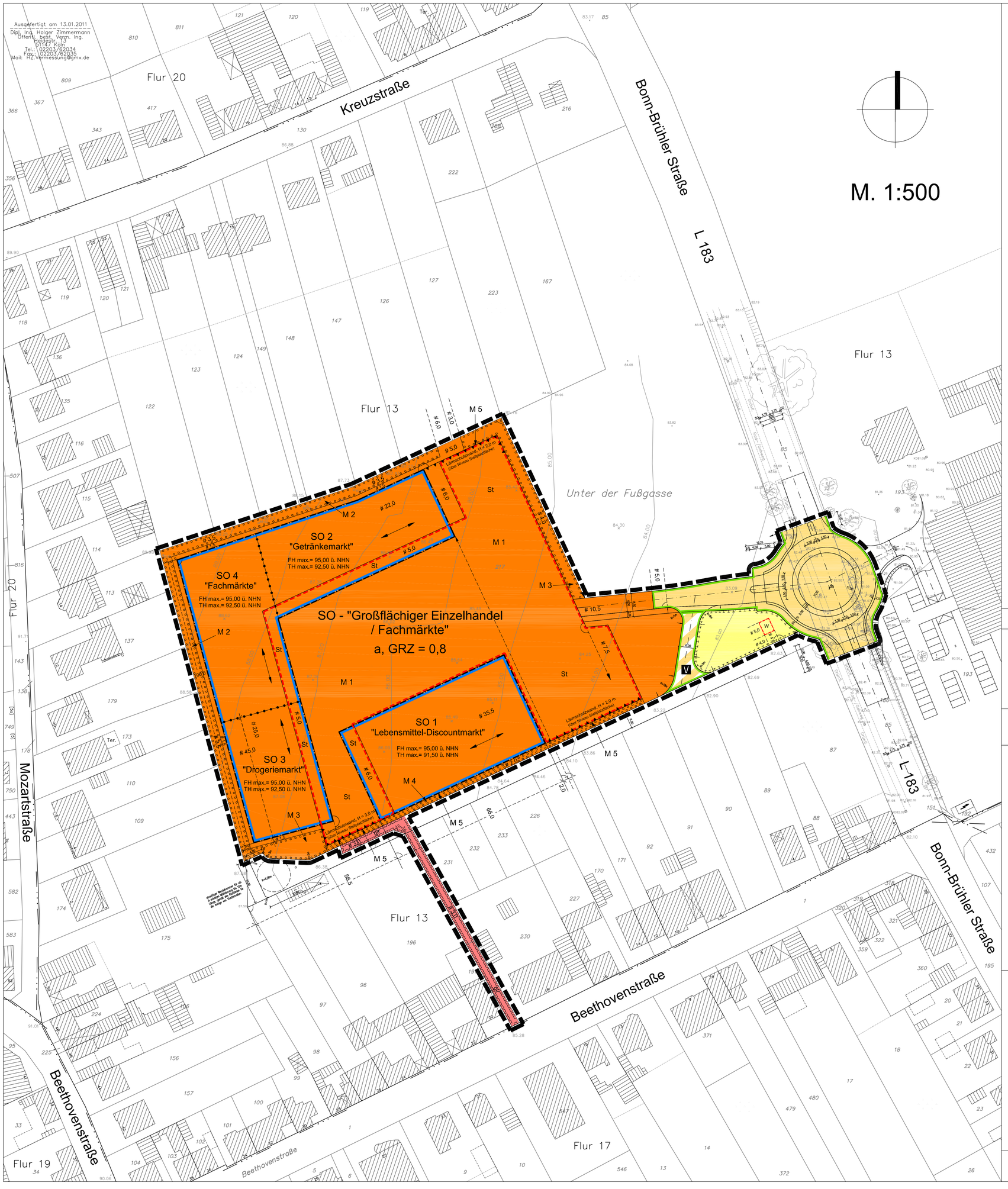


Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

Ausgefertigt am 13.01.2011
Dipl. Ing. Holger Zimmermann
Öffentl. best. Verm. Ing.
Hedgestr. 13
51147 Köln
Tel.: 02203/62034
Fax: 02203/62035
Mail: HZ.Vermessung@gmx.de



PLANZEICHENERKLÄRUNG

A. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- SO — Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte"
- WA — Allgemeines Wohngebiet

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- FH max. — Maximale Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)
- TH max. — Maximale Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Stellung der Hauptbaukörper und deren Firstrichtung

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

6. FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

7. SONSTIGE PLANZEICHEN

- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- W — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Werbeanlage (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
- GlR — Mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen bei den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M 1 - M 5 — Maßnahmen zur Bepflanzung (siehe im Textteil zum Bebauungsplan unter A. 6.)

Allgemeine Darstellungen

- 15 — vorhandenes Gebäude, mit Hausnummer
- 127 — Flurstücksnummer
- Flurstücksgrenze
- 82.10 — Höhenlage über NHN
- vorhandene Bäume

Hinweis: Bei den Darstellungen innerhalb der im Plan festgesetzten Verkehrsflächen handelt es sich nicht um Festsetzungen sondern um die nachrichtliche Darstellung der Planungsabsicht hinsichtlich der Gliederung der Straßenräume.

Für die Richtigkeit der Darstellungen gem. § 1 Planzeichenverordnung, der Übereinstimmung mit dem Katasternachweis (Stand der Plangrundlage .....) sowie der geometrisch eindeutigen Festlegung der städtebaulichen Planung.

....., den

.....

Planverfasser:
Euskirchen, den .....

Stadtplanung Pühl
53881 Euskirchen - Hollandstraße 20
mail: stadtplanung.puehl@t-online.de

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 19. Juni 2008 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch die Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15 beschlossen. Der Beschluss wurde am ....., ortsüblich bekannt gemacht.

Bornheim, den .....
In Vertretung
.....
Erster Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist durch den Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom ..... zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch beschlossen worden.

Bornheim, den .....
.....
Bürgermeister

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.

Bornheim, den .....
In Vertretung
.....
Erster Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Bornheim am ..... als Satzung beschlossen worden.

Der Plan ist hiermit ausgefertigt.

Bornheim, den .....
.....
Bürgermeister

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.
Dieser Plan ist damit in Kraft getreten.

Bornheim, den .....
.....
Bürgermeister

Hinweis:
Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Textteil und eine Begründung mit Umweltbericht.

Rechtsgrundlagen

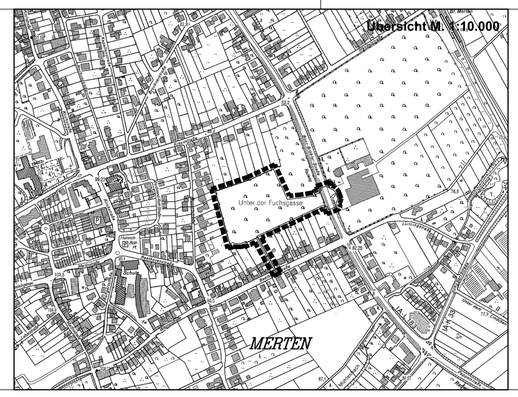
Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)

Baunutzungsverordnung i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) - i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)

Jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung.



Stadt BORNHEIM

Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten

Entwurf

gem. §§ 3 (2) und 4(2) BauGB

Gemarkung: Merten
Flur: 13

Stand: 24. Juni 2011

Stadt Bornheim

Textteil
zum Bebauungsplan Me 15.2
in der Ortschaft Merten

Entwurf gemäß § 3 (2) und 4 (2) BauGB

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte"

1.1.1 Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Discountmarkt"
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 1 - "Lebensmittel-Discountmarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:
Verkaufsfläche bis maximal 1.200 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente).
Zulässige Kernsortimente:
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ 47.11 / 47.2),
Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (WZ 47.75)

1.1.2 Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt"
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 2 - "Getränkemarkt" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:
Verkaufsfläche bis maximal 1.100 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente), inkl. Backshop bis maximal 100 m² VKF.
Zulässiges Kernsortiment:
Getränke (WZ 47.25)
Backshop (WZ 47.24.0)

1.1.3 Sondergebiet SO 3 - "Drogeriemarkt"
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 3 - "Drogeriemarkt", bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und Sortimente:
Verkaufsfläche bis maximal 700 m² (davon maximal 10 % der VKF für Randsortimente).
Zulässiges Kernsortiment:
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (inkl. Wasch-/Reinigungsmittel) (WZ 47.75)

1.1.4 Sondergebiet SO 4 - "Fachmärkte"
In dem gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO festgesetzten Sondergebiet SO 4 - "Fachmärkte" bestehen die nachfolgenden Beschränkungen für Verkaufsflächen (VKF) und zentrenrelevanten Sortimente:
Verkaufsflächen aller folgenden Einzelhandelsbetriebe insgesamt bis maximal 1.400 m².

1.1.4.1 Schuhfachmarkt **Verkaufsfläche bis maximal 600 m²**
Zulässiges Kernsortiment: Schuhe (WZ 47.72.2)
1.1.4.2 Bekleidungsfachmarkt **Verkaufsfläche bis maximal 500 m²**
Zulässiges Kernsortiment Bekleidung (WZ 47.71.0)
1.1.4.3 Schreibwarenshop **Verkaufsfläche bis maximal 150 m²**
Zulässiges Kernsortiment Schreib- und Papierwaren, Schul und Büroartikel (WZ 47.62.2)
1.1.4.4 Sonstiger Einzelhandelsshop **Verkaufsfläche bis maximal 150 m²**
Bei den unter 1.1.4.1 bis 1.1.4.4 genannten Fachmärkten wird den Anteil der Randsortimente auf jeweils 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

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

2.1 Im Sondergebiet (SO) ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 begrenzt. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichneten Anlagen ist zulässig.
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,88 zugelassen.

2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen ist gemäß § 16 (2) i.V. mit § 18 (1) BauNVO als maximale Firsthöhe (FH max.) und maximale Traufhöhe (TH max.) festgesetzt.
Die maximale Firsthöhehöhe (FH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.
Die maximale Traufhöhe (TH max.) definiert den höchst zulässigen Punkt der Traufen des Gebäudes in Meter über Normalhöhennull (NHN). NHN ist die Bezugshöhe.
Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH max.) dürfen durch nutzungs- und technikbedingte Anlagen ausnahmsweise um max. 1,00 m überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Für das Sondergebiet (SO) ist die abweichende (a) Bauweise festgesetzt.
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge zulässig; der notwendige Grenzabstand ist einzuhalten.
Die Dächer sind entsprechend der im Bebauungsplan eingetragenen Stellung der baulichen Anlagen (= Hauptfirstrichtung) auszurichten.

4. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze sind nur innerhalb der gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Die Anzahl der zulässigen Stellplätze in dieser festgesetzten Fläche wird auf 210 Stellplätze begrenzt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Auf der im Plan festgesetzten Fläche (die Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser überlagernd) ist eine blühreiche Wiese mit hohem Kräuteranteil, möglichst aus regionalem Saatgut (RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland), anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege soll durch eine 2-schürige Mahd erfolgen, der Einsatz von Düngemittel und Herbiziden ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptypen unerlässlich.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Die mit der Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden zum Teil durch die nachfolgenden Maßnahmen (**M 1 bis M 5**) - nach den Maßgaben im Umweltbericht - ausgeglichen:

M 1 - Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb der im Sondergebiet (SO) festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) sind 30 Bäume der nachfolgenden Pflanzliste fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind entsprechend des Gestaltungsplanes (Anlage zur Begründung) zu verorten.
Mindestqualität: HSt., StU 20 cm, 3xv. mit Ballen.
Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.

Pflanzliste

Großkronige Bäume:	
Spitz-Ahorn	(Acer platanoides), auch in Sorten
Esche	(Fraxinus exelsior), auch in Sorten
Hainbuche	(Carpinus betulus), auch in Sorten
Mittelkronige Bäume:	
Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Zierkirsche	(Prunus schmittii)

M 2 - Pflanzung einer Strauchhecke

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen ist eine Strauchhecke aus heimischen, standortgerechten Straucharten der nachfolgenden Pflanzliste im Pflanzabstand von 1,0 m x 1,0 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: Str., 2xv, ohne Ballen, 100–150 cm.

Pflanzliste

Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Salweide	(Salix caprea)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Hasel	(Corylus avellana)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hundsrose	(Rosa canina)
Heckenkirsche	(Lonicera xylosteum)
Liguster	(Ligustrum vulgare)
Hartriegel	(Cornus sanguinea)

M 3 - Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen mit Einzelbäumen

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen sind bodendeckende Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv, im Topfballen.

Pflanzliste

Efeu	(Hedera helix)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kartoffel-Rose	(Rosa rugosa)
Kleines Immergrün	(Vinca minor)
Zwergliguster	(Ligustrum vulgare "Lodense")
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)
Zwergschneeball	(Viburnum opulus "Compactum")
Polsterspiere	(Spiraea decumbens)

Zusätzlich sind innerhalb dieser Flächen 10 Einzelbäume der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Pflanzliste
Großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn	(Acer platanoides), auch in Sorten
Esche	(Fraxinus exelsior), auch in Sorten
Hainbuche	(Carpinus betulus), auch in Sorten

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn	(Acer campestre)
Zierkirsche	(Prunus schmittii)

Die durch das Nachbarrechtsgesetz Nordrhein-Westfalen vorgegebenen Grenzabstände sind einzuhalten.

M 4 - Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen
Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen sind bodendeckende Gehölze der nachfolgenden Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv, im Topfballen.

Pflanzliste

Efeu	(Hedera helix)
Hundsrose	(Rosa canina)
Kartoffel-Rose	(Rosa rugosa)
Kleines Immergrün	(Vinca minor)
Zwergliguster	(Ligustrum vulgare "Lodense")
Buchsbaum	(Buxus sempervirens)
Zwergschneeball	(Viburnum opulus "Compactum")
Polsterspiere	(Spiraea decumbens)

M 5 - Wandbegrünung
Die im Sondergebiet (SO) festgesetzten Schallschutzwände sind zur Außenseite zu 100% sowie die südliche Gebäudewand in der festgesetzten SO1-Fläche zu 50% durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen der nachfolgenden Pflanzliste zu begrünen. Diese Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv, 100-125 cm.

Pflanzliste

Jelängerjelieber	(Lonicera caprifolium)
Immergrüne Geißschlinge	(Lonicera henryi, Lonicera periclymenum)
Wilder Wein	(Parthenosissus tricusp. "Veitchii", Parthenosissus quing. "Engelmannii)
Efeu	(Hedera helix)
Waldrebe	(z.B. Clematis montana, Clematis vitalba)

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzwände
Um die Wohnnutzungen in den zukünftig angrenzenden Wohngebieten vor Lärmeinwirkungen zu schützen, sind entlang der nördlichen und südlichen Seite der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) Lärmschutzwände in einer Höhe (H) von 2,0 m bzw. 3,0 m zu errichten. Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe (H) der Lärmschutzwände bezieht sich auf das Höhenniveau der jeweils angrenzenden Stellplatzfläche.
Die festgesetzten Lärmschutzwände müssen bündig an die jeweiligen Gebäude der Einzelhandelseinrichtungen sowie an den Boden anschließen.

8. Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets (§ 9 (1a) i.V. mit § 1a (3) BauGB)

Zum vollständigen Ausgleich der unvermeidbaren Eingriffe im Plangebiet sind hinsichtlich des bestehenden Defizits von 24.402 Biotopwertpunkten folgende Maßnahmen durchzuführen:

8.1 Feldgehölz

Auf einer Fläche von 2.990 m² (Gemarkung Merten, Flur 16, Parzelle 314) ist ein Feldgehölz (Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90-100%, geringes bis mittleres Baumholz) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Fläche hat einen Biotopwert von zwei Biotopwertpunkten pro m² und damit einen Flächenwert von 5.980 Biotopwertpunkten. Nach Durchführung der geplanten Maßnahme steigt der Biotopwert der Fläche auf sechs Biotopwertpunkte pro m² an und liegt damit bei 17.940 Biotopwertpunkten. Durch diese Maßnahmen kommt es zu einer Aufwertung von 11.960 Biotopwertpunkten.

8.2 Kompensationszahlung

Für das verbleibende Defizit von 12.442 Biotopwertpunkten (entspricht einer Fläche von 3.110 m²) ist ein Kompensationsgeld in Höhe von 40.430,- € (13,-€/m²) an die Stadt Bornheim zu zahlen.
Die Stadt Bornheim wird als Kompensationsmaßnahme die Renaturierung eines Teilbereiches von 3.110 m² des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem durchführen (u.a. Flurstück 50, Flur14 in der Gemarkung Merten).

9. Flächen zur Sicherung eines Geh- und Leitungsrechtes (§ 9 (1) 21 BauGB)

Zur Sicherung einer Fußwegeverbindung zwischen der Ortslage Merten und dem Nahversorgungsstandort (SO-Gebiet) ist - im Vorgriff auf den zukünftigen Bebauungsplan Me 15.3 (Allgemeines Wohngebiet – WA) und überlagernd – auf privaten Grundstücksflächen zwischen der Beethovenstraße und dem Sondergebiet ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt.
Zusätzlich sind im Grundbuch eine dingliche Sicherung sowie eine Baulasteintragung vorzunehmen.

10. Bedingt zulässige Nutzung (§ 9 (2) BauGB)

Gemäß § 9 (2) BauGB können die Stellplätze - innerhalb der im Bebauungsplan hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze - erst dann genutzt werden, wenn die Bebauungen einschließlich der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände (siehe hierzu unter Pkt. A. 7.) lückenlos hergestellt sind.

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1. Dachform und -neigung

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform nur geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.
Gegeneinander versetzte Dachflächen, auch mit unterschiedlicher Dachneigung, sind zulässig.

2. Dachmaterial und -farbe

Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden Anlagen zur Wärme- und Stromgewinnung.

3. Grundstückseinfriedung

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und an den sonstigen Grundstücksgrenzen im Plangebiet sind Einfriedungen bis maximal 1,5 m Höhe zulässig.

4. Werbeanlagen (Außenwerbung)

4.1 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und nur an der Stätte der ausgeübten Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten zulässig. Werbeanlagen in Form von Auslegern sind nicht zulässig. Oberhalb der Firstlinie der Gebäude sowie auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

Im SO 1 - und SO 2 - Bereich sind je Einzelhandelsbetrieb maximal zwei Werbeanlagen in einer Größe von jeweils maximal 4 m² zulässig.
Im SO 3 – und SO 4 – Bereich ist je Einzelhandelsbetrieb maximal eine Werbeanlage in einer Größe von maximal 3 m² zulässig.

4.2 Freistehende Werbeanlagen

In der festgesetzten privaten Grünfläche ist innerhalb der mit **W** bezeichneten, umgrenzten Fläche die Errichtung einer Werbetafel mit Darstellung der im SO 1 bis SO 4 angesiedelten Einzelhandelsnutzungen zulässig.
Die Werbetafel darf die Höhe von 90,50 m über NHN (Normalhöhennull) nicht überschreiten. Dies entspricht einer Höhe der Werbeanlage von rd. 8,0 m. Die Bezugshöhe ist NHN (Normalhöhennull).
Die Werbetafel wird in der Breite auf 2,0 m beschränkt.
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind nicht zulässig.

C. HINWEISE

1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bodenschutz / Bodenveränderungen

Der im Plangebiet vorhandene humose belebte Oberboden ist gemäß § 202 BauGB zum Schutz des Mutterbodens und gemäß DIN 18915 von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern und als kulturfähiges Material zur Anlage von Strauch- und Baumvegetation wieder aufzubringen.
Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu informieren.
Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

3. Kampfmittelfunde

Bei Kampfmittelfunden im Plangebiet während der Erd-/Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und unverzüglich die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Sollten in dem in Rede stehenden Bereich Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen.

4. Lärmschutz

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete (WA) sind folgende Maßnahmen, die nicht gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt werden können, in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:

- **Ladenöffnungszeit:** Die Ladenöffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe liegen zwischen 7.00 und maximal 21.30 Uhr.
- **Anlieferung:** Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.
- **Fahrgassen der Stellplatzanlage:** Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind als asphaltierte Flächen auszuführen.
- **Technische Anlagen:** Technische Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen) müssen so ausgelegt werden, dass die maximal zulässigen A-Schallleistungen (in dB(A)) gemäß Tabelle 6.1 des Schalltechnischen Gutachtens zum Bebauungsplan Me 15.2 eingehalten werden. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5. Löschwasserversorgung

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist der individuelle Objektschutz der Baulichkeiten vom Vorhabenträger selbst zu gewährleisten und im späteren Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen (siehe Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. –DVGW- "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung").
Die Feuerwehrzu- und -umfahrten, Rettungswege, Aufstell- und Bewegungsflächen und weiteren Auflagen sind im späteren Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

6. Städtebaulicher Vertrag

Vor dem Satzungsbeschluss wird zwischen der Stadt Bornheim und dem Investor ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Dieser beinhaltet unter anderem Aussagen hinsichtlich der Verpflichtung des Investors zur Übereignung von Flächen an die südlich angrenzenden Grundstückseigentümer zum Zwecke der rückwärtigen Erschließung ihrer Parzellen.

7. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes erarbeitet:

- Auswirkungsanalyse für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten, BBE-Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011
- Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU Consult, Alfter, Stand 8. Juni 2011
- Schalltechnische Untersuchung, KRAMER Schalltechnik, St. Augustin, Stand 4. Juni 2011
- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, IVV Aachen, Stand 24. Mai 2011
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme, ProBion, Remagen, Stand 12. April 2011
- Bericht zur archäologischen Sachstandermittlung, Stand März 2011

Stadt Bornheim

Bebauungsplan Me 15.2
in der Ortschaft Merten

Begründung einschl. Umweltbericht
zum Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

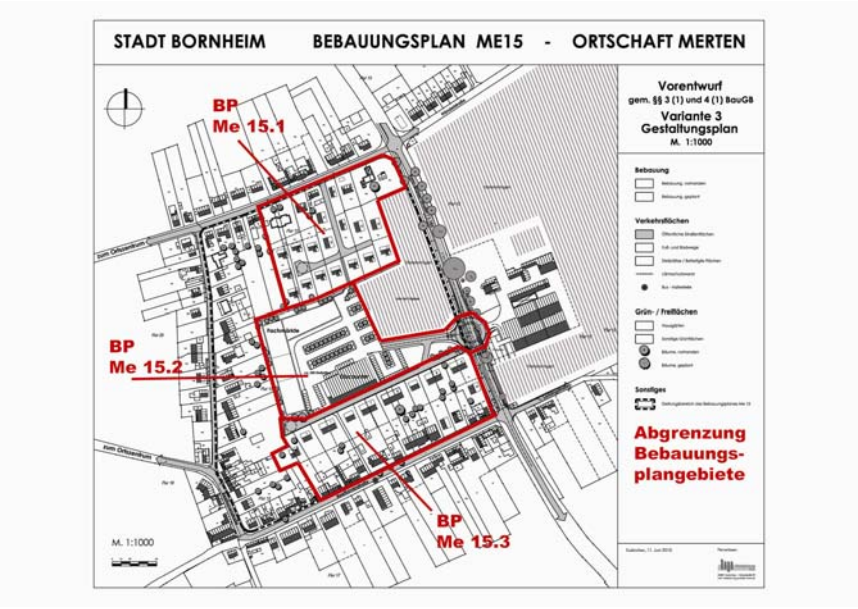
TEIL A: BEGRÜNDUNG

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Me 15.2 - Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte" der Stadt Bornheim befindet sich im Ortsteil Merten, westlich der Landesstraße 183 und innerhalb der Ortsdurchfahrt gelegen.

Das Plangebiet des Bebauungsplan Me 15.2 umfasst Teilflächen der Flurstücke 85 (Landesstraße 183), 193 und 217 in der Flur 13, Gemarkung Merten, und wird begrenzt:

- Im Süden durch eine Parallele von 6,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 217
- Im Westen durch das Grundstücksgrenze des Flurstücks 217
- Im Norden durch die Grundstücksgrenze des Flurstücks 217 (auf eine Länge von rd. 250 m) und die nördlich Begrenzung der geplanten Zufahrtsstraße
- Im Osten durch den geplanten Kreisverkehrsplatz an der Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183).



Abgrenzung Bebauungsplangebiete Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3
Quelle: Stadtplanung Pütz

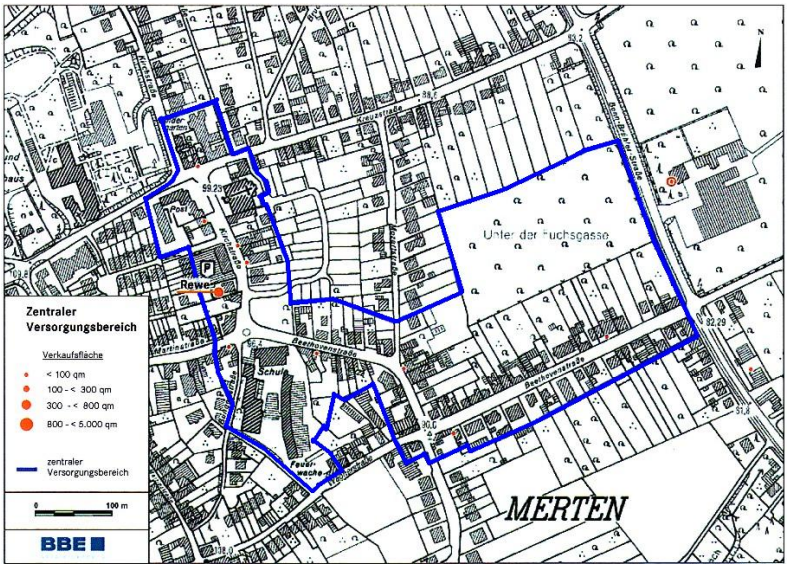
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Me 15.2 hat eine Größe von insgesamt ca. 2,1 ha) und ist ein unbebautes Gelände, das von der Bonn-Brühler-Straße aus nach Nordwesten hin um rd. 7 m - von rd. 82.50 m ü.NN auf rd. 89.50 m ü.NN ansteigt.
Die Plangebietsfläche im Bereich des Flurstücks 217 wird aktuell als Obstplantage genutzt.

Die verbindliche Abgrenzung des Plangebietes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

2. Anlass und Planungserfordernis

Anlass für die Planaufstellung ist die Absicht eines ein privaten Investors, auf einer derzeit unbebauten und als Obstplantage genutzten Fläche zwischen der Ortslage Merten und der Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183) einen Nahversorgungsstandort mit Lebensmittel-Discountmarkt, Getränke- und Drogeriemarkt sowie weiteren Fachmärkten (u.a. für Bekleidung, Schuhe und Schreibwaren) zu entwickeln. Hierdurch soll eine ortsnahe und ergänzende Versorgung für die Ortschaft Merten aber auch für die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften Rösberg und Hemmerich sichergestellt werden.

Aus Sicht des Gutachters des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes[1] der Stadt Bornheim sollte ein zusätzlicher Lebensmittel-Discounter, der auf Grund des für den Bornheimer Nordwesten nachgewiesenen Angebotsdefizits grundsätzlich befürwortet wird, an einem Standort realisiert werden, der eine städtebaulich integrierte Lage einnimmt und dem Nahversorgungszentrum Merten räumlich zugeordnet ist.
Auf Grund der Lagebeziehung zum Ortskern Merten ist unter den in Frage kommenden Entwicklungsstandorten (siehe hierzu unter Pkt. 3 – Verfahrensverlauf) das Grundstück nördlich der Beethovenstraße am besten geeignet, die angestrebte Funktion eines Nahversorgungsstandortes im Nahversorgungszentrum Merten (NVZ) zu übernehmen.
Im vg. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wurde eine Abgrenzung für den Zentralen Versorgungsbereich Merten vorgeschlagen, der neben den Geschäftslagen Kirch- und Beethovenstraße im Bereich der historischen Ortsmitte den potentiellen Entwicklungsbereich nördlich der Beethovenstraße als Ergänzungsstandort einbezieht.



Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereich
Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept, BBE, Köln

Es handelt sich hierbei um eine Fläche, die im unbeplanten Innenbereich liegt. Die beabsichtigte großflächige Einzelhandelseinrichtung wäre unter diesen Vorgaben nicht zulässig, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO erforderlich ist.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals zwischen Kreuzstraße, Mozartstraße, Beethovenstraße und Bonn-Brühler-Straße (L 183) zu gewährleisten, hat der Rat der Stadt Bornheim am 19.06.2008 beschlossen, ein städtebauliches Konzept mit Aussagen zu Erschließung, Bebauung, Nutzung und Freiflächen erarbeiten zu lassen. Dieses sollte städtebauliche Zielvorstellungen - unter Berücksichtigung des geplanten Nahversorgungsstandorts - enthalten und damit auch als Rahmen und Grundlage für nachfolgende Bebauungspläne dienen (siehe hierzu Städtebauliches Gesamtkonzept unter Pkt. 7.).

[1] Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, BBE RETAIL EXPERTS, Köln, Stand 2007; Fortschreibung Februar 2009

3. Verfahrensverlauf

Am 6. März 2008 fasste der Rat der Stadt Bornheim den Grundsatzbeschluss zur Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters in der Ortschaft Merten.
Bezüglich dieser Ansiedlung hatte im Vorfeld der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften den Bürgermeister beauftragt, Alternativstandorte für die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discounters zwischen Walberberg und Kardorf zu prüfen, wobei Merten erste Priorität haben sollte. Es wurden vier Standorte nach unterschiedlichen Kriterien untersucht und bewertet. Alle Standorte (Kreuzstraße, Lannerstraße, Holzweg und Schubertstraße) liegen an der Bonn-Brühler-Straße, da innerhalb der Ortsmitte Merten keine Flächenpotentiale zur Ansiedlung kundenfrequenzstarker Einzelhandelsbetriebe verfügbar sind.
Unter Beachtung der Maßstäbe des neuen Landesentwicklungsprogramms (LEPro) vom 19.06.2007 beschloss der Rat der Stadt Bornheim in seiner Sitzung am 6. März 2008, für den Innenbereich der Flächen zwischen Bonn-Brühler-Straße, Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße den Bebauungsplanes Me 15 in der Ortschaft Merten aufzustellen.

Das im vg. Kapitel genannte städtebauliche Gesamtkonzept wurden im Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften vorgestellt und diskutiert.

Der Rat der Stadt Bornheim hat am 25.06.2009 den Beschluss gefasst, mit dem vorgestellten städtebaulichen Gesamtkonzept die frühzeitige Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit als auch der Behörden und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen.
Diese frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.09.2009 bis 07.10.2009. Ergänzend hierzu fand am 29.09.2009 eine Einwohnerversammlung statt.
Zusätzlich wurde nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Befragung der Grundstückseigentümer der Beethoven- und Kreuzstraße durchgeführt, um deren Absichten hinsichtlich einer Entwicklung ihrer Grundstücke abzuklären.

Eine kurzfristige Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes Me 15 für den Gesamtbereich erschien aufgrund der Vielzahl der beteiligten Grundstückseigentümer auch im Hinblick auf die angestrebte zeitnahe Realisierung des Nahversorgungsstandortes nicht realistisch. So wurde unter Zugrundelegung des überarbeiteten städtebaulichen Konzeptes die Aufteilung des Planbereiches Me 15 in drei voneinander unabhängige Bebauungsplangebiete (Me 15.1, Me 15.2 und Me 15.3) vorgeschlagen und vom Rat der Stadt Bornheim am 08.07.2010 beschlossen. Zur Abgrenzung der Bebauungsplangebiete siehe im Plan unter Pkt. 1 – Räumlicher Geltungsbereich.

Auf Grundlage des nun erarbeiteten Rechtsplanentwurfes, der zugehörigen Textlichen Festsetzungen und Begründung soll die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes Me 15.2 erfolgen.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Nach dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Landesentwicklung (Landesentwicklungs-programm – LEPro) vom 19.06.2007 ist im § 24a Abs. 2 geregelt, dass die Gemeinden zentrale Versorgungsbereiche räumlich und funktional festlegen.
Die Stadt Bornheim ließ im Jahre 2007 von der BBE Unternehmensberatung für Bornheim ein "Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept" erarbeiten mit dem Ziel, die Einzelhandelssituation in der Stadt zu analysieren und darauf aufbauend ein Handlungskonzept zur Steuerung der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung zu erstellen. Wichtige Aufgaben waren hierbei:

- Vorschläge zur Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Standortkonzept für die Nahversorgung in den Ortschaften.

Im Zuge des Planungsprozesses zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes ergaben sich teilweise neue städtebauliche Erfordernisse, die eine Fortschreibung des Gutachtens notwendig machten (Stand Februar 2009). Fortgeschrieben wurden dabei die standortbezogenen

Empfehlungen ab Kapitel 5.2 des Gutachtens. Die Analyse zeigt u.a., dass ein Handlungserfordernis für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten besteht, zumal der ortsansässige Rewe-Markt neben der eingeschränkten Erreichbarkeit für Pkw-Kunden mit rd. 600 m² nur über eine geringe Verkaufsfläche verfügt.
Der vom Gutachter vorgeschlagene zentrale Versorgungsbereich für Merten erstreckt sich im Wesentlichen beiderseits der Kirch- und Beethovenstraße sowie westlich der Bonn-Brühler-Straße (zur Abgrenzung siehe im Plan unter Pkt. 2 – Anlass und Planungserfordernis).

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gesamtareals zu gewährleisten, wurde – wie bereits vor beschrieben - ein rahmenplanerisches Gesamtkonzept erarbeitet. Ziel war es -neben der Entwicklung eines Nahversorgungsstandortes in der Plangebietsmitte- zwei kleinere Wohngebiete in den rückwärtigen Bereichen von Kreuz- und Beethovenstraße zu ergänzen.

Das Ziel des Bebauungsplanes Me 15.2 ist, die durch einen privaten Investor beabsichtigte Entwicklung des Nahversorgungsstandortes planerisch zu sichern und damit eine ortsnahe, ergänzende Versorgung für die Ortschaften Merten und die im nahen Umfeld gelegenen Ortschaften Rösberg und Hemmerich zu verwirklichen. Damit steht dieses Ziel in Übereinstimmung mit den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim.
Neben der guten verkehrlichen- und fußläufigen Anbindung des Nahversorgungsstandortes und seiner städtebaulich integrierten Lage findet mit der Realisierung des Vorhabens eine verbesserte Nahversorgung für die Bevölkerung in Merten und der umliegenden Ortschaften statt.

Beabsichtigt ist ein Vorhaben mit insgesamt maximal 4.400 m² Verkaufsfläche (VKF). Dabei überwiegen weit die nahversorgungsrelevanten Sortimente mit bis maximal 3.000 m² VKF gegenüber den zentrenrelevanten Sortimenten mit bis maximal 1.400 m² VKF.
Das Vorhaben beinhaltet u.a. zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittel-Discountmarkt und Getränkemarkt), für die die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) erforderlich ist. Das Sondergebiet (SO – "Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte") für diesen Nahversorgungsstandort ist in einem Teilbereich der heutigen Obstanbaufläche des Obsthofes Schmitz-Hübsch vorgesehen.

Damit liegt dieses geplante Sondergebiet in Übereinstimmung mit der im Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim geplanten Sondergebietsfläche SO–H4 (NVZ). Auf Grund fehlender textlicher Darstellungen zu den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen in der vg. Sondergebietsfläche ist eine Ergänzung des zwischenzeitlich genehmigten Flächennutzungsplanes erforderlich (siehe hierzu unter Pkt. 6.2 – Flächennutzungsplan).

5. Versorgungssituation / Tragfähigkeit

Ausgangslage und Aufgabenstellung
Gegenüber einer ersten Planung aus dem Jahre 2009 (Gesamtverkaufsfläche von 3.000 m²) wurde das Planvorhaben zwischenzeitlich modifiziert. Folgende Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.400 m² sollen innerhalb des Sondergebietes angesiedelt werden:

- Lebensmittel – Discountmarkt mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF)
- Getränkemarkt mit max. 1.100 m² VKF, inkl. Backshop bis zu 100 m² VKF
- Drogeriemarkt mit max. 700 m² VKF
- Schuhfachmarkt mit max. 600 m² VKF
- Bekleidungsfachmarkt mit max. 500 m² VKF
- Schreibwaren-Shop mit max. 150 m² VKF
- Sonstiger Einzelhandelsshop mit max. 150 m² VKF

Die Auswirkungsanalyse[2] beinhaltet insbesondere die Prüfung, ob bei Realisierung des vorgesehenen, modifizierten Sortimentskonzeptes, mit maximal 4.400 m² VKF, negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Bornheim und in den umliegenden Kommunen ausgeschlossen werden können.
Im Rahmen einer Tragfähigkeitsanalyse ist die Gesamtumsatzleistung der geplanten Einzelhandelsnutzungen zu prognostizieren und abzugleichen, ob der zu erwartende Umsatz die projektrelevante Kaufkraft der Bornheimer Bevölkerung im relevanten Verflechtungsbereich übersteigt.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Auswirkungsanalyse kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden

Standortseitige Aspekte
Der Projektstandort ist dem im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim (Stand Februar 2009) ausgewiesenen Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten zugeordnet. Es handelt sich um eine Entwicklungsfläche an der Nordseite der Beethovenstraße. Im Osten schließt die Verkaufsstätte der Direktvermarktung Schmitz-Hübsch (Obst und Gemüse) an.
Der Projektstandort befindet sich in unmittelbarer Nähe zu der Landstraße 183. Sie stellt eine wichtige Verkehrsachse zwischen der Stadt Bornheim und der Stadt Brühl dar und bindet Merten an die Ortschaften Walberberg, Waldorf, Dersdorf und Bornheim an. Damit ist u.a. eine gute verkehrliche Erschließung für motorisierte Kunden gegeben.
Im Rahmenplan sind fußläufige Verbindungen zur Ortsmitte dargestellt, die innerhalb des Plangebietes des BP Me 15.2 berücksichtigt werden.
Zeitgleich mit der Realisierung des Sondergebietes wird der Fußweg zur Beethovenstraße hergestellt.

Zu den wichtigsten Einzelhandelsbetrieben innerhalb des Nahversorgungszentrums Merten zählt der Rewe-Supermarkt (ca. 600 qm) an der Kirchstraße. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebote durch einen Getränkemarkt, einen Schreibwarenhandel (Verlagerung in den Nahversorgungsstandort beabsichtigt), eine Bäckerei, zwei Blumengeschäfte, eine Apotheke, eine Foto-Drogerie und einen Computerhandel. Großflächige Lebensmittelbetriebe sind nicht ansässig.
Die nächstgelegenen Versorgungszentren bilden das Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf (rd. 5 km), das Nahversorgungszentrum Hersel (9 km), die Brühler Innenstadt (6 km), die Innenstadt von Wesseling und der Ortskern von Swisttal-Heimerzheim (9 km).

5.1 Versorgungssituation Merten
Dem Nahversorgungszentrum (NVZ) Merten sind die Ortschaft Merten (5.460 Einwohner) und Rösberg (1.460 Einwohner) funktional zugeordnet. In diesem als Nahbereich (= Verflechtungsbereich) definierten Versorgungsraum leben derzeit rd. 6.920 Einwohner. Darüber hinaus übernimmt das Nahversorgungszentrum Merten eine ergänzende Nahversorgungsfunktion für die in den Ortschaften Hemmerich, Kardorf und Sechtem sowie Walberberg wohnende Bevölkerung. Dieser Bereich wird als erweiterter Versorgungsbereich definiert und umfasst das Bevölkerungspotential von rd. 13.260 Einwohnern. Insgesamt wird das Planvorhaben eine Teilversorgungsfunktion für rd. 20.180 Einwohner übernehmen.

Die Verkaufsflächen der im NVZ Merten ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Schreibwaren) summieren sich auf knapp 1.000 m². In den projektrelevanten Sortimenten wird ein Umsatz in Höhe von rd. 3,5 Mio. € erwirtschaftet.

[2] Auswirkungsanalyse zum Nahversorgungsstandort Merten, in der Stadt Bornheim, BBE Handelsberatung, Köln, Stand Mai 2011

Die potentiellen Wettbewerber des Planvorhabens in den benachbarten Stadtteilen sind:

Bornheim	Edeka-Supermarkt (rd. 2.700 m² VKF), Schlecker-Drogeriemarkt, Parfümerie-Vollmer, Schuh-Fachgeschäft Gütelhöfer und mehrere kleinflächige, größtenteils nicht filialisierte Bekleidungsfachgeschäfte
Roisdorf	Toom SB-Warenhaus (rd. 4.950 m² VKF) in Standortverbund mit Siemens Schuhfachmarkt, Netto-Discountmarkt (knapp über 900 m² VKF), Penny-Lebensmitteldiscountmarkt und Trinkgut-Getränkemarkt
Bornheimer -Westen	Fachmarktagglomeration "Am Hellenkreuz" mit Aldi-Lebensmitteldiscountmarkt, dm-Drogeriemarkt, Takko Bekleidungsfachmarkt und Willi´s-Getränkemarkt
Hersel	Sidi-Supermarkt (rd. 1.600 m² VKF), Lidl-Discountmarkt (rd. 800 m² VKF), sowie Aldi, Rossmann und Bekleidungsanbieter Daniels Lagerverkauf (rd. 600 m² VKF)

Weitere Einzelhandelsbetriebe mit projektrelevanten Sortimenten befinden sich in solitären Lagen und sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt.

Dem Projektstandort nächstgelegene Lebensmittelmärkte befinden sich in:

Kardorf	Lidl-Discountmarkt (rd. 800 m² VKF), rd. 2 km südlich gelegen
Waldorf	Rewe-Supermarkt mit separatem Getränkemarkt (rd. 1.500 m² VKF)
Walberberg	Edeka-Supermarkt (rd. 1.600 m² VKF) und angrenzend separater Getränkemarkt, rd. 2 km nördlich gelegen
Sechtem	Rewe-Supermarkt (rd. 930 m² VKF), rd. 3 km nordöstlich gelegen

Zu den wichtigsten projektrelevanten Betrieben außerhalb der Stadt Bornheim gehören:

Brühl	in der nördlich gelegenen Stadt Brühl sind neben der Innenstadt, mit einem differenzierten Besatz an Fachgeschäften, dem Kaufhof Warenhaus und einem dm-Drogeriemarkt, 7 Lebensmittel-Discountmärkte, 3 SB-Märkte, zwei Drogeriemärkte und 4 Bekleidungs-Fachgeschäfte vorhanden, Entfernungen zwischen 4,5 und 8 km.
Swisttal	rd. 8 km entfernt in Heimerzheim: Aldi-Discountmarkt und Edeka SB-Geschäft. Verbundstandort Kölner Straße mit Rewe-Supermarkt, Netto-Discountmarkt und Kik-Bekleidungs-Discountmarkt
Weilerswist	Aldi-, Lidl, und Netto-Discountmarkt und Rewe-Supermarkt an der Bonner Str., Fachmarktzentrum mit Penny-Discountmarkt, dm-Drogeriemarkt, 3 Textilfachmärkten, K+K-Schuh-Center und Sonderpostenmarkt Mäc Geiz. In der Ortslage zudem ein Norma-Discountmarkt und ein Schlecker-Drogeriemarkt.
Wesseling	Innenstadt u.a. mit Marktkauf SB-Warenhaus, dm-Drogeriemarkt, zwei Bekleidungsfachmärkte (Takko und Kik) sowie zwei Schuhanbieter (Spichala und Palm). Geplant ist ein Einkaufszentrum mit Lidl-Filiale und Kreissparkasse. Aldi-Discountmarkt in Innenstadtrandlage. Im Stadtteil Keldenich ein Kaisers Lebensmittelsupermarkt sowie Lidl-, Netto- und Norma-Discountmarkt. An weiteren Standorten zwei Lebensmittel-Discounter und ein Getränkemarkt. Im Stadtteil Urfeld ein Edeka-Supermarkt.

5.2 Tragfähigkeit des Planvorhabens

Zur Beurteilung der Tragfähigkeit des Planvorhabens im Nahversorgungsbereich ist zunächst eine Umsatzprognose erforderlich. Durch die geplanten Einzelhandelseinrichtungen, bestehend aus einem Aldi-Lebensmittel-Discountmarkt, einem Getränkemarkt, einem Drogeriemarkt, einem Schuhfachmarkt, einem Bekleidungsfachmarkt, einem Schreibwarengeschäft sowie einem sonstigen Einzelhandelsshop, wäre nach der Prognose des Gutachters im Realisierungsfall von einer Gesamtumsatzleistung in Höhe von rd. 15,5 Mio. € auszugehen, wovon mit rd. 70 % der überwiegende Teil (rd. 10,8 Mio. €) den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Drogeriewaren zuzuordnen ist.

Die Umsatzerwartungen der sonstigen Sortimente summieren sich auf rd. 4,7 Mio. € auf, wobei der Großteil des Umsatzes, mit rd. 1,8 Mio. €, auf den wöchentlich wechselnden Aktionswaren des

Aldi-Discounters entfällt. Davon werden nach Prognosen des Gutachters rd. 0,6 Mio. € auf die als Aktionsware angebotenen Warengruppen Bekleidung und Schuhe entfallen.

Unter Berücksichtigung der Umsatzleistungen der projektierten Bekleidungs- und Schuhfachmärkte ergibt sich in der Warengruppe Bekleidung eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,1 Mio. € und in der Warengruppe Schuhe eine Umsatzleistung in Höhe von rd. 1,6 Mio. €. Für Schreibwaren beläuft sich die Umsatzerwartung auf rd. 0,2 Mio. €.
Da die sonstigen Aktionswaren nur zeitweise im Sortiment sind, ständig wechseln und auf sehr kleinen Verkaufsflächen angeboten werden, kann die Umsatzleistung nicht sortimentsscharf quantifiziert werden.

Kaufkraftpotential
Das Planvorhaben ist dem Nahversorgungszentrum Merten zugeordnet, das in erster Linie Versorgungsfunktion für die Ortschaften Merten (ca. 5.460 Einwohner) und Rösberg (ca. 1.460 Einwohner) übernimmt. Somit leben im Verflechtungsbereich (Kerneinzugsgebiet) insgesamt 6.920 Einwohner.
Die BBE Marktforschung weist für die Stadt Bornheim insgesamt eine einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft von rd. 5.737 € aus. Unter Berücksichtigung der im Planvorhaben vorgesehenen Warensortimente (ohne Aktionswaren des Lebensmittel-Discounters) ergibt sich ein Kaufkraftpotential von rd. 3.109 €. Das im Verflechtungsbereich vorhandene projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt somit insgesamt 21,5 Mio. €.

Nach den Vorgaben des im Juni 2007 in Kraft getretenen § 24a Landesentwicklungsprogramms (LEPro) NRW kann in der Regel davon ausgegangen werden, dass von großflächigen Einzelhandelsvorhaben keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder der wohnungsnahen Versorgung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen, sofern der zu erwartende Umsatz die Kaufkraft in funktional zugeordneten Stadtteilen nicht übersteigt (LEPro 24a Abs. 2) und das Vorhaben innerhalb eines von der Gemeinde räumlich und funktional festgelegten Haupt-, Neben- oder Nahversorgungszentrums errichtet wird (LEPro 24a Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 2).
Im Zuge der Tragfähigkeitsanalyse gemäß § 24 a LEPro ist der prognostizierte Zielumsatz in den einzelnen Warengruppen mit den zur Verfügung stehenden Nachfragevolumina im zugeordneten Verflechtungsbereich ins Verhältnis zu setzen. Um das landesplanerische Kongruenzkriterium zu erfüllen, darf der Zielumsatz das im Verflechtungsbereich zur Verfügung stehende Kaufkraftpotential weder insgesamt noch in einzelnen vorgesehenen Sortimentsgruppen übersteigen.
Stellt man die prognostizierte Umsatzleistung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente von 13,7 Mio. € der entsprechenden Kaufkraft im Nahversorgungsbereich Merten/Rösberg von 21,5 Mio. € gegenüber, so zeigt sich, dass der Zielumsatz lediglich eine Größenordnung erreicht, die rd. 65% der relevanten Kaufkraft ausmacht.
Die landesplanerischen Kongruenz- bzw. Tragfähigkeitskriterien werden somit vom Planvorhaben eingehalten.

Aus den Berechnungen in der Auswirkungsanalyse wird ersichtlich, dass die zu erwartende Umsatzleistung (rd. 1,6 Mio. €) nur für den geplanten Schuhfachmarkt die Kaufkraft (rd. 0,8 Mio. €) im Verflechtungsbereich (Merten und Rösberg) überschreitet. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im nördlichen Bornheimer Stadtgebiet kein Schuhanbieter vorhanden ist, so dass dem geplanten Schuhfachmarkt erweiterte Versorgungsfunktionen für die nördlichen Stadtteile Walberberg, Sechtem, Hemmerich und Kardorf zukommen. Der Umsatz des geplanten Schuhfachmarktes liegt unter der Kaufkraft in diesem Versorgungsgebiet. Die Ansiedlung entspricht damit den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes, das eine Konzentration von nahversorgungsrelevanten großflächigen Einzelhandelsbetrieben und eine Ergänzung durch nicht-großflächige zentrenrelevante Betriebe vorsieht, soweit diese in den Stadtteilen Walberberg, Sechtem, Hemmerich und Kardorf nicht vorhanden sind und eine entsprechende Einzelhandelsentwicklung in diesem Ortsteil nicht zu erwarten ist.
Durch den geplanten Schuhfachmarkt können die derzeitigen Kaufkraftabflüsse nach Brühl im Stadtgebiet von Bornheim gebunden werden.
Auch für dieses Sortiment sind keine nennenswerten Zuflüsse aus den Nachbarkommunen zu erwarten.

In den anderen Sortimentsbereichen liegt die Umsatzerwartung jeweils unter der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, so dass das von § 24 a LEPro vorgegebene Kongruenzkriterium erfüllt wird.
Für den Schuhfachmarkt gilt zunächst die Regelvermutung, dass beim Überschreiten der örtlichen Kaufkraft negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass der projektierte Schuhfachmarkt die Grenze der Großflächigkeit nicht erreicht und somit für sich genommen gar nicht unter die Regelungen des § 24 a LEPro fällt.

Auswirkungen des Planvorhabens
Auf Grund guter verkehrlicher Erreichbarkeit wird das Planvorhaben eine hohe Kaufkraftabschöpfung in den Ortschaften Merten und Rösberg (Kerneinzugsgebiet mit rd. 6.920 EW) erreichen.
Für die angrenzenden Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem (erweitertes Einzugsgebiet mit rd. 13.260 EW) entsteht eine attraktive Versorgungsalternative, die in kürzerer oder aber vergleichbarer Fahrzeit zu den bestehenden Angebotsstandorten angefahren werden kann.

Das projektrelevante Kaufkraftpotential beträgt insgesamt 62,7 Mio. €, davon im Kerneinzugsgebiet rd. 21,5 Mio. € und im erweiterten Einzugsgebiet rd. 41,2 Mio. €.
Von dem in den projektrelevanten Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren, Bekleidung, Schuhe und Schreibwaren im Einzugsgebiet verfügbaren Kaufkraftpotential (rd. 62,7 Mio. €) kann das Planvorhaben voraussichtlich rd. 20 % binden. Im zugewiesenen Nahbereich (Merten und Rösberg) ergibt sich ein Marktanteil von rd. 29 % und im erweiterten Einzugsgebiet von rd. 15 %.
Das Planvorhaben wird somit knapp die Hälfte des zu erwartenden Umsatzes mit Kunden aus dem Verflechtungsbereich des Nahversorgungszentrums Merten (Kerneinzugsgebiet) erzielen, so dass die geplanten SB- und Fachmärkte der im Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zugewiesenen Versorgungsfunktion entsprechen. Der Umsatzschwerpunkt des Vorhabens (ca. 10,8 Mio. €) liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren), so dass das Planvorhaben grundsätzlich der vorgesehenen Zentrenfunktion als Ergänzungsstandort für die wohnungsnahe Grundversorgung entspricht. Hinsichtlich der Versorgungsreichweite ist festzuhalten, dass das Vorhaben rd. 45 % seines Umsatzes mit Kunden aus den Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem tätigt und dabei rd. 15 % der dort verfügbaren Kaufkraft abschöpfen wird. Damit kann das Planvorhaben wichtige ergänzende Nahversorgungsfunktionen für die im nordwestlichen Stadtgebiet lebende Bevölkerung übernehmen.

Bezogen auf die benachbarten Städte und Gemeinden wird das Planvorhaben nur eine vergleichsweise geringe Kaufkraftabschöpfung erreichen, da die Kunden aus Brühl, Wesseling, Swisttal und Weilerswist überwiegend vergleichbare Angebote in größerer Nähe vorfinden.

Fazit der Auswirkungsanalyse

- Am Standort Bornheim-Merten ist innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes, eines Getränkemarktes, eines Drogeriemarktes, eine Bekleidungsmarktes, eines Schuhfachmarktes, eines Schreibwarenshops sowie eines weiteren Einzelhandelsshop projektiert.
- Im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes wurde das Planareal als mögliche Entwicklungsfläche zum Ausbau der Nahversorgung in Merten empfohlen.
- Die Stadt Bornheim weist in den Vorgebirgsortschaften in den geplanten Sortimenten Angebotsdefizite auf, so dass mit der Ansiedlung eine Verbesserung der Versorgung im Untersuchungsraum einhergehen wird.
- Das Einzugsgebiet der Planvorhaben wird über den Nahbereich Merten/Rösberg hinausreichen und die Ortschaften Walberberg, Hemmerich, Kardorf und Sechtem umfassen. Insgesamt leben in diesem Bereich ca. 20.200 Einwohner. Darüber hinaus sind Streuumsätze zu berücksichtigen.

- Als wesentliche Wettbewerbsstandorte fungieren die zentralen Versorgungsbereiche Bornheim-Roisdorf und Brühl-Innenstadt. Darüber hinaus stellt das Gewerbegebiet Am Hellenkreuz einen wichtigen Einzelhandelsstandort für Fachmarktangebote dar. Die wohnungsnahe Versorgung wird insbesondere durch Lebensmittel- und Getränkemärkte in Merten, Walberberg, Kardorf, Waldorf und Sechtem ergänzt.
- Die Umsatzverlagerungen erreichen für keinen bestehenden Wettbewerber Größenordnungen, die die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Betriebe in Frage stellen könnten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der geringen Angebotskonzentration im Untersuchungsraum insbesondere die Fachmärkte am Standort Hellenkreuz und am Toom-Standort sowie der Lidl-Markt in Kardorf deutlich überdurchschnittliche Umsatzleistungen erzielen, die im Zuge der Realisierung des Planvorhabens auf ein durchschnittliches Niveau reduziert werden.
  Dabei können negative städtebauliche Auswirkungen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung der Stadt Bornheim und im Umland ausgeschlossen werden.
- Aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabschöpfung wird mit der Ansiedlung des projektierten Nahversorgungsstandortes auch die Entwicklungsfähigkeit der Versorgungszentren in Bornheim und im Umland nicht wesentlich eingeschränkt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass es sich um großflächige Nahversorgungsbetriebe und ergänzende nicht-großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten handelt, für die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bornheim eine Konzentration auf den zentralen Versorgungsbereich Merten empfohlen wird.

6. Rahmenbedingungen

6.1 Regionalplan

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/Rhein-Sieg aus dem Jahre 2003 ist der Bereich des Bebauungsplanes als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

6.2 Flächennutzungsplan

In der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (FNP) der Stadt Bornheim war das Plangebiet als Sondergebiet H 4 – Nahversorgungszentrum (NVZ) für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters bzw. parallel zur Landesstraße 183 als Gemischte Bauflächen (M) vorgesehen.
Gemäß § 32 Landesplanungsgesetz (LPlG) wurde 2009 zu diesem Sondergebiet eine landesplanerische Abstimmung durchgeführt. Hierbei wurde die Darstellung des Sondergebietes in ihrer Anpassung an die Ziele der Landesplanung bestätigt.

Der am 09.12.2010 vom Rat beschlossene Flächennutzungsplan wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt. Von der Genehmigung ausgenommen wurden eine Wohnbaufläche in Brenig sowie die Sondergebietsfläche H 4 in Merten.
Diese Sondergebietsfläche 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 Sondergebietsfläche in Merten bezieht sich ausschließlich auf die fehlende Festsetzung der Größe der Verkaufsflächen. Die Darstellung einer Sondergebietsfläche an dieser Stelle wird damit nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Am 26.05.2011 hat der Rat der Stadt Bornheim beschlossen, der Genehmigung des am 09.12.2010 beschlossenen Flächennutzungsplanes beizutreten und gleichzeitig empfohlen, für den nicht genehmigten Bereich ein Ergänzungsverfahren durchzuführen.

Die Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Bornheim wird gemäß § 8 (3) BauGB im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 durchgeführt.

Ausschnitt aus der Neuaufstellung des Flächennutzungsplan, im Bereich der Ortschaft Merten

6.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Nr. 2 (Bornheim). In der Entwicklungskarte wird das Ziel: "Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft" angegeben. Gesonderte Festsetzungen liegen für den Bereich des Bebauungsplanes nicht vor.

6.4 Tatsächliche- und rechtliche Gegebenheiten

Das Plangebiet ist derzeit dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Eine großflächige Einzelhandelseinrichtung im Sinne des § 11 (3) BauNVO wäre unter diesen Vorgaben dort nicht zulässig, so dass zur Realisierung der beabsichtigten Einzelhandelseinrichtungen ein Bebauungsplan aufzustellen ist.

Zur Erschließung der Plangebietsfläche ist eine Anbindung an die östlich gelegene Landesstraße 183 erforderlich. Hierzu bedarf es der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen.

Während der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte von Seiten des Amtes für Bodendenkmalpflege, Bonn ein Hinweis auf die im Südosten des Plangebietes verlaufende römische Wasserleitung. Auf Grund dieses Hinweises wurde eine zielgerichtete archäologische Untersuchung mit Suchschnitten entlang der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 217 durchgeführt mit dem Ergebnis, dass in der Südostecke das Vorhandensein der römischen Eifelwasserleitung nachgewiesen werden konnte. Die Ausbruchgrube der Wasserleitung fand sich in einer Tiefe von 1,5 m unter einer kolluvialen Überdeckung. In diesem Abschnitt wies die Wasserleitung eine Ausrichtung von Süd nach Nord auf. Die Wasserleitung selber war bis auf die Sohle vollständig ausgebrochen.

Auf Grund der Untersuchungsergebnis sowie Aussagen in der Fachliteratur zur Lage der Wasserleitung ist davon auszugehen, dass sich die Wasserleitung fast ausschließlich innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche des vorgesehenen Kreisverkehrsplatzes an der L 183 befindet.

6.5 Ortsbild

Für das Ortsbild von Bedeutung ist im Wesentlichen die Situation im Bereich der Bonn-Brühler-Straße. Neben dem Obsthandelsbetrieb (Gebäude) im Osten und der gegenüberliegenden zugehörigen Obstplantage (Freiraum) ist es der Straßenraum mit dem vorhandenen, zum Teil beiderseitigen Baumbestand.
Erhebliche Beeinträchtigungen des Ortsbildes durch das geplante Vorhaben (Baumasse, Gebäudehöhen) werden sich durch die vorgesehene Integration in die vorhandene bauliche Umgebung sowie durch ergänzende Bepflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen nicht ergeben. Durch den geplanten Kreisverkehrsplatz erfolgt in geringem Umfang ein Eingriff in den dortigen Baumbestand.

6.6 Verkehrliche Situation / Emissionen

Das Plangebiet ist durch die unmittelbar im Osten angrenzende Bonn-Brühler-Straße (Landesstraße 183) ausreichend erschlossen. Die geplante Anbindung des Plangebietes an die Bonn-Brühler-Straße liegt innerhalb der Ortsdurchfahrt von Merten.
Östlich der Landesstraße 183 befindet sich heute der Obsthandelsbetrieb Schmitz-Hübsch mit einer Zufahrt von der Bonn-Brühler-Straße aus. Diese Zufahrt ist als planerische Bindung für die künftige Erschließung des Plangebietes zu sehen und war bereits im städtebaulichen Konzept zum Rahmenplan (BP Me 15) entsprechend vorgesehen.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW entscheidet als Straßenbaulastträger über die Anbindung des Plangebietes an die L 183. Insofern fand hierzu frühzeitig mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Euskirchen eine Abstimmung hinsichtlich der geplanten Anbindung des Sondergebietes (SO – Großflächiger Einzelhandel/Fachmärkte) an die L 183 statt. Dabei wurde einvernehmlich ein Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 35,0 m festgelegt, der die Flächen beiderseits der Landesstraße 183 gleichermaßen gut erschließen kann. Die Lage des Kreisverkehrsplatzes wurde so gewählt, dass die notwendigen Eingriffe ausschließlich die Grundstücksflächen des Eigentümers Schmitz-Hübsch betreffen (Flurstücke 217 und 193).
In diesem Zusammenhang forderte der Landesbetrieb eine Verkehrslösung, die nicht zu Störungen des dortigen Verkehrsflusses führt.

6.6.1 Verkehrsuntersuchung[3]

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen durch das geplante Vorhaben in Bezug auf seine Anbindung an die Landesstraße 183 (Bonn-Brühler-Straße) und das umliegende Straßennetz bzw. die angrenzenden Knoten (Knoten L183 / Beethovenstraße und L 183 / Kreuzstraße) untersucht.
Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Verkehrsuntersuchung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden

1. Analyse 2010

Das lückenlose Belastungsbild des Analyse-Null-Falls, also der geeichten Simulation des heutigen Zustands, wurde für den Untersuchungsraum ermittelt. Demnach ergeben sich Belastungen von etwa 11.000 Kfz-Fahrten DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) auf der Landesstraße 183 (Bonn-Brühler-Straße). Bis zu 3.600 Kfz-Fahrten DTV sind es auf der Kreuzstraße und die Beethovenstraße ist mit bis zu 4.400 Kfz-Fahrten DTV belastet.

2. Prognose 2020

Die Ermittlung der Verkehrsnachfrage für 2020 stützt sich zum einen auf die zu erwartenden Strukturdaten in Bornheim und im Rhein-Sieg-Kreis und zum anderen auf die zukünftigen Verhaltensweisen der Bevölkerung. Neben einer vom Landesbetrieb Information und Technik (IT.NRW) prognostizierten Bevölkerungsentwicklung für den Rhein-Sieg-Kreis um rd. 1,9 % ist der zunehmende Anteil der über 60-jährigen "auto"mobilen Altergruppe von Bedeutung.

[3] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2. in Bornheim-Merten, IVV GmbH & Co. KG, 52066 Aachen, Stand: 24. Mai 2011

Bei einer im Jahre 2005 vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (heute IT.NRW) durchgeführte Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung 2020 wurden für die Stadt Bornheim drei Varianten - mit verschiedenen **Annahmen** zu Wanderungen – durchgeführt:
Variante 1 = Wanderungsgewinn rd. 788 Einwohner = rd. 60.769 Einwohner in 2020
Variante 2 = Wanderungsgewinn rd. 655 Einwohner = rd. 58.746 Einwohner in 2020
Variante 3 = Wanderungsgewinn rd. 450 Einwohner = rd. 55.212 Einwohner in 2020
Unter der Berücksichtigung des schwächer ausfallenden Bevölkerungszuwachses in Bornheim als in den 90er Jahren und der negativ ausfallenden natürlichen Bevölkerungsentwicklung nach 2010 wird **die Variante 3** als Bevölkerungsprognose bis 2020 angenommen.

3. Prognose-Null-Fall P0

Im Prognose-Null-Fall werden in das Straßennetz alle die Maßnahmen eingebracht, die bis zum Prognosehorizont 2020 voraussichtlich umgesetzt sein werden oder planungsrechtlich abgesichert sind. Es werden die Maßnahmen aus den Bedarfsplänen des Bundes und des Landes NRW aufgenommen, die im vordringlichen Bedarf eingeordnet sind. Zudem werden rechtskräftige Bebauungspläne und Planfeststellungsbeschlüsse berücksichtigt.
Ebenfalls wurden alle Maßnahmen, die bereits in der Verkehrsuntersuchung zum Flächennutzungsplan Bornheim im Prognose-Null-Fall enthalten waren, übernommen.

Folgende Maßnahmen sind für das Untersuchungsbereich von Bedeutung:
- Landesstraße 183 neu
- Kreisverkehr L 281/L118

Die Verkehrsbelastungen steigen zukünftig im Prognose-Null-Fall auf der L 183 auf bis zu 12.900 Kfz-Fahrten DTV an. Die Verkehrszunahmen werden sich unabhängig von der jetzt zu untersuchenden Planung einstellen.

4. Prognose-Mit-Fall

4.1 Verkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen wurde getrennt für die beabsichtigten Einzelhandelnutzungen mit den zugehörigen Stellplätzen und für die geplanten Wohnnutzungen (Bereiche Me 15.1 und 15.3) ermittelt:
Das neu induzierte Verkehrsaufkommen der Einzelhandelnutzung liegt unter Berücksichtigung der Mitnahme- und Verbundeffekte zwischen 1.800 und 3.900 Kfz-Fahrten am Tag. Für die Berechnungen des Verkehrsmodells wird der Mittelwert von 2.850 Kfz-Fahrten/Tag zugrunde gelegt (1.425 Kfz-Fahrten/Tag jeweils im Quell- und Zielverkehr).
Als Vergleichsrechnung wird über die Zahl der geplanten, maximalen Stellplätze (210) und entsprechende Umschlagsziffern für vergleichbare Objekte ebenfalls das Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Dabei ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von 1.890 bis 3.150 Kfz/DTV (jeweils 940 bis 1.575 Fahrten im Quell- und Zielverkehr). Das ermittelte Verkehrsaufkommen von 2.850 Kfz/Tag liegt innerhalb dieser Spanne, so dass auch über die Abschätzung des Parkplatzumschlags die Aufkommensermittlung gestützt wird.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Wohnnutzungen wird zwischen 140 und 220 Kfz-Fahrten am Tag liegen. Für die Berechnungen des Verkehrsmodells wird der Mittelwert von 180 Kfz-Fahrten/Tag zugrunde gelegt (jeweils 45 Kfz-Fahrten im Quell- und Zielverkehr für Me 15.1 und 15.3).

4.2 Verkehrsbelastungen

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen (+ 3.030 Kfz-Fahrten/Tag) wird entsprechend der Verteilung im Verkehrsmodell eingebracht und auf Verkehrszellen verteilt, die den Anbindungen des Gebietes an das öffentliche Straßennetz entsprechen.
Das zu erwartende Verkehrsbelastungsbild – mit den Verkehrswirkungen des durch die Planung ausgelösten Verkehrsaufkommens – ergibt im Bereich des Anschlusses auf die Bonn-Brühler-Straße Verkehrsmengen von 12.000 bis 13.000 Kfz/DTV. Mehrbelastungen finden sich im Wesentlichen auf der Bonn-Brühler-Straße. Die zusätzlichen Belastungen sind bei den schon im Prognose-Null-Fall vorhandenen Verkehrsmengen im Querschnitt kaum spürbar.

4.3 Leistungsfähigkeitsuntersuchungen

Die einzelnen Knoten wurden nach HSB (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2001, Fassung 2005) mit dem Programm KNOSIMO (BPS GmbH, Bochum, Karlsruhe) und KREISEL auf ihre Leistungsfähigkeit überprüft.

Für die Dimensionierung von Knoten und deren Leistungsfähigkeitsnachweise nach HSB wird auf die Spitzenstunde (hier 17.00 bis 18.00 Uhr) abgezielt. Hierbei wird jedoch nicht die jemals höchstmögliche zu erwartende Spitzenstunde zur Grundlage genommen, sondern die "maßgebliche stündliche Verkehrsstärke" (MSV). Diese entspricht der 30. Stunde, also eine stündliche Verkehrsstärke, die 30-mal im Jahr übertroffen wird. Diese 30. Stunde kann gemäß HSB aus den DTV-Werten abgeleitet werden.

Leistungsfähigkeit Kreisverkehrsplatz / L 183:

Für die Zufahrt Schmitz-Hübsch wurde eine sehr hohe Auslastung des Parkplatzes unterstellt. Von den rd. 50 zur Verfügung stehenden Parkplätzen werden rd. 30 Kundenparkplätze in der Stunde zwischen 17.00 und 18.00 Uhr verlassen und neubelegt. Diese Betrachtung deckt damit auch die für die Leistungsfähigkeit schlechteste Voraussetzung ab.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der Kreisverkehr zum Anschluss des westlich gelegenen Einkaufszentrums (EKZ) und des vorhandenen Parkplatzes (Obsthof Schmitz-Hübsch) östlich der L 183 mit einer sehr guten Leistungsfähigkeit betrieben werden kann. Es wird eine sehr gute Verkehrsqualität (QSV A (bei Qualitätsstufen von A bis F)) erreicht.

Diese Anbindung ist also als Kreisverkehr leistungsfähig und kann mit sehr guter Verkehrsqualität abgewickelt werden.

Leistungsfähigkeit Bonn-Brühler-Straße/Beethovenstraße/Lortzingstraße:

Der Knoten ist dagegen auch schon heute nur sehr eingeschränkt leistungsfähig. Mit den aktuellen Verkehrsmengen ergeben sich an diesem Knoten Defizite der Leistungsfähigkeit, hier wird heute auch nur eine mangelhafte Verkehrsqualität erreicht.

Der Knoten erreicht auch zukünftig nur eine mangelhafte Leistungsfähigkeit. Diese ist in der Gesamtbewertung auf die schlechte Bewertung der Ausbieger aus der Beethovenstraße zurückzuführen. Diese mangelhafte Verkehrsqualität - QSV E (bei Qualitätsstufen von A bis F)) wird allerdings auch im Prognose-Null-Fall 2020 ohne die Realisierung des EKZ erreicht. Der zusätzliche Zielverkehr zum EKZ verschlechtert die Verkehrsqualität nur marginal. Es sollte also, unabhängig vom EKZ, zukünftig eine Signalisierung dieser Kreuzung in Betracht gezogen werden. Vor allem in Hinblick auf die Sicherheit ist dies zu überlegen, da bei sehr langen Wartezeiten an nicht lichtsignalgeregelten Knotenpunkten auch in kleinste Lücken eingefahren wird und dies häufig zu Unfällen führt.

Leistungsfähigkeit Bonn-Brühler-Straße/Kreuzstraße/Händelstraße:

Die Lichtsignalanlage an diesem Knoten wird verkehrsabhängig gesteuert. Das HSB bietet keine Berechnungs- und Bewertungsmöglichkeiten für eine solche Steuerung, so dass dies über eine Abschätzung der von den Verkehrsmengen benötigten Grünzeiten über eine Stunde (Spitzenstunde) gemäß den Vorgaben der RiLSA (Richtlinien für Lichtsignalanlagen) erfolgt.

Als Ergebnis ist festzustellen, dass die Summe aller benötigten Grünzeiten mit 2.298 Sekunden deutlich unter den zur Verfügung stehenden 3.600 Sekunden je Spitzenstunde liegt. Hier ist also eine ausreichende Leistungsfähigkeit auch mit dem geplanten Einkaufszentrum gegeben.

Ergebnisse und Empfehlungen:

- Das geplante EKZ (Fachmärkte) sowie die geplante Wohnbebauung (Me 15.1 und 15.3) werden ein Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 3.030 Kfz DTV verursachen.
- Es ergeben sich Verkehrzunahmen im direkt angrenzenden Bereich. Die Bonn-Brühler-Straße erhält bis zu 13.000 Kfz-Fahrten am Tag.
- Die Anbindung des Plangebietes Me 15.2 an die Bonn-Brühler-Straße über einen Kreisverkehr ist mit sehr guter Verkehrsqualität leistungsfähig und daher zu empfehlen.

- Der Knoten Bonn-Brühler-Straße/Kreuzstraße/Händelstraße wird auch zukünftig in der heutigen Form ausreichend leistungsfähig sein.
- Der Knoten Bonn-Brühler-Straße/Beethovenstraße/Lortzingstraße erreicht zukünftig – auch ohne den zusätzlichen Verkehr des Plangebietes – nur mangelhafte Leistungsfähigkeit. Die zusätzlichen Verkehre zum EKZ verschlechtern die Situation nur sehr geringfügig.
  Zukünftig sollte hier, vor allem auch aus Sicherheitsgründen, eine Lichtsignalanlage den Verkehr regeln.

6.6.2 Schalltechnische Untersuchung [4]

Bezogen auf die an das Plangebiet angrenzende, bestehende oder mögliche schutzbedürftige Nutzungen wurden die mit den zukünftigen Einzelhandelseinrichtungen zusammenhängenden Verkehrs- und Betriebsgeräusche ermittelt und beurteilt. Weiterhin ist unter Einbeziehung der angrenzenden Planvorhaben Me 15.1 und Me 15.3 die allgemeine Verkehrsgeräuschsituation auf öffentlichen Straßen zu untersuchen.
Die nächstgelegenen bestehenden oder zukünftige schutzbedürftige Nutzungen sind die nördlich, westlich und südlich bestehende Wohnnutzungen der Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße.

Im Folgenden werden die wesentlichen Inhalte der Untersuchung auszugsweise wiedergegeben. Die vollständige Schalltechnische Untersuchung kann beim Stadtplanungsamt der Stadt Bornheim eingesehen werden:

Immissionsorte:
Die Berechnung und Beurteilung der Betriebsgeräuschimmissionen des Fachmarktzentrums erfolgt bezogen auf 11 charakteristische Immissionsorte im Nahbereich des Plangebietes.
Als Immissionsorte wurden drei vorhandene Gebäude östlich der Mozartstraße (Nr. 4, 8 und 14) sowie hinsichtlich der Lage zukünftiger Wohngebäude zwei Stellen nördlich des Plangebietes (im BP Me 15.1) und sechs Stellen südlich des Plangebietes (im zukünftigen BP Me 15.3) ausgewählt.
Es wurden folgende **Annahme** für die Bezugshöhe an den Immissionsorten zu Grunde gelegt: Allgemeines Wohngebiet (WA), maximal 2-geschossige Bebauung und Bezugshöhe 2. Obergeschoss.

Immissionsrichtwerte:
Die Geräuschsituation wird nach TA Lärm beurteilt. Die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden betragen nach TA Lärm bei WA-Gebieten tags = 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) und beziehen sich auf die Beurteilungszeiträume Tag von 6.00 – 22.00 Uhr sowie Nacht von 22.00 – 6.00 Uhr.

Nutzungen und Einwirkzeiten:
Es wurden folgende Annahmen zu den relevanten Geräuschquellen des Bauvorhabens im Bebauungsplan Me 15.2 getroffen:
- 210 Pkw-Stellplätze mit insgesamt maximal 3.861 Kfz- Fahrten[5] an Werktagen innerhalb der Betriebszeit (Ladenöffnungszeit bis 21.30 Uhr zuzüglich Parkplatznutzungszeit) von 7.00 bis 22.00 Uhr.
- Anlieferungen bzw. Entsorgungsfahrten mit schweren Lkw zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, wobei in den Ruhezeiten vor 7.00 bzw. nach 20.00 Uhr maximal ein schwerer Lkw (Aldi) anfährt: (Aldi = 4 schwere Lkw pro Tag, REWE Getränkemarkt = 1 schwerer Lkw pro Tag, DM = 1 schwerer Lkw pro Tag). Da nicht alle Fahrzeuge täglich anfahren, stellt der Ansatz den Maximalfall dar.
  Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) finden generell keine An- und Abfahrten statt.
- Anlieferungen bzw. Entsorgungsfahrten mit leichten Lkw oder Lieferwagen zwischen 6.00 und 22.00 Uhr, wobei in den Ruhezeiten vor 7.00 bzw. nach 20.00 Uhr je Nutzer/Nutzergruppe maximal ein leichter Lkw oder Lieferwagen anfährt (insgesamt 4): (Aldi

[4] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand: 4. Juni 2011
[5] Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2. in Bornheim-Merten, IVV GmbH & Co. KG, 52066 Aachen, Stand: 24. Mai 2011

= 6 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag, REWE Getränkemarkt = 10 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag, DM = 5 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag, übrige Läden = 15 leichte Lkw oder Lieferwagen pro Tag. Da nicht alle Fahrzeuge täglich anfahren, stellt der Ansatz den Maximalfall dar.
Zur Nachtzeit (22.00 – 6.00 Uhr) finden generell keine An- und Abfahrten statt.

- Für schwere Lkw werden je 0,5 h, bzw. für leichte Lkw 0,1 h geräuschintensive Ladezeit sowie je 1 min Rangierzeit und 2 min Standlaufzeit angesetzt.
- Einkaufwagen-Sammelbox, Nutzung in der Betriebszeit.
- Schneckenverdichter bzw. Papier-Presscontainer (Aldi) mit 2 Stunden geräuschrelevanter Nutzung in der Betriebszeit.
- Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen mit einer Betriebszeit von 00.00 – 24.00 Uhr.

Bei den Anlieferungen und Entsorgungsfahrten für die schweren und leichten Lkw handelt es sich um maximale Annahmen, die auf Grund von gutachterlichen Erfahrungswerten in dieser Häufigkeit kaum realisiert werden.

Berechnung der Geräuschsituation in der Wohnnachbarschaft:
Zu den im Gutachten dargestellten Schallemissionsansätzen sind insbesondere zu nennen:

- Im Bereich des Pkw-Parkplatzes wurden die Schallemissionspegel (gemäß Parkplatzlärmstudie für Parkplätze an Einkaufszentren) mit asphaltierten Fahrgassen ermittelt. Nebengeräusche z.B. durch fahrende Einkaufswagen sind in den Ansätzen enthalten.
- Für die Lkw-Anfahrten und das Ladegeschehen wurden (nach Erfahrungswerten des Gutachters bzw. in Anlehnung an die Ansätze einschlägiger Studien (u.a. Parkplatzlärmstudie) vorgegangen. Die Aldi-Rampe wird auf einer Länge von mind. 5 m eingehaust.
- Für den Schneckenverdichter bzw. Papier-Presscontainer (Aldi) wird eine Schallleistung von 85,4 dB (A) angesetzt.
- Für die technischen Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen) werden die maximalen A-Schallleistungspegel zuzüglich 2 dB Sicherheitszuschlag bei der Berechnung zugrunde gelegt.

Im Rahmen der hierauf aufbauenden Berechnungen der Immissionspegel wurden die nachfolgend beschriebenen Lärmschutzwände an der Grundstücksgrenze ausgelegt:

- in den Bereichen nordöstliche und südöstliche Parkplatzgrenze mit 2,0 m über Parkplatz, jeweils durch Gehweg unterbrochen (mit Schallschleuse)
- im Bereich südwestliche Parkplatzgrenze mit 3,0 m über Parkplatz, durch Gehweg unterbrochen (mit Schallschleuse).

Beurteilung der Geräuschsituation:
Die Beurteilung der Geräuschsituation nach TA Lärm erfordert die Bildung von Beurteilungspegeln zur Tages- und Nachtzeit sowie den Vergleich mit den maßgeblichen Immissionswerten. Zusätzlich ist das Spitzenpegelkriterium auf Erfüllung zu überprüfen.
Die Bildung der Beurteilungspegel geschieht mit folgenden Ansätzen:

- Zeitliche Bewertung (erfolgte bereits im Rahmen der Ausbreitungsberechnung durch Bezug auf die für die jeweiligen Quellen relevanten Einwirkzeiten in den einzelnen Bezugszeiträumen)
- Zuschlag für Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (ist als pauschaler Zuschlag von 1,9 dB(A) an Werktagen und von 3,6 dB(A) an Sonntagen berücksichtigt)
- Zuschlag für Einzeltöne (ist hier nicht erforderlich)
- Zuschlag für Impulse (der Zuschlag ist bereits bei den Schallemissionswerten ausreichend berücksichtigt)
- Meteorologische Korrektur (bereits im Rahmen der Schallausbreitungsberechnung berücksichtigt)

An den vg. Immissionsorten wurden folgende Beurteilungspegel Tag/Nacht ermittelt:

Maßgebliche Immissionsorte		Beurteilungspegel Tag/Nacht, in dB(A)	Immissionsrichtwert Tag/Nacht, in dB(A)
1	Mozartstraße 14	41 / 31	55 / 40 (WA)
2	Mozartstraße 8	40 / 31	55 / 40 (WA)
3	Mozartstraße 4	39 / 29	55 / 40 (WA)
4	WA im Me 15.3 (SO)	50 / 28	55 / 40 (WA)
5	WA im Me 15.3 (SO)	55 / 28	55 / 40 (WA)
6	WA im Me 15.3 (SO)	46 / 29	55 / 40 (WA)
7	WA im Me 15.3 (SO)	54 / 24	55 / 40 (WA)
8	WA im Me 15.3 (SO)	54 / 21	55 / 40 (WA)
9	WA im Me 15.3 (SO)	53 / 20	55 / 40 (WA)
10	WA im Me 15.1 (NW)	54 / 27	55 / 40 (WA)
11	WA im Me 15.1 (NW)	45 /34	55 / 40 (WA)

Beurteilungspegel (gerundet) zur Tages- und Nachtzeit an Werktagen durch das Bauvorhaben (Fachmarktzentrum im BP Me 15.2) an den maßgeblichen Immissionsorten (mit den Lärmschutzwänden)

Das Ergebnis der Tabelle zeigt, dass die Immissionsrichtwerte außerhalb von Gebäuden (nach TA Lärm **bei WA-Gebieten tags = 55 dB(A) und nachts 40 dB(A))** an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden.
Bei den drei Immissionsorten 1 – 3 im Bereich Mozartstraße werden die Tag- und Nachtwerte um jeweils rd. 25% unterschritten.

Im Immissionsbereich um die Immissionsorte besteht zudem nach eingehender Prüfung durch den Gutachter keine relevante bestehende oder plangegebene Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm.

Kurzfristige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände, die den geltenden Immissionsrichtwert am Tage um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, können bei den vorliegenden Abstandsverhältnissen und Schutzanforderungen ausgeschlossen werden.

Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen:
Auf der Basis der Verkehrsgutachterlichen Stellungnahme und ergänzenden Angaben der Bundesverkehrszählung 2005, hinsichtlich der Lkw-Anteile der L 183 bzw. der RLS-90 für die übrigen Straßen, wurden die Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen für den Prognose-Null-Fall 2020 und den Prognose-Mit-Fall 2020 (nach Errichtung des Fachmarkt-zentrums und der Wohngebäude in den Plangebieten Me 15.1 und Me 15.3) berechnet.
Danach sind an den bestehenden Wohngebäuden durch den Zusatzverkehr des Plangebietes wegen der Vorbelastung nur Veränderungen der Verkehrsgeräuschsituation deutlich unterhalb des Relevanzkriteriums von 3 dB zu erwarten.

Der betriebsbezogene Fahrzeugverkehr (Pkw und Lkw) der SO-Flächen des Plangebietes wird über die Planstraße an die L 183 angebunden. Angesichts der aus dem Plangebiet zu erwartenden Verkehrsmengen ist eine Erhöhung der Verkehrslärmsituation um mindestens 3 dB an schutzbedürftigen Nutzungen durch den zusätzlichen Betriebsverkehr auszuschließen.

Zusammenfassung und Fazit der Schalltechnischen Untersuchung[6]:
Mit der aktuellen Konzeption und den Angaben zur geplanten Nutzung wurden die Beurteilungspegel nach TA Lärm durch alle Geräuschquellen auf dem Betriebsgelände (Fahrwege, Ladegeschehen, Parkplatz, technische Anlagen) an den maßgeblichen Immissionsorten für einen maximalen Nutzungsfall ermittelt. Dabei sind an drei Stellen Lärmschutzwände (bezogen auf die

[6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand: 4. Juni 2011

angrenzenden, zukünftig vorgesehenen Nutzungen in unterschiedlicher Höhe) vorausgesetzt worden.

Vergleicht man die ermittelten Beurteilungspegel durch alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung des Bauvorhabens mit den Immissionsrichtwerten, so wird ersichtlich, dass diese an allen maßgeblichen Immissionsorten zur Tages- und Nachtzeit eingehalten werden. Siehe hierzu auch in der vorherigen Tabelle.

An Immissionsorten, an denen noch andere Anlagen im Sinne der TA Lärm einwirken können (Vorbelastung), ist für die hier untersuchten Anlagen (Zusatzbelastung) eine Unterschreitung der Immissionsrichtwerte notwendig, damit die zukünftige Gesamtgeräuschsituation durch Anlagen im Sinne der TA Lärm (Gesamtbelastung) ebenfalls die Immissionsrichtwerte einhält. Aufgrund der Feststellungen vor Ort ist im maßgeblichen Immissionsbereich keine relevante Vorbelastung durch Anlagen im Sinne der TA Lärm gegeben. Damit können die Immissionsrichtwerte durch das Bauvorhaben "ausgeschöpft" werden.

Kurzzeitige Überschreitungen durch einzelne Schallereignisse auf dem Betriebsgelände, die den Richtwert tags um mehr als 30 dB, bzw. zur Nachtzeit um mehr als 20 dB überschreiten, können bei den vorliegenden Abstandsverhältnisseen und Schutzanforderungen ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen wurden der Prognose-Null-Fall dem Prognose-Mit-Fall (mit Fachmarktzentrum und Wohngebäuden in den Plangebieten Me 15.1 und Me 15.3) gegenübergestellt mit dem Ergebnis, dass beim Prognose-Mit-Fall für die Bestandsbebauung eine geringfügige Verbesserung der Geräuschsituation erkennbar ist. Dies ist durch die schallabschirmende Wirkung der Planbebauung bedingt, die die Pegelerhöhung durch den Zusatzverkehr mehr als ausgleicht.
Auf der Basis der 16. BImSchV und der TA Lärm wurde die Verkehrsgeräuschsituation durch den Quell- und Zielverkehr des Plangebietes auf öffentlichen Verkehrswegen bewertet. Danach werden im Sinne dieser Richtlinien weder Immissionsgrenzwerte noch sonstige Kriterien überschritten. Somit ist der plangebietsbezogene An- und Abfahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen hier nicht beurteilungsrelevant.
Auch der Neubau der Erschließungsstraße und des Kreisverkehrs im Bereich der L 183 (Straßenneubau oder erheblicher baulicher Eingriff im Sinne der 16. BImSchV) wird nicht zu einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerten am nächstgelegenen Wohngebäude Bonn-Brühler-Straße 14 führen, wenn dieses Gebäude vom Schutzanspruch her wie "Kerngebiete, Dorfgebiete und Mischgebiete" eingestuft wird (Anmerkung: in der Neuaufstellung des FNP als Gemischte Baufläche (M) dargestellt).

Das geplante Fachmarktzentrum innerhalb des Bebauungsplans Me 15.2 kann somit aus schalltechnischer Sicht wie geplant realisiert werden.

<u>Dabei wird vorausgesetzt:</u>

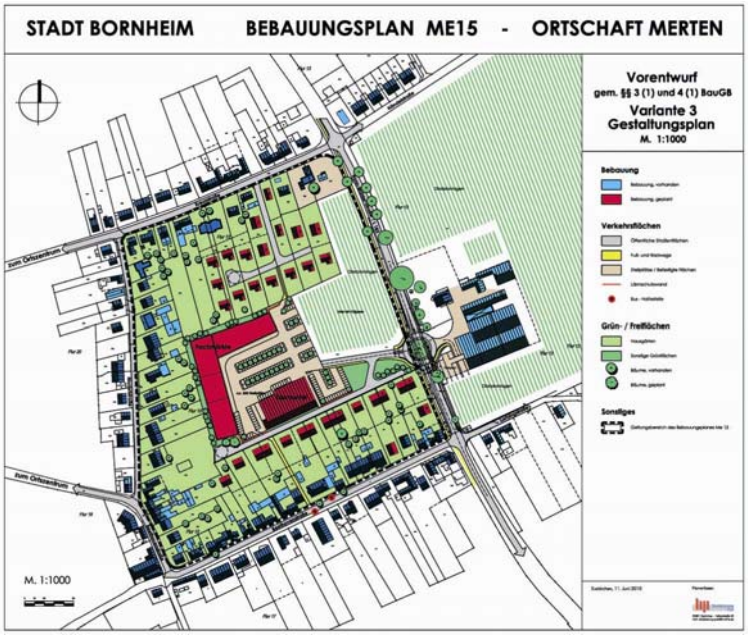
- Beachtung der Nutzungsansätze und der Voraussetzungen für die Schallemissionswerte nach den Kapiteln 5. und 6.1 der Schalltechnischen Untersuchung.
- Absicherung der maximal zulässigen A-Schallleistungspegel der technischen Anlagen gemäß den Angaben der Tabelle 6.1 der Schalltechnischen Untersuchung.
- Errichtung der unter Kapitel 6.2 (Bild 6.1) der Schalltechnischen Untersuchung dargestellten Lärmschutzwände in der Stellplatzanlage.

In den Bebauungsplan werden daher entsprechende Festsetzungen und Hinweise aufgenommen:

- Die Lärmschutzwände werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- Im Textteil zum Bebauungsplan erfolgen Hinweise darauf, dass im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens eine strikte Einhaltung der maximalen A-Schallleistungspegel in dB(A), gemäß Tabelle 6.1 der Schalltechnischen Untersuchung, zu den technischen Anlagen (wie Kälte-, Lüftungs- und Klimaanlagen) zu erfolgen hat und dass die Fahrgassen der Stellplatzanlage als asphaltierte Fläche auszuführen sind.

7. Städtebauliches Konzept

Dem städtebaulichen Konzept für den Bereich des Bebauungsplanes Me 15.2 liegt eine rahmenplanerische Gesamtkonzeption für das Gebiet zwischen der Bonn-Brühler-Straße (L 183), Kreuzstraße, Mozartstraße und Beethovenstraße zu Grunde.



Städtebauliches Gesamtkonzept
Quelle: Stadtplanung Pütz

Diese Gesamtkonzeption wurde von Seiten der Stadt im Vorfeld gefordert, um den für die Ortschaft Merten gewünschten Nahversorgungsstandort städtebaulich verträglich im dortigen unbebauten Innenbereich zu platzieren und unter Berücksichtigung mit der vorhandenen Umgebung zu integrieren. Mit der vorgesehenen Platzierung des Standortes soll eine für Fußgänger und Radfahrer gute und schnelle Erreichbarkeit vom Ortszentrum Merten aus gewährleistet werden. Die hierfür aus städtebaulicher Sicht notwendigen Wegeverbindungen sind im Rahmenplan dargestellt.

7.1 Erschließung

<u>Straßen</u>
Die bestehende Zufahrt zum Obsthof Schmitz-Hübsch, östlich der L 183 gelegen, ist als bindende Vorgabe zu sehen, um von diesem Punkt aus das Bebauungsplangebiet Me 15.2 über einen Kreisverkehrsplatz zu erschließen.
Neben der direkt zum Nahversorgungsstandort führenden Erschließungsstraße ist zugleich eine weitere Erschließung zum zukünftigen Wohngebiet Me15.3 (Beethovenstraße) vorgesehen.

<u>Fußwege</u>
Parallel zur Erschließungsstraße ist vom Kreisverkehrsplatz aus ein einseitig, separater Fußweg zum Nahversorgungsstandort vorgesehen.
Bereits im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept verweist der Gutachter im Kapitel 5.3.3 (Empfehlung zur Entwicklung des Nahversorgungszentrums Merten) darauf, dass die bestehende Geschäftlage von Merten von der Ansiedlung des Nahversorgungsstandortes profitieren könnte. Hierzu müssen allerdings möglichst direkte Fußwegeverbindungen hergestellt werden.
Diese sind dementsprechend sowohl von der Kreuz - als auch von der Beethovenstraße aus vorgesehen.

ÖPNV
Die Fußwegeverbindung über die Beethovenstraße ermöglicht zudem eine kurze Erreichbarkeit der in der Beethovenstraße vorhandenen Bushaltestelle des ÖPNV (Linie 818 der RVK mit stündlichem Halt).
Von dem östlich der L 183 gelegen Haltepunkt der Stadtbahn (Linie 18 (Bonn-Köln) mit 20-minütigem Halt) ist der Nahversorgungsstandort auch fußläufig gut erreichbar (rd. 500 – 600 m).

7.2 Bebauung

Die geplanten Gebäude des Nahversorgungsstandortes in diesem Sondergebiet gruppieren sich um eine Stellplatzanlage. Durch diese Gebäudeanordnung sollen mögliche betriebs- und verkehrsbedingte Lärmemissionen auf die umgebende Bebauung von vorneherein so weit wie möglich begrenzt werden.

Es wird nicht verkannt, dass sich durch die geplanten Gebäude des Nahversorgungsstandortes zukünftig die Sichtverhältnisse bei der umgebenden Bebauung verändern werden.
Grundsätzlich - und das ist höchstrichterlich festgestellt - besteht auf "freie Sicht" kein Anspruch:
"Nicht jede Beeinträchtigung einer vorhandenen Aussichtsmöglichkeit durch Zulassung höherer Gebäude auf Nachbargrundstücken stellt schon einen schweren und unerträglichen Eingriff in das Eigentum das (BVerwG, Urteil vom 14.04.1978 – 4 C 96.76). Denn grundsätzlich gehört es "nicht zum Bestandteil der Rechtsstellung eines Grundstückseigentümers, dass die gegebene Nutzbarkeit der Nachbargrundstücke nicht geändert wird". (BVerwG, Urteil vom 14.06.1969 – IV C 13.66)".
Die geplante Lage der Gebäude des Nahversorgungsstandortes zu der vorhandenen Bebauung wird als nicht beeinträchtigend betrachtet. Der Abstand der Einzelhandelsbetriebe zu den nächstgelegenen Gebäuden Mozartstraße 12 und 14 beträgt rd. 29 m. Zudem werden die vorgesehenen Gebäude an der westlichen Plangebietsgrenze auf Grund der topografischen Gegebenheiten gegenüber dem vorhandenen, gewachsenen Gelände um rd. 3 m abgesenkt und durch Strauch- und Baumpflanzungen eingegrünt.
Somit überragen die Einzelhandelsgebäude an der westlichen Grundstücksgrenze das dort vorhandene Gelände um maximal rd. 4 – 5 m, was einem normalen zweigeschossigen Gebäude entspricht.

Eine Verschiebung der Einzelhandelsgebäude in Richtung Landesstraße 183 würde dazu führen, dass zwischen der westlichen Plangebietsgrenze und den verschobenen Einzelhandelsgebäuden ein breiterer Zwischenraum entsteht, der ausschließlich als Grünfläche genutzt werden könnte. Dies wird aus städtebaulicher Sicht für unverhältnismäßig und nicht vertretbar gehalten, zumal der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim hier eine entsprechende Bodennutzungen (Sondergebiet-Nahversorgungszentrum) darstellt. Hierbei handelt es sich um eine städtebaulich sinnvoll gesteuerte Innenentwicklung, deren Darstellung vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen wurde.
Für die Anwohner der Mozartstraße wäre das Abrücken der baulichen Anlagen nach Osten kaum spürbar. Aufgrund der Höhenentwicklung im Gelände und das geplante Absenken (Eingraben) der Gebäude parallel zur westlichen Plangebietsgrenze minimiert der Investor die Wirkung der geplanten Gebäude.

7.3 Grün- und Freiflächen

Die Grünflächen konzentrieren sich im Wesentlichen auf die südlichen, westlichen und nördlichen Randbereiche des NVZ. Im Übergang zu den angrenzenden privaten Grundstücksflächen sind Eingrünungen der Einzelhandelsgebäude vorgesehen.
Zudem sind innerhalb der Stellplatzanlage und am östlichen Rand Baumpflanzung mit Gliederungs- und Ausgleichsfunktion vorgesehen.

7.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt von der Bonn-Brühler-Straße (L 183) aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen.
Zur Entsorgung des Plangebiets ist grundsätzlich eine Einleitung des Mischwassers in die öffentliche Kanalisation in der Bonn-Brühler-Straße vorgesehen.
Das gesamte Bebauungsplangebiet Me 15.2 sowie die beiden nördlich und südlich gelegenen Bebauungsplanbereiche Me 15.1 und Me 15.3 sind im Generalentwässerungsplan mit einer befestigten Fläche von 50 % enthalten. Für darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser ist Rückhaltevolumen zu schaffen.
In den Teilgebieten 15.1 und 15.3 ist eine Einzelhausbebauung vorgesehen. Im Bereich Me15.2 ist eine Bebauung mit Fach- und Discountermärkten mit einem Befestigungsgrad von bis zu 90 % geplant. Daher ist für diesen Bereich eine Trennkanalisation mit einer Ableitung des Niederschlagswassers über einen Regenwasserkanal in den Mühlenbach vorgesehen. Das Schmutzwasser sowie das auf die öffentliche Straße entfallende Regenwasser wird in die Mischwasserkanalisation entwässert. Der Befestigungsgrad des Bereiches Me15.2 für den öffentlichen Kanal beträgt hierdurch nur noch ca. 10 %. Durch die Ableitung des Niederschlagswassers ergibt sich unter Berücksichtigung einer 50 %-igen Befestigung der Teilgebiete 15.1 und 15.3 ein Gesamtbefestigungsgrad von rund 36 % für das Gesamtgebiet.
Der Mischwasserkanal kann demnach ohne hydraulische Gefährdung auch dementsprechend höhere Befestigungsgrade der beiden Teilgebiete 15.1 und 15.3 aufnehmen.

8. Erläuterungen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen

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

8.1.1 Sondergebiet (SO)

Das geplante Vorhaben mit zwei großflächigen Einzelhandelbetrieben und mehreren Fachmärkten erfordert gem. § 11 Abs. 3 BauNVO eine Festsetzung des Plangebietes als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte".

Das Sondergebiet wurde auf Grund der geplanten, unterschiedlichen Vorhaben in vier SO - Bereiche mit folgenden Festsetzungen zur Zweckbestimmung unterteilt:

- Sondergebiet SO 1 – "Lebensmittel-Discountmarkt" mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche (VKF), hiervon maximal 10 % für Non-Food-Artikel (Randsortimente).
- Sondergebiet SO 2 – "Getränkemarkt mit max. 1.100 m² VKF, inkl. Backshop mit bis zu 100 m² VKF.
- Sondergebiet SO 3 – "Drogeriemarkt" mit max. 700 m² VKF.
- Sondergebiet SO 4 – "Fachmärkte" mit insgesamt bis maximal 1.400 m² VKF für zentrenrelevante Sortimente.
  Hier sind folgende Einzelhandelbetriebe als zulässig festgesetzt:
  - Schuhfachmarkt mit max. 600 m² VKF
  - Bekleidungsmarkt mit max. 500 m² VKF
  - Schreibwarenshop mit max. 150 m² VKF
  - Sonstiger Einzelhandelsshop mit max. 150 m² VKF

Die Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsflächen erfolgte in Übereinstimmung mit dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse (siehe hierzu unter Pkt. 5 - Versorgungssituation/Tragfähigkeit) für den Nahversorgungsstandort Bornheim-Merten und stellt insofern sicher, dass hierdurch keine raumordnerisch relevanten Auswirkungen gem. § 11 (3) BauNVO zu erwarten sind.

8.1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Sicherstellung der Fußwegeverbindungen zwischen der Ortslage Merten und dem geplanten Nahversorgungsstandort war ein wesentliches Ziel bei der Erarbeitung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes.
Entsprechend der Flächennutzungsplandarstellung (Neuaufstellung) liegen diese Fußwege innerhalb der dargestellten Wohnbauflächen (W), für die die Aufstellung von Bebauungsplänen angestrebt wird (BP Me 15.1 und Me 15.3). Somit ist die Fläche, auf der überlagernd ein Gehrecht (gr) festgesetzt wurde, als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Die festgesetzte Fläche ist heute nicht bebaut; es handelt sich um weitestgehend befestigte Hof- und Hausgartenflächen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Gebäudehöhe in Meter über NHN (NormalHöhenNull) bestimmt.
Gemäß § 17 (1) Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das Sonstige Sondergebiet "SO – Großflächiger Einzelhandel / Fachmärkte" eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zudem wird festgesetzt, dass gemäß § 19 (4) BauNVO die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) um maximal 10% bis zu einer GRZ von 0,88 durch Stellplätze mit ihren Zufahrten überschritten werden darf.
Dieser Festsetzung liegt zu Grunde, dass die Einhaltung der maximalen GRZ von 0,8 zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksausnutzung führen würde. Dabei wurde u.a. auch das beabsichtigte Stellplatzkonzept - das eine Stellplatzverbreiterung von bislang 2,5 m auf 2,7 m vorsieht - berücksichtigt. Damit entsteht bei gleich bleibender und benötigter Anzahl von Stellplätzen (maximal 210) ein erhöhter Flächenbedarf.
Die erhöhte Ausnutzung ermöglicht es, die von der Stadt Bornheim angestrebte, attraktive und wohnortnahe Versorgung in diesem Bereich der Stadt zu realisieren und den Flächenansprüchen der vorgesehenen Betriebe, inklusiv des damit im Zusammenhang stehenden Stellplatzangebotes, gerecht zu werden.

Die festgesetzte zulässige Überschreitung der GRZ bis zu einem Maximalwert von 0,88 ist städtebaulich vertretbar, da hierdurch weder die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch die Belange des Umweltschutzes negativ berührt werden. Trotz der begrenzten Überschreitung der maximalen zulässigen GRZ wird aber gleichzeitig sichergestellt, dass entsprechende Teilflächen des Grundstücks unbebaut bleiben und für Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen genutzt werden können. Diese dienen dabei zum einen dem Ausgleich für den Eingriff in Natur, Boden und Landschaft im Plangebiet und zum anderen einer optisch ansprechenden Ein- und Durchgrünung des Vorhabens gegenüber den heute vorhandenen angrenzenden und den geplanten zukünftigen Wohnbaugrundstücken.
Zur Kompensation bezüglich der Überschreitung der GRZ-Obergrenze wird als "städtebaulicher Ausgleich" eine Fläche südlich der öffentlichen Verkehrsfläche im direkten Einmündungsbereich als Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt, obwohl sie auf Grund der Darstellung im rechtverbindlichen Flächennutzungsplan als Mischgebiet dargestellt und somit bebaut werden könnte. Diese Fläche (muldenförmige Ausbildung) wird begrünt.

Bei der Planung des Vorhabens wurde besonderer Wert auf die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen gelegt. Speziell bei der Höhenentwicklung der Gebäude in Verbindung, mit der Dachform, wurden auf die vorhandene - sowie die zukünftig geplante Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes Rücksicht genommen.
Die vorhandenen topografischen Verhältnisse, mit rd. 6 m Höhendifferenz im Bereich des Sondergebietes (Südostecke bei rd. 84 m ü.NHN, Nordwestecke bei rd. 90 m ü.NHN) erfordern hinsichtlich der angestrebten, weitgehend ebenen Stellplatzflächen, mit ihren Zwangspunkten bei den Gebäudezugängen, eine Vermittlung im vorhandenen Gelände. In der Nordwestecke des Sondergebietes liegt das Erdgeschossniveau der Gebäude rd. 3 m unter dem vorhandenen Geländeniveau während dies im Südosten zu einer Anhebung des Geländes um rd. 1,4 m führt.

Die geplanten maximalen Baukörperhöhen liegen bezogen auf das geplante Erdgeschossniveau:
- beim Lebensmittel-Discountmarkt (Erdgeschossniveau bei rd. 86,00 m ü.NHN) bei rd. 8,70 m,
- beim Getränkemarkt, beim Drogeriemarkt und den Fachmärkten (Erdgeschossniveau rd. 87,00 m ü.NHN) bei rd. 7,2 m.

Damit und bezogen auf die geplante geneigten Dächer ergeben sich die maximalen Festsetzungen zu den Firsthöhen (FH) und den maximalen Traufhöhen (TH):
- beim Lebensmittel-Discountmarkt: FH max. = 95,00 m ü.NHN; TH max. = 91,50 ü. NHN.
- beim Getränkemarkt, beim Drogeriemarkt und den Fachmärkten: FH max. = 95,00 m ü.NHN; TH max. = 92,50 m ü. NHN.

Die Festsetzungen zur maximalen First- und Traufhöhe (bezogen auf NHN (NormalHöhenNull)) berücksichtigen dabei einen geringen Spielraum für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung, die aber im Hinblick auf die verträgliche Einfügung in die Umgebungsbebauung als ausreichend erachtet werden.

8.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die Bauweise ist im Sondergebiet als abweichende Bauweise festgesetzt, um die beabsichtigten Gebäudelängen zu ermöglichen. Diese wären in der offenen Bauweise auf 50 m Länge begrenzt. Die notwendigen Grenzabstände, wie in der offenen Bauweise, sind jedoch einzuhalten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plangebiet mit Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt und so festgesetzt, dass Spielräume für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung bestehen.

8.4 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

8.4.1 Äußere Erschließung
Die äußere Anbindung des Plangebietes erfolgt im Bereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) und zwar ausgehend von einem neu zu erstellenden Kreisverkehrsplatz, dessen Lage durch die heute vorhandene Zufahrt zum östlich der Bonn-Brühler-Straße gelegenen Obsthof Schmitz-Hübsch bestimmt ist. Wie bereits vor beschrieben erfolgt diese Anbindung über einen Kreisverkehrsplatz (Innendurchmesser = 21,0 m, Außendurchmesser = 35,0 m), der mit dem Landesbetrieb Straßen NRW, Euskirchen abgestimmt wurde und entsprechend im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist.

8.4.2 Innere Erschließung
Die vom Kreisverkehrsplatz ausgehende innere Erschließung berücksichtigt zu einen die notwendige Anbindung der Sondergebietsfläche (SO) und zum anderen die vom Rat der Stadt Bornheim am 08.07.2010 beschlossene Sicherstellung der Erschließung des zukünftigen Bebauungsplanes Me 15.3 (Wohngebiet auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Beethovenstraße). Entsprechend des Gestaltungsplanes (Anlage zur Begründung) wird für diese Wohngebietserschließung eine 6,0 m breite Grundstücksfläche, einschließlich einer Wendeanlage am westlichen Straßenende, parallel zur südlichen Plangebietsgrenze freigehalten.
Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen berücksichtigen hinsichtlich der Verkehrsflächenbreiten die zukünftigen Erfordernisse:

- Die Haupterschließung, die vom Kreisverkehrsplatz unmittelbar nach Nordwesten führt und die eine mögliche Anbindung einer zukünftigen Erschließung südlich des Plangebietes beinhaltet. Diese ist in einer Breite von 8,5 m im Trennprinzip, mit 6,50 m breiter Fahrbahn und einseitigem 2,0 m breitem Fußweg geplant

- Die der Erschließung eines zukünftigen Baugebietes "Beethovenstraße" (BP Me 15.3) dienende Erschließung ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbest.: Verkehrsberuhigter Bereich) in einer Gesamtbreite von 6,0 m festgesetzt. Dies dient dem

Ziel, die zukünftige Verkehrsberuhigung dieser Straße im Hinblick auf die Ausbauart und Gestaltung für alle beteiligten Verkehrsteilnehmer "gleichberechtigt" sicherzustellen.

Die Straßenausbauplanung ist im weiteren Verfahren noch vom Landesbetrieb Straßen NRW und von der Stadt Bornheim zu genehmigen.

8.4.3 Fußwege

Ein städtebauliches Ziel waren u.a. kurze, fußläufige Verbindungen von der Ortsmitte Merten zum Nahversorgungsstandort. Um dies sicherzustellen ist im Bebauungsplan von der Beethovenstraße aus eine Fußwegefläche - mit Gehrecht (gr) zugunsten der Allgemeinheit - festgesetzt.

Eine zweite Fußwegverbindung - von der Kreuzstraße aus zum Nahversorgungsstandort – wird nicht mit dem vorliegenden Bebauungsplan Me 15.2 erfasst. Für den Planbereich des zukünftigen Me 15.1 besteht der Wunsch der dortigen Grundstückseigentümer nach einer Baulandentwicklung, so dass mit einer zeitnahen Aufstellung dieses Bebauungsplanes Me 15.1 (Abgrenzung siehe unter Pkt. 1.) zu rechnen ist. In diesem Bebauungsplan erfolgt dann eine entsprechende Festsetzung dieser Fußwegeverbindung.
Von Seiten der im Plangebiet Me 15.1 beteiligten Grundstückseigentümer wird hierzu - vor dem Beschluss zur Offenlage des BP Me 15.2 – eine verbindliche Erklärungen zur Bereitstellung der für den Fußweg benötigten Grundstücksflächen abgegeben.

Hinweis:
Bei den innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Unterteilungen (z.B. Fahrbahn, Gehweg, Querungshilfe) handelt es sich um eine nachrichtliche Wiedergabe des Entwurfs der Straßenplanung Diese Unterteilungen sind somit unverbindlich und nicht als Festsetzungen zu betrachten.

8.5 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf Grund der Ergebnisse des "Hydrogeologischen Gutachtens zur Beurteilung der Versickerungsmöglichkeiten des Niederschlagswassers"[7] und in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises soll das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet – auf Grund der für eine Niederschlagswasserversickerung nicht geeigneten Bodenverhältnisse – direkt in den Mühlenbach (östlich der Bonn-Brühler-Straße gelegen) eingeleitet werden.
Diese Einleitung kann jedoch nur gedrosselt erfolgen, so dass innerhalb des Plangebietes eine entsprechende Rückhaltung in Form einer Geländemulde geplant ist.

8.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Wie unter 8.5 erläutert ist eine Rückhaltung des im Sondergebiet anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen.
Die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser erhält gemäß Umweltbericht eine überlagernde Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.
Als Maßnahme soll innerhalb dieser Fläche eine blühreiche Wiese entstehen. Um dies sicherzustellen enthält der Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. A. 5. eine dementsprechende planungsrechtliche Festsetzung zur Anlage und Pflege einer Wiese.

[7] Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU-Consult, Alfter, Stand: 1. Juni 2011

8.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die aus städtebaulicher Sicht benötigte fußläufige Erreichbarkeit des vorgesehenen Nahversorgungszentrums von der Ortslage Merten aus erfordert die Sicherung entsprechender Wegeverbindungen.
Um diese Wegeverbindungen planungsrechtlich zu sichern, wurde gemäß städtebaulichem Gesamtkonzept von der Beethovenstraße aus zum Nahversorgungsstandort eine Fläche festgesetzt, die der Allgemeinheit dort ein Gehrecht und den Ver- und Entsorgungsunternehmen ein Leitungsrecht (u.a. für Beleuchtung, Entwässerung) einräumt.
Die Festsetzungen von Geh- und Leitungsrechten im Bebauungsplan begründen jedoch nicht das Recht selbst. Dies hat durch Grundbucheintragung bzw. Vertrag zu erfolgen, wodurch die beschränkt dinglichen Rechte (Dienstbarkeiten) begründet werden.

8.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum beabsichtigten Vorhaben wurde eine Schalltechnische Untersuchung[8] durchgeführt (siehe hierzu auch unter Pkt. 6.6.2).
Auf Grund der Untersuchungsergebnisse wurden, um die zukünftig angrenzenden Wohngebiete (angenommen: Allgemeines Wohngebiet (WA)) im Norden und Süden des Plangebietes vor Lärmeinwirkungen (Betriebs- und Verkehrslärm) zu schützen, zum einen Lärmschutzwände im Bebauungsplan festgesetzt und zum anderen schallschutzbezogene Hinweise in den Textteil zum Bebauungsplan aufgenommen, die in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen sind.
Mit den Festsetzungen von Lärmschutzwänden erfolgt eine Abschirmung des Verkehrslärms der Stellplatzflächen nach Norden und Süden hin und schließt damit mögliche Lärmlücken, u.a. zwischen den dort geplanten Gebäuden.
Erst wenn die Lärmschutzwände in Verbindung mit den Gebäuden dort lückenlos vorhanden sind, ist eine Benutzung der Stellplatzflächen möglich (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. A. 10 – Bedingt zulässige Nutzung).

Die Hinweise zum Lärmschutz (siehe hierzu im Textteil zum Bebauungsplan unter Pkt. D. 5. – Lärmschutz) beziehen sich auf die Ladenöffnungszeiten, die Anlieferungszeit, die Ausbauart der Fahrgassen in der Stellplatzanlage und die Auslegung der technischen Anlagen der Einzelhandelsbetriebe. Diese Hinweise sind in nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen und/oder über einen städtebaulichen Vertrag zu regeln.

8.9 Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag sind verschiedene Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um eine Ein- und Durchgrünung des Standortes zu erreichen und um den Eingriff in Natur und Landschaft zumindest teilweise im Plangebiet selbst auszugleichen.
Im Bereich der Stellplatzanlage wird mit den vorgesehenen Baumpflanzungen neben der Beschattung der versiegelten Flächen ein harmonisches Erscheinungsbild und damit verbunden eine Steigerung der Aufenthaltsqualität des Innenbereichs angestrebt.

[8] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2, KRAMER Schalltechnik GmbH, 53757 St. Augustin, Stand: 4. Juni 2011

Die einzelnen Maßnahmen und Festsetzungen sind:

- Eingrünungsmaßnahmen zwischen der nördlichen-, westlichen- und südlichen Grundstücksgrenze und den Einzelhandelsgebäuden, in Form von Strauchhecken.
  Baumpflanzungen im Wesentlichen im Stellplatzbereich und im östlichen Randbereich des Sondergebiets. Hierbei wurden, bezogen auf die Anzahl der geplanten Stellplätze (rd. 200), je 5 Stellplätze eine Baumpflanzung festgesetzt. Um den notwendigen Lebensraum der Bäume im Bereich der Stellplatzanlage zu sichern wurde zudem festgesetzt, je Baum eine Pflanzscheibe von mind. 5m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.
- Die Außenseiten der Lärmschutzwände sind zu 100 % zu begrünen.
- Die südliche Gebäudewand in der SO 1 – Fläche sind mit mind. 50 % zu begrünen.
- Sonstige Freiflächen sind z.T. mit einer den Boden bedeckender Begrünung festgesetzt.

Die Festsetzungen im Textteil zum Bebauungsplan enthalten zu den einzelnen Pflanzbereichen Pflanzlisten und Angaben über die Pflanzenqualitäten.

8.10 Flächen für Stellplätze

Ergänzend zum Lebensmittel-Discountmarkt, dem Getränkemarkt, dem Drogeriemarkt sowie den verschiedenen anderen Fachmärkten ist eine zentral zugeordnete Stellplatzanlage vorgesehen.
Unter Beachtung der vorgesehen Einzelhandelsnutzungen, einer städtebaulich ansprechenden Freiraum- und Grüngestaltung sowie der angestrebten Minimierung der Flächenversiegelung im Plangebiet ist die maximale Zahl der Stellplätze auf 210 Stellplätze begrenzt festgesetzt.
Gemäß den textlichen Festsetzungen sind diese Stellplätze nur in den im Plan gesondert festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) zulässig. Dies soll bei einer baulichen Mindernutzung eine Anordnung der Stellplätze in den überbaubaren Grundstücksflächen verhindern.

8.11 Baugestalterische Festsetzungen

8.11.1 Dächer

Ziel und Zweck der im Textteil zum Bebauungsplan unter Punkt B. genannten Festsetzungen ist es, eine ansprechende und die Umgebungsbebauung berücksichtigende Gestaltung dieser zukünftigen Nahversorgungseinrichtungen sicher zu stellen. Dies gilt für die Wahrnehmung und das Erscheinungsbild sowohl aus dem Bereich der Bonn-Brühler-Straße (L 183) als auch für die heutigen und zukünftigen Angrenzer des Plangebietes.
Obwohl in der Planzeichnung die Gebäudehöhen durch eine entsprechende Festsetzung begrenzt sind, bedarf es zusätzlich noch Festsetzungen zur Dachgestaltung. Insbesondere die Dachneigung spielt bei den zulässigen Gebäuden und dem zu erwartenden Gebäudevolumen eine besondere Bedeutung. Gebäude mit Flachdach wurden – die Umgebungsbebauung berücksichtigend – ausgeschlossen, zumal sie auch eher den Eindruck von "Gewerbehallen" erzeugen. Entsprechend den örtlichen Gegebenheiten aber auch im Hinblick auf eine angepasste, harmonische Gestaltung der Dachlandschaft wurden nur geneigte Dachflächen mit maximal 10 ° Dachneigung festgesetzt.
Der Firstverlauf ist gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB parallel zu den Längsseiten der Gebäude festgesetzt, um damit kleinteilige Satteldachlösungen auszuschließen.
Glänzende und reflektierende Oberflächen sind in der vorhandenen Dachlandschaft untypisch und wegen möglicher Beeinträchtigung des Wohnumfeldes als grundsätzlich unzulässig festgesetzt. In Ausnahmefällen können jedoch Anlagen zur Wärme- oder Stromgewinnung zugelassen werden.

8.11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen können unter bestimmten Umständen das Ortsbild aber auch das Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandorts selbst beeinträchtigen. Daher werden Werbeanlagen nur eingeschränkt zugelassen, d.h. Werbeanlagen im Wesentlichen nur zu der Stellplatzfläche hin, keine Werbeanlagen oberhalb der Firstlinie und auf den Dachflächen.

Entsprechend der Größe der Einzelhandelsbetriebe sind unterschiedliche große Werbeanlagen zulässig. Bei den großflächigen Einzelhandelbetrieben sind je 2 Werbeanlagen á 4 m² und bei den übrigen nicht großflächigen ist je eine Werbeanlage mit maximal 3 m² zulässig.
Für den Standort einer freistehenden "gemeinschaftlichen" Werbetafel, als Hinweis auf die Einzelhandelsunternehmen am Nahversorgungsstandort, ist im Einfahrtsbereich unmittelbar an der Bonn-Brühler-Straße eine Fläche festgesetzt. Zudem wurden hinsichtlich Höhe (max. 8 m) und Breite (max. 2,0 m) der Werbetafel Festsetzungen getroffen, die sich an den im Bornheimer Stadtgebiet - speziell entlang der Bonn-Brühler-Straße - vorhandenen Werbetafeln orientieren.
Lichtwerbeanlagen mit wechselnden, bewegtem oder laufendem Licht oder laufender Schrift sind wegen ihrer störenden Eigenschaften auf Anwohner aber auch auf den fließenden Verkehr im Bereich der Bonn-Brühler-Straße insgesamt im Plangebiet ausgeschlossen.

8.11.3 Einfriedungen

Dem Sicherheitsbedürfnis entsprechend werden häufig hohe Einfriedungen gewünscht. In der Abwägung zwischen diesem Anliegen und dem Anspruch an ein optisch verträgliches Erscheinungsbild des Nahversorgungsstandortes wurden Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie den sonstigen Grundstücksgrenzen auf eine Höhe von 1,5 m begrenzt festgesetzt.

9. Auswirkungen der Planung

9.1 Städtebauliche Auswirkungen

Das Vorhaben orientiert sich an den im kommunalen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept aufgeführten Leitzielen, u.a.:

- Förderung der Ortsmitte von Merten als Nahversorgungszentrum (NVZ)
- Konzentration zusätzlicher Nahversorgungsangebote ausschließlich auf die zentralen Versorgungsbereiche und Standorte mit Wohngebietsbezug

Dabei wird die Entwicklungsfläche (= jetziges Plangebiet) als am besten geeignet bezeichnet, die angestrebte Funktion eines Ergänzungsstandortes im "Zentralen Versorgungsbereich" Merten zu übernehmen.
Mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind weder wesentliche Auswirkungen auf sonstige infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen in Merten bzw. im Mertener Umland noch nachteilige Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen verbunden.
Das Vorhaben führt insgesamt zu einer Verbesserung der Nahversorgungssituation für Merten und die nahe gelegen Ortschaften.

9.2 Umweltauswirkungen

Die zum gegenwärtigen Kenntnisstand voraussichtlich zu erwartenden Umweltauswirkungen durch das geplante Vorhaben wurden in einer Umweltprüfung ermittelt, beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden **Teil B: Umweltbericht** dargestellt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit der Realisierung des Bebauungsplanes und der Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen ist.
Die zu erwartenden Auswirkungen resultieren vornehmlich aus dem hohen Maß an Versiegelung und betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.
Die Beeinträchtigungen für Flora und Fauna können zum Teil durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden.
Bei den übrigen Schutzgütern (Wasser, Klima/Luft, Landschaft, Kultur- und Sachgüter, und Mensch) sind durch das geplante Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Artenschutz trifft die Artenschutzrechtliche Stellungnahme[9] detaillierte Aussagen:
Zu den Auswirkungen auf den Erhaltungszustand potentiell betroffener Arten, wie Europäische Vogelarten, Fledermäuse sowie Amphibien und Reptilien ist zusammenfassend festzustellen, dass zu allen vorgenannten Arten eine Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schutz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) ausgeschlossen werden kann.

Vögel

Das Plangebiet bietet keine geeigneten Brutplätze für Vogelarten. Auf Grund der intensiven Bearbeitung der Obstplantagen sind Bruten selbst häufiger und anspruchsloser Vogelarten nicht möglich. Das Gebiet stellt zudem kein geeignetes Jagdrevier für Eulen oder Greife dar. Ein Vorkommen des planungsrelevanten Steinkauzes in der Umgebung von Bornheim ist zwar möglich, das Plangebiet und die nähere Umgebung weisen keine geeigneten Strukturen für diese Eulenart auf. Ein früherer Brutnachweis in Merten, außerhalb des Plangebietes, liegt aus dem Jahre 2009 vor.

Fledermäuse

In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Fledermäuse liegen ebenfalls keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebietes als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte vor. Das Gebiet weist keine Bäume oder Gebäude auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Als Jagdrevier ist das Gebiet von geringer potentieller Bedeutung, Ausweichflächen sind in der Nähe in gutem Umfang und besserer Ausstattung vorhanden.

Amphibien und Reptilien

Das Plangebiet ist als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten nicht geeignet. Im Plangebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer, die als Laichlebensraum für Wechsel- und Kreuzkröte genutzt werden können. Auf Grund der intensiven Nutzung der Obstplantage wird ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Reptilienarten, wie die Zauneidechse, nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen.

Am 13.04.2011 erfolgte mit der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine Abstimmung der Behandlung des Artenschutzes zum Projekt. Die Ergebnisse der Potentialabschätzung sind im Umweltbericht in einem eigenen Artenschutzkapitel dargelegt.
Eine Umsetzung der Planung ist somit aus artenschutzrechtlicher Sicht möglich.

10. Realisierung

10.1 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebiets erfolgt von der Bonn-Brühler-Straße (L 183) aus. Hier befinden sich alle notwendigen Versorgungsleitungen.
Hinsichtlich der Löschwasserversorgung enthält der Textteil zum Bebauungsplan einen entsprechenden Hinweis.

Die Entwässerung des Plangebiets erfolgt im Trennsystem.

1. Schmutzwasser

In der Bonn-Brühler-Straße (L 183) befindet sich ein Mischwasserkanal. Somit kann das anfallende Schmutzwasser aus dem Plangebiet über einen neu zu erstellenden öffentlichen Mischwasserkanal unmittelbar dort eingeleitet und der Kläranlage zugeführt werden.

2. Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischen mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist.

[9] Artenschutzrechtliche Stellungnahme, ProBion, Remagen, vom 12. April 2011

Die Hydrogeologische Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes[10] ergab, dass die dortigen Böden nur bedingt (vorgefundenen Durchlässigkeitswerte = k_f-Wert kleiner 5,0 x 10^{-6} m/s) für die Versickerung von Niederschlagswasser geeignet sind. Die geologischen Verhältnisse stellen sich auf Grund von Bohrungen mit sehr tief liegendem Auftreten ausreichend durchlässiger Bodenschichten (Kiessande) dar.

Das Bebauungsplangebiet ist mit einer befestigten Fläche von 50 % im Generalentwässerungsplan der Stadt Bornheim enthalten. Durch die zukünftig zulässige Bebauung wird die berücksichtigte befestigte Fläche überschritten.
Aus diesem Grunde aber auch wegen der zur Versickerung ungeeigneten Bodenverhältnisse (sowohl im Plangebiet als auch in der östlich angrenzenden Obstplantage) ist geplant, das Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Stellplatzanlage über einen Regenwasserkanal in den Mühlenbach zu leiten. Die geplante Kanaltrasse verläuft über die Zufahrtsstraße zur L 183, kreuzt diese und verläuft parallel zur L 183/Bonn-Brühler-Straße bis zur Lortzingstraße. Entlang der Lortzingstraße und dem Grünen Weg führt die Trasse nach Osten, um kurz vor Erreichen der Bahnlinie oberhalb des Hochwasserrückhaltebeckens 5 in den Mühlenbach zu münden.

Das leicht verschmutzte Niederschlagswasser wird vor Einleitung mit einer Regenwasserbehandlungsanlage gemäß dem Runderlass "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz gereinigt.
Die Abflussspitzen werden in einem Regenrückhaltebecken zurückgehalten. Das Becken ist als offenes Becken auf dem Grundstück zwischen dem Kreisverkehrsplatz und der zukünftigen Erschließung des Baugebietes (Me 15.3) vorgesehen.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen wird unmittelbar über einen neu zu erstellenden Mischwasserkanal zum öffentlichen Mischwasserkanal in der Bonn-Brühler-Straße geleitet und der Kläranlage zugeführt.

Diese vorgesehene Lösung zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde der zuständigen Genehmigungsbehörde (Untere Wasserbehörde) beim Rhein-Sieg-Kreis vorgestellt.
Die Detailplanung und weitere Abstimmung mit der zuständigen Behörde erfolgt im Rahmen der sich an das Bebauungsplanverfahren noch anschließenden tiefbautechnischen Fach- und Genehmigungsplanungen gem. § 58 Landeswassergesetz.

10.2 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Verpflichtung zum Ausgleich tritt zwar erst mit dem Eingriff ein, im Rahmen des Bebauungsplanes sind jedoch bereits Ausgleichsüberlegungen nachzuweisen und darzustellen.
Um zu einer Bewertung der mit einer Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffe in die heute noch bestehende Freifläche zu gelangen, wurde im Zuge des Umweltberichtes eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, mit folgendem Ergebnis:
Der durch den Bebauungsplan verursachte Eingriff kann innerhalb des Plangebietes durch Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Wandbegrünungen zu ca. 49 % ausgeglichen werden.
Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 24.402 Biotopwertpunkten (BWP), die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden müssen.
Davon entfallen 3.928 BWP auf die öffentlichen Verkehrsflächen und die verbleibenden 20.474 BWP auf die übrigen Flächen im Plangebiet.
Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung ist dem Umweltbericht zu entnehmen.

In Abstimmung zwischen der Stadt Bornheim und der Unteren Landschaftsbehörde des Rhein-Sieg-Kreises ist als externe Kompensationsmaßnahme die Anlage und die dauerhafte Sicherung eines Feldgehölzes mit lebensraumtypischen Gehölzen auf einer dafür bestimmten Maßnahmenfläche (Gemarkung Merten, Flur 16, Flurstücke 314) vorgesehen. Mit dieser Kompensationsmaßnahme können 11.960 BWP ausgeglichen werden. Näheres hierzu siehe im Umweltbericht.

[10] Hydrogeologische Beurteilung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, GBU-Consult, Alfter, Stand: 1. Juni 2011

Trotz dieser Kompensationsmaßnahme verbleibt ein Defizit von 12.442 BWP, welches durch eine Kompensationszahlung an die Stadt Bornheim auszugleichen ist. Die Stadt Bornheim wird als Kompensationsmaßnahme die Renaturierung eines Teilbereiches von 3.110 m² des Breitbaches zwischen Merten und Sechtem durchführen (u.a. Flurstück 50, Flur14 in der Gemarkung Merten).

Beide Maßnahmen werden durch einen städtebaulichen Vertrag, zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim, vor dem Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan gesichert.

10.3 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist im Plangebiet nicht erforderlich, da sich alle benötigten Grundstücksflächen im Eigentum des Investors befinden.

10.4 Erschließungsmaßnahmen

Zur ordnungsgemäßen Erschließung des Plangebietes sind die im Bebauungsplan ausgewiesenen öffentlichen Verkehrsflächen auszubauen. Neben dem eigentlichen Straßenausbau sind dabei auch die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen herzustellen. Die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen erfolgt auf der Basis einer noch zu erstellenden Ausführungsplanung.
Die Ausführungsplanung des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der Landesstraße 183 erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Ville-Eifel, Euskirchen.
Zur Anbindung des Plangebietes an die L 183 wird durch eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Bornheim und dem Landesbetrieb Straßenbau NRW, Ville-Eifel, Euskirchen geregelt.

10.5 Kosten

Die durch das Vorhaben verursachten Kosten, die Unterhaltung von Anlagen, Bestellung von Grunddienstbarkeiten u.a. übernimmt der Investor.
Die hierzu notwendigen Regelungen erfolgen über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Investor und der Stadt Bornheim.

11. Flächenbilanz (mit CAD ermittelt)

Plangebiet, gesamt		**20.571 m²**	**100 %**
1.	**Sondergebiet (SO - Einzelhandel)**	**17.651 m²**	**85,8 %**
2.	**Allgemeines Wohngebiet (WA)**	**330 m²**	**1,6 %**
3.	**Öffentliche Verkehrsflächen**	**2.046 m²**	**10,0 %**
4.	**Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**	**544 m²**	**2,6 %**

12. Gestaltungsplan

Als Anlage zur Begründung wurde ein Gestaltungsplan erstellt. Dieser enthält Darstellungen hinsichtlich der Bepflanzung der Stellplatzanlage und Gestaltung der Fassaden. Die Vorgaben sind durch den Investor einzuhalten.

B-Plan ME 15.3 — Bebauungsplan ME 15.2 — B-Plan ME 15.1

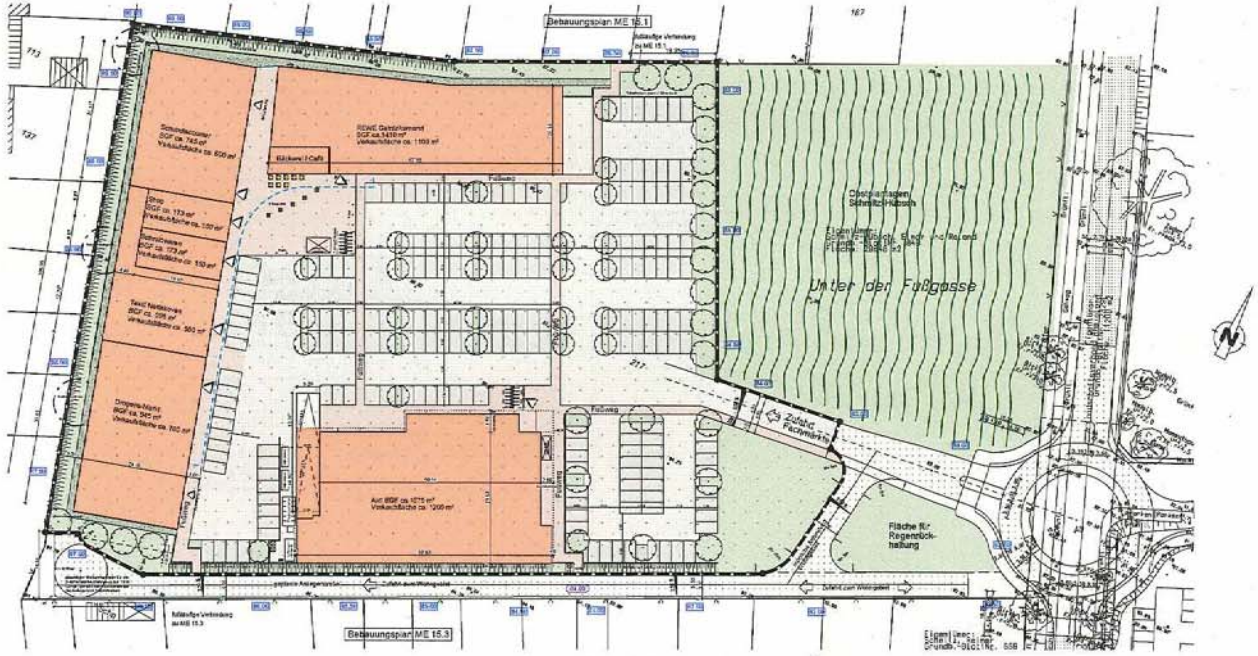
Ansicht von Osten (Parkplatz) 1:200

Ansicht von Osten (Parkplatz) 1:200

Systemschnitt
Arkade - Glasdach
o. Maßstab

Ansicht von Süden (Parkplatz) 1:200

Ansicht von Norden (Parkplatz) 1:200



Übersichtsplanung 1:500

Urheberrechtsschutz:
Das Urheberrecht an allen Unterlagen und Leistungen verbleibt beim Planverfasser. Vervielfältigungen und Weitergabe an Dritte erfolgt nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Planverfassers. Zuwiderhandlung verpflichtet zum Schadenersatz.

650 - Fachmärkte Merten

Gestaltungsplan zum Bebauungsplan ME 15.2
Anlage zur Begründung

Name	Datum	Index	- Änderung -
AF	08.04.2011	A	Parkpl., 210 PKW-Stellpl., 46 Bäume, Ansichten überarbeitet
AF	11.04.2011	B	Märchenpo ausgebaucht
AF	31.05.2011	C	Entfall Muden-Rippen-Element, Regen/Sonnenhaltung
AF	16.06.2011	D	Verkaufsflächen angepasst, Ansichten Aldi überarbeitet (Schiff-Proof gedreht)
AF	29.06.2011	E	Ansichten- Abbl. Farbe Stützen n. Rücksprache Büro Becker (Kali)

Bauherr

Bauvorhaben: Errichtung von Fachmärkten
Bonn-Brühler-Straße, 53332 Bornheim

Zeichnung: Ansichten + Rahmenplanung

Zeichn.-NR.	Index	Datum	Projekt-NR.	07-650	Verfasser AF	Plan Nr. (215)
2.30	E	29.06.2011	Datum	08.04.2011	Maßstab	1:200/500

DEDERICHS Projektbau GmbH
53332 Bornheim-Roisdorf Johann-Philipp-Reis-Str. 9 Tel. 02222 - 9931-0

TEIL B: UMWELTBERICHT [11]

1 Einleitung

1.1 Anlass und Aufgabenstellung

Die Stadt Bornheim beabsichtigt die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Ortsteil Merten. Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 (4) Baugesetzbuch[12] (BauGB) bei der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes. Die Ergebnisse werden im Umweltbericht dargestellt. Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes beschränken sich auf einen dem Projekt angemessenen Umfang.

Die Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 durchgeführt. In den Umweltbericht sind die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit der Kompensationsflächenberechnung, sowie die artenschutzrechtliche Vorprüfung integriert. Im Umweltbericht sind alle für die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG[13] entsprechend der Handlungsempfehlung in der Bauleitplanung[14] geprüft. Der vorliegende Umweltbericht entspricht dem Planungsstand des Entwurfes zum Bebauungsplan.

1.2 Inhalte und Ziele der Planung

Ein von der Stadt Bornheim in Auftrag gegebenes Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ergab u.a. ein Handlungserfordernis für den Ausbau des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten. Daraufhin prüfte die Stadt Bornheim vier mögliche Standorte für einen Lebensmittel-Discounter zwischen Walberberg und Kardorf. Der Rat der Stadt Bornheim entschied sich bei seiner Sitzung am 6. März 2008 für den Standort in Merten an der L183 Bonn-Brühler-Straße.
Geplant sind ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkefachmarkt, ein Drogeriemarkt sowie mehrere Fachmärkte und ein Parkplatz. Die Erschließung der Fläche soll ausschließlich über einen neuen Kreisverkehr an der L183 Bonn-Brühler-Straße in Höhe des Obsthofes Schmitz-Hübsch erfolgen. Kleinere Fußgängerwege sollen eine Verbindung zwischen den anliegenden Straßen und den neuen Einkaufsmärkten bieten. Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 20.571 m².

[11] Büro RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, Stand 8. Juni 2011

[12] Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl I S. 2585)

[13] Gesetz zur Neuregelung des Naturschutz und der Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29. Juli 2009

[14] Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben nach der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 24.08.2010

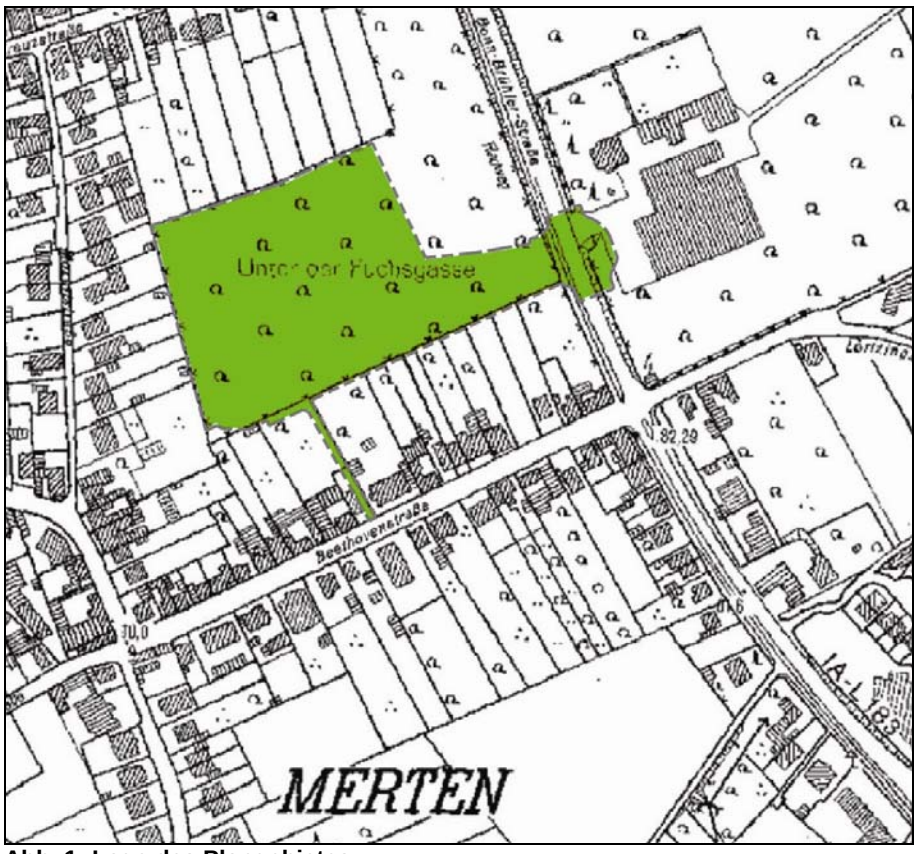


Abb. 1: Lage des Plangebietes

1.3 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Der größte Teil des Plangebietes ist als Sondergebiet mit einer GRZ von 0,8 geplant, wobei eine Überschreitung von 10% der GRZ zulässig ist. Im Bereich des Sondergebietes entstehen großflächige Gebäude für den Einzelhandel. Vorgesehen ist zudem eine Stellplatzanlage und Flächen zur Begrünung. Im Osten des Plangebietes findet über einen Kreisverkehr die Erschließung des Plangebiets über die Bonn-Brühler-Straße (L183) statt. In diesem Bereich befindet sich darüber hinaus eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser. Im Süden des Plangebietes wird als Fußgängerverbindung zur Beethovenstraße ein Allgemeines Wohngebiet mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Zu der nördlich und südliche angrenzenden Wohnbebauung werden Lärmschutzwände errichtet.

1.4 Bedarf an Grund und Boden

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Tabelle 1: Flächenbilanz

• Planfestsetzung	• Flächen (m²)*	• Anteil in %
Allgemeines Wohngebiet, Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	**330 m²**	**1,6 %**
Sondergebiet, GRZ 0,8 (Überschreitung um 10 % zulässig) davon	**17.651 m²**	**85,8 %**
überbaubare / versiegelbare Fläche	15.533 m²	
nicht überbaubare / nicht versiegelbare Fläche	2.118 m²	
Verkehrsflächen	**2.046 m²**	**10 %**
Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	**544 m²**	**2,6 %**
Gesamtfläche	**20.571 m²**	**100 %**

2 Darstellung der einschlägigen Fachpläne und Fachgesetze

2.1 Übergeordnete Pläne

Der Regionalplan weist die Fläche des Plangebietes westlich der L183 als allgemeinen Siedlungsbereich dar. Der Bereich östlich der L183 wird als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

Der am 09.12.2010 vom Rat der Stadt Bornheim beschlossene Flächennutzungsplan[15] (FNP) der Stadt Bornheim wurde am 13.04.2011 von der Bezirksregierung Köln genehmigt.
Von dieser Genehmigung ausgenommen wurde die dem Bebauungsplan Me 15.2 zugrunde liegende Sondergebietsfläche SO H 4 in Merten.
Diese Sondergebietsfläche wurde von der Genehmigung ausgenommen, weil die textliche Darstellung für die 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 Stadt Bornheim führt daher parallel, neben dem laufenden Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 (der dieses Sondergebiet beinhaltet), ein weiteres Verfahren zur Ergänzung des Flächennutzungsplanes durch. Damit soll die fehlende Darstellung der Größe der Verkaufsflächen ergänzt werden.

Der Landschaftsplan[16] weist für den Bereich des Plangebiets das Entwicklungsziel 1a aus: „Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft.“

2.2 Nationale und europäische Schutzgebiete und Schutzfestsetzungen

Das Plangebiet berührt keine nationalen Schutzgebiete oder -objekte nach Bundesnaturschutzgesetz oder Landschaftsgesetz NW[17]. Es befinden sich weder nach §62 Landschaftsgesetz NW geschützte Flächen der landesweiten Biotopkartierung Nordrhein-Westfalen noch im Biotopkataster der LANUV[18] erfasste Biotope innerhalb des Plangebietes. Europäischen Schutzgebiete wie FFH- oder Vogelschutzgebiete werden durch das Plangebiet nicht berührt.

Im unmittelbaren und weiteren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine durch das Land Nordrhein-Westfalen gemeldeten FFH- oder Vogelschutzgebiete.

Die Stadt Bornheim verfügt nicht über eine Baumschutzsatzung.

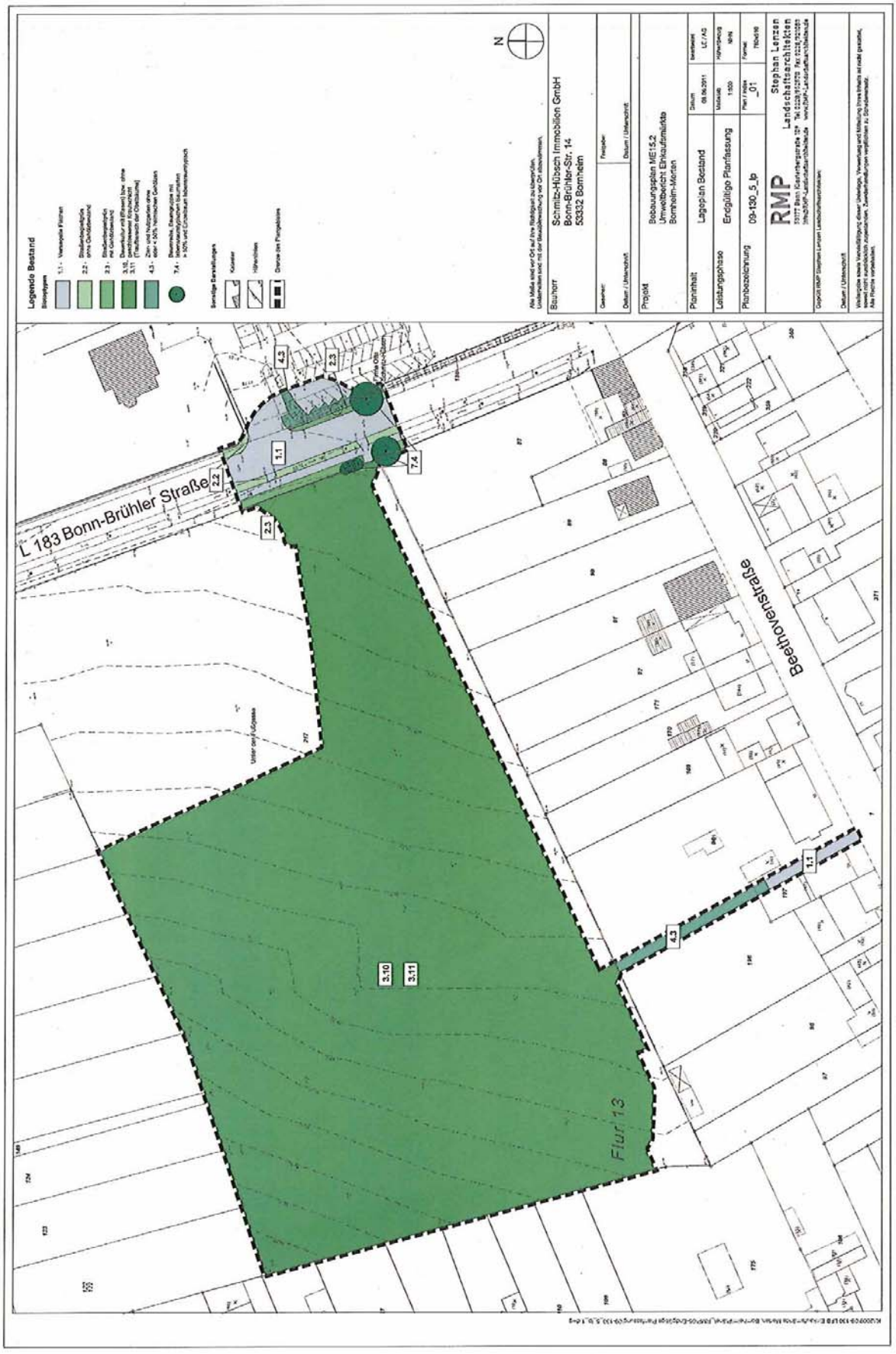
[15] Stadt Bornheim: Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim, Stand vom 09.12.2010

[16] Rhein-Sieg-Kreis: Landschaftsplan Nr. 2 Bornheim

[17] Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185)

[18] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV)

Bestandsplan



3 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Die Beschreibung der Umweltbelange, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, erfolgt entsprechend der Systematik nach §1 (6) Nr. 7 BauGB und §1a BauGB anhand der Einteilung in verschiedene Umweltschutzgüter. In der Bestandsaufnahme werden diese hinsichtlich ihrer Eignung, Empfindlichkeit und Vorbelastung beschrieben und bewertet.

3.1 Schutzgüter Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt Vegetation und Biotope

Potenzielle natürliche Vegetation

Im Plangebiet würde sich nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzungen ein für den Ville-Osthang typischer Maiglöckchen-Buchenwald als potenzielle natürliche Vegetation einstellen. Dieser Vegetationstyp weist u.a. folgende naturraumtypischen Gehölzarten auf:

Tabelle 2: Liste der bodenständigen Gehölze im Untersuchungsraum

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
Buche	*Fagus sylvatica*	Espe	*Populus tremula*
Traubeneiche	*Quercus petraea*	Hasel	*Corylus avellana*
Hainbuche	*Carpinus betulus*	Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Winterlinde	*Tilia cordata*	Hundsrose	*Rosa canina*
Salweide	*Salix caprea*	Schlehe	*Prunus spinosa*
Vogelbeere	*Sorbus aucuparia*		

Biotoptypen

Im November 2010 erfolgte eine flächendeckende Erfassung des Biotop- und Vegetationsbestandes im Plangebiet. Die Einteilung der Biotoptypen basiert auf der Einteilung nach dem LANUV-Biotopwertverfahren[19]:

Tabelle 3: Vorhandene Biotoptypen im Plangebiet

Biotop-Code	Biotoptyp	Wert
1.1	Versiegelte Fläche	0
2.2	Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	2
2.3	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	4
3.10	Dauerkultur (Obstplantage) ohne geschlossener Krautschicht (Traufbereich der Obstbäume)	2
3.11	Dauerkultur (Obstplantage) mit geschlossener Krautschicht (Rasen)	3
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50% heimischen Gehölzen	2
7.4	Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch	5

[19] Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen: Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung in NRW, 2008

1.1 - Versiegelte Fläche

Das Plangebiet ist durch einen geringen Anteil an überbauter und versiegelter Fläche gekennzeichnet. Versiegelte Flächen finden sich im Bereich der L 183 und der parallel verlaufenden Geh- und Radwege sowie der Zufahrts- und Parkplatzflächen des Obsthofes Schmitz-Hübsch und kleinflächig auch im Bereich der Verbindung zur Beethovenstraße. Eine naturschutzfachliche Bedeutung besteht nicht.

2.2 / 2.3 - Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand und mit Gehölzbestand
Entlang der L 183 befinden sich beidseitig schmale Grünflächen. Es handelt sich hierbei um typische Straßenbegleitgrünflächen mit geringem naturschutzfachlichem Wert. Abschnittsweise befinden sich lebensraumtypische Gehölze, u.a. ein Erlengebüsch auf diesen Flächen. Diese Biotoptypen sind aufgrund der intensiven Pflege und der erheblichen Immissionsbelastung durch den angrenzenden Straßenverkehr von naturschutzfachlich geringer Bedeutung.

3.10 / 3.11 - Dauerkultur ohne bzw. mit geschlossener Krautschicht
Die ca. 1,7 ha große Fläche der Apfelbaumplantage stellt sich als der prägende Biotoptyp des Plangebietes dar. In diesem Bereich wird intensiv Obstbau betrieben. Die vorhandenen Obstbäume stehen in geraden Reihen mit einem Abstand von ca. 3,5 m. Bei der Krautschicht handelt es sich um dauerhaft kurz gehaltenen Rasen im Bereich zwischen den Baumreihen. Der Traufbereich, sowie die Randflächen der Plantage werden von Aufwuchs freigehalten. Aufgrund der intensiven Nutzung weist dieser Biotoptyp eine untergeordnete Lebensraumfunktion auf.

4.3 - Zier- und Nutzgarten ohne oder < 50% heimischen Gehölzen
Im Bereich der Parkplätze des Obsthofes befinden sich Grünflächen. Diese Flächen sind mit Zierpflanzen gestaltet und unterliegen einer intensiven Pflege. Im Bereich der Verbindung zur Beethovenstraße befindet sich ein privater Hausgarten. Eine Lebensraumfunktion besteht nicht.

7.4 - Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch
Innerhalb der Abgrenzung des Plangebietes befinden sich zwei Bäume an der L 183. Es handelt sich um eine Birke und ein Bergahorn, die aufgrund der Vorbelastung durch den Straßenverkehr von eingeschränkter naturschutzfachlicher Bedeutung sind.

Fauna
In Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG wurde im Rahmen des Umweltberichtes eine Stellungnahme des Büros PROBION[20] angefertigt. Hierbei wurde die Fläche von einer Biologin begutachtet. Zudem wurden Daten zu Vorkommen planungsrelevanter Arten im Gebiet und der weiteren Umgebung abgefragt. Die Stellungnahme ist dem Umweltbericht im Anhang beigefügt. Das Plangebiet ist als Lebensraum für Tiere von geringer Bedeutung, da keine natürlichen oder naturnahen Biotoptypen vorhanden sind. In Folge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der Nähe zu der Landesstraße ist das Plangebiet erheblich vorbelastet. Faunistische Kartierungen planungsrelevanter Arten wurden

Vögel
Das Plangebiet bietet keine geeigneten Brutplätze für Vogelarten. Aufgrund der intensiven Bearbeitung der Obstplantagen sind Bruten selbst häufiger und anspruchsloser Vogelarten nicht möglich. Das Gebiet stellt zudem kein geeignetes Jagdrevier für Eulen oder Greife dar. Ein Vorkommen des planungsrelevanten Steinkauzes in der Umgebung von Bornheim ist zwar möglich, das Plangebiet und die nähere Umgebung weisen aber keine geeigneten Strukturen für diese Eulenart auf. Ein früherer Brutnachweis in Merten, außerhalb des Plangebietes, liegt aus dem Jahre 2009 vor.

[20] Dipl. Biologin Undine Hauptmann; PROBION – Büro für Tierökologie, Vegetationskunde und Landschaftsplanung; Remagen

Fledermäuse
In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Fledermäuse liegen keine Hinweise auf eine Nutzung des Plangebietes als Quartierstandort vor. Das Gebiet weist keine Bäume oder Gebäude auf, die als Fledermausquartiere genutzt werden können. Als Jagdrevier ist das Gebiet von geringer Bedeutung.

Amphibien und Reptilien
Das Plangebiet stellt keinen Lebensraum für Amphibien- und Reptilienarten dar. Im Gebiet und der näheren Umgebung befinden sich keine Gewässer, die als Laichlebensraum für Amphibienarten genutzt werden können. Aufgrund der intensiven Nutzung der Obstplantage wird ein Vorkommen von Reptilienarten ausgeschlossen.

Biologische Vielfalt
Die biologische Vielfalt oder Biodiversität ist die „Variabilität unter lebenden Organismen jeglicher Herkunft [...].“Dies umfasst die genetische Vielfalt innerhalb der Arten und zwischen den Arten sowie die Vielfalt der Ökosysteme. Die biologische Vielfalt beinhaltet somit alles, was zur Vielfalt der belebten Natur beiträgt. Repräsentanten der lokalen und regionalen Biodiversität eines bestimmten Raumes sind die dort ansässigen Pflanzen und Tiere.[21]
Im Plangebiet kommen häufige, für den Siedlungsraum typische Arten und Biotoptypen vor, wobei vorrangig die strukturarme Obstplantage die Biotopausstattung dominiert.
Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung als Obstplantage eine sehr geringe Artenvielfalt auf. In der Umgebung kommen häufige, für den Siedlungsraum typische Arten und Biotoptypen vor.

3.2 Schutzgut Boden

Morphologie, Geologie und Böden
Der höchste Punkt des Plangebiets liegt mit 89,5 m N.N. im Nordwesten des Plangebiets. Das Gelände fällt nach Osten hin auf 81,0 m N.N. ab.
Die Bodenkarte[22] weißt für das Plangebiet die Bodentypen Parabraunerde, z.T. mäßig bis schwach erodiert (L32) und Kolluvium, z.T. pseudovergleyt oder vergleyt (K31) aus.
Bei der **Parabraunerde (L32)** handelt es um schluffige Lehmböden aus Löß (Pleistozän) mit Kalk im tiefen Unterboden. Vorwiegend werden Flächen mit diesem Bodentyp ackerbaulich genutzt. Der Boden gilt als gut bearbeitbar, hat eine Sorptionsfähigkeit und liefert sehr hohe Erträge bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit. Die Bodenwertzahl liegt zwischen 70 und 90.
Bei dem **Kolluvium (K31)** handelt es sich um tiefreichend schwach humose, schluffige Lehmböden aus umgelagertem Lößlehm und Löß (Holozän) über Sand, Kies und Geröllen der Haupt-, Mittel- oder Niederterrasse (Pleistozän), stellenweise über Sand, Kies und Ton (Tertiär). Die Bodenwertzahl liegt ebenfalls im sehr hohen Bereich zwischen 70 und 90. Die Nutzung der Böden ist bei sehr hohem Ertrag und guter Bearbeitbarkeit meist ackerbaulich, stellenweise kommt auch Grünlandnutzung vor. Der Boden weist eine hohe Sorptionsfähigkeit bei mittlerer Wasserdurchlässigkeit auf.

Die Karte der schutzwürdigen Böden[23] weist beide Bodentypen als schutzwürdig aufgrund ihrer besonders hohen natürlichen Bodenfruchtbarkeit aus.

[21] vgl. Entwurf „Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt“, Bundesamt für Naturschutz, Stand Juli 2005
[22] Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5306 Euskirchen, M1:5000, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Nordrhein-Westfalen 1974

[23] Geologischer Dienst Nordrhein-Westfalen [Hrsg.] (2004): Karte der schutzwürdigen Böden.- Auskunftssystem Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen, Bearbeitungsmaßstab 1:50.000: 17 Themenkt. u. Kt. „Schutzwürdige Böden“ als Vektorkt.;Krefeld.–[CD-ROM, 2. Veränd. Aufl.] – ISBN 3-86029-709-0.

Altlasten / Vorbelastung

Im Bereich des Plangebiets liegen keine Angaben zu Altlasten vor. Nördlich außerhalb des Plangebietes liegt nach Altlastenkataster[24] des Rhein-Sieg-Kreises der Altstandort mit der Registriernummer 5207/1010. Auf diesem Gelände wurde ehemals eine Tankstelle betrieben.

3.3 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser
Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.

Grundwasser
Das Plangebiet ist nicht als Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebiet ausgewiesen.
Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 30 m. Das Grundwasser ist aufgrund der starken Überdeckung von Lößlehm gegen Stoffeinträge geschützt ist. Die anstehenden, tiefgründigen Lössböden des Plangebietes lassen keine Versickerung durch einen Tiefbrunnen innerhalb des Plangebiets zu.

3.4 Schutzgüter Klima und Luft

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch geprägten, gemäßigten Klimabereich und dem niederschlagsreichen Mittelgebirgsklima. Folgende großräumige Klimadaten gibt der Deutsche Planungsatlas für den Untersuchungsraum:
Mittlere Lufttemperatur im Januar: 1,5°C
Mittlere Lufttemperatur im Juli: 18°C
Mittlere Jahresniederschlagshöhen: 650 mm
Die Plangebietsfläche weist keine lufthygienisch bedeutsamen Funktionen auf. Aufgrund der riegelhaften Bebauung oberhalb des Plangebietes ergeben sich keine klimatisch wirksamen Kaltluftabflüsse vom Ville-Osthang in Richtung Rheintal.

3.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet liegt im Rhein-Sieg-Kreis auf dem Gebiet der Stadt Bornheim im Ortsteil Merten. Naturräumlich befindet sich das Plangebiet laut Handbuch der naturräumlichen Gliederung[25] im Bereich der Köln-Bonner Rheinebene (551). Südlich von Brühl ist der Bereich der Brühler Lößplatte (551.40) geprägt von großen Ackerflächen und Intensivkulturen.
Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Siedlungsbebauung von Bornheim-Merten. Westlich der L183 stellt die Obstbaumplantage die letzte größere Freifläche in einem ansonsten mit Einfamilienhäusern bebauten Umfeld dar. Direkt an die Plantage grenzen größtenteils die recht großen und teilweise sehr strukturreichen Gärten. Östlich der Landstraße beginnt der Übergangsbereich von der Siedlung in die freie Landschaft. Der Obsthof direkt an der Landstraße liegt bereits umgeben von weiteren Obstbaumplantagen. Es schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an die Obstplantagen an.

3.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Denkmalgeschützte Gebäude oder Kulturgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Als bekanntes Bodendenkmal verläuft am südöstlichen Rande des Plangebietes die Trasse einer römischen Wasserleitung. Weitere Bodendenkmäler sind im Bereich des Plangebietes nicht bekannt.

Im Plangebiet befinden sich keine bekannten Sachgüter.

[24] Stellungnahme des Rhein-Sieg-Kreises Amt 61 - Planung vom 06.10.2009

[25] Bundesanstalt für Landeskunde: „Handbuch der naturräumlichen Gliederung Deutschlands, 6. Lieferung, Remagen, 1959

3.7 Schutzgut Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit

Erholungs- und Freiraumfunktion
Das Plangebiet umfasst ein Grundstück, das einer privaten Nutzung (Obstbaumplantage) unterliegt und wird von einer Wohnbebauung an der Kreuz-, Mozart- und Beethovenstraße eingerahmt. Das Gebiet bietet daher keine Möglichkeit der Erholungsnutzung. Die Gärten der Wohngebäude im Anschluss an das Plangebiet dienen der privaten Erholungsnutzung. Entlang der L183 verläuft ein Radweg durch das Plangebiet. Im Anschluss an die westliche Grenze des Plangebietes beginnt der Übergang in die freie Landschaft. Im Plangebiet befinden sich keine nennenswerten Strukturen, die eine Verbindung zu den angrenzenden Freiflächen schaffen.

Lärmbelastung
Maßgebend für die Lärmbelastung im Plangebiet ist die Hauptverkehrsstraße L 183 Bonn-Brühler-Straße. Hier liegt der DTV (durchschnittlicher täglicher Verkehr über alle Tage des Jahres) bei 11.000 Kfz-Fahrten. Die Kreuzstraße ist mit 3.600 und die Beethovenstraße mit 4.400 Kfz DTV belastet[26].

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern
Die unterschiedlichen Schutzgüter stehen grundsätzlich über Wechselwirkungen miteinander in Verbindung. Ein Beispiel hierfür ist die Verunreinigung von Luft, die zur Kontamination von Boden und Wasser führen kann. Dadurch wiederum kann es zur Akkumulation von Schadstoffen in der Nahrungskette kommen, wovon Menschen und Tiere betroffen sind.
Im Plangebiet bestehen die allgemein bekannten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser und Tiere und Pflanzen. Sie besitzen nur eine geringe Bedeutung für die Betrachtung der Schutzgüter.

3.9 Bestand artenschutzrechtlich relevanter Arten
Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)[27] besteht bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2, Satz 1 die Verpflichtung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Abs. 1 i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG zu prüfen. Demnach sind alle im Wirkraum des Plangebiets vorkommenden oder potenziell möglichen artenschutzrechtlich relevanten Arten zu betrachten und der Einfluss des Vorhabens zu beurteilen.
Die artenschutzrechtliche Beurteilung basiert auf der Untersuchung des Plangebietes und der Auswertung verfügbarer Daten durch die Biologin Undine Hauptmann, Büro PROBION[28]. Die artenschutzrechtliche Stellungnahme ist dem Umweltbericht im Anhang beigefügt. Sie orientiert sich an den Empfehlungen der „Verwaltungsvorschrift Artenschutz“ des MUNLV[29] in Verbindung mit der Handlungsempfehlung zum „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“[30].
Die artenschutzrechtliche Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Plangebiets keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, der vom LANUV im Internet herausgegebenen Liste der planungsrelevanten Arten des Messtischblattes '5207 – Bornheim[31]', vorkommen. Im Folgenden werden die Ergebnisse der Beurteilung zu den relevanten Artengruppen kurz dargestellt.

---

[26] Ingenieurgruppe IVV: Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum BP Me 15.2 Bornheim-Merten, Mai 2011

[27] Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landespflege vom 29.Juli 2009

[28] Dipl. Biologin Undine Hauptmann; PROBION (2011): Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Bebauungsplan in Bornheim-Merten: B-Plan Me 15.2. Remagen

[29] Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinien 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren (VV-Artenschutz) i.d.F. der 1. Änderung vom 15.09.2010

[30] Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben – Gemeinsame Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010

[31] http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten/blatt/liste/5207

Fledermäuse
Das Plangebiet weist nach fachlicher Einschätzung keine Quartiermöglichkeiten für die im Umfeld vorkommenden Fledermausarten auf. Die als Obstplantage genutzte Fläche ist als Nahrungslebensraum (Jagdgebiet) für Fledermäuse aufgrund der Strukturarmut von untergeordneter Bedeutung. Es fehlen zudem deutliche vertikale Strukturen (hohe Bäume), die oftmals als Orientierungshilfe innerhalb der Jagdreviere dienen. Es ist nicht auszuschließen, dass die angrenzenden Wohngebäude als Sommerquartiere von Zwergfledermäusen und anderen Arten genutzt werden. Auch in den alten Zedern und Koniferen am Hof neben den Verkaufs- und Lagergebäuden von Schmitz-Hübsch und in einigen alten Obstbäumen in der Umgebung können sich Quartiere befinden.

Vögel
In Hinblick auf die artenschutzrechtlich relevante Gruppe der Vogelarten ist festzustellen, dass das Plangebiet aufgrund der intensiven Nutzung der Obstplantage als Brutstandort von geringer Bedeutung ist. Es besteht zudem eine erhebliche Vorbelastung durch die angrenzende L 183. Im Umfeld des Plangebietes werden überwiegend verbreitete und ungefährdete Vogelarten erwartet.
Ein Vorkommen des in der Umgebung vorkommenden, mittlerweile in der niederrheinischen Bucht stark gefährdeten Steinkauzes, wird nach fachlicher Einschätzung im Plangebiet ausgeschlossen. Es liegt lediglich ein früherer Brutnachweis außerhalb des Plangebietes aus dem Jahre 2009 vor. Die intensiv landwirtschaftlich genutzte Anlage im Plangebiet eignet sich nicht als Brutlebensraum. Nicht auszuschließen ist ein Vorkommen des Haussperlings bzw. der Mehl- und Rauchschwalbe in den angrenzenden Wohngebäuden. Gleiches gilt auch für die Schleiereule. Sporadisch kann das Plangebiet von Greifvogelarten, wie Mäusebussard, Turmfalke und Sperber, als Jagdlebensraum genutzt werden.

Amphibien / Reptilien
Im Gebiet von Bornheim ist das Vorkommen der im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Amphibien, Wechsel- und Kreuzkröte und der Reptilienart, Zauneidechse, bekannt[32]. Ein Vorkommen der benannten Arten im Plangebiet wird nach fachlicher Einschätzung ausgeschlossen. Es liegen weder geeignete Laichgewässer für Amphibien, noch geeignete Sonn- und Eiablageplätze für die Zauneidechse vor. Die Kreuz- und Wechselkröte kommt schwerpunktmäßig im Umfeld der Kiesgruben zwischen Roisdorf und Hersel vor. Die nächst bekannten Vorkommen der Zauneidechse befinden sich im Umfeld der Bahntrasse.

Sonstige Arten
Die in der LANUV-Liste zum Messtischblatt 5207 „Bornheim“ aufgeführten sonstigen artenschutzrechtlich relevanten Arten, wie der Nachtkerzen-Schwärmer und das Froschkraut kommen im Plangebiet und der weiteren Umgebung nicht vor.

4 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes und Umsetzung der Schutz-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht mit erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen. Die zu erwartenden Auswirkungen resultieren vornehmlich aus dem hohen Maß an Versiegelung und betreffen die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen.

4.1 Schutzgut Tiere und Pflanzen
In Folge der Realisierung des Vorhabens kommt es zu einem Verlust des vorhandenen Biotoptypenbestandes. Es handelt sich hierbei um überwiegend naturschutzfachlich geringwertige

[32] COSCHET CONSULT (2009): Maßnahmenkonzept der Stadt Bornheim für den Artenschutz im Bereich zwischen Roisdorf und Hersel.

Flächen ohne nennenswerte Lebensraumfunktionen. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Apfelniederstammplantage werden Vorkommen wertgebender Arten ausgeschlossen. Der Bau des Kreisverkehrsplatzes im Bereich der L 183 verursacht den Verlust zweier straßenbegleitender Bäume. Dieser Verlust wird durch die Neupflanzungen von standortheimischen Bäumen ausgeglichen. Insgesamt betrachtet ergeben sich keine erheblichen Umweltauswirkungen infolge der geplanten Bebauung.

4.2 Schutzgut Boden

Es gehen Böden, die aufgrund ihrer besonders hohen Fruchtbarkeit, als schutzwürdig eingestuft sind, dauerhaft verloren.
Im Zuge der umweltschützenden Maßnahmen kommt es zu flächigen Pflanzungen im und außerhalb des Plangebietes. Somit werden Bereiche für unversiegelte Böden gesichert.

4.3 Schutzgut Wasser

Während der Bauzeit besteht das Risiko der Boden- und Grundwasserkontamination durch auslaufende Treib- und Schmiermittel von Baufahrzeugen und -maschinen. Es ist auch mit dem Anfall baubedingter Abwässer zu rechnen.
Durch die Neuversiegelung der Flächen kommt es zu einem erhöhten Oberflächenabfluss. Die anstehenden, tiefgründigen Lössböden des Plangebietes lassen, nach Realisierung der Planung, keine Versickerung durch einen Tiefbrunnen innerhalb des Plangebiets zu. Das Niederschlagswasser soll über einen Kanaltrasse in den Mühlenbach geleitet werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als gering eingestuft.

4.4 Schutzgut Klima / Luft

Durch an- und abfahrende Baufahrzeuge sowie den Betrieb von Baufahrzeugen und -maschinen auf der Baustelle kommt es während der Bauzeit zu Lärm-, Abgas- und Staubentwicklungen. Dies kann sich in den angrenzenden Bereichen sowohl auf Tiere und Pflanzen als auch auf den Menschen negativ auswirken.
Das derzeitige Freilandklima am Siedlungsrand wird sich durch Überbauung und Versiegelung zu einem Klima der mäßig verdichteten Siedlungsbereiche hin verändern. Durch den zunehmenden Ziel- und Quellverkehr kommt es zu einer geringfügigen Erhöhung der verkehrsbedingten Emissionen. Durch Gehölz- und Baumpflanzungen und somit Beschattung der versiegelten Flächen können die negativen Auswirkungen gemindert werden. Die Änderungen der lufthygienischen und der klimatischen Situation werden als geringfügig eingestuft.

4.5 Schutzgut Landschaft

Die Baustellen und der Baubetrieb werden das Erscheinungsbild der Landschaft vorübergehend beeinträchtigen.
Mit der Realisierung des Bauvorhabens rückt eine Sondergebietsnutzung an die bestehende Wohnbebauung heran. Die Obstplantage im Plangebiet entfällt und es entstehen große Einkaufsmärkte. Begrünungsmaßnahmen als neue positiv zu bewertende Strukturen dienen der Kompensation des Eingriffs und der Eingrünung des Vorhabens in das Umfeld. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden als gering eingestuft.

4.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Um die genaue Lage der römischen Wasserleitung zu verifizieren wurden ein Suchschnitte und mehrere Geosondagen durchgeführt[33]. Da die vom Landschaftsverband Rheinland (LVR) erwähnten Fundstellen in der Umgebung alle in größerer Entfernung vom Plangebiet liegen, sind hierfür keine weiteren Suchschnitte notwendig. Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden

[33] Archaeologie.de: Abschlussbericht zur archäologischen Sachstandsermittlung in Bornheim-Merten B-Plan Me 15.2, März 2011

während den Baumaßnahmen ist die Stadt Bornheim als Untere Denkmalbehörde zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Stellungnahme des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter werden als gering eingestuft.

4.7 Schutzgut Mensch

Durch die geplante Maßnahme kommt es innerhalb des Plangebietes nicht zu einem Verlust von Erholungs- und Freizeitfunktionen. Die geplante Maßnahme führt zu einer Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten.
Laut der Verkehrsuntersuchung der IVV steigt durch die geplanten Maßnahmen das tägliche Verkehrsaufkommen auf der Bonn-Brühler-Straße um 3.030 Kfz-Fahrten pro Tag. Der Knoten Bonn-Brühler-Straße / Kreuzstraße / Händelstraße wird demnach auch zukünftig ausreichend leistungsfähig sein. Der zur Erschließung des Parkplatzes geplante Kreisverkehr besitzt eine hohe Verkehrsqualität und Leistungsfähigkeit. Der Knoten Bonn-Brühler-Straße / Beethovenstraße / Lortzingstraße hingegen erreicht auch ohne den zusätzlichen Verkehr durch die Maßnahmen im Plangebiet nur mangelhafte Leistungsfähigkeit. Die zusätzlichen Verkehre verschlechtern die Situation nur sehr geringfügig.

Alle Geräuschquellen im Zusammenhang mit der Nutzung des Bauvorhabens halten den Immissionsrichtwert zur Tages- und Nachtzeit ein[34]. Auch die Verkehrsgeräuschsituation überschreitet im Sinne der 16. BImSchV und der TA Lärm keine Immissionsgrenzwerte. Aus schalltechnischer Sicht kann das Fachmarktzentrum wie geplant realisiert werden.
Voraussetzungen hierfür werden:

- Beachtung der angegebenen Nutzungsansätze und der Voraussetzung für die Schallimmissionswerte
- Absicherung der angegebenen maximal zulässigen A-Schallleistungspegel der technischen Anlagen
- Errichtung der vorgesehenen Lärmschutzwände am Parkplatz

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering eingestuft. Die geplanten Maßnahmen verbessern das Nahversorgungsangebot.

4.8 Betroffenheit artenschutzrechtlich relevanter Arten

Wie in Kapitel 3.6 dargelegt, liegen keine Hinweise für ein Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten im Plangebiet vor.
Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG werden in Folge der geplanten Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen nicht verletzt. Nach fachlicher Einschätzung gehen von dem geplanten Vorhaben keine Wirkungen aus, die angrenzende empfindliche Lebensräume beinträchtigen können.

4.9 Voraussichtliche Entwicklung ohne das Planvorhaben

Andere Planungsvorhaben für das Plangebiet sind nicht bekannt. Ohne die Umsetzung der Planung ist davon auszugehen, dass die Obstplantage weiterhin als landwirtschaftliche Anbaufläche genutzt werden würde. Die weiteren, mit dem Vorhaben in Verbindungen stehenden Flächen, würden ebenfalls keine Nutzungsänderung erfahren. Durch den anzunehmenden Bevölkerungszuwachs würde das Verkehrsaufkommen laut Verkehrsuntersuchung der IVV zwischen 2015 bis 2020 um ca. 0,8 bis 1,5 % steigen.

[34] Kramer Schalltechnik GmbH: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Me 15.2 (Fachmarktzentrum) der Stadt Bornheim, 04.06.2011

5 Beschreibung der umweltschützenden Maßnahmen

Die umweltschützenden Maßnahmen setzen sich aus Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen und den Ausgleichsmaßnahmen zusammen.
Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen werden mit den Darstellungen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verbindlich. Nicht im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahmen gelten als Empfehlungen.

5.1 Vermeidungs-, Verringerungs- und Schutzmaßnahmen

Schutz angrenzender Tier- und Pflanzenlebensräumen

Biotope, die nicht durch Bauflächen beansprucht werden, sollen während der Bauphase geschützt und dauerhaft erhalten oder als Kompensationsflächen entsprechend den Landschafts-pflegerischen Maßnahmen entwickelt werden. Die Rodung der vorhandenen Gehölze darf nicht im Zeitraum zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.

Vermeidung und Verringerung von Lärm

Zur Vermeidung unnötiger Lärm- und Abgasbelastungen während der Bauzeit sind die Baumaschinen auf dem Stand der Technik zu halten und die gesetzlichen Ruhezeiten sind einzuhalten. Die Bauabwicklung ist zügig durchzuführen.

Um die umliegende Wohnbebauung vor den Lärmwirkungen der geplanten Einzelhandelsmärkte zu schützen werden Lärmschutzwände errichtet.

Schutz von Boden und Grundwasser
Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Derartige Stoffe sind ordnungsgemäß zu lagern, zu verarbeiten und zu entsorgen. Abfallstoffe, Verpackungsmaterial und Baureste sind in geschlossenen Containern zu sammeln und ebenfalls kontrolliert zu entsorgen. Nur ordnungsgemäß gewartete Bau- und Transportmaschinen sind zum Einsatz zu bringen.
Die obere Bodenschicht ist gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen, auf vor Baubeginn nachzuweisenden geeigneten Flächen zu lagern und durch eine Zwischenbegrünung zu sichern. Gemäß § 202 des Baugesetzbuches ist „Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Veränderung oder Vergeudung zu schützen.“
Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen und der privaten Parkplatzflächen sollen über einen Regenwasserkanal in den ca. 320 m entfernten Mühlenbach geleitet werden. Der vorgesehene Verlauf des Kanals führt über die L 183, parallel der Landstraße nach Süden und dann entlang der Lortzingstraße und dem Grünen Weg bis zum Mühlenbach. Vor der Einleitung wird das verschmutze Niederschlagswasser mit einer Regenwasserbehandlungsanlage gereinigt. Die Abflussspitzen werden in einem Regenrückhaltebecken im Bereich des Plangebietes zurückgehalten.
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie das Schmutzwasser werden über einen Mischwasserkanal der Kläranlage zugeführt.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

Kompensationskonzept
Ziel der Grünplanung ist es, die Neuanlagen nach gestalterischen und ökologischen Grundsätzen anzulegen. Je nach Lage der Grünfläche tritt dabei der ökologische Aspekt mehr oder weniger in den Vordergrund.

Innerhalb der Sondergebietsfläche werden mindestens 40 mittel- bis großkronige Bäume gepflanzt. Der Großteil der standortgerechten Bäume wird auf den Parkflächen untergebracht. Der Parkplatz wird dadurch gegliedert und die versiegelten Flächen werden beschattet.
Durch die Umsetzung der Planung kommt es zum Verlust von vorhandenen Gehölzstrukturen. Zum Ausgleich ist entlang der nördlichen und westlichen Plangebietsgrenze eine Strauchhecke anzulegen. Die Neupflanzungen tragen zur Eingrünung der Geschäftsgebäude bei und wirken als Pufferzone gegenüber der Wohnbebauung. Die Artenzusammensetzung soll sich an der potenziellen natürlichen Vegetation und an ihrer Eignung als Bienenweide, Vogelnähr- und Nistgehölz orientieren. Durch Pflegemaßnahmen ist ein geschlossener Gehölzbestand zu fördern.
Zudem werden die Lärmschutzwände sowie die Südfassade des südlichen Gebäudes mit Kletterpflanzen begrünt um so eine bessere Eingrünung des Plangebietes zu erreichen. Die schmalen Grünflächen entlang der Plangebietsgrenze werden mit bodendeckenden Gehölzen gegrünt. Die Neupflanzungen wirken sich positiv auf die auf die Lufthygiene im Plangebiet aus.
Die Grünfläche im östlichen Teil des Plangebietes wird als Wiesenfläche mit Einzelbäumen angelegt. Als Bäume sollen bevorzugt Nussbäume oder Obsthochstämme gepflanzt werden. Durch Pflegemaßnahmen ist eine blühreiche Wiesenfläche zu fördern.

Festsetzung Landschaftspflegerischer Maßnahmen im Bebauungsplan

5.2.1 Pflanzgebot: Pflanzung von Einzelbäumen

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Im Sondergebiet sind mindestens 40 Einzelbäume zu pflanzen. Die genaue Lage der Baumstandorte wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Die Arten der Pflanzliste A sind fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Pflanzscheibe von mind. 5m² offen zu halten. Das Wurzelraumvolumen soll mit 12m³ in Form von Skelettbaumerde ausgebildet werden.
Mindestqualität: HSt, StU 20, 3xv. m.B.

Pflanzliste A
Großkronige Bäume:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), auch in Sorte
Esche (*Fraxinus excelsior*), auch in Sorten
Hainbuche (*Carpinus betulus*), auch in Sorten

Mittelkronige Bäume:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
Zierkirsche (*Prunus schmittii*)

5.2.2 Pflanzgebot: Pflanzung einer Strauchhecke am Ortsrand

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche ist eine Strauchhecke aus standortgerechten und einheimischen Straucharten im Pflanzabstand von 1,00 m x 1,00 m fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu sichern. Die Arten der Pflanzliste B sind zu verwenden.
Mindestqualität für Strauchgehölze: Str, 2xv, ohne Ballen, 100-150.

Pflanzliste B

Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)	Hundsrose (*Rosa canina*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)	Heckenkirche (*Lonicera xylosteum*)
Hasel (*Corylus avellana*)	Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)	Hartriegel (*Cornus sanguinea*)

5.2.3 Pflanzgebot: Fassadenbegrünung

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die im Plan gekennzeichneten Lärmschutzwände und die gekennzeichnete Gebäudefassade auf der Fläche SO 1 sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Lärmschutzwände sind dabei zu 100% an der Außenseite, die Gebäudefassade an der Südseite zu 50% zu begrünen. Soweit notwendig sind witterungsbeständige Kletterhilfen anzubringen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste C zu verwenden und die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv; 100-125

Pflanzliste C
Rank-, Schling-, und Kletterpflanzen

Jelängerjelieber	(*Lonicera caprifolium*)
Immergrüne Geißschlinge	(*Lonicera henryi, Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein	(*Parthenosissus tricusp.`Veitchii`, Parthenosissus quinq. `Engelmannii`*)
Efeu	(*Hedera helix*)
Waldrebe	(*z.B. Clematis montana, Clematis vitalba*)

5.2.4 Pflanzgebot: Pflanzung von bodendeckenden Gehölzen

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den im Plan gekennzeichneten Flächen sind bodendeckende Gehölze zu pflanzen. Es sind die Pflanzen der Pflanzliste D zu verwenden und die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Mindestqualität: 2xv; im Topfballen

Pflanzliste D
Bodendeckende Pflanzen

Efeu	(*Hedera helix*)
Hundsrose	(*Rosa canina*)
Kartoffel-Rose	(*Rosa rugosa*)
Kleines Immergrün	(*Vinca minor*)
Zwergliguster	(*Ligustrum vulgare `Lodense'*)
Buchsbaum	(*Buxus sempervirens*)
Zwergschneeball	(*Viburnum opulus `Compactum`)*
Polsterspiere	*Spiraea decumbens*)

5.2.5 Bewirtschaftungsregelung: Anlage und Pflege einer Wiese im Bereich der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der im Plan gekennzeichneten Fläche im Bereich der Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind blühreiche Wiesen mit hohem Kräuteranteil möglichst aus regionalem Saatgut (RSM 8.1 Biotopflächen, artenreiches Extensivgrünland) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflege soll durch eine 2-schürige Mahd erfolgen, der Einsatz von Düngemittel und Herbiziden ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptyps unerlässlich.

5.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Grundsätzlich ist der Verursacher eines Eingriffes dazu verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft zu unterlassen. Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz der auf Grund der Planaufstellung oder Planänderung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist nach §1 und §1a Baugesetzbuch zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Wie in den nachfolgenden Tabellen 4 und 5 dargestellt, wird der Wertverlust für Natur und Landschaft durch die Gegenüberstellung der Biotopflächenwerte vor und nach der Umsetzung des geplanten Vorhabens bestimmt. Danach beträgt der Biotopflächenwert des Bestandes 46.893 Biotopwertpunkte. Der Biotopflächenwert der Planung beträgt 22.491 Biotopwertpunkte. Daraus ergibt sich ein Gesamtdefizit von 24.402 Biotopwertpunkten, das durch externe Kompensationsmaßnahmen bzw. eine Kompensationszahlung auszugleichen ist. Vom Gesamtdefizit sind 20.474 Biotopwertpunkte dem Bereich der Einzelhandelsflächen und 3.928 Biotopwertpunkte dem Bereich der öffentlichen Erschließung zuzuordnen.
Nicht in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung fallen die Maßnahmen zur Errichtung der Rohrleitung für die Entwässerung da es sich hierbei ausschließlich um einen temporären Eingriff handelt. Die Flächen werden nach Fertigstellung der Maßnahmen wieder vollständig hergestellt. Dabei handelt es sich größten Teils um einen Randbereich einer Obstplantage. Aufgrund der vorhandenen Topographie muss für die Kanaltrasse kein tiefer Graben ausgeschachtet werden.

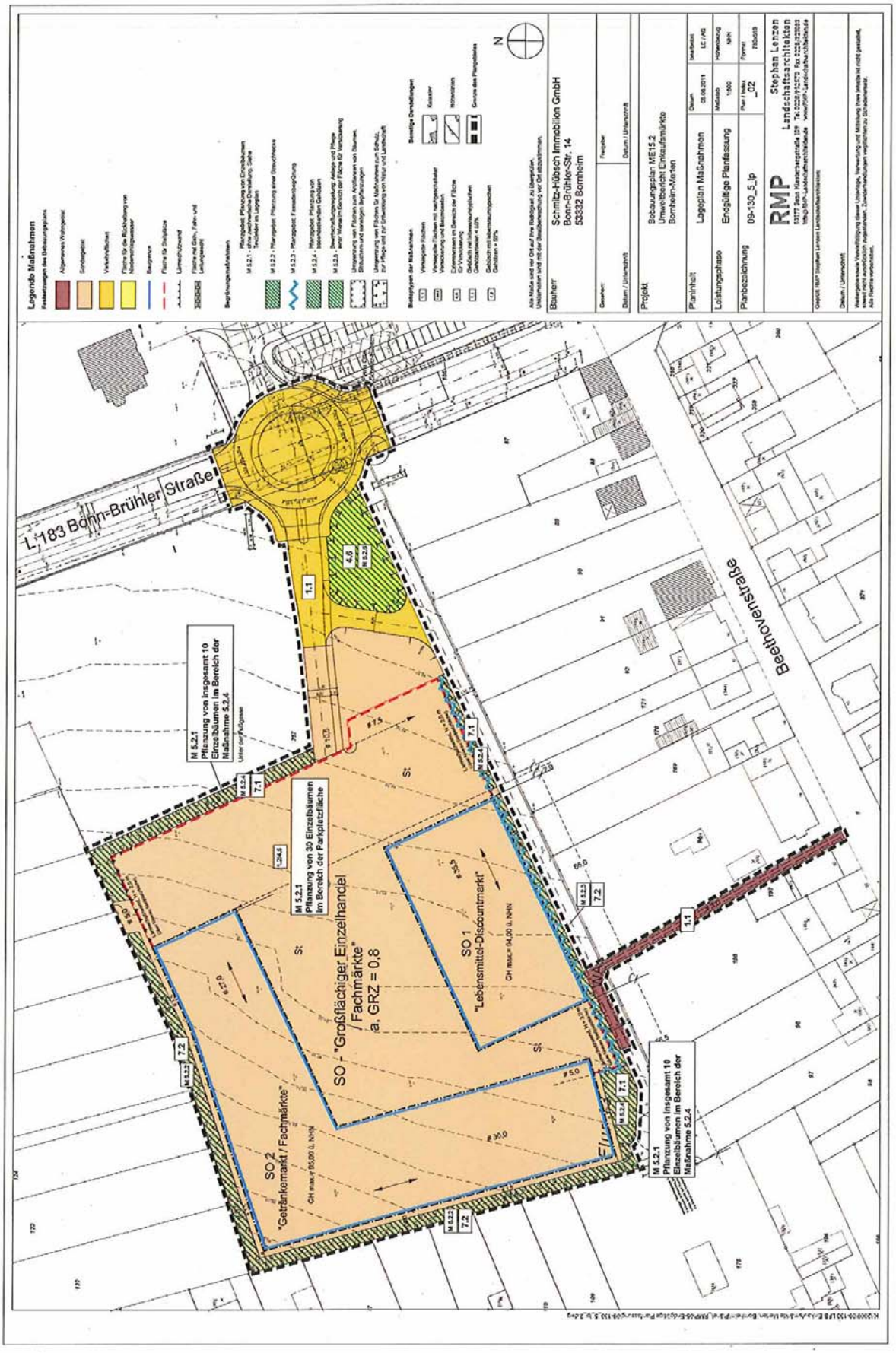
Tabelle 4: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Einzelhandel

Biotop-Code	Maßn.-Nr.	Biotoptyp / Nutzungstyp	Wert	Bestand		Planung	
				m²	Biotopwert	m²	Biotopwert
		Bestand					
1.2		Versiegelte Fläche	0	90	0		
4.3		Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50% heimischen Gehölzen	2	150	300		
3.10		Dauerkultur ohne geschlossene Krautschicht (Traufbereich der Obstbäume)	2	12.190	24.380		
3.11		Dauerkultur mit geschlossener Krautschicht (Rasen)	3	6.095	18.285		
		Summe		**18.525**	**42.965**		
		Planung					
		1. Allgemeines Wohngebiet, Geh-, Fahr und Leitungsrecht					
1.2		Versiegelte Fläche	0			330	0
		2. Sondergebiet					
		Überbaubare Flächen bei einer GRZ 0,8 zuzüglich einer Überschreitung von 10%					
1.2		Versiegelte Flächen mit nachgeschalteter Versickerung (Straßen und Gebäude, abzüglich der Fläche der Baumkronen 900 m²; 30 Bäume)	0,5			14.333	7.167
		Nicht überbaubare und versiegelbare Flächen					
4.5		Grünflächen in Gewerbegebieten (Fläche ohne Maßnahmenfestsetzung)	2			864	1.728
7.1	5.2.4	Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50% (abzüglich der Fläche der Baumkronen 300 m²; 10 Bäume)	3			425	1.275
7.2	5.2.2	Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50%	5			754	3.770
7.2	5.2.3	Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen > 50% (Flächenansatz: 0,5 m x Länge der Fassaden)	5			75	375
		Einzelbäume					
7.4	5.2.1	Einzelbäume, lebensraumtypisch (Bereich der Parkplatzfläche oder der Grünfläche; 40 Stück a 30 m²)	5			1.200	6.000
		3. Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser					
4.6	5.2.5	Extensivrasen	4			544	2.176
		Summe				**18.525**	**22.491**
		Verbleibendes Defizit					**-20.474**

Tabelle 5: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung öffentliche Erschließung

Biotop-Code	Maßn.-Nr.	Nr. Biotoptyp / Nutzungstyp (LANUV - Code)	Wert	Bestand		Planung	
				m²	Biotopwert	m²	Biotopwert
		Bestand					
1.1		Versiegelte Fläche	0	775	0		
2.2		Straßenbegleitgrün ohne Gehölzbestand	2	115	230		
2.3		Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	4	80	320		
3.11		Dauerkultur mit geschlossener Krautschicht (Rasen)	3	851	2.553		
4.3		Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder < 50% heimischen Gehölzen	2	100	200		
7.4		Baumreihe, Baumgruppe mit lebensraumtypischen Baumarten > 50% und Einzelbaum lebensraumtypisch	5	125	625		
		Summe		**2.046**	**3.928**		
		Planung					
		1. Verkehrsflächen 1.987 m²					
1.1		Versiegelte Fläche	0			2.046	0
		Summe				**2.046**	**0**
		Verbleibendes Defizit					**-3.928**

Maßnahmenplan



5.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind zum Ausgleich der Maßnahme vorgesehen:

Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf einer Fläche von 2.990 m² (Gemarkung Merten, Flur 16, Parzelle 314) soll ein Feldgehölz (6.4 – Feldgehölz mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen 90 – 100%, geringes bis mittleres Baumholz) mit Pflanzen der Pflanzliste 1 gepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Hierbei sollen ca. 30% der Fläche im Inneren mit Bäumen bepflanzt werden. Die restliche Fläche soll mit Sträuchern der Pflanzliste 1 als Mantelpflanzung bestückt werden. Eine Untersaat (Bsp. Fa. JULIWA-HESA, 7902) ist anzulegen.
Die zu pflanzenden Gehölze sind mit einem Wildverbißschutz-Mittel, z.B. Arbinol B der Fa. Stähler Deutschland GmbH & Co.KG, zu behandeln. Die Pflanzung ist durch eine Fertigstellungs- und Entwicklungspflege zu sichern. Hierzu ist eine einmalige Mahd im Turnus von 2 Jahren durchzuführen. Das Mähgut kann auf der Fläche verbleiben. Insgesamt sind fünf solcher Pflegegänge durchzuführen. Nach 15 Jahren sollen ca. 1/ 3 der Gehölze entnommen werden. Das geschnittene Holz kann gehäckselt in der Fläche verbleiben.
Bei der genannten Fläche handelt es sich um eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit einem Biotopwert von 2 Biotopwertpunkten pro m². Die Fläche ist im Besitz des Bauträgers. Die Maßnahme ist mit der Stadt abgestimmt. Durch die Maßnahme kann eine Aufwertung der Ackerflächen um 4 Biotopwertpunkte erreicht werden.

Flächengröße: 2.990 m²

Aufwertung: 4 Biotopwertpunkte / m²

Kompensationswert: 11.960 Biotopwertpunkte

Pflanzliste 1:

Bäume:

Fagus sylvatica	-	Buche
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Quercus petraea	-	Traubeneiche

Qualität: 1+2, 3j.v. 80-120 / Pflanz- und Reihenabstand 1,5 x 1,5 m

Sträucher:

Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Corylus avellana	-	Hasel
Salix caprea	-	Salweide
Rosa canina	-	Hundsrose

Qualität: v. Stauch, 3 Tr., o.B., 60-100 / Pflanz- und Reihenabstand 1,5 x 1,5 m

Es verbleibt somit ein Defizit von 12.442 Biotopwertpunkten das durch eine Zahlung eines Kompensationsgeldes ausgeglichen werden muss.

6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Me 15.2 wurden verschiedene städtebauliche Varianten der Flächenneuordnung und der Erschließung für das Plangebiet geprüft. In der Abwägung der Varianten wurde nunmehr eine Lösung entwickelt, die eine effektive Nutzung des Plangebietes ermöglicht und das Bauvorhaben in die bestehende städtebauliche Situation sinnvoll einbindet.

7 Zusätzliche Angaben

7.1 Verwendete technische Verfahren und Untersuchungsmethoden

Die Aussagen des Umweltberichtes basieren auf den vorliegenden Gutachten und Untersuchungen zum Standort sowie der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung.
Es erfolgte eine flächendeckende Kartierung der Biotope und aktuellen Flächennutzungen im November 2010. Angewendet wurde das Biotopwertverfahren des LANUV. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Ausnutzung ausgewertet.

7.2 Maßnahmen zur Überwachung

Um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen zu ermitteln, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten und geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen, sollen die Umweltauswirkungen der Planung überwacht werden. Hierbei ist ein Austausch von relevanten Informationen zwischen den Fachbehörden und der Stadtverwaltung erforderlich. Er erfolgt im Rahmen des regelmäßigen Austauschs von Informationen über die Entwicklung der jeweiligen Umweltmedien. Sollten unerwartete, erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen auftreten, werden diese ermittelt und ihnen wird mit geeigneten Maßnahmen entgegengewirkt.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der Rat der Stadt Bornheim entschied sich zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes im Raum Merten für den Bereich des Plangebietes als Standort für einen Lebensmittel-Discounter in Merten an der L183 Bonn-Brühler-Straße. Auf einer Fläche von ca. 17.651 m² sind ein Lebensmittel-Discounter, ein Getränkefachmarkt, ein Drogeriemarkt sowie mehrere Fachmärkte und den entsprechenden Stellflächen geplant.
Über den Bebauungsplan hinausreichende erhebliche Auswirkungen des geplanten Baugebietes sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet befindet sich an der Grenze der Siedlungsbebauung der Ortschaft Bornheim-Merten und stellt sich heute größtenteils als Apfelbaumplantage dar. Durch die geplanten Maßnahmen wird das Nahversorgungsangebot im Plangebiet aufgewertet.
Mit Realisierung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu Eingriffen in das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die räumliche Einschränkung von Lebensräumen der Flora und Fauna. Hierzu trifft die Artenschutzrechtliche Stellungnahme detaillierte Aussagen.
Es wurden Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe, die mit dem geplanten Bebauungsplan verbunden sind, ermittelt. Die Kompensationsbilanz basiert auf der Gegenüberstellung der Bestandsbewertung und der Planungsbewertung. Die Bewertungen und die Bilanzierung wurden entsprechend dem Bewertungsverfahren für die Bauleitplanung nach LANUV durchgeführt.

Durch die Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen wird der Eingriff auf ein unvermeidliches Maß reduziert. Als Kompensationsmaßnahmen werden Gehölzpflanzungen, Fassadenbegrünung sowie die Anlage einer extensiven Wiesenfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt. Darüber hinaus erfolgt ein externer ökologischer Ausgleich in Form einer Feldgehölzpflanzung auf einer landwirtschaftlichen Fläche.

Der Bereich des Regenwasserkanals wird nach den Baumaßnahmen wieder vollständig hergestellt und stellt somit nur einen temporären Eingriff dar.

Durch die geplanten Maßnahmen kann der Eingriff nicht vollständig ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit von 12.442 Biotopwertpunkten wird monetär ausgeglichen.

TOP
Ö 9

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011
Umweltausschuss	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	267/2011-7
Stand	09.06.2011

Betreff Regionale 2010, Projekt Grünes C; Präsentation Planungsergebnisse und Beschlussfassung

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

s. Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften

1. nimmt die Ergebnisse der Planungen zum Projekt Grünes C zur Kenntnis,

2. beauftragt den Bürgermeister, auf diesen Grundlagen die Planungen und Umsetzungen weiter zu führen.

Sachverhalt:
Das Projekt Grünes C ist eine Gemeinschaftsaufgabe von sechs beteiligten Kommunen und gilt im Rahmen der Regionale 2010 als A-Projekt zum Themenbereich Grün.

Bei dem Projekt Grünes C handelt es sich um eine laufenden 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.

Die Summe aller Maßnahmen der sechs Kommunen beläuft sich auf über 24 Millionen Euro. Bei einem 80%igen Fördersatz sind Zuschüsse in erheblichem Ausmaß für die Region zu erwarten. Die Förderstelle der Bezirksregierung Köln hat allerdings klargestellt, dass nur bei einer Teilnahme aller sechs Kommunen und der entsprechenden Bereitstellung der Eigenanteile die Fördermittel ausgezahlt werden. Die Sicherstellung dieser Eigenanteile wurde durch den Beschluss des Rates vom 10.09.2009 „die Priorität des Projektes in der Prioritätenliste der Stadt nach oben zu verschieben, so dass die Eigenanteile zur Realisierung des Projektes im Haushalt der nächsten Jahre gesichert“ getroffen. Ein Ausscheren aus dem seit vielen Jahren bereits laufenden Projekt Grünes C würde die Zuwendungen für alle Kommunen verhindern und somit der Region und besonders den beteiligten Kommunen erhebliche Mittelzuflüsse vorenthalten. Neben Vorenthaltung von Mitteleinflüssen wären den Kommunen und ebenfalls der Stadt Bornheim wirtschaftliche Nachteile durch bereits getätigte Ausgaben entstanden.

Durch die bisherigen gefassten Beschlüssen von Rat und Ausschüssen wurde die Bereitschaft der Stadt Bornheim, Bestandteil dieses besonderen Projektes zu sein, bereits ausreichend dokumentiert.

Nachdem bereits im Jahr 2009 eine Entwurfsplanung für den Teilabschnitt „Linkverbindung von Bonn-Buschdorf über Hersel bis zum Rhein (Milchgasserweg) sowie ein Teilstück westlich der Autobahn A 555“ durch das Planungsbüro S+P Freiraumplaner erstellt wurde, wurden Anfang dieses Jahres für die anderen Projektbausteine

- Linkverbindung Bonn-Buschdorf, Bornheim und Uedorf
- Linkverbindung Leinpfad – Auenweg bis Richard-Piel-Straße als Anbindung an den Radweg Rheinschiene
- Linkverbindung Gewerbegebiet Roisdorf bis Villa Rustica
- Freiraumgestaltung zur Sicherung der Villa Rustica

die Entwurfsplanungen ebenfalls an das Planungsbüro S+P Freiraumplaner beauftragt. Die Entwürfe sind als Anlage beigefügt.

Bereits im Jahr 2009 wurde durch das Architekturbüro Knevels zur Sicherung der villa rustica in Botzdorf der Entwurf für einen Schutz-/ und Präsentationsbau für das Denkmal entworfen. Der Entwurf ist ebenfalls als Anlage beigefügt.

Kurze Erläuterung zu den Planbereichen:

Planbereich „Linkverbindung Bonn-Buschdorf, Bornheim und Uedorf“:
Der gesamte zu überplanende Abschnitt hat eine Gesamtlänge von ca. 3.520 m. Die Gesamtstrecke ist in 4, auch kostenmäßig zu differenzierende Teilstrecken, aufgegliedert, da die Flächen der einzelnen Teilbereiche durch unterschiedliche Institutionen (Nutzer / Betreiber etc.) umgesetzt und kostenmäßig übernommen werden. Unabhängig von der Untergliederung übernimmt die Stadt Bornheim die Kosten für die Herstellung der beiden Baumtore M (Maarpfad und Erftstraße) sowie aller Ausstattungsgegenstände den Link betreffend, egal in welchem Teilabschnitt sich diese jeweils befinden.

Folgende Teilbereiche sind zu untergliedern:
1. Teilbereiche Stadt Bornheim Länge der Teilstrecken ca. 905 m
2. Teilbereich Gewerbeentwicklung Länge der Teilstrecke ca. 485 m
3. Teilbereich Golfplatz Länge der Teilstrecke ca. 1.115 m
4. Teilbereiche Kiesabbau Länge der Teilstrecken ca. 1.015 m

1. Teilbereich Stadt Bornheim:
Der Teilbereich der Stadt Bornheim untergliedert sich weiterhin in 2 Teillängen. Die erste zu beplanende Trasse (Mittelweg) beginnt am Stadtgebiet Bonn und endet am Kreuzungsbereich Allerstraße. In dieser Teilstrecke ist eine Wiesenfläche, Breite 5,00 m, einseitig vorgesehen, innerhalb dieser eine Baumpflanzung vorgesehen wird. Die zweite Teillänge verläuft über den Maarpfad beginnend am Flurstück 57 (einschl.) in südwestlicher Richtung über die L 281 hinaus bis zum geplanten Baumtor M. Analog zur erstgenannten Teillänge wird auch hier eine Wiesenfläche, Breite 5,00 m, zwischen Flurstück 57 bis L 281 einseitig geplant, innerhalb dieser eine Baumpflanzung vorgesehen wird. Am Ende der Ausbaustrecke der zweiten Teilstrecke (Maarpfad) ist ein Baumtor M als Abschluss vorgesehen.

Die Umsetzung des Teilabschnittes soll kostenmäßig komplett im Rahmen Grünes C getragen werden.

2. Teilbereich Gewerbeentwicklung:
Im direkten Anschluss an die erste Teillänge der Stadt Bornheim grenzt der Teilbereich „Gewerbeentwicklung“ an. Er setzt sich im Mittelweg fort, beginnend an der Allerstraße und endet am Einmündungsbereich „Roisdorfer Straße“. Im Zuge der Entwicklung des Gewerbegebietes erfolgt mittelfristig der entsprechende Straßenausbau. In diesem Zuge soll der linkbegleitende Grünstreifen mit hergestellt werden. Im Rahmen des Entwurfes ist der mögliche

Querschnitt lediglich schematisch dargestellt, um die linkbegleitenden Grünmaßnahmen darzustellen.

Da in diesem Teilabschnitt keine linkprägenden Elemente wie z.B. Markierungen geplant sind soll der Teilabschnitt komplett ohne finanzielle Beteiligung der Stadt Bornheim umgesetzt werden.

3. Teilbereich Golfplatz:
Der Teilbereich „Golfplatz“ schließt an den Teilbereich „Kiesabbau“ in Höhe des Flurstückes 424 (einschl.) an, folgt dem Mittelweg bis Höhe Flurstück 505, mündet dann nordöstlich in die Erftstraße ein und endet in Höhe des Flurstücke 33 an der Wegegabelung. Im Bereich des Flurstückes 424 (Kreuzungsbereich Mittelweg mit Weg) wird eine Station, einfach, ohne Dach vorgesehen. Die Station ist mit einer Infotafel und Sitzgelegenheiten (z. B. Gabionen mit Kiesfüllung) ausgestattet und bietet dadurch die Gelegenheit zur Information und Kommunikation. Am Ende der Ausbaustrecke ist ein Baumtor M als Abschluss vorgesehen.

Wie im Teilbereich „Kiesabbau“ wird ein Wiesenstreifen, Breite 5,00 m, einseitig angeordnet und mit Baumpflanzung vorgesehen.

Dieser Teilbereich soll bis auf das Baumtor und die Ausstattungselemente, durch die zukünftigen Betreiber des Golfplatzes umgesetzt werden.

4. Teilbereich Kiesabbau :
Der Teilbereich „Kiesabbau“ untergliedert sich weiterhin in 3 Teillängen. Die erste Teillänge verläuft auf dem Mittelweg im Anschluss an den Teilabschnitt „Gewerbeentwicklung“, ab der Roisdorfer Straße bis zum Ende des Flurstückes 449 (Weg). Ebenfalls erfolgt die Ansaat einer Wiesenfläche, Breite 5,00 m, einseitig angeordnet, mit Baumpflanzung. Die zweite Teillänge beginnt am Mittelweg und verläuft Richtung Aarweg bis zum Ende des Flurstückes 50 (Einmündungsbereich an Weg). Wie in der ersten Teillänge erfolgt die Ansaat einer Wiesenfläche, Breite 5,00 m, einseitig geplant, mit Baumpflanzung. Der Grünstreifen wird auf der Seite des Kiesabbaugeländes vorgesehen. Die dritte Teillänge beginnt westlich der A 555 in Höhe der Einmündung Bleibtreustraße und folgt dem Maarpfad Richtung L 281 bis zum Ende des Flurstück 56. Auch hier wird eine Wiesenfläche einseitig geplant und mit Bäumen versehen.

Dieser Teilbereich soll bis auf die Ausstattungselemente im Rahmen der Rekultivierung der Kiesflächen umgesetzt werden.

<u>Planbereich „Linkverbindung Leinpfad – Auenweg bis Richard-Piel-Straße als Anbindung an den Radweg Rheinschiene“:</u>
Der zu beplanende Bearbeitungsbereich (Leinpfad) erstreckt sich vom Auenweg in östlicher Richtung entlang des Rheins bis Höhe Aegidiusstraße / „Alte Fähre“. Der gesamte zu überplanende Abschnitt hat eine Gesamtlänge von ca. 1.764 m. Zur besseren Übersicht wurde die Gesamtlänge in 2 Teilstrecken unterteilt.

Die 1. Teilstrecke beginnt im Einmündungsbereich Rheindorfer Straße (Baumtor S) und verläuft in nordwestlicher Richtung entlang des Rheins bis zum Parkplatz des vorhandenen Sportplatzes hinter der Einmündung der Bayerstraße. Der vorhandene Asphaltbelag befindet sich per in Augenschein in einer guten Verfassung; eine Überarbeitung der Asphaltstrecke, welche Bestandteil des Linksverlaufes ist, ist nicht erforderlich. Linkbegleitende Ausstattungsgegenstände, Baumpflanzungen, Grünstreifen etc. sind in diesem Teilstück nicht vorgesehen.

Die 2. Teilstrecke verläuft den Leinpfad (Link) weiter entlang des Rheins bis Höhe Aegidiusstraße / „Alte Fähre“. Die vorhandene Asphaltdeckschicht soll instand gesetzt und der Weg von ca. 2,70 m auf 3,00 m verbreitert werden. Die vorhandene Deckschicht des Weges soll

verbleiben; es wird lediglich eine neue Verschleißschicht aufgebracht. Das vorhandene Wegeniveau wird dadurch um ca. 5 cm angehoben. Zur Verbesserung der Entwässerung des Leinpfades wird rheinseitig eine ca. 1,00 m breite, höhengleich an den Link angeschlossene und leicht gemuldete, Wiesenfläche vorgesehen.

Die Wegesanierung ist Bestandteil der Planung Grünes C.

Planbereich „Linkverbindung Gewerbegebiet Roisdorf bis Villa Rustica“:
Der gesamte zu überplanende Abschnitt hat eine Gesamtlänge von ca. 4.965 m. Zur besseren Übersicht wurde die Gesamtlänge in 2 Teilstrecken unterteilt. Das Teilstück zwischen Flur 64 und dem Anschluss Raiffeisenstraße verläuft durch das Gewerbegebiet und wurde durch das Büro Landschaft in Aachen beplant. Dieses Teilstück wurde daher in dem vorliegenden Entwurf nur nachrichtlich übernommen.

Die zu beplanende Trasse der 1. Teilstrecke schließt an der Raiffeisenstraße an die Planung des Büros Landschaft aus Aachen an und verläuft weiter südwestlich über die Straße „Rosental“ bis zum Bahnhof Roisdorf. Im Bereich des Roisdorfer Bahnhofes soll der Link über die Unterführung (Treppenanlagen) geführt werden. In diesem Streckenabschnitt besteht kein Handlungsbedarf; die Wegetrasse (Link) ist vorhanden; tiefbautechnischen Arbeiten, Baumpflanzungen und Einsaatflächen sind nicht vorgesehen.

Nach der Unterführung am Bahnhof Roisdorf, folgt der Link im 2. Teilabschnitt der Straße „Am Bahnhof“, quert die L 183, folgt der Brunnenallee, überquert die Brunnenstraße, verläuft weiter auf dem Weg zwischen den Gebäuden Haus Nr. 194 / 94 a, folgt ab der Einmündung Annastraße / Schußgasse dem Wegeverlauf in Verlängerung der Schußgasse. Nach Querung der Südstraße ist in Verlängerung der Schußgasse im Bereich der Wegekreuzung Höhe Flurstücke 80 / 216 ein Baumtor M vorgesehen.

Der Link folgt nach dem Baumtor weiterhin der Verlängerung der Schußgasse und biegt dann in Höhe des Flurstückes 151 südlich in den Blutpfad ein. Im Flurstück 151 befindet sich ein „Historischer Weinberg“. Vom Bereich der Wegegabelung aus hat man einen sehr guten Ausblick ins Rheintal, sodass dieser Punkt sich für die Aufwertung zu einem Aussichtsplatz eignet. Eine Sonderhinweistafel mit Bankstandort zum verweilen wird hier entsprechend positioniert. Nach der Wegeeinmündung folgt der Link dann weiter dem Blutpfad und nachfolgend dem Brombeerweg, überquert die Kreuzung Essener Straße / Roisdorfer Hufebahn und verläuft, dem Wegeverlauf folgend, weiter in nordwestliche Richtung. Von der Essener Straße ab wechselt der Link aus naturschutzrechtlichen Gründen den Oberflächenbelag und verläuft als erneuerter, wassergebundener Weg bis an den Einmündungsbereich Neuweg in Höhe des Flurstückes 86; hier schwenkt der Link dann nördlich auf den Neuweg ab und verläuft ab hier wieder auf asphaltierter Oberfläche in nördlicher Richtung. Am Neuweg wird in Höhe der Flurstücke 72 / 83 ein zweites Baumtor M vorgesehen.

Nach dem Baumtor folgt der Link noch kurz dem Neuweg, mündet dann in die Lenaustraße ein und verläuft dann weiter über die Aeltersgasse bis zur Villa Rustica. Der Anschluss von der Aeltersgasse an die Villa Rustica ist in einem gesonderten Entwurfsvorgang dargestellt.

Planbereich „Freiraumgestaltung zur Sicherung der Villa Rustica“:
Die Höhendifferenz zwischen Aeltersgasse und Geländeniveau der Villa Rustica beläuft sich auf ca. 4,00 m. Eine barrierefreie Zuwegung ist nicht erforderlich, da diese über die Walbottstraße gegeben ist. Als Zuwegung ist eine geschwungen verlaufende, kombinierte Rampen- /Treppenanlage, Breite 1,50 m, bestehend aus Betonfertigteilstufen vorgesehen. Der Anschluss an die Villa Rustica erfolgt in Fortführung des Linienverlaufes der Rampenkonstruktion ab Ende der Treppenanlage über einen Weg. Der Ausbau erstreckt sich bis an den Planungsbereich des Büros Knevels und schließt oberhalb der Villa Rustica an. Der Wegeverlauf hat dabei ein Gefälle von ca. 3,6 %.

Darüber hinaus ist in Höhe der vorgesehen Station ein in Richtung Norden abzweigender Wegeanschluss an den Haupteingangsbereich zur Villa mit einem Gefälle von ca. 4 % vorgesehen. Hierdurch hat man Anschluss an die Walbottstraße. Im Bereich der Walbottstraße soll an den vorhandenen Wendehammer eine Parkfläche eingerichtet werden. Durch die seitens des Büros Knevels vorgesehene Rampe von der Walbottstraße zur Villa besteht somit eine barrierefreier Zugang von der Walbottstraße her auch zu dem oberen Teil der Villa Rustica.

Entlang des Wegeverlaufes sind neben der Station auch Bänke vorgesehen, welche die Möglichkeit zum Ruhen und Kommunizieren anbieten. Südwestlich des Rampen- / Wegeverlaufes zur Villa Rustica sind Baumpflanzungen vorgesehen. In Anlehnung an die Bepflanzung des Links sind hier Malus (Wildäpfel) eingeplant.

Planbereich Schutz-/ Präsentationsbau
Bei der Schaffung des Gebäudes kommt es darauf an, der Hangsituation Rechnung zu tragen und eine Beeinträchtigung für die Nachbarschaft durch die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück auszuschließen, d. h. eine Situation zu schaffen, die sich möglichst natürlich und unauffällig in die Örtlichkeit einfügt.

Darüber hinaus sollte eine Einsichtnahme des Bodendenkmals jeder Zeit von außen möglich sein. Auf Grund der mangelnden Fläche soll jedoch lediglich der interessanteste und bedeutsamste Teil der villa rustica mit einem einsehbaren Schutzbau versehen werden. Dabei handelt es sich um das alte und gut erhaltene Bad. Die restlichen bereits ausgegrabenen Bereich der villa werden zum Schutz mit Gabionen überdeckt, jedoch soll die Gabionenüberdeckung die Mauerreste weiterhin oberirdisch verdeutlichen.

Die zu den Entwürfe gehörigen Kostenberechnungen veranschlagen dabei für die einzelnen Abschnitte für die Stadt Bornheim folgende Kosten:

- Linkverbindung Bonn-Buschdorf, Bornheim und Uedorf
  ca. 105.000 € (Eigenanteil ca. 21.00 €)

- Linkverbindung Leinpfad – Auenweg bis Richard-Piel-Straße als Anbindung an den Radweg Rheinschiene
  ca. 190.000 € (Eigenanteil ca. 38.000 €)

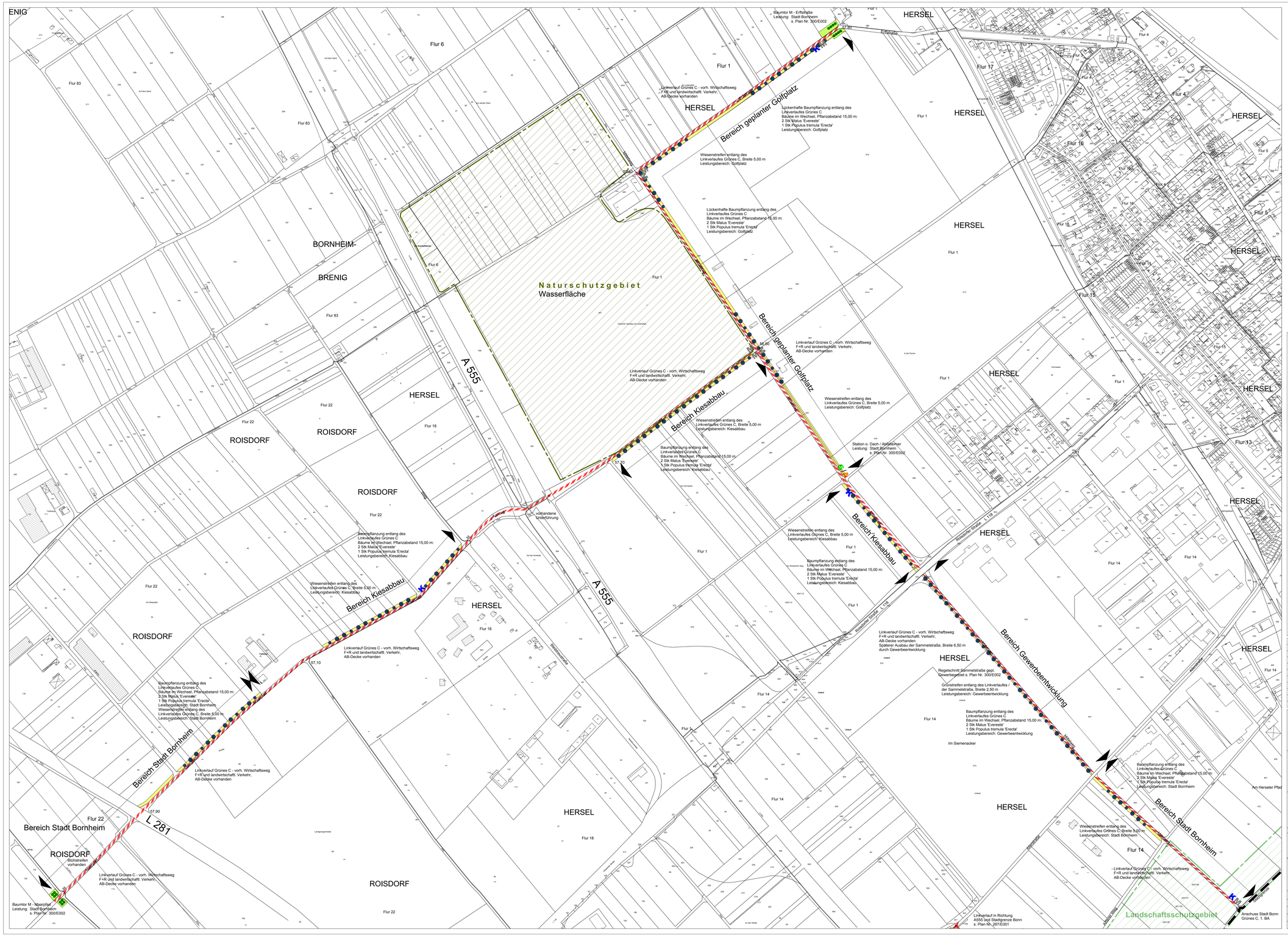
- Linkverbindung Gewerbegebiet Roisdorf bis Villa Rustica
  ca. 100.000 € (Eigenanteil ca. 20.000 €)
- Freiraumgestaltung zur Sicherung der Villa Rustica
  ca. 100.000 € (Eigenanteil ca. 20.000 €)
  Die Kosten dieses Planungsabschnittes beziehen sich lediglich auf den Bereich der Freiraumgestaltung, welche sich auf den beiden Flurstücken neben dem ausgegrabenen Bodendenkmal befinden. Die Kosten enthalten somit noch nicht die Konservierung des Denkmals und den Schutzbau für die villa.
- Schutz-/ Präsentationsbau
  ca. 178.000 € (Eigenanteil ca. 35.600 €)

Die oben benannten Kosten spiegeln dabei nur die Herstellungssumme der Teilbereiche ohne die einzubauenden Elemente, welche durch eine gemeinsame Ausschreibung aller Kommunen hergestellt und angeliefert werden, wider. Des Weiteren beinhalten die Kosten nicht den teils kostenintensiven Posten des Grunderwerbs. Diese Kosten sind allerdings in der Gesamtplanung Grünes C mit enthalten.

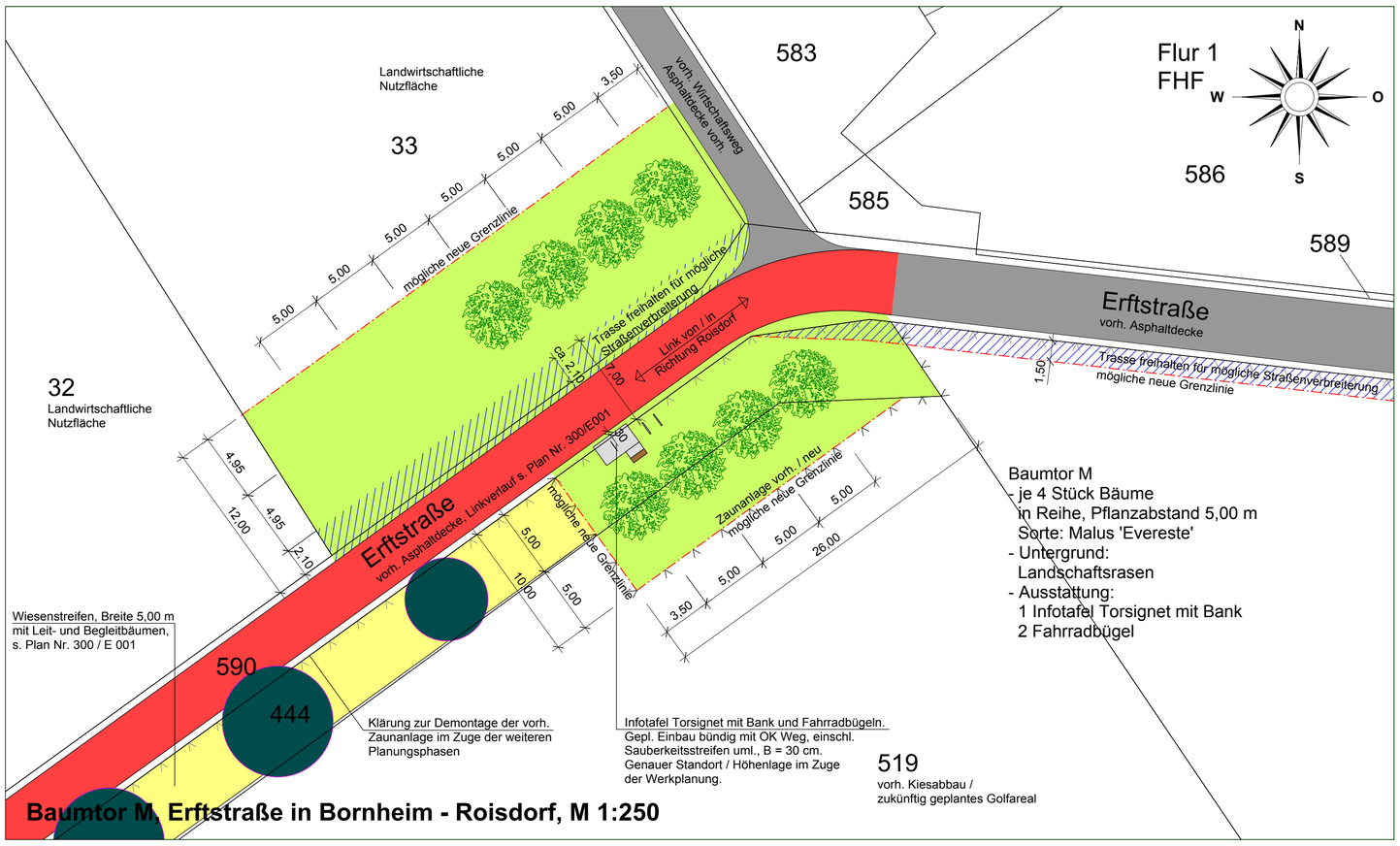
Insgesamt belaufen sich die Gesamtkosten für das Projekt Grünes C auf Bornheimer Stadtgebiet auf ca. 3 Millionen Euro. Durch eine 80% Förderung aus EU-/ Bundes- und Landesmitteln beläuft sich der Eigenanteil der Stadt Bornheim dann noch auf ca. 600.000 €

Finanzielle Auswirkungen
Die auf die Stadt Bornheim entfallenden Kosten sind in der Haushaltsplanung 2011 und in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung bis 2014 enthalten.

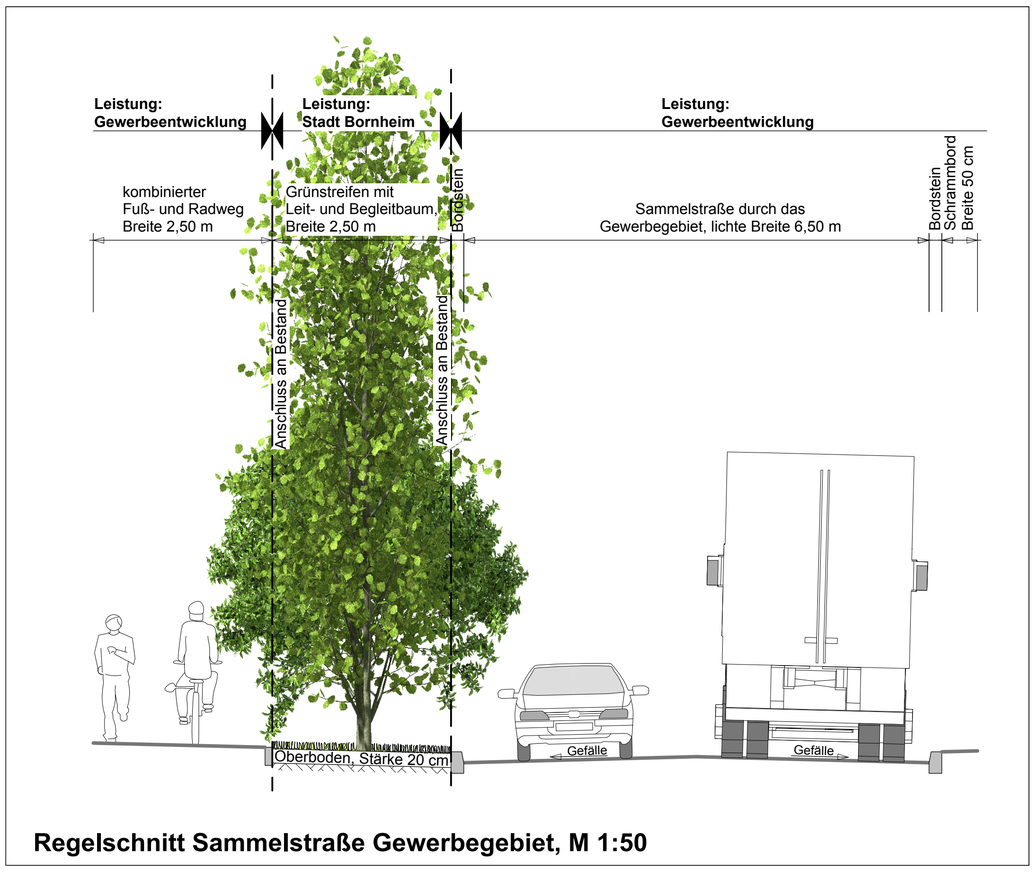
Anlagen zum Sachverhalt
01 Linkverlauf Hersel - Uedorf
02 Link Hersel - Uedorf Details
03 Linkverlauf Hersel Auenweg
04 Link Hersel Auenweg Querschnitt
05 Linkverlauf Roisdorf – Villa Rustica 1
06 Linkverlauf Roisdorf – Villa Rustica 2
07 Baumtore Neuweg / Südstraße
08 Entwurf Villa Rustica Außengestaltung
09 Schutzbau Villa Rustica Schnitt
10 Schutzbau Villa Rustica Grundriss


ENIG
BORNHEIM-
BRENIG
ROISDORF
HERSEL
Flur 6
Flur 83
Flur 1
Flur 22
Flur 18
Flur 17
Flur 16
Flur 15
Flur 14
Flur 13
Naturschutzgebiet
Wasserfläche
A 555
L 281
Bereich geplanter Golfplatz
Bereich Kiesabbau
Bereich Stadt Bornheim
Bereich Gewerbeentwicklung
Landschaftsschutzgebiet
Baumtor M - Erftstraße
Leistung: Stadt Bornheim
s. Plan Nr. 300/E002
Baumtor M - Maarstaf
Leistung: Stadt Bornheim
s. Plan Nr. 300/E002
Station o. Dach / Abfalleimer
Leistung: Stadt Bornheim
s. Plan Nr. 300/E002
Linkverlauf Grünes C - vorh. Wirtschaftsweg
F+R und landwirtschaftl. Verkehr,
AB-Decke vorhanden
Linkverlauf Grünes C - vorh. Wirtschaftsweg
F+R und landwirtschaftl. Verkehr,
AB-Decke vorhanden - Ausbesserungen in Teilbereichen möglich
Linkverlauf Grünes C - vorh. Wirtschaftsweg
F+R und landwirtschaftl. Verkehr,
AB-Decke neu herstellen, Breite 3,00 m
Linkverlauf Grünes C - vorh. Wirtschaftsweg
F+R und landwirtschaftl. Verkehr,
AB-Decke vorhanden
Bürgersteig
Schotterrasen
Wiesenstreifen entlang des
Linkverlaufes Grünes C, Breite 5,00 m
Leistungsbereich: Golfplatz
Wiesenstreifen entlang des
Linkverlaufes Grünes C, Breite 5,00 m
Leistungsbereich: Kiesabbau
Wiesenstreifen entlang des
Linkverlaufes Grünes C, Breite 5,00 m
Leistungsbereich: Stadt Bornheim
Lückenhafte Baumpflanzung entlang des
Linkverlaufes Grünes C
Bäume im Wechsel, Pflanzabstand 15,00 m:
2 Stk Malus 'Evereste'
1 Stk Populus tremula 'Erecta'
Leistungsbereich: Golfplatz
Baumpflanzung entlang des
Linkverlaufes Grünes C
Bäume im Wechsel, Pflanzabstand 15,00 m:
2 Stk Malus 'Evereste'
1 Stk Populus tremula 'Erecta'
Leistungsbereich: Kiesabbau
Baumpflanzung entlang des
Linkverlaufes Grünes C
Bäume im Wechsel, Pflanzabstand 15,00 m:
2 Stk Malus 'Evereste'
1 Stk Populus tremula 'Erecta'
Leistungsbereich: Stadt Bornheim
Linkverlauf Grünes C, vorh. Wirtschaftsweg
F+R und landwirtschaftl. Verkehr,
AB-Decke vorhanden
Linkverlauf in Richtung
A555 bzw Stadtgrenze Bonn
s. Plan Nr. 287/E001
Anschuss Stadt Bonn
Grünes C, 1. BA
vorhandene
Unterführung
Böschungsfläche
Straßenböschung
Graben
Straßenbegleitgrün
Straßenbaum
Straßenbaum Planung
Schotterrasen
Gehweg
Radweg
Fußweg

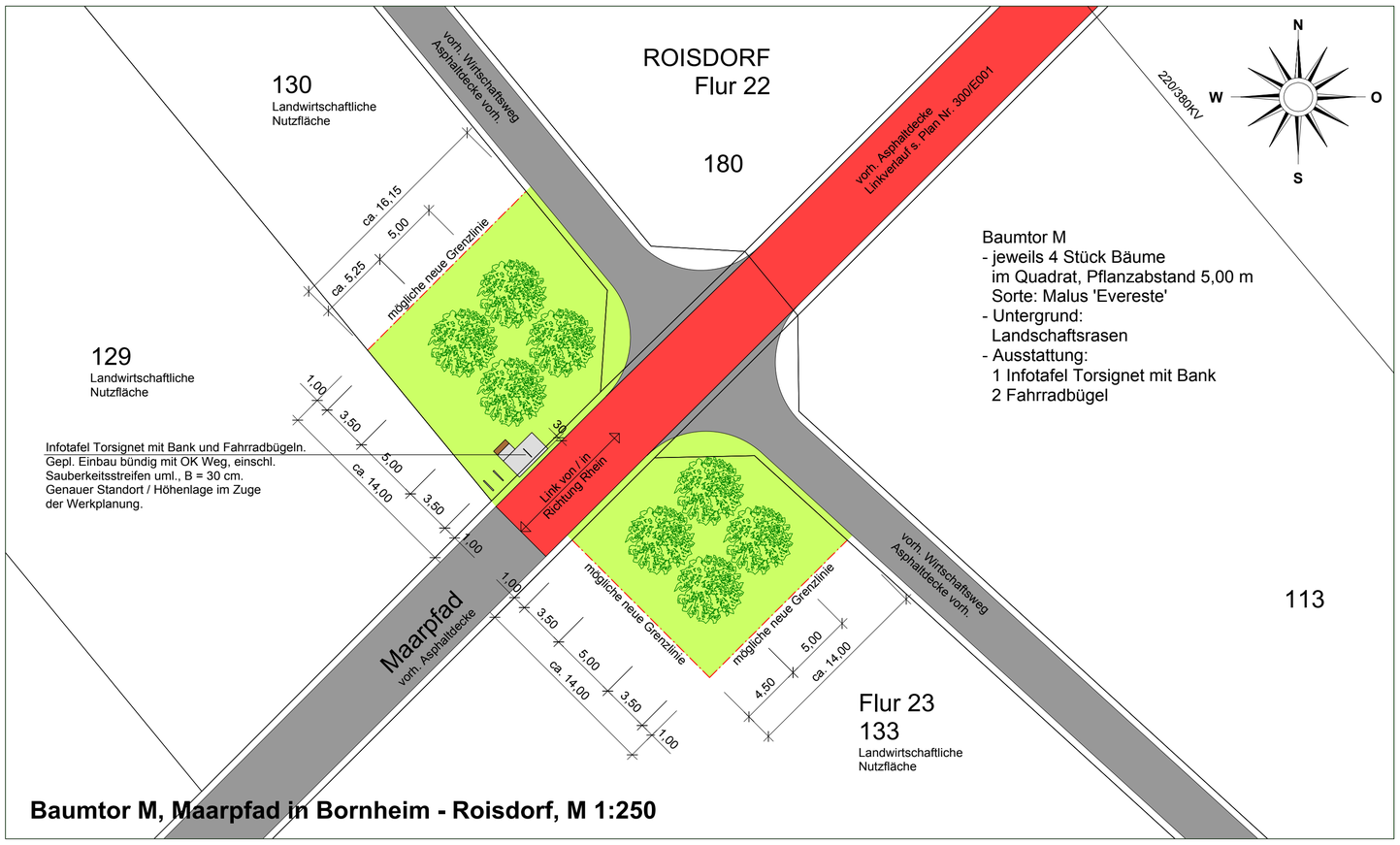
Ö 9



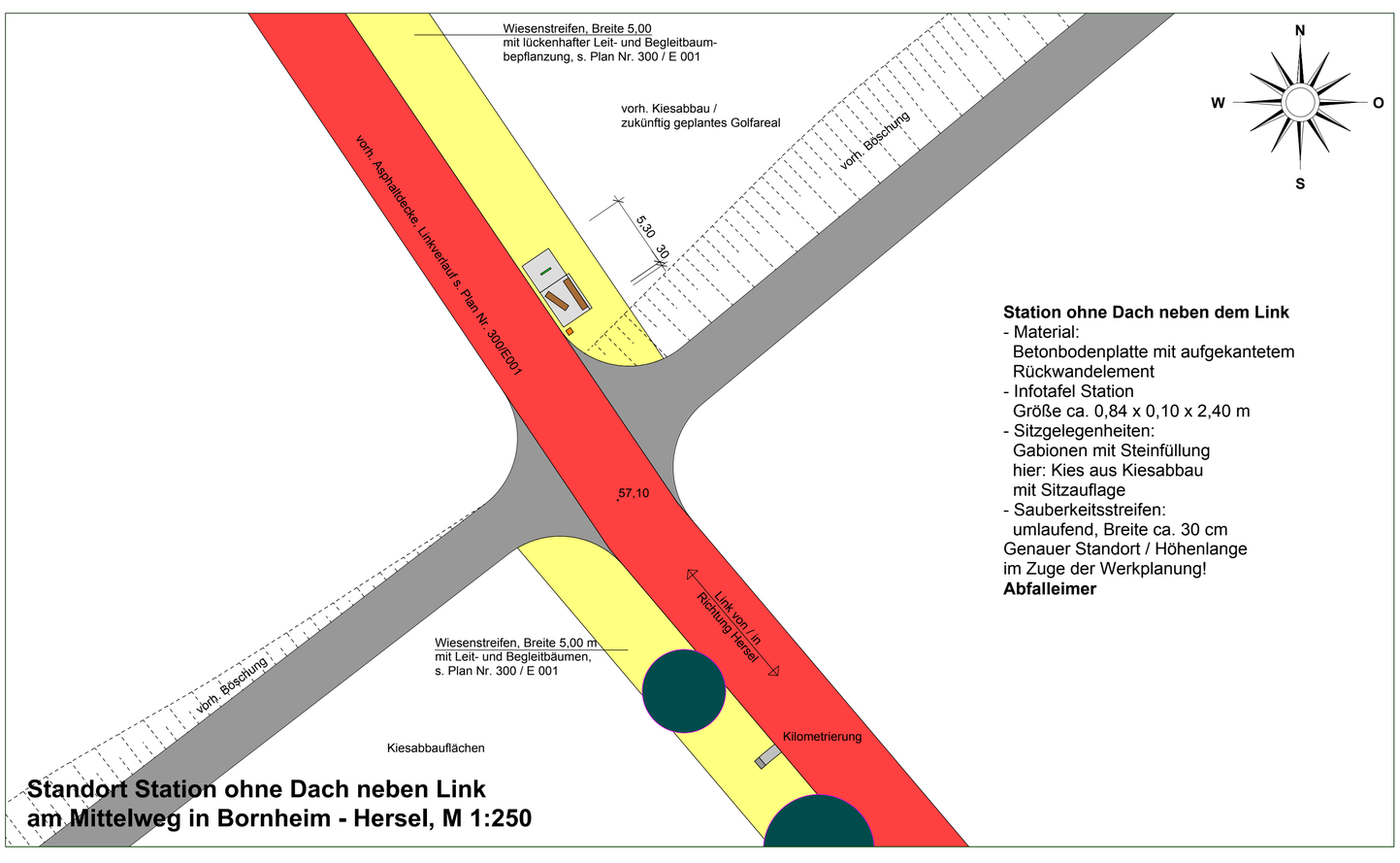
Baumtor M, Erftstraße in Bornheim - Roisdorf, M 1:250



Regelschnitt Sammelstraße Gewerbegebiet, M 1:50



Baumtor M, Maarpfad in Bornheim - Roisdorf, M 1:250



Standort Station ohne Dach neben Link am Mittelweg in Bornheim - Hersel, M 1:250

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Gezeichnet / Datum

STADT BORNHEIM
STADTENTWICKLUNG

Projekt:

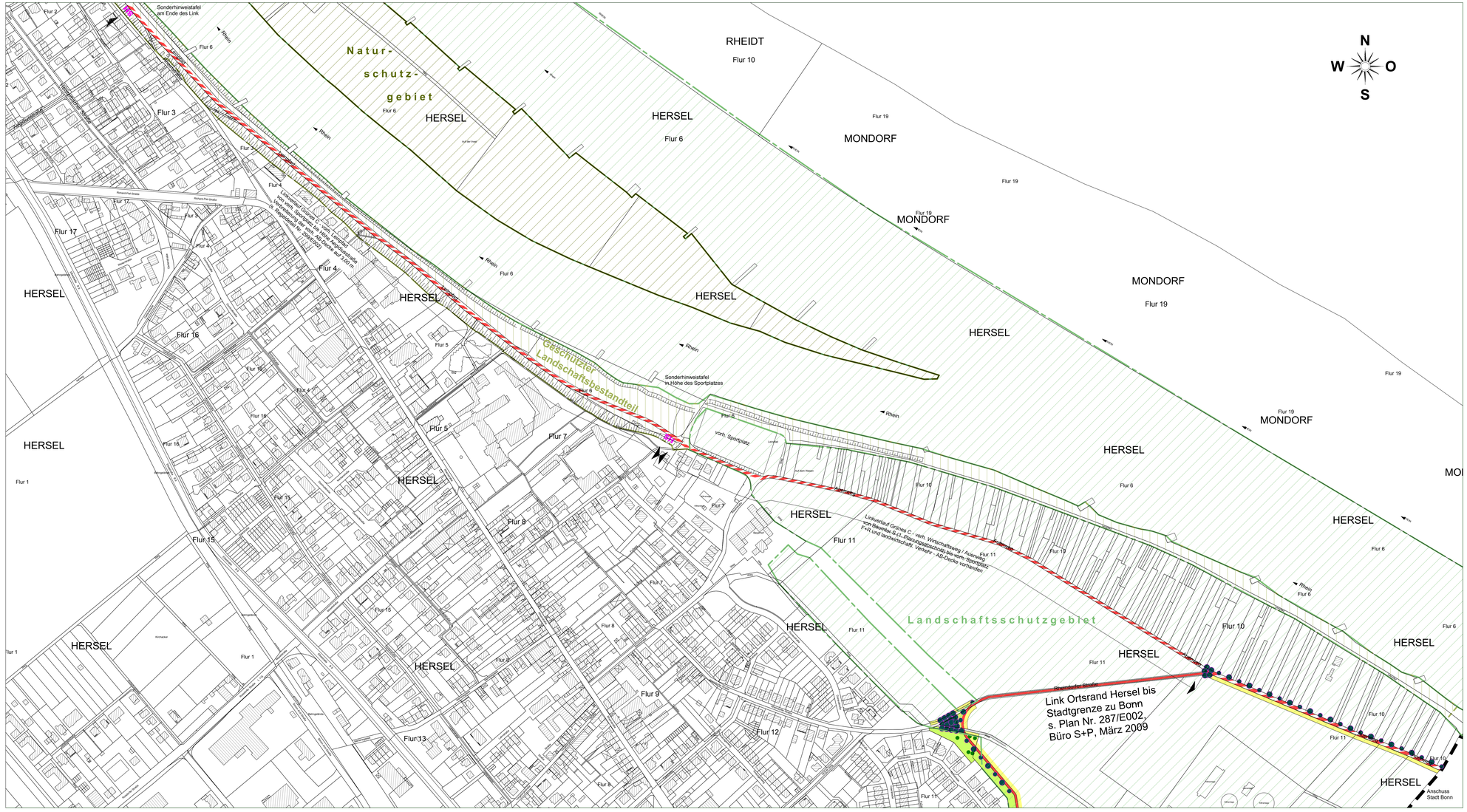
Grünes C

Linkverlauf Hersel bis Uedorf

Plan:	Maßstab:
Entwurf - Details Baumtore Maarpfad / Erftstraße Regelschnitt Sammelstraße Standort Station o. Dach	1 : 250 / 1 : 50
	Plan Grösse: 71 x 75 cm
	Plan Nr: **300 / E 002**
Abteilung:	Unterschrift:
	Bornheim, den

S+P Freiraumplaner GbR
Dipl. Ing. Peter Kläs - AKNW & Astrid Oppenländer
Prof.-Neu-Allee 33, 53225 Bonn, Tel.: 0228 / 46 46 45, Fax.: 0228 / 47 69 33

	Name:	Datum:	Name:	Datum:	Bonn, den
bearb.:	AO	10.01.11	geprüft:		
gezeich.:	AO	10.01.11	geprüft:		
Druckdatum:		20.01.11			



Planlegende

- Kreis- / Stadtgrenze
- Zaun vorh. / neu
- Link (F+R und landwirtschaftlicher Verkehr) AB-Decke vorhanden - Ausbesserungen in Teilbereichen möglich
- Link (F+R und landwirtschaftlicher Verkehr) AB-Decke neu herstellen, Breite 3,00 m
- vorh. Weg, asphaltiert
- vorh. Weg, unbefestigt
- wassergebundener Weg (Neu)
- Wiesenstreifen, Breite 5,00 m
- Landschaftsrasen
- Baum Baumtore: Malus 'Evereste' (Zierapfel)
- Leitbaum Link: Populus tremula 'Erecta' (Säulen-Zitterpappel)
- Begleitbaum Link: Malus 'Evereste' (Zierapfel)
- SH — Standort Gestaltungselement Sonderhinweistafel (Planung: Büro 3+ Freiraumplaner Aachen)
- S — Standort Gestaltungselement Station o. Dach neben Link mit Infotafel und Sitzgelegenheiten (Planung: 3+ Freiraumplaner Aachen)
- A — Standort Gestaltungselement Abfalleimer (Planung: Büro 3+ Freiraumplaner Aachen)
- M — Standort Gestaltungselement Markierung (Planung: Büro 3+ Freiraumplaner Aachen)
- MSchild — Standort Markierung als Hinweisschild mit Mast
- K — Standort Gestaltungselement Kilometrierung (Planung: Büro 3+ Freiraumplaner Aachen)
- KSchild — Standort Kilometrierung als Hinweisschild mit Mast
- Landschaftsschutzgebiet (nur nachrichtlich!) genaue Abgrenzung s. Landschaftsplan!
- Naturschutzgebiet (nur nachrichtlich!) genaue Abgrenzung s. Landschaftsplan!
- Geschützter Landschaftsbestandteil (nur nachrichtlich!) genaue Abgrenzung s. Landschaftsplan!

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Gezeichnet / Datum

STADT BORNHEIM
STADTENTWICKLUNG

Projekt:

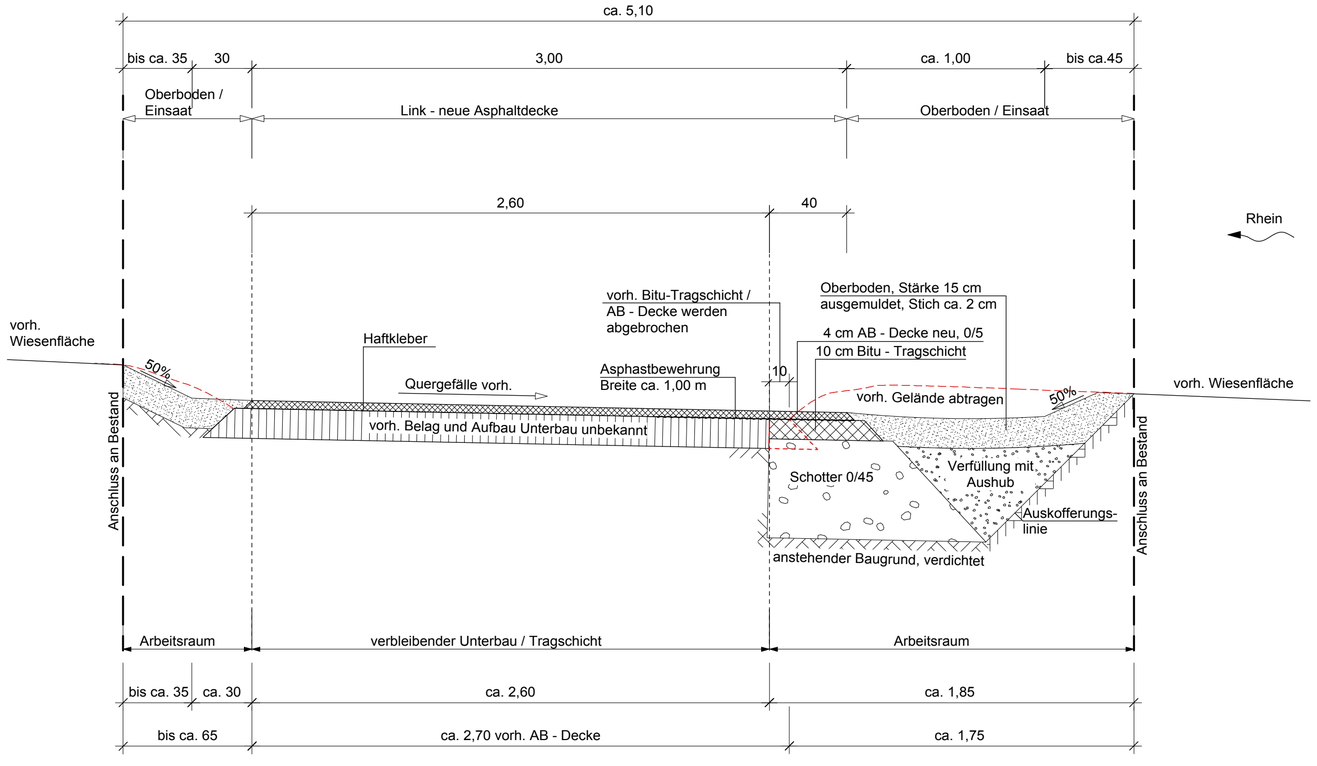
Grünes C

Linkverlauf Leinpfad Auenweg bis Aegidiusstraße

Plan:	Maßstab:
Entwurf Lageplan	1 : 2.000
	Plan Grösse: 120 x 57 cm
	Plan Nr: **299 / E 001**
Abteilung:	Unterschrift: Bornheim, den

S+P Freiraumplaner GbR
Dipl. Ing. Peter Kläs - AKNW & Astrid Oppenländer
Prof.-Neu-Allee 33, 53225 Bonn, Tel.: 0228 / 46 46 45, Fax.: 0228 / 47 69 33

	Name:	Datum:	Name:	Datum:	Bonn, den
bearb.:	AO	10.01.11	geprüft:		
gezeich.:	AO	10.01.11	geprüft:		
Druckdatum:		13.01.11			



Regelschnitt Verbreiterung des Asphaltweges auf 3,00 m, M 1:20

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Gezeichnet / Datum

STADT BORNHEIM
STADTENTWICKLUNG

Projekt:

Grünes C

Linkverlauf Leinpfad vom Auenweg bis Aegidiusstraße

Plan:	Maßstab: 1 : 20
Entwurf Regelschnitt Weg	Plan Grösse: 60 x 30 cm
	Plan Nr: **299 / E 002**
Abteilung:	Unterschrift:
	Bornheim, den

S+P Freiraumplaner GbR
Dipl. Ing. Peter Kläs - AKNW & Astrid Oppenländer
Prof.-Neu-Allee 33, 53225 Bonn, Tel.: 0228 / 46 46 45, Fax.: 0228 / 47 69 33

	Name:	Datum:	Name:	Datum:	Bonn, den
bearb.:	AO	10.01.11	geprüft:		
gezeich.:	AO	10.01.11	geprüft:		
Druckdatum:		13.01.11			

Villa Rustica
Gestaltung der Freianlagen
s. Plan Nr. 235/E001

Baumtor M - Neuweg
s. Plan Nr. 301/E002

Baumtor M - "Südstraße"
s. Plan Nr. 301/E002

Landschaftsschutzgebiet

Naturschutzgebiet

Linkverlauf Grünes C - vorh. Wirtschaftsweg
F+R und landwirtschaftl. Verkehr,
AB-Decke vorhanden

Linkverlauf Grünes C - vorh. Straße
AB-Decke vorhanden

Linkverlauf Grünes C - vorh. Weg
F+R und landwirtschaftlicher Verkehr
AB-Decke neu herstellen

Standort Sitzpaket mit Blick ins Tal
und Sonderinformationstafel

Linkverlauf Grünes C - vorh. Straße
AB-Decke vorhanden
Anschluss Plan Nr. 301 / E 001 - Blatt 2

N
W O
S

Planlegende

- Kreis- / Stadtgrenze
- Zaun vorh. / neu
- Link (F+R und landwirtschaftlicher Verkehr) AB-Decke vorhanden - Ausbesserungen in Teilbereichen möglich
- Link (F+R und landwirtschaftlicher Verkehr) AB-Decke neu herstellen, Breite 3,00 m
- Link (F + R und landwirtschaftlicher Verkehr) Bereich Gewerbegebiet Bornheim - Süd
- vorh. Weg, asphaltiert
- vorh. Weg, unbefestigt
- wassergebundener Weg (Neu)
- Wiesenstreifen, Breite 5,00 m
- Landschaftsrasen
- Baum Baumtore: Malus 'Evereste' (Zierapfel)
- Leitbaum Link: Populus tremula 'Erecta' (Säulen-Zitterpappel)
- Begleitbaum Link: Malus 'Evereste' (Zierapfel)
- Standort Gestaltungselement Hochstand (Planung: Büro 3+ Freiraumplaner Aachen)
- S — Standort Gestaltungselement Station o. Dach neben Link mit Infotafel und Sitzgelegenheiten (Planung: 3+ Freiraumplaner Aachen)
- A — Standort Gestaltungselement Abfalleimer (Planung: Büro 3+ Freiraumplaner Aachen)
- M — Standort Gestaltungselement Markierung (Planung: Büro 3+ Freiraumplaner Aachen)
- MSchild — Standort Markierung als Hinweisschild mit Mast
- K — Standort Gestaltungselement Kilometrierung (Planung: Büro 3+ Freiraumplaner Aachen)
- KSchild — Standort Kilometrierung als Hinweisschild mit Mast
- Landschaftsschutzgebiet (nur nachrichtlich!) genaue Abgrenzung s. Landschaftsplan!
- Naturschutzgebiet (nur nachrichtlich!) genaue Abgrenzung s. Landschaftsplan!

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Gezeichnet / Datum

STADT BORNHEIM
STADTENTWICKLUNG

Projekt:

Grünes C

Linkverlauf Gewerbegebiet Roisdorf bis Villa rustica

Plan:

Entwurf
Lageplan - Blatt 1

Maßstab: 1 : 2.000

Plan Grösse: 123 x 90 cm

Plan Nr: **301 / E 001 - Blatt1**

Abteilung:

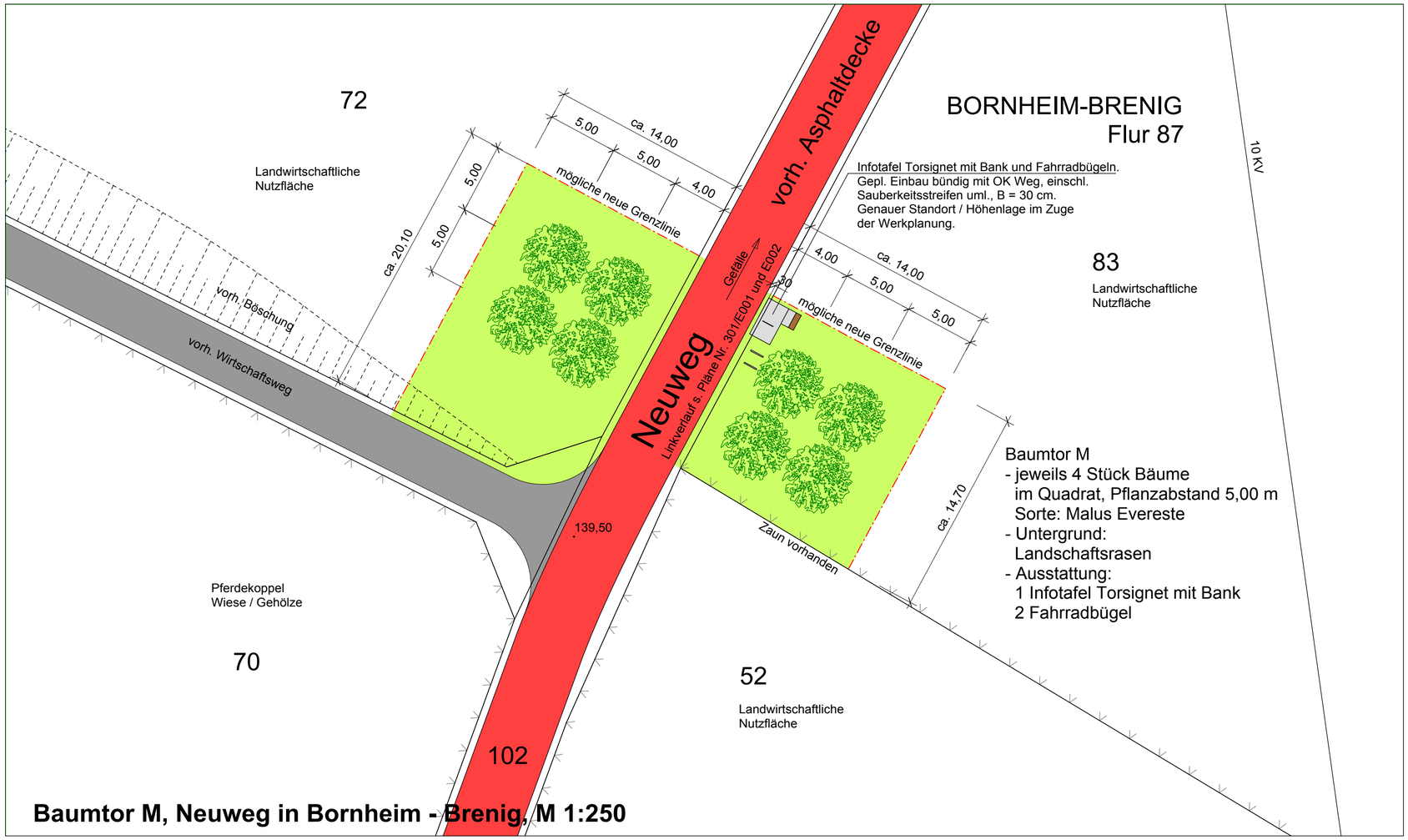
Unterschrift:

Bornheim, den

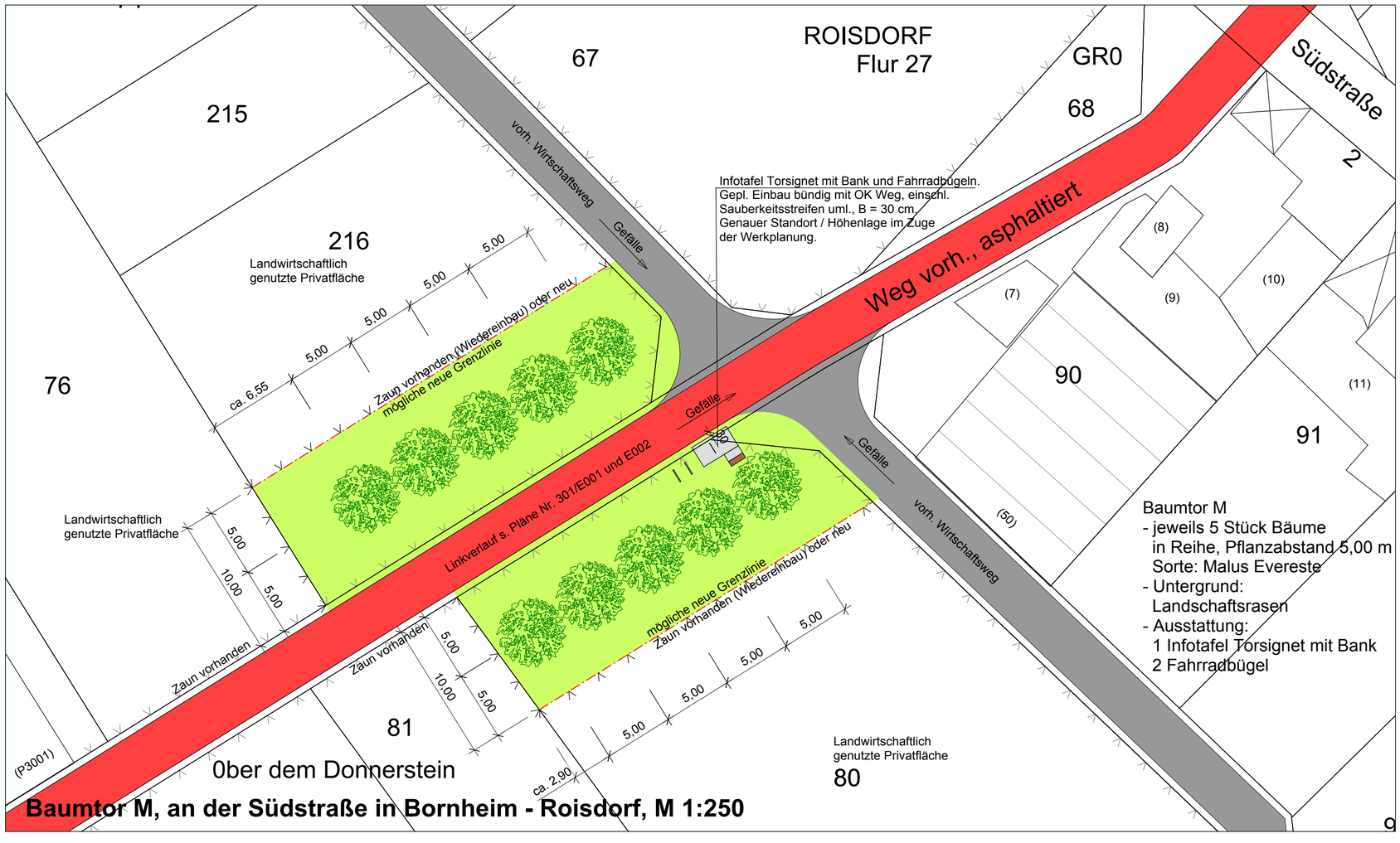
S+P Freiraumplaner GbR
Dipl. Ing. Peter Klas - AKNW & Astrid Oppenländer
Prof.-Neu-Allee 33, 53225 Bonn, Tel.: 0228 / 46 46 45, Fax.: 0228 / 47 69 33

	Name:	Datum:	Name:	Datum:	
bearb.:	AO	10.01.11	geprüft:		Bonn, den
gezeich.:	AO	10.01.11	geprüft:		
Druckdatum:		14.01.11			

Planung Bereich Gewerbegebiet
Büro Landschaft, Aachen
Link westlich der A 555
s. Planung Nr. 287/E001
Büro S+P, März 2009
A 555
HERSEL
ROISDORF
ALFTER
Flur 18
Flur 22
Flur 24
Flur 14
Flur 4
Bereich Gewerbegebiet
Linkverlauf Grünes C durch Gewerbegebiet Vellekter
F+R und landwirtschaftlicher Verkehr
AB-Decke vorhanden
Anschluss Plan Nr. 301 / E 001 - Blatt 1
Anschluss Plan Nr. 301 / E 001 - Blatt 3
Anschluss Plan Nr. 301 / E 001 - Blatt 4
Anschluss Plan Nr. 301 / E 001 - Blatt 5
Anschluss Plan Nr. 301 / E 001 - Blatt 6
Anschluss Plan Nr. 301 / E 001 - Blatt



Baumtor M, Neuweg in Bornheim - Brenig, M 1:250



Baumtor M, an der Südstraße in Bornheim - Roisdorf, M 1:250

9

Nr.	Änderung, Art, Umfang, Ursache	Gezeichnet / Datum

STADT BORNHEIM
STADTENTWICKLUNG

Projekt:

Grünes C

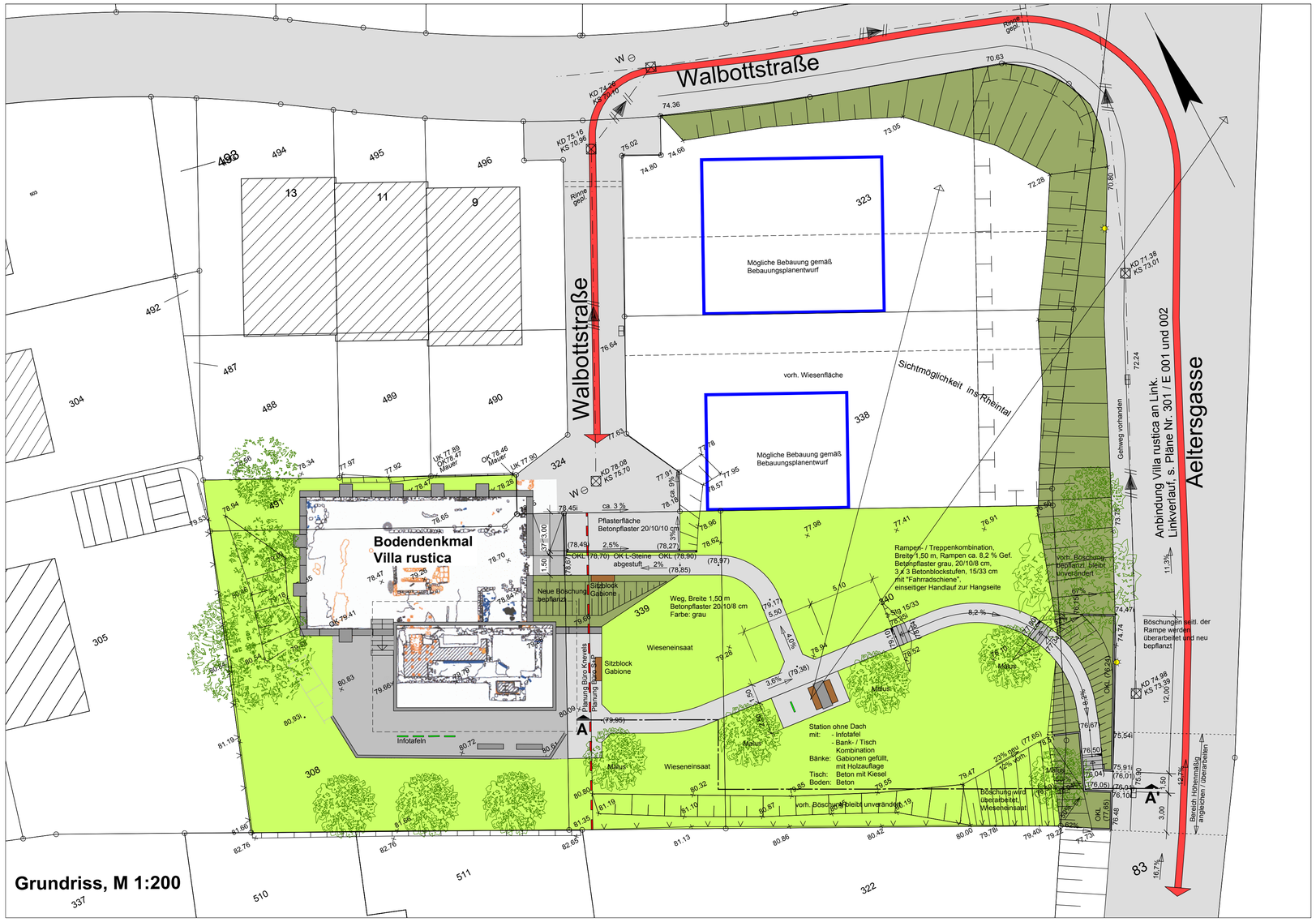
Linkverlauf Gewerbegebiet Roisdorf bis Villa Rustica

Plan:	Maßstab: 1 : 250
Entwurf - Baumtore Neuweg / Südstraße	Plan Grösse: 60 x 50 cm
	Plan Nr: **301 / E 002**
Abteilung:	Unterschrift:
	Bornheim, den

S+P Freiraumplaner GbR

Dipl. Ing. Peter Kläs - AKNW & Astrid Oppenländer
Prof.-Neu-Allee 33, 53225 Bonn, Tel.: 0228 / 46 46 45, Fax.: 0228 / 47 69 33

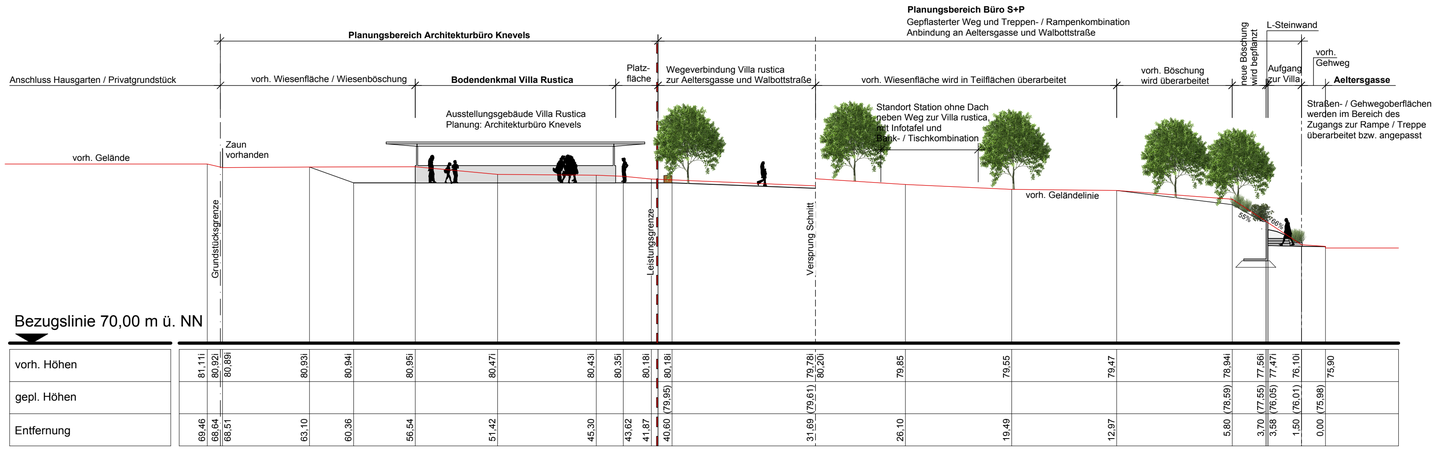
	Name:	Datum:	Name:	Datum:	
bearb.:	AO	10.01.11	geprüft:		
gezeich.:	AO	10.01.11	geprüft:		
Druckdatum:		14.01.11			



Grundriss, M 1:200

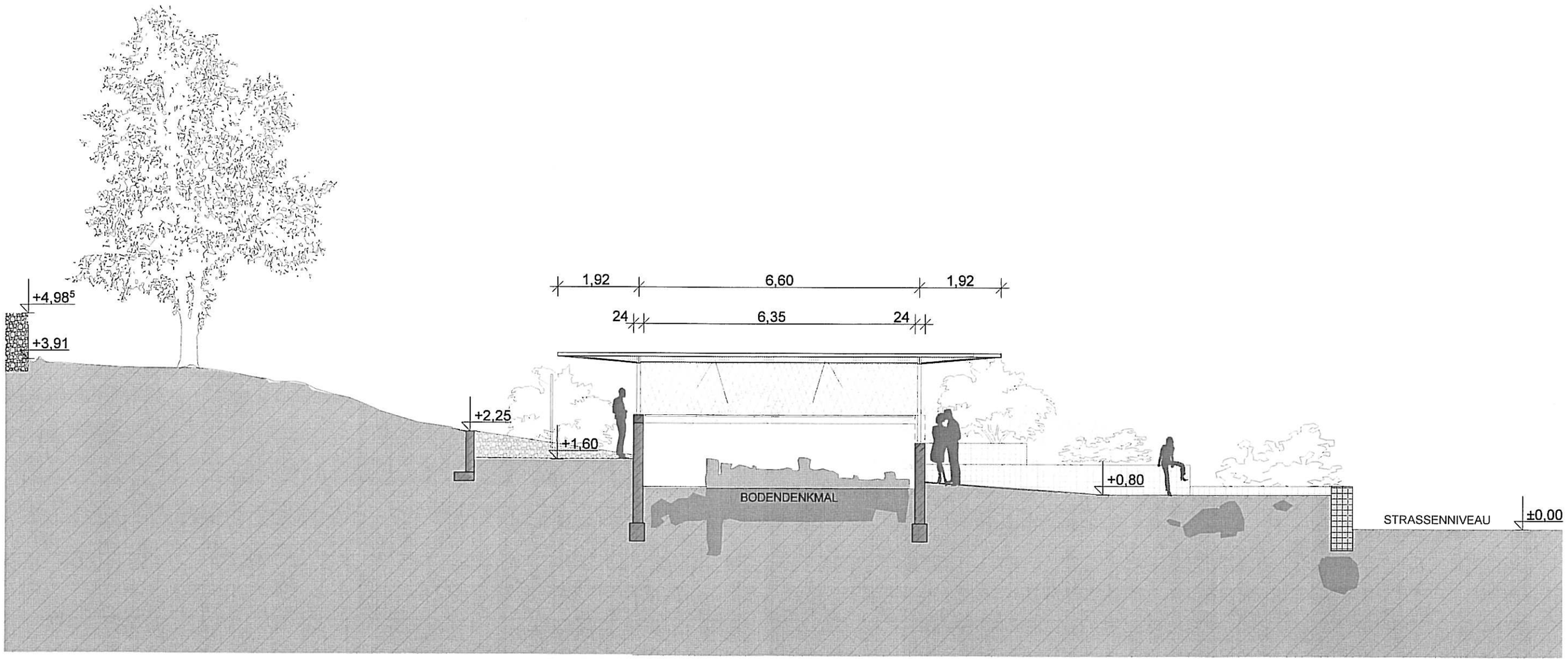
Planlegende

. 80,86	vorh. Höhen
. 80,93i	vorh. Höhen, interpoliert
. (80,02)	gepl. Höhen
. OKL (80,90)	Oberkante L-Steinmauer
	Leistungsgrenze Planungsbereiche



| | | |

Ö 9



BAUVORHABEN:

AUSSTELLUNGSGEBÄUDE BODENDENKMAL VILLA RUSTICA IN BORNHEIM-BOTZDORF

PLANVERFASSER:

ARCHITEKTURBÜRO
DIPL. ING. KLAUS PETER KNEVELS AK NW
RHEINSTRASSE 190 D-53332 BORNHEIM-HERSEL

TEL.: 02222/951947 FAX: 02222/951949 E-Mail: mail@knevels.net

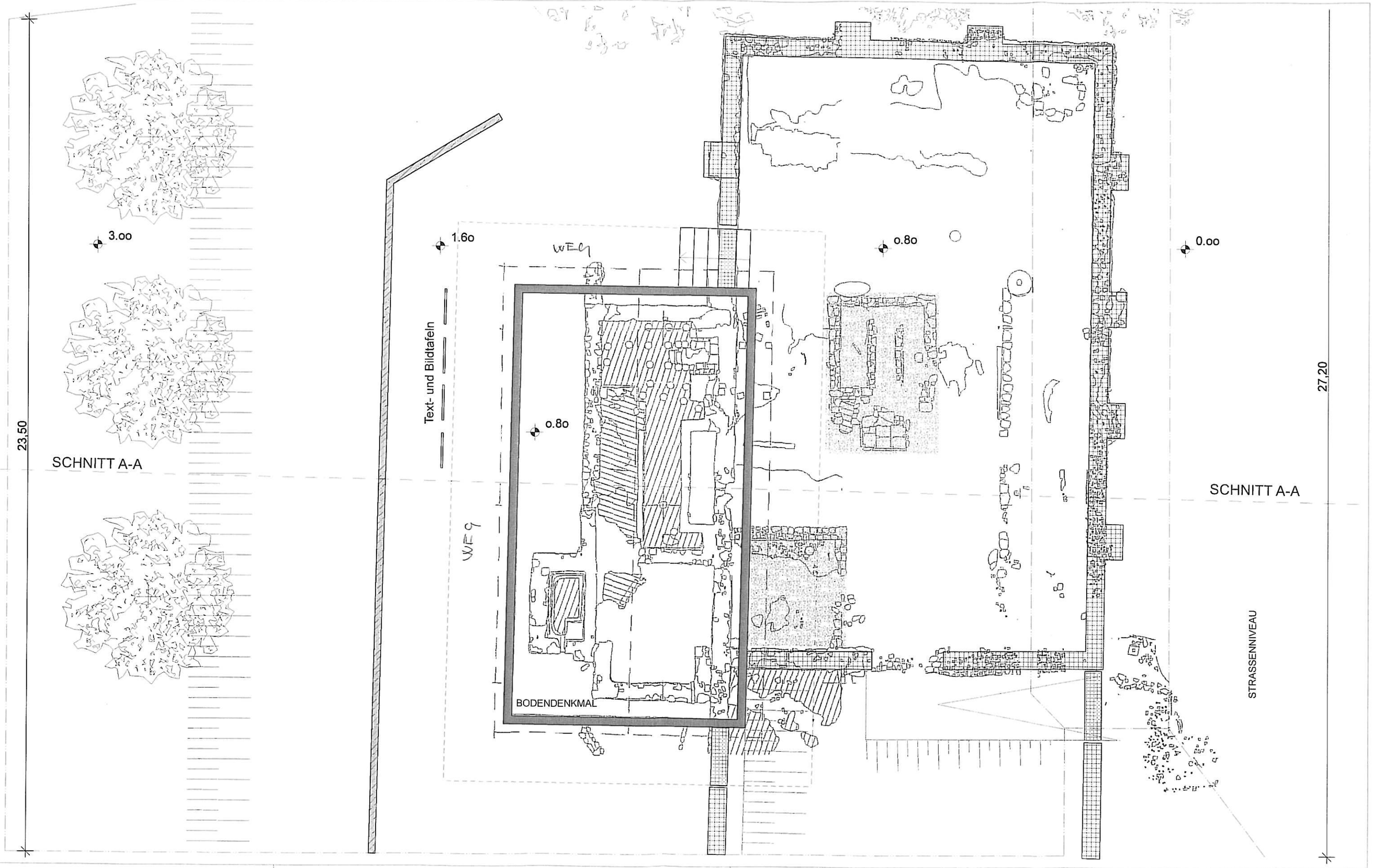
BAUHERRIN:

STADT BORNHEIM

RATHAUSSTRASSE 2
53332 BORNHEIM

PLANUNGSSTUFE: **ENTWURF**	DATUM: 07.2009	GEZ.: MM
ZEICHNUNG: **SCHNITT A-A**	MASSTAB: **1:100**	BLATT NR. **2**

Ö 9



BAUVORHABEN:

AUSSTELLUNGSGEBÄUDE BODENDENKMAL VILLA RUSTICA IN BORNHEIM-BOTZDORF

PLANVERFASSER:

ARCHITEKTURBÜRO
DIPL. ING. KLAUS PETER KNEVELS AK NW
RHEINSTRASSE 190 D-53332 BORNHEIM-HERSEL

TEL.: 02222/951947 FAX: 02222/951949 E-Mail: mail@knevels.net

BAUHERRIN:

STADT BORNHEIM

RATHAUSSTRASSE 2
53332 BORNHEIM

PLANUNGSSTUFE: **ENTWURF**	DATUM: 07.2009	GEZ.: MM
ZEICHNUNG: **GRUNDRISS**	MASSTAB: **1:100**	BLATT NR. **1**

TOP
Ö 10

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011
Rat	21.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	285/2011-7
Stand	28.06.2011

Betreff 1. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Hersel, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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. das Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Das Plangebiet liegt in der Ortschaft Hersel im Gewerbepark Bornheim-Süd und grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.

2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf und der vorliegenden Begründung,

3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und auf eine Einwohnerversammlung zu verzichten.

Sachverhalt:
Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich im Ortsteil Hersel im Gewerbepark Bornheim-Süd, in unmittelbarer Nähe der Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße. Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Sondergebiet dargestellt.

Die angrenzenden Flächen sind gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 ebenfalls Sondergebietsflächen und werden für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Insgesamt sind in diesem Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig.

In den textlichen Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes wird die gesamte Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „H2 - Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Dabei handelt es sich im SO 1 um ein Möbelhaus mit 30.000 m² zulässiger Verkaufsfläche und im SO 2 um einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m² zulässiger Verkaufsfläche (für die Bereiche des SO 1 und SO 2 sind insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig). Im SO 3 handelt es sich um einen Baumarkt- und Gartenmarkt mit 13.000 m² zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m² Verkaufsfläche für Randsortimente).

In dem bestehenden Sondergebiet soll nun zusätzlich auf einer noch unbebauten Fläche ein Verkaufszentrum für Pferdesport angesiedelt werden. Diese Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 sind an dieser Stelle planungsrechtlich Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Durch die damit verbundene Erhöhung der Gesamtverkaufsfläche für das Sondergebiet, entspricht das geplante Vorhaben nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Als Vorraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit des Vorhaben ist eine Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes erforderlich.

Die Stadt Bornheim beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in diesem Bereich textlich zu ändern. Die textliche Darstellung zur Zweckbestimmung der Sonderfläche Handel „H2“ muss um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ ergänzt werden. Die max. Verkaufsfläche soll auf 1.350 m² begrenzt werden. Darin berücksichtigt ist eine Fläche von insgesamt 320 m² Verkaufsfläche grundsätzlich zentrenrelevanter Sortimente. Hierbei ist jedoch eine Unterscheidung zu treffen zwischen zentrenrelevanten Reitsportsortimenten und zentrenrelevanten Randsortimenten. Zentrenrelevante Reitsportsortimente sollen auf einer Fläche von max. 295 m² angeboten werden und gehören zum eigentlichen Kernsortiment eines Reitsporteinzelhandelsbetriebes. Darüber hinaus werden auf einer Verkaufsfläche von max. 25 m² zentrenrelevante Randsortimente angeboten.

Mit der Einleitung des Verfahrens zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Vorhabens geschaffen werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Da jedoch von der Planung voraussichtlich nur wenige Bürger betroffen sind, soll auf eine Einwohnerversammlung verzichtet werden.

Die erforderliche 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 soll parallel zur Flächennutzungsplanänderung durchgeführt werden.

Finanzielle Auswirkungen
500 Euro

Anlagen zum Sachverhalt
1 Übersichtskarte
2 Planentwurf
3 Begründung

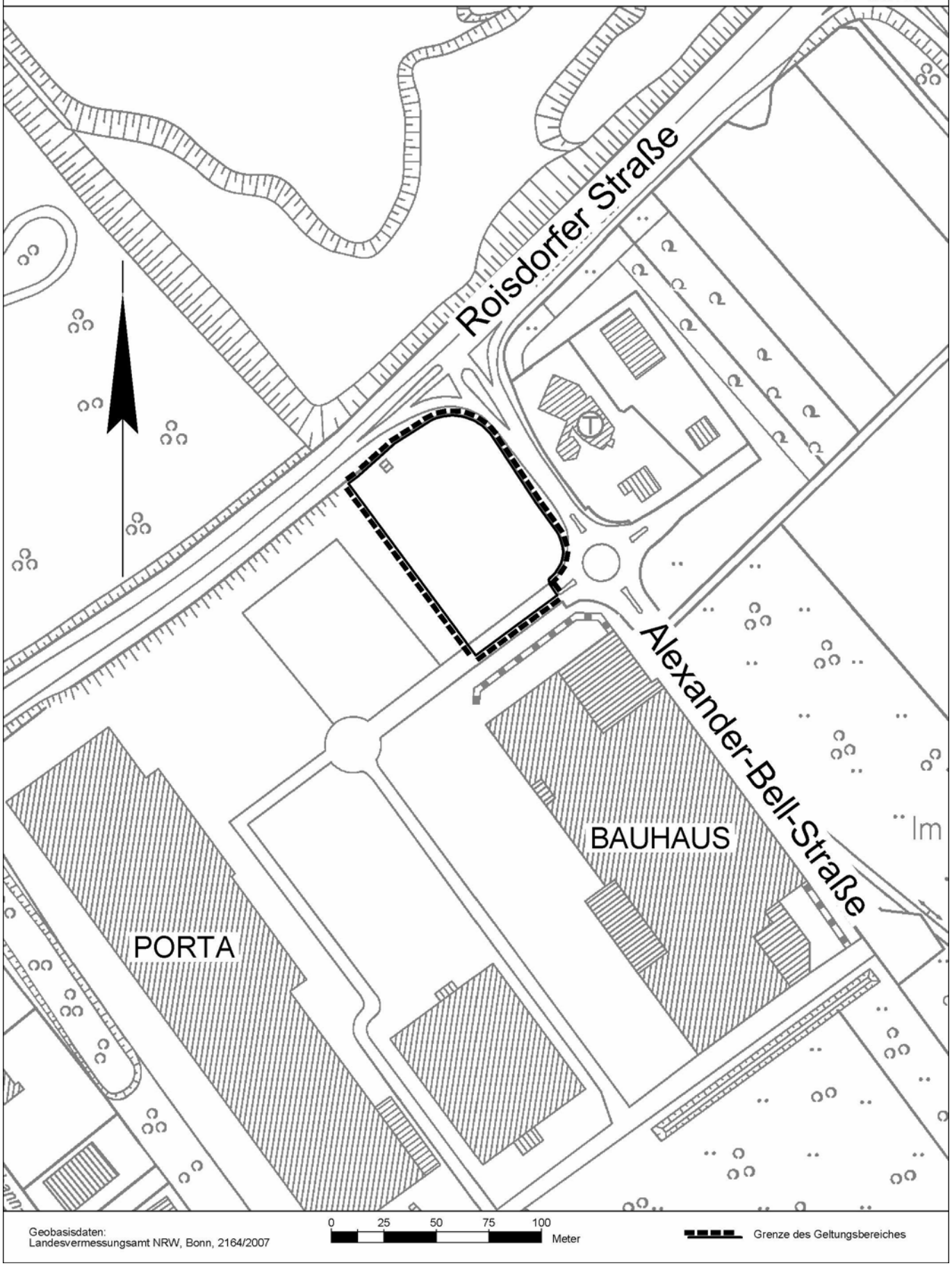
Ö 10

Übersichtskarte zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes

In der Ortschaft Hersel

Stadt BORNHEIM

01.07.2011



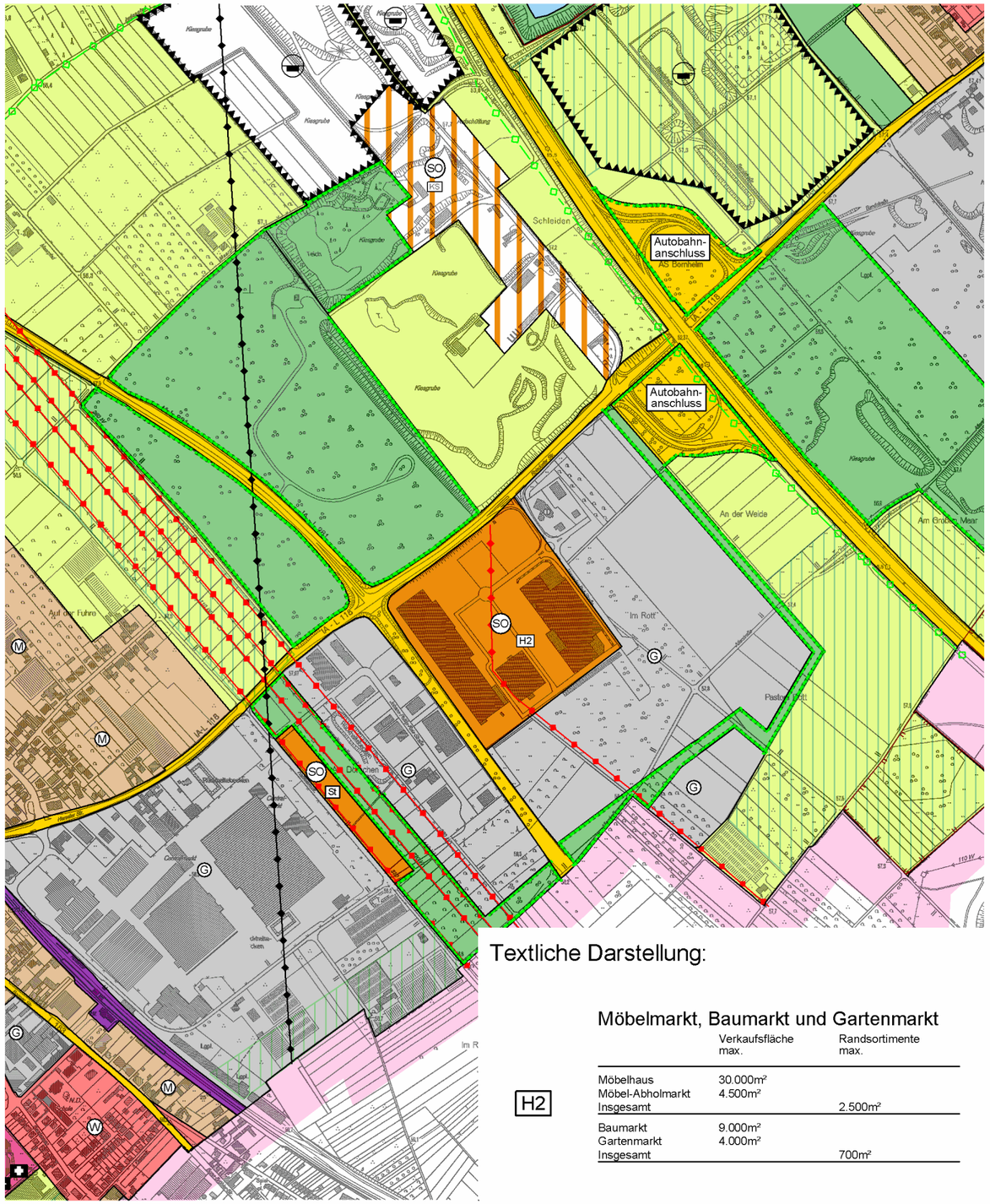
Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

Flächennutzungsplan vom

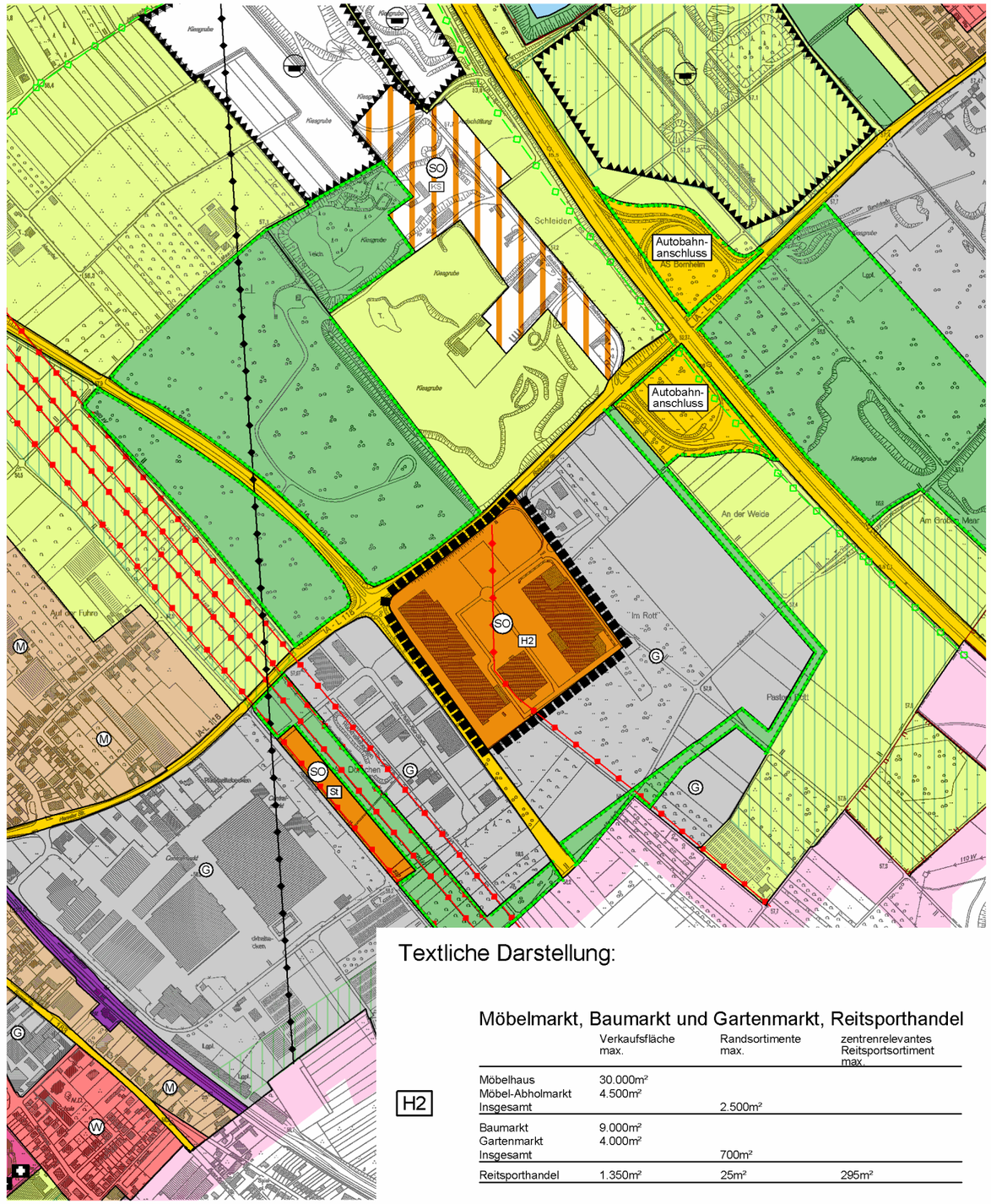
1. Änderung des Flächennutzungsplanes



Textliche Darstellung:

Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt

		Verkaufsfläche max.	Randsortimente max.
H2	Möbelhaus	30.000m²	
	Möbel-Abholmarkt	4.500m²	
	Insgesamt		2.500m²
	Baumarkt	9.000m²	
	Gartenmarkt	4.000m²	
	Insgesamt		700m²



Textliche Darstellung:

Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt, Reitsporthandel

		Verkaufsfläche max.	Randsortimente max.	zentrenrelevantes Reitsportsortiment max.
H2	Möbelhaus	30.000m²		
	Möbel-Abholmarkt	4.500m²		
	Insgesamt		2.500m²	
	Baumarkt	9.000m²		
	Gartenmarkt	4.000m²		
	Insgesamt		700m²	
	Reitsporthandel	1.350m²	25m²	295m²

Dieser Entwurf hat in der Zeit vom
bis einschließlich zur
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
ausgelegen.

Bornheim, den

in Vertretung

Erster Beigeordneter

Zeichenerklärung

Bereich der Änderung

SO Sonderbauflächen

Zweckbestimmung Sonderbaufläche:

H Handel

259/319

Stadt BORNHEIM

Flächennutzungsplan 1. Änderung

Maßstab 1:10000

Entwurf für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB).

Ö 10

1. Änderung des Flächennutzungsplans

Begründung

VORENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Heike Sybrandi

Erkelenz, 12. Juli 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 3
1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ... 3
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 derzeitig gültiger Flächennutzungsplan ... 3
1.4 Verfahren zur Änderung ... 4
2 Übergeordnete Planungen ... 4
2.1 Formelle Planungen ... 4
2.1.1 Regionalplanung ... 4
2.1.2 Schutzgebiete ... 5
2.2 Informelle Planungen ... 5
2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept ... 5
2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) ... 5
3 Beschreibung der Planung ... 5
3.1 Beschreibung des Vorhabens ... 5
3.2 Standorteignung ... 5
3.3 Erschließung ... 6
3.3.1 Verkehr ... 6
3.3.2 Ver- und Entsorgung ... 6
4 Begründung der Darstellungen ... 6
4.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens ... 6
4.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ... 7
4.2.1 Regionalplan ... 8
4.2.2 LEPro ... 8
4.3 Übereinstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept ... 9
4.4 Übereinstimmung mit dem Kommunalen Einzelhandelskonzept ... 9
5 Umweltbelange ... 9
5.1 Landschaftsschutz ... 9
5.2 Auswirkungen auf die Flora und Fauna ... 9
5.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima ... 9
5.4 Auswirkungen auf den Menschen/ Immissionen ... 10
5.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ... 10
6 Kompensationsmaßnahmen ... 10
7 Quellennachweis/ Literaturverzeichnis ... 10

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Firma Krämer verfolgt das Ziel, im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim einen Reitsporthandel zu errichten. Dieser Einzelhandelsbetrieb mit 1.350 m² Verkaufsfläche hat eine sehr spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an. Daher ist eine verkehrsgünstige Lage Prämisse für die Ansiedlung. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

Der Flächennutzungsplan, der die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet durch entsprechende textliche Darstellungen weit einschränkt, muss diesbezüglich geändert und um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ erweitert werden.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes Ro 18, der ein Sondergebiet ausweist und in dem an dieser Stelle Stellplätze und ein Werbepylon zulässig sind. Daher ist zur Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Bornheimer Stadtgebiets, östlich der Ortslage Roisdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L 118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße. Die Topographie des Geländes ist eben. Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Somit sind im Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Dabei handelt es sich um ein Möbelhaus mit 30.000 m² zulässiger Verkaufsfläche und einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m² Verkaufsfläche (für beide Möbelgeschäfte sind insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig) sowie einen Baumarkt mit Gartencenter mit 13.000 m² zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m² Verkaufsfläche für Randsortimente).

1.3 derzeitig gültiger Flächennutzungsplan

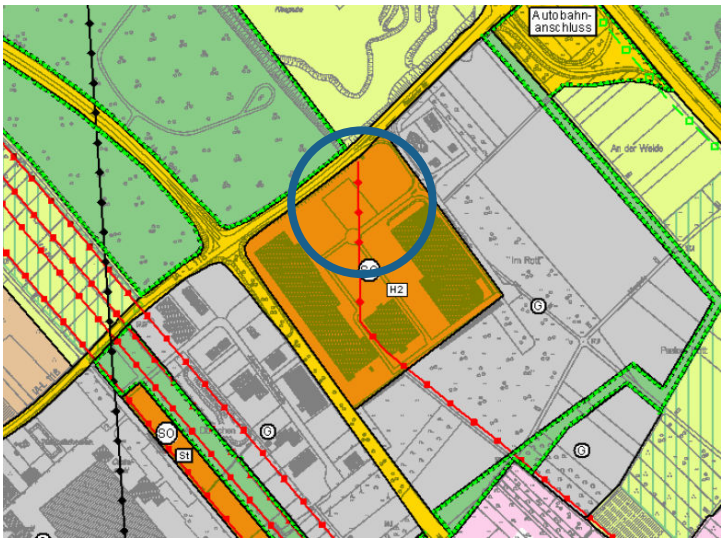


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m² VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m² VK mit zusammen 2.500 m² VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m² VK, für den Gartenmarkt 4.000 m² VK bei insgesamt 700 m² VK für Randsortimente zulässig.

Das geplante Vorhaben entspricht

demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die textlichen Darstellungen müssen um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² ergänzt werden. Dabei sollen maximal 25 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente und 295 m² Verkaufsfläche für zentrenrelevante Reitsportsortimente zulässig sein. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

1.4 Verfahren zur Änderung

Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB zur Änderung des Bebauungsplans Ro 18 und wird im Regelverfahren durchgeführt.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Formelle Planungen

2.1.1 Regionalplanung

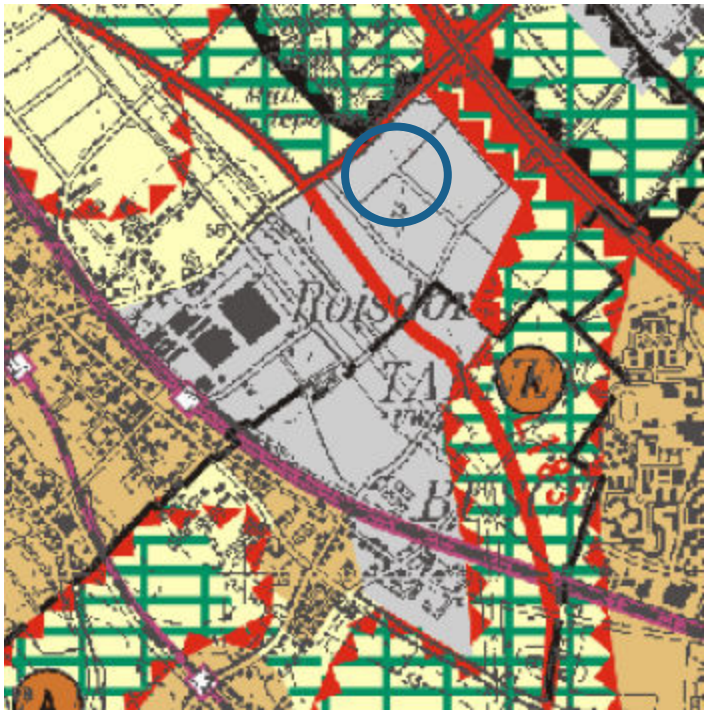
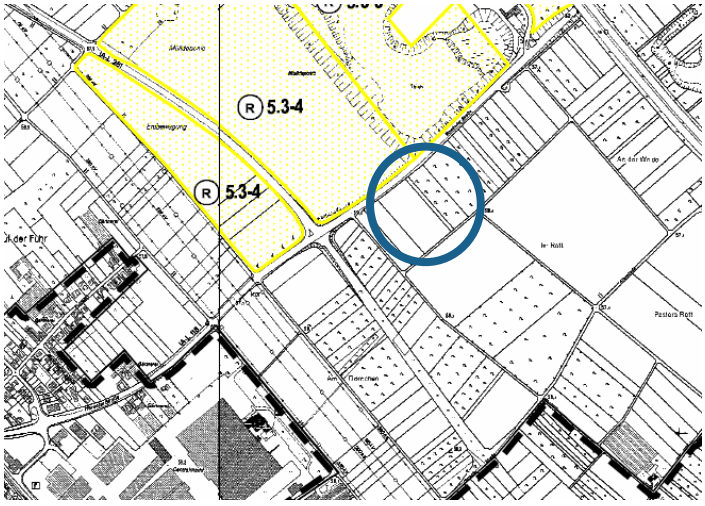


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

GIB dienen eigentlich nicht der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dennoch wurde die Darstellung eines Sondergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplan nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt.

2.1.2 Schutzgebiete



Im Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

Abb. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

2.2 Informelle Planungen

2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim werden ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) sowie zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen (Hersel und Merten). Daneben werden Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung und ein Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Das geplante Vorhaben liegt in diesem Ergänzungsstandort.

2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak)

Der Regionale Arbeitskreis rak hat im Rahmen eines regionalen Einzelhandelskonzepts in erster Linie einen Orientierungsrahmen für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentslisten und für die Beurteilung schädlicher Auswirkungen vorgegeben. Die Warengruppen der Reitsportartikel sind hierbei nicht betrachtet worden, so dass hier auf kommunaler Ebene eine Untersuchung der Zentrenrelevanz notwendig wird.

3 BESCHREIBUNG DER PLANUNG

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Firma „Krämer Reitsport“ plant auf dem Grundstück an der Alexander-Bell-Straße einen Reitsporthandel mit 1.350 m² Verkaufsfläche zu errichten. Das hochspezialisierte Sortiment ist dabei breit gefächert und umfasst Reitsportzubehör, Futtermittel, Pferdepflegeartikel, Reitbekleidung etc. Auf dem Außengelände soll neben den notwendigen Parkierungsanlagen eine Vorführfläche entstehen, auf der die Artikel am Pferd ausprobiert werden können.

3.2 Standorteignung

Der geplante Reitsportmarkt hat ein hochspezialisiertes Sortiment, das für Kunden aus einem großen Einzugsbereich attraktiv ist. Zur Errichtung des Marktes ist daher eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erforderlich.

Für das Vorhaben ist eine Grundstücksgröße von mindestens 6.000 m² notwendig. Zudem muss es auch für PKWs mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar.

Da es sich bei den Waren um i.d.R nicht zentrenrelevante Sortimente handelt ist eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Parkplatzflächen der eingangs genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Ausfahrt des SO schließt über einen Kreisverkehr an die Alexander-Bell-Straße an, die über die L 118 unmittelbar an die A 555 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Auf ein Verkehrsgutachten kann hier verzichtet werden. Im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch den Betreiber werden 5 Besucher pro Stunde erwartet. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf 2 Lieferungen in der Woche. Es kommt daher nur zu sehr geringen verkehrlichen Zusatzbelastungen, die von der bisherigen Erschließung gut abgewickelt werden können.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Das auf den befestigten Flächen anfallende Wasser (Parkplatz- und Dachflächen) soll auf dem Grundstück versickert werden.

4 BEGRÜNDUNG DER DARSTELLUNGEN

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. Diese Darstellung wird beibehalten.

In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m² VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m² VK mit zusammen 2.500 m² VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m² VK, für den Gartenmarkt 4.000 m VK bei insgesamt 700 m² VK für Randsortimente zulässig. Für das geplante Vorhaben muss diese Darstellung um die Zweckbestimmung „Reitsportartikel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² ergänzt werden. Für zentrenrelevante Randsortimente werden dabei maximal 25 m² Verkaufsfläche, für zentrenrelevante Reitsportsortimente maximal 295 m² Verkaufsfläche dargestellt.

4.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie von möglichen Konflikten mit kommunalen Planungen ist die Einordnung der Zentrenrelevanz der Sortimente. Diese wurde in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße der BBE Handelsberatung vom Februar 2011 untersucht.

Reitsportartikel gehören zum Großteil zu dem Wirtschaftszweig 47.64.2 „Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln“. Hierunter fallen zum Beispiel Futtermittel, Pflegemittel, Zubehör für das Pferd (Sättel, Zaumzeug, Decken, Anhänger, etc.).

Zu einem kleineren Teil fallen aber auch Waren aus den Wirtschaftszweigen 47.71 bzw. 47.72 „Einzelhandel mit Herren-/ Damenbekleidung und Bekleidungszubehör“ unter die Sortimentsgruppe Reitsportartikel. Hierzu zählen spezielle Bekleidungsstücke wie z.B. Reiterhosen, Reithelme, Reitjacken, Turniermode, etc.

Daneben können weitere Artikel (Bücher, DVDs, Geschenkartikel) das Sortiment ergänzen, diese sollen auf 25 m² der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

In der oben genannten Auswirkungsanalyse wurde untersucht, in wie weit einerseits die konkreten Angebotsstrukturen in Bornheim als auch in den Nachbarkommunen, andererseits die Eigenschaften des Sortiments Reitsportartikel selbst Argumente für oder gegen eine Einstufung als zentrenrelevant liefern.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass Sie im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch besitzen und ohne Pkw transportiert werden können. Lediglich die Teilsortimente Bekleidung, Schuhe, Bücher und Schmuck (zusammen etwa 320 m² VK) können ohne PKW transportiert werden, alle anderen Prüfkriterien werden nicht erfüllt.

Die Erhebung des Wettbewerbsgebiets zeigt, dass Pferdesportartikel nicht Teil des zentrengebundenen Einzelhandels in Bornheim sind. Weder in Bornheim noch in den umliegenden Städten (Bonn, Meckenheim, Rheinbach, Brühl und Wesseling) sind vergleichbare Spezialgeschäfte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhanden.

Die angebotenen Sortimente Bekleidung und Sportartikel fallen zwar gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim unter die Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente, sie sind aber als sehr spezielle Form der Hauptsortimente, nämlich auf den Reitsport bezogen, unkritisch in Bezug auf die Zentrenstruktur und somit als atypisch zu betrachten. Reitsportartikel und Reitsportbekleidung sind als atypischer Sonderfall innerhalb der Gesamtsortimente Sportartikel und Bekleidung nicht relevant für die Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

Daher wird festgestellt, dass das Kernsortiment Reitsportartikel in der Regel nicht als zentrenrelevant einzustufen ist. Lediglich die Teilbereiche „Reitsportbekleidung, Schuhe und Stiefel“ sind zentrenrelevant. Von diesen zwar zentrenrelevanten Sortimenten werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet, da diese speziellen Teilsegmente weder in den Zentren Bornheims noch in denen benachbarter Kommunen angeboten werden und somit atypisch sind.

Darüber hinaus sind ergänzende Sortimente als Randsortimente zentrenrelevant. Da die Verkaufsfläche für diese Artikel auf 25 m² begrenzt wird und somit weit unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt, können auch hier zentrenschädigende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Atypik des Vorhabens wird des Weiteren damit begründet, dass das Vorhaben betriebliche Besonderheiten aufweist, da sich das Angebotsspektrum auf ein schmales, äußerst spezialisiertes Warensortiment beschränkt[1]. Abschließend wird in der Auswirkungsanalyse aufgrund des schmalen Warenangebots und der Atypik im Hinblick auf die fehlende Zentrenrelevanz für das Vorhaben eine atypische Fallgestaltung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO konstatiert. Zu Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche kommt es aufgrund der fehlenden Sortimentsüberschneidungen nicht.

4.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestimmt sich nach den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des 24a LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses NRW. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalplans und des städtischen Einzelhandelskonzepts sowie des regionalen Einzelhandelskonzepts des Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) zu beachten.

[1] Vgl. BBE , Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße, Seite 39

4.2.1 Regionalplan

Der für Bornheim gültige Regionalplan schließt unter Ziel 1 in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) nur solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe aus, die aufgrund ihrer Auswirkungen unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen. Demnach ist die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im GIB möglich, wenn dieser zwar großflächig ist, aber keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hat.

Die Auswirkungsanalyse vom Gutachterbüro BBE hat als Ergebnis eindeutig festgestellt, dass aufgrund des schmalen Warensortiments des Reitsporthandels und seiner Atypik im Hinblick auf eine fehlende Zentrenrelevanz eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt. Die Festlegungen des Regionalplans stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

Die Festlegungen des Regionalplans stehen dem Vorhaben nicht entgegen. Auf Flächennutzungsplanebene ist bereits die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel erfolgt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplan nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt.

4.2.2 LEPro

Der § 24a LEPro definiert die Ziele der Raumordnung bezüglich der Zulässigkeit von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Die neuere Rechtsprechung (OVG: Urteil vom 30.09.2009, 10 A 1676/08) hat die Festlegungen des § 24a LEPro als Grundsätze der Raumordnung qualifiziert, die bei der kommunalen Bauleitplanung in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Im § 24a LEPro werden Grundsätze bezüglich der Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel definiert.

§ 24a LEPro sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentrale Versorgungsbereiche integriert werden müssen. Für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht § 24a Abs. 3 vor, dass diese auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden dürfen. Die Nachweise der fehlenden Zentrenrelevanz und der Atypik des Vorhabens wurden in Kapitel 4.1.1 erbracht.

Voraussetzung ist, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Das erwartete Nachfragevolumen des geplanten Vorhabens „Reitsport Krämer“ innerhalb der 30-Minuten-Fahrtdistanzzone liegt bei 6,1 Mio. € und in der 60-Minuten Fahrtzone bei 25,6 Mio. €. Demgegenüber steht ein erwartetet Umsatz von 2,5 Mio € im Jahr, wovon 1,2 Mio. € in der 30-Minuten Fahrtzone und 2,3 Mio. € in der 60-Minuten Fahrtzone generiert werden. Somit liegt die Kaufkraftbindung in der 30-Minuten Fahrtzone bei 19%.[2]

Es wird festgestellt, dass alle Sportartikelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums durch das Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung praktisch nicht tangiert werden. Selbst der „größte“ Konkurrent (Deckers in Bonn führt Reitsportartikel als Randsortiment auf 20 m² Verkaufsfläche) steht in keinem direkten Wettbewerbsverhältnis.[3]

Somit werden die Anforderungen des § 24a LEPro erfüllt.

[2] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 30

[3] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 32

4.3 Übereinstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben entspricht in vollem Umfang den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler[4]. Auch für die Nachbarkommunen ist der Bereich Reitsportartikel aufgrund der Angebotsstrukturen nicht zentrenrelevant. Die vorhandene Verkaufsfläche für Reitsportartikel beträgt im tangierten Zentrum gerade einmal 20 m² was einen Beleg dafür darstellt, dass Reitsportartikel hier nicht die Funktionalität der Zentren bestimmen. Es werden keine Umsatzverlagerungen über 10% gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen erwartet.[5] Die Abstimmung mit dem Regionalen Arbeitskreis erfolgte am 17.12.2010.

4.4 Übereinstimmung mit dem Kommunalen Einzelhandelskonzept

Der Standort ordnet sich in die Funktion des Ergänzungsstandorts ein. Hier sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Der Nachweis der fehlenden Zentrenrelevanz wurde bereist in Kapitel 4.1.1 erbracht[6]

5 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der 1. Änderung des Flächennutzungsplans wird eine detaillierte Ermittlung, Bewertung und Abwägung der Umweltbelange erfolgen. Dazu wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein Umweltbericht erstellt. An dieser Stelle soll erst mal nur eine Benennung der Umweltgüter erfolgen.

5.1 Landschaftsschutz

Durch die Planung wird das Ortsbild nichtverändert. Die Umgebung ist bereits von Gewerbebauten, bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben, geprägt. Zu diesen tritt nun ein Weiterer hinzu.

5.2 Auswirkungen auf die Flora und Fauna

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden gering beurteilt. Die Vegetation im Plangebiet ist von geringer ökologischer Wertigkeit und stark durch den Menschen geprägt (Grünfläche, Rasen). Planungsrelevanten Arten werden nicht vermutet. Nach derzeitigem Planungsrecht (Bebauungsplan Ro 18) ist die Errichtung von Stellplätzen sowie eines Werbepylons zulässig. Dies würde zu einer Versiegelung der Fläche führen.

5.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

Derzeit besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht. Durch die Planung deutliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung (Gebäude und Parkplatzflächen) entstehen.

[4] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40f

[5] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40

[6] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 41

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle über ein Versickerungsbecken versickert werden. Somit werden Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als sehr gering beurteilt.

5.4 Auswirkungen auf den Menschen/ Immissionen

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist ein großflächiges Gewerbegebiet. Auswirkungen der Planung auf gesunde Wohnverhältnisse bestehen demnach nicht. Auswirkungen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht erwartet, da das Vorhaben selbst keinen Emissionen auslöst und der PKW/ LKW-Verkehr nur gering sein wird.

Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung, in der Umgebung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Fundstellen von Bodendenkmalen bekannt. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

6 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Aussagen zu erforderlichen Kompensationsmaßnahmen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung getroffen.

7 QUELLENNACHWEIS/ LITERATURVERZEICHNIS

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN: Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg

STADT BORNHEIM: Flächennutzungsplan

LITERATURVERZEICHNIS

BBE HANDELSBERATUNG: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Köln 2011

TOP
Ö 11

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011
Rat	21.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	283/2011-7
Stand	28.06.2011

Betreff 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel, Aufstellungsbeschluss und Beschluss zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung

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. das Verfahren zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel gemäß § 2 BauGB einzuleiten. Das Plangebiet liegt in Hersel im Gewerbepark Bornheim-Süd und grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.

2. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB mit dem vorliegenden Planvorentwurf, den vorliegenden textlichen Festsetzungen und der vorliegenden Begründung,

3. die Planung für die Dauer von 4 Wochen öffentlich auszulegen und auf eine Einwohnerversammlung zu verzichten.

Sachverhalt:
Die Firma Krämer Pferdesport beabsichtigt im Gewerbepark Bornheim die Ansiedlung eines Reitsporthandels. Dieser Einzelhandelsbetrieb mit einer geplanten Verkaufsfläche von 1.350 m² hat eine sehr spezielle Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an.

Ursprünglich wurde Krämer Pferdesport als reines Versandunternehmen betrieben; da z.B. der Verkauf von Sätteln und Pferdegeschirren sowie der Verkauf von großen Gebinden an Futtermittel für den Versandverkauf nur bedingt geeignet ist, gründete das Unternehmen sogenannte Mega Stores. Eine verkehrsgünstige Lage an einer Bundesfernstraße und großzügige Parkmöglichkeiten sind als Standortfaktor unabdingbar, da viele Kunden aus einer Entfernung von bis zu 100 km den Mega Store mit Pferden im Anhänger oder LKW anfahren.

Das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 liegt im Gewerbepark Bornheim-Süd in der Gemarkung Hersel, in unmittelbarer Nähe der Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim und im rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 als Sondergebiet dargestellt und wird derzeit als Grünfläche genutzt. Nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Ro 18 sind auf dieser Fläche planungsrechtlich bislang lediglich Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplans und den Festsetzungen des Bebauungsplans Ro 18 für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Insgesamt sind in diesem Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig.

Mit der Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplans Ro 18 soll das geplante Vorhaben planungsrechtlich gesichert werden.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sollen die Bürger die Möglichkeit bekommen, Stellungnahmen zur Planung abzugeben. Da jedoch von der Planung voraussichtlich nur wenige Bürger betroffen sind, soll auf eine Einwohnerversammlung verzichtet werden.

In den textlichen Darstellungen des Flächennutzungsplanes ist die Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „H2 – Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Daher muss der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert werden.

Finanzielle Auswirkungen
500 Euro

Anlagen zum Sachverhalt
1 Übersichtskarte
2 Vorentwurf Rechtsplan
3 Gestaltungsplan
4 textliche Festsetzungen
5 Begründung

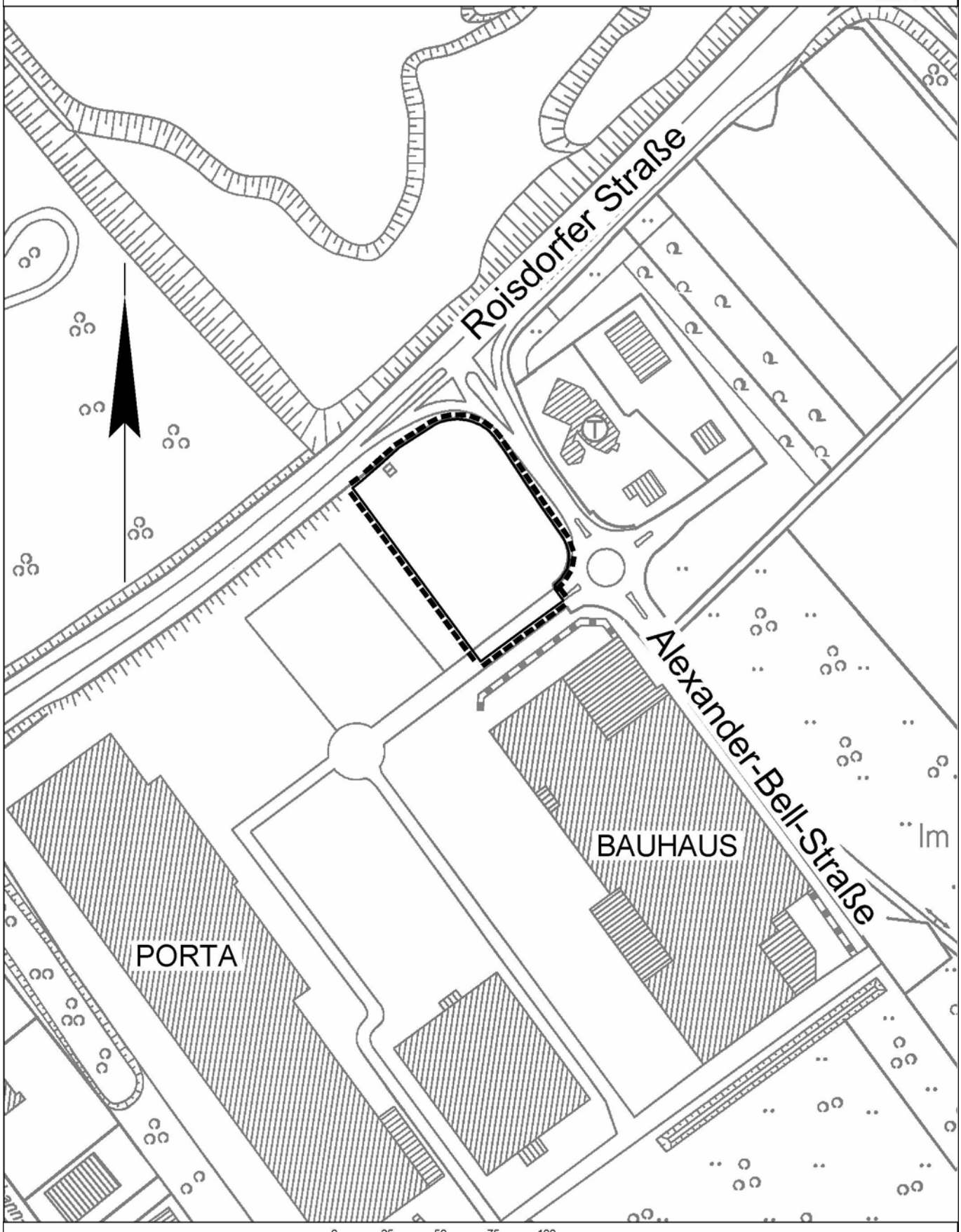
Ö 11

Übersichtskarte zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18

In der Ortschaft Hersel

Stadt BORNHEIM

01.07.2011

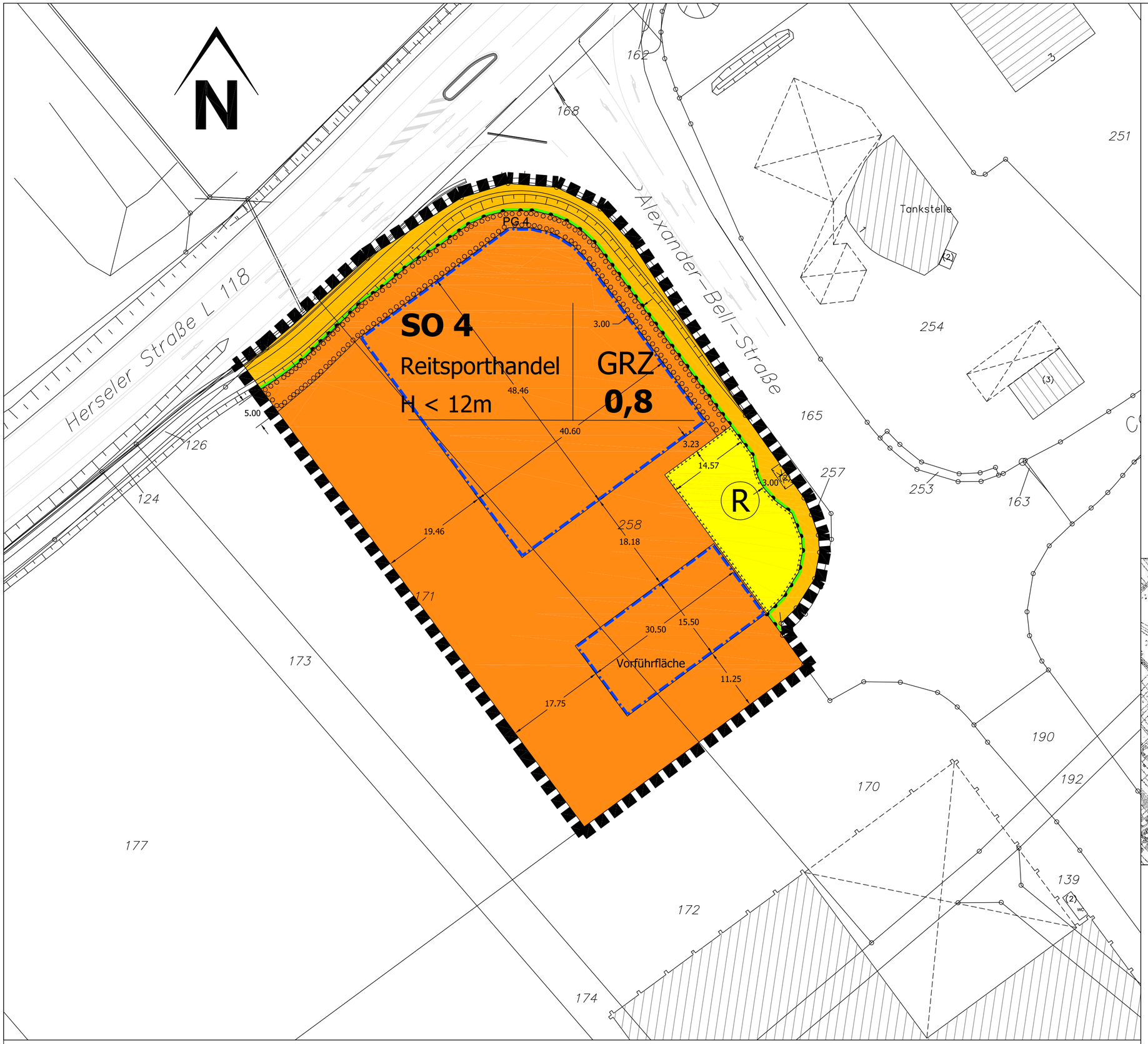


Geobasisdaten:
Landesvermessungsamt NRW, Bonn, 2164/2007

0 25 50 75 100 Meter

Grenze des Geltungsbereiches

Ö 11



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 1 Abs. 2 und 3 BauNVO)

S O — sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
- Zweckbestimmung Reitsporthandel -

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

z.B. GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

H < 12m — Gebäudehöhe (§ 18 BauNVO)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Flächen zur Abwasserbeseitigung

R — Zweckbestimmung:
Regenrückhaltung, Versickerung

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

SONSTIGE FESTSETZUNGEN

273/319 — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

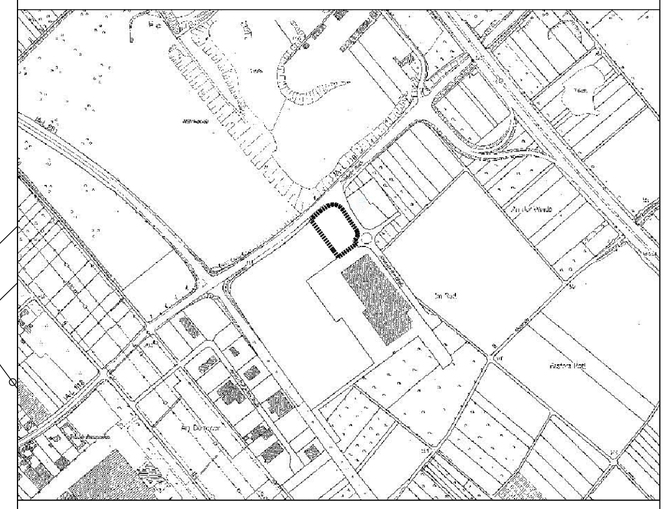
VERFAHREN

Dieser Entwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... einschließlich zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ausgelegen.

Bornheim, den .....

in Vertretung
Erster Beigeordneter

Übersichtsplan M 1:10.000



stadt BORNHEIM

Bebauungsplan Ro 18
2. Änderung
in der Ortschaft Hersel
Gemarkung : Hersel, Flur 18

- VORENTWURF -

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Str. 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0, Mail: vdh@vdhgmbh.de

Z-NR.: PM-E-10-24-BP-01-00	MASSSTAB: 1 : 500	DATUM: 30.06.2011

Bornheim, Alexander-Bell Str. - Neubau eines Verkaufszentrums für Krämer Pferdesport

Roisdorfer Straße L118

HYDRANT (UH) ø250
3.200 l/min (192 m3/h)

Alexander-Bell Str.

Tankstelle

(2)

007-1
DACHFLÄCHE
1506.67 m²

ANLIEFERUNG

EINGANG
VERKAUFSSTÄTTE

EINFAHRT/ AUSFAHRT
Tür + Tor, b=9,00m

Versickerungsbecken
341.13 m²

Reitplatz
460.00 m²

5 Fahnenmaste, h=8,00 m

Verkehrsfläche	1.488 m²
Parkfläche	716 m²
Grünfläche	1.265 m²
Reitplatz	450 m²
Versickerungsbecken	341 m²
BGF-EG	1.408 m²
Grundstück	5.668 m²

VK-Fläche = ca. 1.350 m²
1 Stellplatz je 50 m² VK = 26 erforderlich

56 Stellplätze vorhanden davon
1 Stellplatz für Rollstuhlbenutzer

1 Baum je 5 Stellplätze = 12 Bäume

An den Oberflächen der Außenanlagen sind folgende Bereiche zur Ausführung vorgesehen:
(Generell sind alle Flächen durch Betoneinfassungen begrenzt!)

- Fahrwege und Verkehrswege mit knirsch, handverlegtem Knochenpflaster aus Beton d = 8 cm,
- Parkflächen mit Knochenpflaster aus Beton d = 8 cm und offener Fuge für Sickerwasser,
- Rasen als Schotterrasen,
- Vorführfläche mit Geo- Textilfläche, Schotterunterbau als Tragschicht d=30 cm und 15 cm Auffüllung mit Sand,
- Umlaufend um das Gebäude im Abstand von 40 cm liegen Rabattsteine, zum Gebäude hin mit Kies- und Wackersteinen als Spritzschutz ergänzt,
- Entwässerungen mit befahrbaren Gullys.

Weitere Hinweise:

- Oberflächenwasser wird getrennt vom Schmutzwasser abgeleitet. Ableitung des Dachwassers und des Oberflächenwassers.
- Erstellung des Einfahrtsbereich samt Personen-Eingangstür mittels Schiebetor, l. W.= 8,00 m, mit elektrischem Antrieb,
- Rasen als Schotterrasen,
- Errichtung von 6 Stück Fahnenmasten h = 8,0 m mit Zugschnur aus Stahl,
- Weitere 6 Rohrhülsen aus Zementrohren Ø 10 cm für das spätere Aufstellen von bauseitigen Fahnenmasten,
- Halteverbotsschilder in den Einfahrten,
- Briefkastenanlage der Fa.Siedle incl. Fundament vor dem Gebäude an der Einfahrt. Typ Vario Größe 65 x 135 cm,
- 3 Lichtmasten mit jeweils 3 Halogenstrahlern zur Parkplatzausleuchtung.

Entwurf 03, M 1:250

21.06.2011 / NOR-dou

H/B = 841 / 594 (0,50m²)

Allplan 2011

Ö 11

STADT BORNHEIM

Bebauungsplan Ro 18 – 2. Änderung
in der Ortschaft Hersel
Vorentwurf

Textliche Festsetzungen:

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet (SO 4) „Reitsporthandel“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet 4 ist ein Vorhaben (= Reitsporthandel) zulässig. Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet „Reitsporthandel“ wird auf 1.350 m² begrenzt.

Als Kernsortiment sind nur Sortimente aus dem Bereich „Reitsporthandel“ zulässig, die den folgenden Warengruppen zuzuordnen sind:
- Sport- und Campingartikel (aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Reitsportmode (aus WZ-Nr. 47.71)
- Reitschuhe und Stiefel (aus WZ-Nr. 47.72)

Dabei wird die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Reitsportsortimente „Reitsportmode“ und „Reitschuhe und Stiefel“ auf maximal 295 m² begrenzt.

Als Randsortiment dürfen nur Warengruppen angeboten werden, die dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sind. Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf 25 m² begrenzt.

Die Sortimentsabgrenzung bezieht sich auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008), Ausgabe 2008 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden).

Untergeordnet zu den Verkaufsflächen sind Nebenflächen wie Lager-, Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen etc. zulässig. Vorführflächen zum Präsentieren und Testen der Waren am Pferd sind zulässig.

1.2 Höhenlage der Gebäude, maximale Gebäudehöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden, der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung (Gehweg oder Schrammbord) liegen darf, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.

Die zeichnerisch festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten u.ä., ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf dem Gelände ansonsten technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des SO 4-Gebietes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im SO 4-Gebiet kann auf der Haupteingangsseite zu den Kunden-Parkplätzen die festgesetzte Baugrenze durch Vordächer und Haupteingänge ausnahmsweise bis zu einem Meter überschritten werden. Gleiches gilt bei Überdachungen für Lieferbereiche.
In dem mit Vorführfläche gekennzeichneten Baufenster ist ausschließlich die Errichtung einer Vorführfläche für die im SO 4 angebotenen Waren zulässig.

4. Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig.

5. Anschluss der Grundstücke des SO-Gebietes an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB):

Entlang der Zufahrt zum SO 4-Gebiet von dem Kreisverkehrsplatz aus dürfen auf einer Länge von 40 m keine Parkplätze angeordnet werden.

B) Grünordnerische Festsetzungen

1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Alle festgesetzten Pflanzungen haben mind. in der Qualität zu erfolgen, die bei den Pflanzenlisten genannt werden. Die Gehölze sind fachgerecht zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang mind. gleichwertig zu ersetzen.

Eingrünung der Grundstücksflächen im SO-Gebiet zur L 118 und zur Alexander-Bell-Straße (PG 4): Die Fläche ist mit Gehölzen analog der Pflanzenliste 4 flächig zu bepflanzen. Ferner ist je volle 140 m² ein Baum analog der Pflanzenliste 2 bzw. 3 zu setzen.

Die den Verkehrsflächen zugewandten Freiflächen sind gemäß der PG 4-Flächen zu begrünen.

Stellplatzbegrünung:
Pro angefangene 5 Stellplätze ist je ein hochstämmiger Laubbaum analog Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mind. 40 % des späteren Kronentraufbereiches die Parkplätze überstellen. Die Gestaltung der angrenzenden Parkplatzflächen muss im Übergangsbereich übernommen werden.

2. Zeitlicher Rahmen

Sämtliche für ein Grundstück festgesetzten Begrünungsmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Inbetriebnahme fertigzustellen.

3. Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das auf den Dachflächen sowie auf den sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone dezentral auf den Grundstücken zu versickern.

C) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Gebäudeabstände im SO-Gebiet

Innerhalb des SO-Gebietes können gemäß § 6 (5) BauONW geringere Tiefen als 0,8 H (Abstandsfläche) gestattet werden, wenn eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet sind.

2. Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.
An Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 10 % der Wandfläche zulässig.
Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.

Im SO-Gebiet ist außerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße eine Anlage zur Eigenwerbung an einem Mast, Pylon oder dergleichen bis zu einer Höhe von max. 30 m über vorhandenem Gelände zulässig. Die Gesamtgröße der Werbetafeln darf maximal 8 m auf 15 m je Werbeseite betragen. Insgesamt sind maximal vier Werbeseiten zulässig. Wechselbilder sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis auf die Einfriedung des Regenrückhaltebeckens unzulässig. Die Umzäunung der Vorführfläche in 1 m Höhe ist zulässig.

D) Hinweise

1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld
Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994, Az.: 54.1.11.4.10-by

2. Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Wasserspeichern oder Zisternen zur Nutzung ist zulässig und wird empfohlen.

3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern auf einem Grundstück ist der Gemeinde bzw. dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Aus Gründen des Vogelschutzes sind Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen und Nistmöglichkeiten bzw. -hilfen an Gebäuden vorzusehen.

5. Auf die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 28 StrWG NW wird hingewiesen. Insbesondere

ist das Verbot von Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m zu angrenzenden Landesstraßen zu beachten. Außerdem sind Beleuchtungsanlagen so aufzustellen und anzuordnen, dass der übergeordnete Verkehr der angrenzenden Landesstraßen nicht behindert oder geblendet wird.

6. Liegt bezogen auf die öffentliche Entwässerung der abflusswirksame Befestigungsgrad eines Grundstückes bzw. einer wirtschaftlichen Einheit über 40 % muss der Grundstückseigentümer auf seine Kosten eine private Regenrückhaltung installieren und auf Dauer betreiben.

E) Pflanzenlisten

Pflanzenliste 2 - Obstbäume (Wild- und Edelobst) Qualität mind. Hochstamm = Kronenansatz 1,8 m, Stammumfang 8 - 10 cm, resistente Selektionen

Castanea sativa =	Eßkastanie
Juglans regia =	Walnuß
Malus silvestris =	Holzapfel
Prunus avium =	Vogelkirsche (nicht in nördlicher und östlicher Eingrünung)
Prunus mahaleb =	Weichselkirsche (nicht in nördl. und östlicher Eingrünung)
Pyrus communis =	Holzbirne
Sorbus aria =	Mehlbeere
Sorbus aucuparia =	Eberesche
Sorbus aucuparia edulis =	Eßbare Eberesche
Sorbus domestica =	Speierling
Sorbus intermedia =	Schwedische Mehlbeere
Edelobst Apfel =	Champagner Renette, Elstar, Gelber Edelapfel, Goldpar mäne, Gravensteiner, Kaiser Wilhelm, Klarapfel, Roter Boskoop
Edelobst Birne =	Boscs Flaschenbirne, Gute Graue, Gute Luise, Köstliche von Charneu, Pastorenbirne, Williams Christbirne
Edelobst Sauerkirsche =	Schattenmorelle in Selektionen
Edelobst Süßkirsche =	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkir sche, Schwarze Knorpelkirsche
Edelobst Pflaumen + Zwetschen =	Bühler Frühzwetsche, Große Grüne Reneclaude, Haus zwetsche, KöniginViktoria, The Czar, Wangenheims Frühzwetsche

Pflanzenliste 3 – Laubbäume Qualität mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14 - 16 cm, Nettopflanzfläche mind. 4 qm

Acer campestre =	Feldahorn
Acer platanoides =	Spitzahorn
Alnus glutinosa =	Schwarzerle
Betula pendula =	Birke
Carpinus betulus =	Hainbuche
Fraxinus excelsior =	gewöhnliche Esche
Quercus robur =	Eiche
Tilia cordata =	Winterlinde

Liste 4 – Gehölze, Qualität mind. Strauch, verpflanzt, Topfballen o.a., ab 40 cm (Ausnahme Strauchrosen = Güteklasse A)

Genista tinctoria –	Färberginster
Ledum palustre –	Mottenkraut
Strauchrose	mit mind. 1 m Endhöhe und ADR-Siegel
Hedera helix 'Arborescens' –	Strauchefeu
Ligustrum vulgare 'Lodense' –	Zwergliguster
Salix purpurea nana –	Kugelweide
Salix rosmarinifolia –	Rosmarinweide
Viburnum opulus 'Compactum' -	Kleiner Wasserschneeball

Ö 11

Bebauungsplan Ro 18
2. Änderung

in der Ortschaft Hersel

Begründung

VORENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Heike Sybrandi

Erkelenz, 12.Juli 2011

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 3
1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans ... 3
1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich ... 3
1.3 Verfahren zur Änderung ... 3
2 Übergeordnete Planungen ... 4
2.1 Formelle Planungen ... 4
2.1.1 Regionalplanung ... 4
2.1.2 Flächennutzungsplan ... 4
2.1.3 Schutzgebiete ... 5
2.2 Informelle Planungen ... 5
2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept ... 5
2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) ... 5
3 Beschreibung der Planung ... 5
3.1 Beschreibung des Vorhabens ... 5
3.2 Standorteignung ... 6
3.3 Erschließung ... 6
3.3.1 Verkehr ... 6
3.3.2 Ver- und Entsorgung ... 6
4 Begründung der Festsetzungen ... 7
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO): Sondergebiet 4 (Reitsporthandel) ... 7
4.1.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens ... 7
4.1.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung ... 8
4.1.2.1 Regionalplan ... 8
4.1.2.2 LEPro ... 9
4.1.3 Übereinstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept ... 9
4.1.4 Übereinstimmung mit dem Kommunalen Einzelhandelskonzept ... 10
4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO ... 10
4.2.1 Grundflächenzahl/ Geschossfläche ... 10
4.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) ... 10
4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO) ... 10
4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO) ... 10
4.5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ... 111
4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) ... 11
4.7 Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO) ... 11
4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) ... 11
4.8.1 Gebäudeabstände im SO-Gebiet ... 11
4.8.2 Werbeanlagen ... 12
4.8.3 Einfriedungen ... 12
4.8.4 Hinweise ... 12
5 Umweltbelange ... 123
5.1 Landschaftsschutz ... 133
5.2 Auswirkungen auf die Flora und Fauna ... 13
5.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima ... 13
5.4 Auswirkungen auf den Menschen/ Immissionen ... 13
5.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter ... 13
6 Kompensationsmaßnahmen ... 13
7 Quellennachweis/ Literaturverzeichnis ... 14

1. ALLGEMEINES

1.1 Anlass und Ziel der Änderung des Bebauungsplans

Die Firma Krämer verfolgt das Ziel, im Gemeindegebiet der Stadt Bornheim einen Reitsporthandel zu errichten. Dieser Einzelhandelsbetrieb mit 1.350 m² Verkaufsfläche hat eine sehr spezielle, nicht zentrenrelevante Sortimentsstruktur und zieht Kunden aus einem großen Einzugsbereich an. Daher ist eine verkehrsgünstige Lage Prämisse für die Ansiedlung. Die Flächen des Plangebietes bieten optimale Standortanforderungen.

Derzeit ist die Fläche des Plangebiets im rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 als Teil eines Sondergebietes festgesetzt. Als bauliche Anlagen sind hier Stellplätze und ein Werbepylon zulässig. Daher ist zur Schaffung des Baurechts für das geplante Vorhaben eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Flächennutzungsplan, der die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet durch entsprechende textliche Darstellungen weit einschränkt, muss diesbezüglich geändert und um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ erweitert werden. Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

1.2 Lage und Beschreibung des Plangebietes/ räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Westen des Bornheimer Stadtgebiets, östlich der Ortslage Roisdorf. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Zufahrt zur A 555. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten an die Herseler Straße (L 118) und im Nord- und Südosten an die Alexander-Bell-Straße.

Das Gebiet umfasst die Flurstücke 171 tlw. und 258 tlw., Flur 18, Gemarkung Hersel der Stadt Bornheim. Der Bereich des Plangebietes der Änderung umfasst eine Fläche von ca. 6.560 qm.

Die Topographie des Geländes ist eben.

Die Fläche wird derzeit als Grünfläche genutzt. Sie liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Ro 18. Gemäß dem rechtsgültigen Bebauungsplan Ro 18 ist im Bereich der Planänderung ein Bereich für Werbepylone festgesetzt, Stellplätze sind zulässig.

Die angrenzenden Flächen werden gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans für den großflächigen Einzelhandel genutzt. Somit sind im Sondergebiet bereits drei großflächige Einzelhandelbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ansässig. Dabei handelt es sich um ein Möbelhaus mit 30.000 m² zulässiger Verkaufsfläche und einen Möbel-Abholmarkt mit 4.500 m² Verkaufsfläche (für beide Möbelgeschäfte sind insgesamt 2.500 m² Verkaufsfläche für Randsortimente zulässig) sowie einen Baumarkt mit Gartencenter mit 13.000 m² zulässiger Verkaufsfläche (inkl. 700 m² Verkaufsfläche für Randsortimente).

1.3 Verfahren zur Änderung

Aufgrund der umfangreichen Änderungen gegenüber dem BP Ro 18 hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Art der Nutzung wird für die Änderung das Regelverfahren durchgeführt. Die notwendige Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

2.1 Formelle Planungen

2.1.1 Regionalplanung

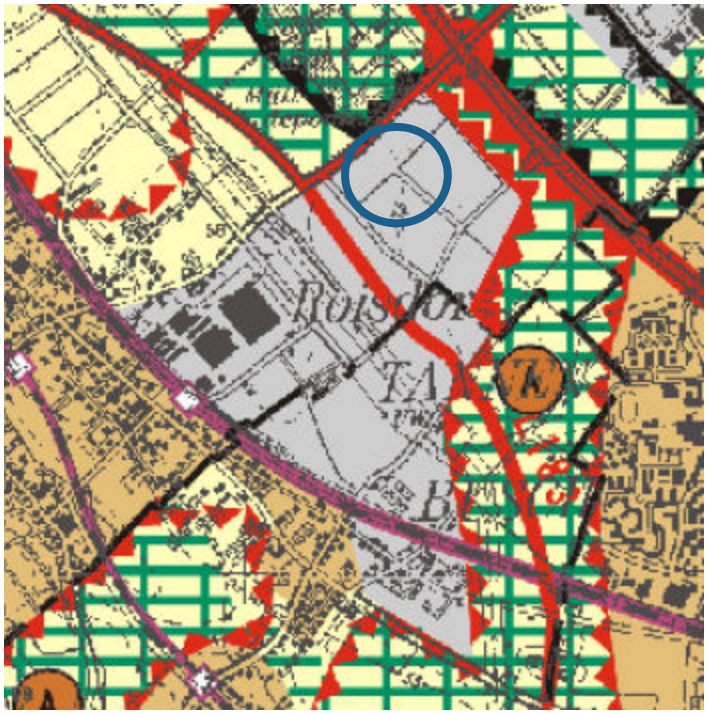


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg in der 2. Auflage, Stand 2006, stellt für das Plangebiet einen „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

GIB dienen eigentlich nicht der Unterbringung großflächiger Einzelhandelsbetriebe. Dennoch wurde die Darstellung eines Sondergebiets im geltenden Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim durch die Bezirksregierung genehmigt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt.

2.1.2 Flächennutzungsplan

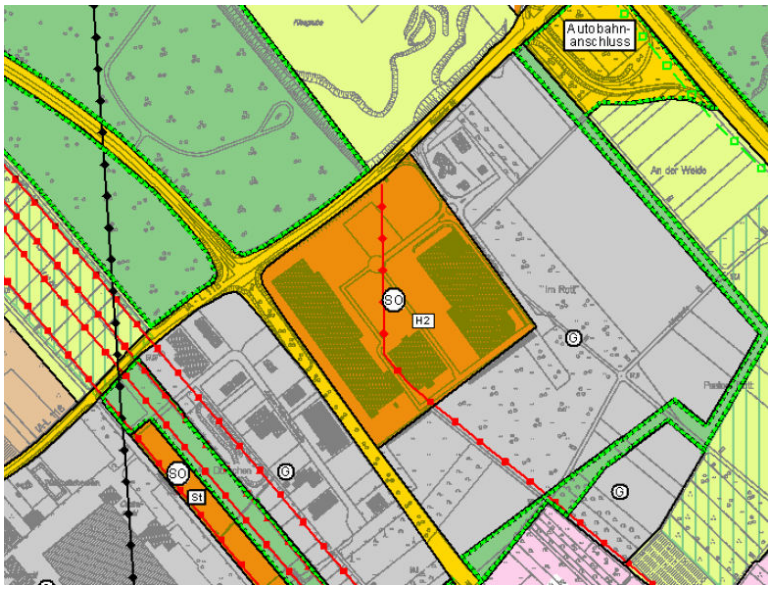


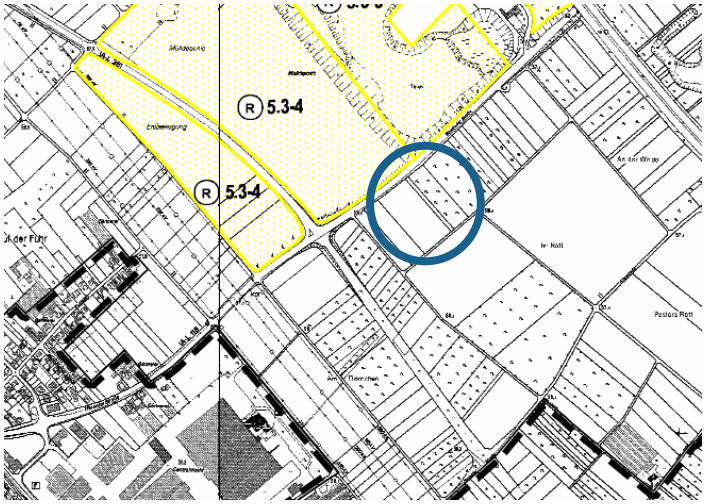
Abb. 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim stellt für den Bereich der antragsgegenständlichen Flächen ein „Sondergebiet“ dar. In den textlichen Darstellungen wird die Zweckbestimmung „Möbelmarkt, Baumarkt und Gartenmarkt“ definiert. Weiterhin wird angegeben, dass für das Möbelhaus 30.000 m² VK und für den Möbel-Abholmarkt 4.500 m² VK mit zusammen 2.500 m² VK Randsortimente zulässig sind. Für den Baumarkt sind 9.000 m² VK, für den Gartenmarkt 4.000 m² VK bei insgesamt 700 m² VK für Randsortimente zulässig.

Das geplante Vorhaben entspricht demnach nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die

textlichen Darstellungen müssen um die Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ mit einer Verkaufsflächenbegrenzung auf 1.350 m² ergänzt werden. Hierzu ist eine Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB erforderlich.

2.1.3 Schutzgebiete



Im Landschaftsplan Nr. 2 „Bornheim“ des Rhein-Sieg-Kreises sind keine schützenswerten Bestandteile für den Bereich des Vorhabengebietes ausgewiesen.

Abb. 3: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

2.2 Informelle Planungen

2.2.1 Kommunales Einzelhandelskonzept

Im Entwurf des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim werden ein Hauptzentrum (Bornheim-Roisdorf) sowie zwei Nahversorgungszentren ausgewiesen (Hersel und Merten). Daneben werden Ergänzungsstandorte für die Nahversorgung und ein Ergänzungsstandort für den zentrenverträglichen großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Das geplante Vorhaben liegt in diesem Ergänzungsstandort.

2.2.2 Regionales Einzelhandelskonzept Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak)

Der Regionale Arbeitskreis rak hat im Rahmen eines regionalen Einzelhandelskonzepts in erster Linie einen Orientierungsrahmen für die Ausweisung zentraler Versorgungsbereiche, Sortimentslisten und für die Beurteilung schädlicher Auswirkungen vorgegeben. Die Warengruppen der Reitsportartikel sind hierbei nicht betrachtet worden, so dass hier auf kommunaler Ebene eine Untersuchung der Zentrenrelevanz notwendig wird.

3 BESCHREIBUNG DER PLANUNG

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Firma „Krämer Reitsport“ plant auf dem Grundstück an der Alexander-Bell-Straße einen Reitsporthandel mit rund 1.350 m² Verkaufsfläche zu errichten. Das hochspezialisierte Sortiment ist dabei breit gefächert und umfasst Reitsportzubehör, Futtermittel, Pferdepflegeartikel, Reitbekleidung etc. Auf dem Außengelände soll neben den notwendigen Parkierungsanlagen eine Vorführfläche entstehen, auf der die Artikel am Pferd ausprobiert werden können.

3.2 Standorteignung

Der geplante Reitsportmarkt hat ein hochspezialisiertes Sortiment, das für Kunden aus einem großen Einzugsbereich attraktiv ist. Zur Errichtung des Marktes ist daher eine verkehrsgünstige Lage mit Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erforderlich.

Für das Vorhaben ist eine Grundstücksgröße von mindestens 6.000 m² notwendig. Zudem muss es auch für PKW mit Pferdeanhängern zugänglich sein. Ein solches Grundstück ist innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim nicht verfügbar.

Da es sich bei den Waren um i.d.R nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, ist eine Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs nicht erforderlich.

3.3 Erschließung

3.3.1 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die bestehenden Parkplatzflächen der eingangs genannten Einzelhandelsbetriebe. Die Ausfahrt des SO schließt über einen Kreisverkehr an die Alexander-Bell-Straße an, die über die L 118 unmittelbar an die A 555 und somit an den überörtlichen Verkehr angebunden ist. Auf ein Verkehrsgutachten kann hier verzichtet werden. Im Rahmen einer überschlägigen Abschätzung des Verkehrsaufkommens durch den Betreiber werden 5 Besucher pro Stunde erwartet. Der Lieferverkehr beschränkt sich auf 2 Lieferungen in der Woche. Es kommt daher nur zu sehr geringen verkehrlichen Zusatzbelastungen, die von der bisherigen Erschließung gut abgewickelt werden können.

Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans werden auch Flächen für den geplanten Ausbau des angrenzenden Radweges mit einbezogen, um diese Flächen für die Realisierung des Vorhabens zu sichern.

3.3.2 Ver- und Entsorgung

Das bestehende Sondergebiet wird nach dem Trennprinzip entwässert. Das Schmutzwasser wird über den Sammler in der Aller Straße zur Kläranlage abgeleitet. Das auf den öffentlichen und privaten Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über ein Absatzbecken und ein Regenwasserrückhaltebecken in den Bonner Randkanal eingeleitet. Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser wird dezentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet. Eine Versickerung ist im gesamten Plangebiet grundsätzlich ohne zusätzliche Ableitung in einen Vorfluter möglich.[1]

Diese Art der Entwässerung soll für das neue Vorhaben modifiziert werden. Das auf den befestigten Flächen anfallende Wasser (Parkplatz- und Dachflächen) soll auf dem Grundstück versickert werden. Die dafür notwendige Befreiung von den Vorschriften der Wasserschutzgebietsverordnung der Wassergewinnungsanlage Urfeld des Wasserbeschaffungsverbandes Wesseling-Hersel wird vor Baubeginn im Zusammenhang mit der wasserrechtlichen Erlaubnis beantragt.

Die Entwässerung wird abschließend im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

[1] Vgl. Stadt Bornheim, Begründung zum Bebauungsplan RO 18, Seite 9; erarbeitet durch Pässler, Sundermann & Partner Architekten Stadtplaner, Leverkusen

4 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO): Sondergebiet 4 (Reitsporthandel)

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein großflächiges Einzelhandelsvorhaben, dass gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO nur im Kerngebiet oder in Sondergebieten (SO) zulässig ist. Da die Ausweisung eines Kerngebietes aufgrund der Gebietscharakteristik nicht in Frage kommt, soll ein SO für den großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Reitsporthandel“ ausgewiesen werden.

Im Sondergebiet ist ein Vorhaben mit maximal 1.350 m² VK zulässig. Als Kernsortiment sind nur Sortimente aus dem Bereich „Reitsporthandel“ zulässig, die den folgenden Warengruppen zuzuordnen sind:

- Sport- und Campingartikel (aus WZ-Nr. 47.64.2)
- Reitsportmode (aus WZ-Nr. 47.71)
- Reitschuhe und Stiefel (aus WZ-Nr. 47.72)

Dies sind Sortimente, die nach Prüfung aufgrund ihrer Atypik als zentrenverträglich zu beurteilen sind.[2]

Dabei wird die Verkaufsfläche für die zentrenrelevanten Kernsortimente „Reitsportmode“ und „Reitschuhe und Stiefel“ auf maximal 295 m² begrenzt.

Als Randsortiment dürfen nur Warengruppen angeboten werden, die dem Kernsortiment sachlich zugeordnet sind. Die Verkaufsfläche für Randsortimente wird auf 25 m² begrenzt.

Die Sortimentsabgrenzung bezieht sich auf die Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008), Ausgabe 2008 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden).

Untergeordnet zu den Verkaufsflächen sind Nebenflächen wie Lager-, Verwaltungs-, Sanitär- und Restaurationsflächen etc. zulässig. Die Errichtung einer Vorführfläche, auf der die Waren vor Kauf am Pferd ausprobiert werden können, ist zulässig.

4.1.1 Einordnung der Zentrenrelevanz des Vorhabens

Ausschlaggebend für die Beurteilung der Übereinstimmung des Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung sowie von möglichen Konflikten mit kommunalen Planungen ist die Einordnung der Zentrenrelevanz der Sortimente. Diese wurde in der Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße der BBE Handelsberatung vom Februar 2011 untersucht.

Reitsportartikel gehören zum Großteil zu dem Wirtschaftszweig 47.64.2 „Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln“. Hierunter fallen zum Beispiel Futtermittel, Pflegemittel, Zubehör für das Pferd (Sättel, Zaumzeug, Decken, Anhänger, etc.).

Zu einem kleineren Teil fallen aber auch Waren aus den Wirtschaftszweigen 47.71 bzw. 47.72 „Einzelhandel mit Herren-/ Damenbekleidung und Bekleidungszubehör“ unter die Sortimentsgruppe Reitsportartikel. Hierzu zählen spezielle Bekleidungsstücke wie z.B. Reiterhosen, Reithelme, Reitjacken, Turniermode, etc.

Daneben können weitere Artikel (Bücher, DVDs, Geschenkartikel) das Sortiment ergänzen, diese sollen auf 25 m² der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.

In der oben genannten Auswirkungsanalyse wurde untersucht, in wie weit einerseits die konkreten Angebotsstrukturen in Bornheim als auch in den Nachbarkommunen, andererseits die Ei-

[2] Vgl. Kapitel 4.1.1

genschaften des Sortiments Reitsportartikel selbst Argumente für oder gegen eine Einstufung als zentrenrelevant liefern.

Zentrenrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass Sie im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen nachgefragt werden, viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch besitzen und ohne Pkw transportiert werden können. Lediglich die Teilsortimente Bekleidung, Schuhe, Bücher und Schmuck (zusammen etwa 320 m² VK) können ohne PKW transportiert werden, alle anderen Prüfkriterien werden nicht erfüllt.

Die Erhebung des Wettbewerbsgebiets zeigt, dass Pferdesportartikel nicht Teil des zentrengebundenen Einzelhandels in Bornheim sind. Weder in Bornheim noch in den umliegenden Städten (Bonn, Meckenheim, Rheinbach, Brühl und Wesseling) sind vergleichbare Spezialgeschäfte innerhalb zentraler Versorgungsbereiche vorhanden.

Die angebotenen Sortimente Bekleidung und Sportartikel fallen zwar gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim unter die Kategorie der zentrenrelevanten Sortimente, sie sind aber als sehr spezielle Form der Hauptsortimente, nämlich auf den Reitsport bezogen, unkritisch in Bezug auf die Zentrenstruktur und somit als atypisch zu betrachten. Reitsportartikel und Reitsportbekleidung sind als atypischer Sonderfall innerhalb der Gesamtsortimente Sportartikel und Bekleidung nicht relevant für die Versorgungsbereiche im Einzugsgebiet.

Daher wird festgestellt, dass das Kernsortiment Reitsportartikel in der Regel nicht als zentrenrelevant einzustufen ist. Lediglich die Teilbereiche „Reitsportbekleidung, Schuhe und Stiefel“ sind zentrenrelevant. Von diesen zwar zentrenrelevanten Sortimenten werden keine schädlichen Auswirkungen erwartet, da diese speziellen Teilsegmente weder in den Zentren Bornheims noch in denen benachbarter Kommunen angeboten werden und somit atypisch sind.

Darüber hinaus sind ergänzende Sortimente als Randsortimente zentrenrelevant. Da die Verkaufsfläche für diese Artikel auf 25 m² begrenzt wird und somit weit unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt, können auch hier zentrenschädigende Auswirkungen ausgeschlossen werden.

Die Atypik des Vorhabens wird des Weiteren damit begründet, dass das Vorhaben betriebliche Besonderheiten aufweist, da sich das Angebotsspektrum auf ein schmales, äußerst spezialisiertes Warensortiment beschränkt[3]. Abschließend wird in der Auswirkungsanalyse aufgrund des schmalen Warenangebots und der Atypik im Hinblick auf die fehlende Zentrenrelevanz für das Vorhaben eine atypische Fallgestaltung i.S.v. § 11 Abs. 3 BauNVO konstatiert. Zu Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche kommt es aufgrund der fehlenden Sortimentsüberschneidungen nicht.

4.1.2 Übereinstimmung mit den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung

Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben bestimmt sich nach den Vorgaben des § 11 Abs. 3 BauNVO, des 24a LEPro NRW sowie des Einzelhandelserlasses NRW. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalplans und des städtischen Einzelhandelskonzepts sowie des regionalen Einzelhandelskonzepts der Region Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler (rak) zu beachten.

4.1.2.1 Regionalplan

Der für Bornheim gültige Regionalplan schließt unter Ziel 1 in den Bereichen für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB) nur solche großflächigen Einzelhandelsbetriebe aus, die aufgrund ihrer Auswirkungen unter § 11 Abs. 3 BauNVO fallen. Demnach ist die Zulassung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im GIB möglich, wenn dieser zwar großflächig ist, aber keine Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO hat.

[3] Vgl. BBE , Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße, Seite 39

Die Auswirkungsanalyse vom Gutachterbüro BBE hat als Ergebnis eindeutig festgestellt, dass aufgrund des schmalen Warensortiments des Reitsporthandels und seiner Atypik im Hinblick auf eine fehlende Zentrenrelevanz eine atypische Fallgestaltung im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegt. Die Festlegungen des Regionalplans stehen dem Vorhaben daher nicht entgegen.

Auf Flächennutzungsplanebene ist bereits die Darstellung eines Sondergebietes für den großflächigen Einzelhandel erfolgt. Dieses Sondergebiet soll in dieser Änderung des Flächennutzungsplan nicht flächenmäßig vergrößert werden, es soll lediglich eine neue Nutzung dargestellt werden. Die Anfrage gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 17. Mai 2011 gestellt.

4.1.2.2 LEPro

Der § 24a LEPro definiert die Ziele der Raumordnung bezüglich der Zulässigkeit von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel. Die neuere Rechtsprechung (OVG: Urteil vom 30.09.2009, 10 A 1676/08) hat die Festlegungen des § 24a LEPro als Grundsätze der Raumordnung qualifiziert, die bei der kommunalen Bauleitplanung in der Abwägung berücksichtigt werden müssen. Im § 24a LEPro werden Grundsätze bezüglich der Ausweisung von Sondergebieten mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel definiert.

§ 24a LEPro sieht vor, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in zentrale Versorgungsbereiche integriert werden müssen. Für Vorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sieht § 24a Abs. 3 vor, dass diese auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ausgewiesen werden dürfen. Die Nachweise der fehlenden Zentrenrelevanz und der Atypik des Vorhabens wurden in Kapitel 4.1.1 erbracht.

Voraussetzung ist, dass keine Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche vorliegt. Das erwartete Nachfragevolumen des geplanten Vorhabens „Reitsport Krämer“ innerhalb der 30-Minuten-Fahrtdistanzzone liegt bei 6,1 Mio. € und in der 60-Minuten Fahrtzone bei 25,6 Mio. €. Demgegenüber steht ein erwartetet Umsatz von 2,5 Mio € im Jahr, wovon 1,2 Mio. € in der 30-Minuten Fahrtzone und 2,3 Mio. € in der 60-Minuten Fahrtzone generiert werden. Somit liegt die Kaufkraftbindung in der 30-Minuten Fahrtzone bei 19%.[4]

Es wird festgestellt, dass alle Sportartikelanbieter in zentralen Versorgungsbereichen innerhalb des Untersuchungsraums durch das Planvorhaben aufgrund der unterschiedlichen Sortimentsausrichtung praktisch nicht tangiert werden. Selbst der „größte“ Konkurrent (Deckers in Bonn führt Reitsportartikel als Randsortiment auf 20 m² Verkaufsfläche) steht in keinem direkten Wettbewerbsverhältnis.[5]

Somit werden die Anforderungen des § 24a LEPro erfüllt.

4.1.3 Übereinstimmung mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept

Das Vorhaben entspricht in vollem Umfang den Vorgaben des regionalen Einzelhandelskonzepts Bonn/ Rhein-Sieg/ Ahrweiler[6]. Auch für die Nachbarkommunen ist der Bereich Reitsportartikel aufgrund der Angebotsstrukturen nicht zentrenrelevant. Die vorhandene Verkaufsfläche für Reitsportartikel beträgt im tangierten Zentrum gerade einmal 20 m² was einen Beleg dafür darstellt, dass Reitsportartikel hier nicht die Funktionalität der Zentren bestimmen. Es werden

[4] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 30

[5] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 32

[6] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40f

keine Umsatzverlagerungen über 10% gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen erwartet.[7] Die Abstimmung mit dem Regionalen Arbeitskreis erfolgte am 17.12.2010.

4.1.4 Übereinstimmung mit dem Kommunalen Einzelhandelskonzept

Der Standort ordnet sich in die Funktion des Ergänzungsstandorts ein. Hier sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt werden. Der Nachweis der fehlenden Zentrenrelevanz wurde bereist in Kapitel 4.1.1 erbracht[8]

4.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNVO

4.2.1 Grundflächenzahl/ Geschossfläche

Die Grundflächenzahl wird analog zum rechtsgültigen Bebauungsplan im SO 4 auf 0,8 festgesetzt. Somit wird sich das zulässige Maß der Versiegelung nicht erhöhen.

4.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird im SO 4 auf 12 m festgesetzt. Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe ist der Erdgeschossfußboden, der höchstens 0,5 m über der angrenzenden Erschließung (Gehweg oder Schrammbord) liegen darf, gemessen mittig an der Straßenfront des Gebäudes. Die vorgenannten maximalen Gebäudehöhen dürfen für Anlagen zur Luftreinhaltung, Klimaanlagen, untergeordnete Dachaufbauten u.ä. ausnahmsweise um maximal 3 m überschritten werden, sofern deren Errichtung auf dem Gebäude ansonsten technisch nicht möglich ist. Die jeweiligen Ausnahmen sind auf die sich aus immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende technisch notwendige Höhe zu beschränken.

Bei der Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen wird sich an der zulässigen Höhe der umliegenden Bebauung orientiert. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Gebäudehöhe von 12 m zulässig, die angrenzenden Fachmärkte haben zulässige Höhen von 13-18 m.

4.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des SO 4-Gebietes wird gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Hierdurch fügt sich die neue Bebauung bestmöglich in den Bestand ein.

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die Überbaubare Grundstücksfläche wird mittels Baugrenzen festgelegt. Sie umfasst Teile des Bereiches, der im BP RO 18 als Fläche für Werbepylone, also andere bauliche Anlagen, festgesetzt war. Die Fläche fügt sich städtebaulich in die Baufelder der umliegenden Bebauung ein.

Im Sondergebiet 4 kann auf der Haupteingangsseite zu den Kunden-Parkplätzen die festgesetzte Baugrenze durch Vordächer und Haupteingänge ausnahmsweise bis zu einem Meter überschritten werden. Gleiches gilt bei Überdachungen für Lieferbereiche.

---

[7] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 40

[8] BBE, Köln 2011: Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Seite 41

In dem mit Vorführfläche gekennzeichneten Baufenster ist nur die Errichtung einer Vorführfläche zum Präsentieren und Testen der im SO angebotenen Waren am Pferd zulässig.

4.5 Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der Zufahrt zum SO-Gebiet von dem Kreisverkehrsplatz aus dürfen auf einer Länge von 40 m keine Parkplätze angeordnet werden, um einen reibungslosen Verkehrsablauf zu gewährleisten.

Entlang der Herseler Straße (L 118) und der Alexander-Bell-Straße werden weitere Verkehrsflächen festgesetzt. Diese werden für den geplanten Ausbau der Radwege benötigt.

4.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Festsetzung des BP RO 18 hinsichtlich der Eingrünung der Grundstücksflächen im SO 4-Gebiet zur Herseler Straße (L 118) und zur Alexander-Bell-Straße wird dem Sinn nach beibehalten. Durch den neu geplanten Radweg verschiebt sich diese Fläche leicht nach Süden. Die Fläche ist, soweit noch nicht erfolgt, mit Gehölzen analog der Pflanzenliste 4 flächig zu bepflanzen. Ferner ist je volle 140 m² ein Baum analog der Pflanzenliste 2 bzw. 3 zu setzen.

Die den Verkehrsflächen zugewandten Freiflächen sind gemäß der PG 4-Flächen zu begrünen. Somit soll eine anspruchsvolle Gestaltung entlang der öffentlichen Flächen sichergestellt werden.

Pro angefangene 5 Stellplätze ist je ein hochstämmiger Laubbaum analog Pflanzenliste 3 zu pflanzen. Dabei soll gewährleistet sein, dass mind. 40 % des späteren Kronentraufbereiches die Parkplätze überstellen. Die Bäume können dabei zum Teil auch in den mit PG 4 bezeichneten Flächen gepflanzt werden.

Die Gestaltung der angrenzenden Parkplatzflächen muss im Übergangsbereich zur Herstellung einer einheitlichen Gestaltung übernommen werden.

4.7 Nebenanlagen (§ 23 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind zulässig.

4.8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Durch die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen werden die gestalterischen Ziele der Einfügung in das Landschaftsbild und der Erreichung eines harmonischen Straßenraumes zusätzlich gesichert. Im Einzelnen sind u.a. Festsetzungen zur Untergliederung von langgestreckten Straßenfassaden, Begrenzungen der Werbeflächen und Begrünungen von fensterlosen Fassaden getroffen.

4.8.1 Gebäudeabstände im SO-Gebiet

Innerhalb des SO-Gebietes und zum angrenzenden GE-Gebiet hin, können gemäß § 6 (5) BauO NW geringere Tiefen als 0,8 H (Abstandsfläche) gestattet werden, wenn eine ausreichende Belichtung von Aufenthaltsräumen und ein ausreichender Brandschutz gewährleistet sind.

4.8.2 Werbeanlagen

Das Aufstellen und Anbringen von Werbeanlagen jeglicher Art ist, außer Eigenwerbung am Ort der Leistung, unzulässig.

An Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von maximal 10 % der Wandfläche zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig.

Im SO-Gebiet ist außerhalb eines Abstandes von 20 m zur Herseler Straße eine Anlage zur Eigenwerbung an einem Mast, Pylon oder dergleichen bis zu einer Höhe von max. 30 m über vorhandenem Gelände zulässig. Die Gesamtgröße der Werbetafeln darf maximal 8 m auf 15 m je Werbeseite betragen. Insgesamt sind maximal vier Werbeseiten zulässig. Wechselbilder sind unzulässig. Dieser Werbepylon soll der gemeinsamen Werbung der ansässigen Betriebe dienen.

4.8.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis auf die Einfriedung des Regenrückhaltebeckens unzulässig. Es soll somit ein einheitliches Bild mit den anderen bereits ansässigen Betrieben sichergestellt werden.

Die Umzäunung der Vorführfläche in 1 m Höhe ist zulässig.

4.8.4 Hinweise

1. Wasserschutzgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld: Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld, Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln vom 24.05.1994, Az.: 54.1.11.4.10-by

2. Das Sammeln von Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken in Wasserspeichern oder Zisternen zur Nutzung ist zulässig und wird empfohlen.

3. Auf die Anzeigepflicht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NW sowie die Regelungen hinsichtlich des Verhaltens bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird verwiesen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern auf einem Grundstück ist der Gemeinde bzw. dem Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Bonn unverzüglich anzuzeigen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Aus Gründen des Vogelschutzes sind Schutzmaßnahmen an großen Glasflächen und Nistmöglichkeiten bzw. -hilfen an Gebäuden vorzusehen.

5. Auf die anbaurechtlichen Bestimmungen des § 28 StrWG NW wird hingewiesen. Insbesondere ist das Verbot von Werbeanlagen in einem Abstand von 20 m zu angrenzenden Landesstraßen zu beachten. Außerdem sind Beleuchtungsanlagen so aufzustellen und anzuordnen, dass der übergeordnete Verkehr der angrenzenden Landesstraßen nicht behindert oder geblendet wird.

6. Liegt bezogen auf die öffentliche Entwässerung der abflusswirksame Befestigungsgrad eines Grundstückes bzw. einer wirtschaftlichen Einheit über 40 % muss der Grundstückseigentümer auf seine Kosten eine private Regenrückhaltung installieren und auf Dauer betreiben.

5 UMWELTBELANGE

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans wird eine detaillierte Ermittlung, Bewertung und Abwägung der Umweltbelange erfolgen. Dazu wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ein

Umweltbericht erstellt. An dieser Stelle soll erst mal nur eine Benennung der Umweltgüter erfolgen.

5.1 Landschaftsschutz

Durch die Planung wird das Ortsbild nicht verändert. Die Umgebung ist bereits von Gewerbebauten bzw. großflächigen Einzelhandelsbetrieben, geprägt. Zu diesen tritt nun ein Weiterer hinzu.

5.2 Auswirkungen auf die Flora und Fauna

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen werden gering beurteilt. Die Vegetation im Plangebiet ist von geringer ökologischer Wertigkeit und stark durch den Menschen geprägt (Grünfläche, Rasen). Planungsrelevanten Arten werden nicht vermutet. Nach derzeitigem Planungsrecht (Bebauungsplan Ro 18) ist die Errichtung von Stellplätzen sowie eines Werbepylons zulässig. Dies würde zu einer Versiegelung der Fläche führen.

5.3 Auswirkungen auf Boden, Wasser / Grundwasser, Luft und Klima

Derzeit besteht im Plangebiet kein Altlastenverdacht. Durch die Planung werden Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch die Versiegelung (Gebäude und Parkplatzflächen) entstehen. Dieser Eingriff wäre allerdings bereits zum heutigen Zeitpunkt zulässig, da auf der betroffenen Fläche auf Grund des rechtsgültigen Bebauungsplanes die Errichtung von Stellplätzen zulässig wäre.

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll an Ort und Stelle über ein Versickerungsbecken versickert werden. Somit werden Auswirkungen auf das Grundwasser minimiert. Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als sehr gering beurteilt.

5.4 Auswirkungen auf den Menschen/ Immissionen

Entsprechend § 1 BauGB sind bei der Bauleitplanung die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Die Umgebung des Plangebietes ist ein großflächiges Gewerbegebiet. Auswirkungen der Planung auf gesunde Wohnverhältnisse bestehen demnach nicht. Auswirkungen auf die gesunden Arbeitsverhältnisse werden ebenfalls nicht erwarte, da das Vorhaben selbst keine Emissionen auslöst und der PKW/ LKW-Verkehr nur gering sein wird.

Für die Naherholung hat das Plangebiet selbst keine Bedeutung, in der Umgebung grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

5.5 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Fundstellen von Bodendenkmalen bekannt. Sonstige Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand von der Planung nicht betroffen.

6 KOMPENSATIONSMAßNAHMEN

Zur Ermittlung möglicher durch den Bebauungsplan entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Bei diesem muss nur der Eingriff ermittelt werden, der sich im Unterschied zu den Festsetzungen des BP RO 18 ergibt.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wird das Vereinfachten Verfahrens (Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, MSKS-MURL-MBW NRW 1996) angewendet.

7 QUELLENNACHWEIS/ LITERATURVERZEICHNIS

KARTENVERZEICHNIS

BEZIRKSREGIERUNG KÖLN:

- Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Bonn/ Rhein-Sieg

STADT BORNHEIM:

- Flächennutzungsplan

LITERATURVERZEICHNIS

STADT BORNHEIM:

- Begründung zum Bebauungsplan Ro 18

BBE HANDELSBERATUNG:

- Auswirkungsanalyse zum Vorhaben „Reitsportfachmarkt Krämer“ in Bornheim, Alexander-Bell-Straße; Köln 2011

TOP
Ö 12

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	284/2011-9
Stand	28.06.2011

Betreff Aufstellung eines Straßenbebauungsplanes für den Straßenausbau Domhofstraße zwischen Mertensgasse und Wendeanlage in Hersel

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Verkehr; Planungen und Liegenschaften

1. nimmt den Entwurf der Straßenplanung Domhofstraße zwischen Mertensgasse und Wendeanlage zur Kenntnis,
2. beauftragt den Bürgermeister, zur Regelung des Grunderwerbs im Bereich der Domhofstraße zwischen Mertensgasse und Wendeanlage einen Straßenbebauungsplan für diesen Bereich der Domhofstraße einschließlich der Mertensgasse aufzustellen.

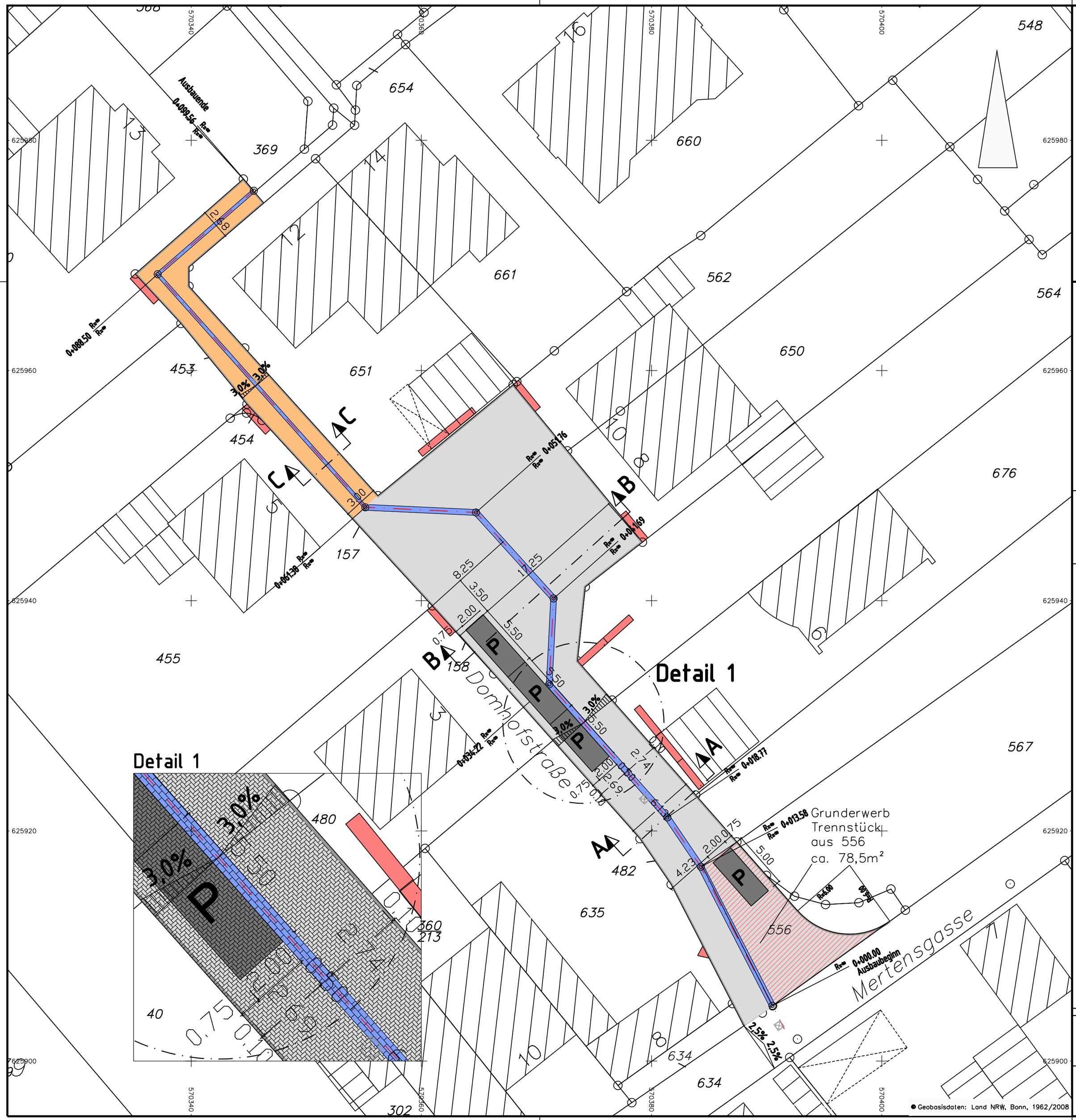
Sachverhalt:
Die Domhofstraße in Hersel ist in einigen Bereichen ausgebaut.

Der hier angesprochene Bereich zwischen Mertensgasse und Wendeanlage ist noch nicht ausgebaut. Durch die zunehmende Bebauung ist der Zustand der lediglich wassergebundenen Verkehrsfläche in den letzten Jahren deutlich schlechter geworden. Die Anliegerbeschwerden häufen sich in der Vergangenheit. Der Aufwand zur Aufrechterhaltung der Verkehrssicherheit ist stetig gestiegen. Dieser Teilabschnitt wird auch viel von Fußgängern und Radfahrern genutzt, da er die kürzere und sichere Anbindung an das örtliche Zentrum (Einkaufsmarkt, Apotheke, Arzt, Bank, Bäcker, u.a.) darstellt. Besonders nach Niederschlägen ist der Weg teilweise für Fußgänger und Radfahrer aufgrund der vielen großflächigen Wasseransammlungen kaum nutzbar. Dieser Straßenabschnitt liegt im Bereich des Wasserschutzgebietes Urfeld mit der Schutzzone III b.

Das Straßenbauprogramm sieht den Ausbau der Domhofstraße in den Jahren 2011 und 2012 vor. Im Haushalt 2011 der Stadt Bornheim sind Mittel für den Ausbau der Domhofstraße in diesem Abschnitt (Projekt 5.000080) ebenfalls für die Jahre 2011 und 2012 vorgesehen.

Das beauftragte Ingenieurbüro hat für diesen Bereich einen ersten Entwurf erstellt (siehe Anlage). Für diesen Bereich gab es den rechtskräftigen Bebauungsplan Bornheim Nr. 205 (Ortsteil Hersel), auf dessen Grundlage bereits ein Teil des für den Straßenausbau notwendigen Grunderwerbs getätigt wurde. Der Bebauungsplan wurde jedoch 1994 rechtskräftig aufgehoben. Für den restlichen Grunderwerb wird die Aufstellung eines Straßenbebauungsplanes empfohlen. Der Bereich des Bebauungsplanes umfasst auch die Mertensgasse, die vom Ausbauzustand ebenfalls nicht als endausgebaut betrachtet werden kann und nicht über einen durchgängig geführten öffentlichen Gehweg verfügt.
Nach durchgeführtem Grunderwerb wird die Straßenplanung angepasst und dem Ausschuss zur weiteren Beschlussfassung durch den Planer vorgestellt.

Anlagen zum Sachverhalt
Ausbauplan



Stadt Bornheim
Ortsteil Hersel
Domhofstraße
Straßenendausbau

BORNHEIM stadt

ENTWURFSPLANUNG

295/319

Bauherr:

Stadt Bornheim
Fachbereich 9
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

TELEFON (02222) 945-0
TELEFAX (02222) 945-126

Planung:

Ingenieurbüro Leiendecker
Dipl.-Ing. M.Sc. Frank Leiendecker

Mitglied der IK Bau NRW Nr. 720620
Uhlstr. 4 - 53332 Bornheim
Tel.: 02227 - 8089048
Fax: 02227 - 8089162
info@ib-leiendecker.de www.ib-leiendecker.de

Datum: 07.03.2011

art des planes			blatt nr.
Lageplan			2
bearbeiter	**maßstab**	**datum**	**blatt gr.**	**projekt nr.**
Leiendecker Wierz	1:250	März ´11	58,0 x 40,0	125-s

P:\125-s\Planung\EP\Planung\Lp.dwg

Ö 12

TOP
Ö 13

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	240/2011-9
Stand	25.05.2011

Betreff **Antrag der CDU-Fraktion vom 15.05.2011 betr. Straßenbeleuchtung am Einmündungsbereich der Kapellenstraße in die Kreuzstraße in Merten**

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, die Möglichkeit zur Errichtung einer Straßenleuchte am Einmündungsbereich der Kapellenstraße in die Kreuzstraße in Merten zu prüfen und hierüber in der nächsten Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften zu berichten.

Sachverhalt:

Der Bürgermeister hat keine Bedenken im Sinne des Antrages die Ausleuchtungssituation im Einmündungsbereich Kapellenstraße/Kreuzstraße zu überprüfen und bei Feststellung eines Ausleuchtungserfordernisses im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht gem. Straßen- u. Wegegesetzes NRW (Gefahrstellenausleuchtung!) die hierzu erforderlichen Maßnahmen zu veranlassen.

Ö 13

Wir in Bornheim.

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim

CDU-Ortsverband Merten
Vorsitzender: Raimund Meyer
Im Rosengarten 8, 53332 Bornheim-Merten
Mail: raimund.meyer@t-online.de

www.cdu-bornheim.de

CDU-Ortsverband Merten, Im Rosengarten 8, 53332 Bornheim

An den
Vorsitzenden des Ausschusses
für Verkehr, Planung und Liegenschaften
Herrn Wilfried Hanft
Rathausstr. 2

53332 Bornheim

Merten, 15. Mai 2011

Antrag: Errichtung einer Straßenleuchte am Einmündungsbereich der Kapellenstraße in die Kreuzstraße in Merten

Sehr geehrter Herr Hanft,

bitte nehmen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Beschlussentwurf:

Der Ausschuss (VPLA) beauftragt den Bürgermeister, die Möglichkeiten zur Errichtung einer Straßenleuchte am Einmündungsbereich der Kapellenstraße in die Kreuzstraße in Merten zu prüfen und hierüber in der nächsten VPLA Sitzung zu berichten.

Begründung:

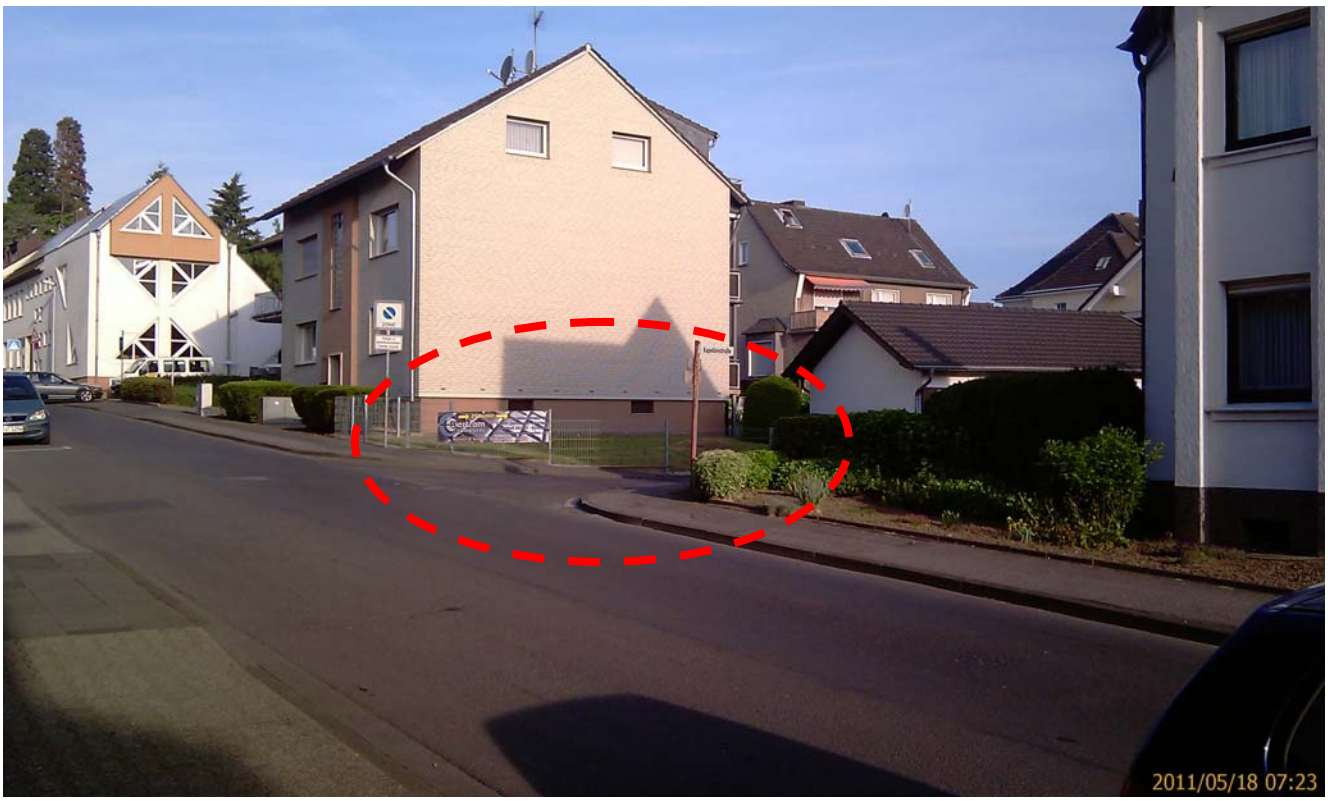
Verkehrsteilnehmer (insbesondere Fußgänger) berichten immer wieder von sehr gefährlichen Situationen in der Dunkelheit, im Kreuzungsbereich Kapellenstraße / Brucknerstraße / Kreuzstraße. Aufgrund der Nähe zum Mertener Zentrum, sowie der Nähe zum Pfarrzentrum, wird o.g. Kreuzungsbereich auch bei Dunkelheit von vielen Fußgängern und Radfahrern frequentiert. Die unzureichende Beleuchtung führt häufig zu vielfältigen Gefahrensituationen: Spätes Erkannt werden der Fußgänger von Autofahrern; allgemeine Ängste, in der Dunkelheit unterwegs zu sein; aber auch der unebene Verlauf des Bürgersteigs von der Kreuzstraße in die Kapellenstraße führt speziell bei älteren Menschen zur Gefahr eines Sturzes. Zu berücksichtigen sind zudem noch die im Einmündungsbereich vorhandenen Hecken und Zaunanlagen, diese verdecken die Sicht auf die unmotorisierten Verkehrsteilnehmer obendrein.

Mit freundlichen Grüßen

gez.	gez.	gez.
Raimund Meyer	Petra Heller	Ursula Nipps
SKB/VPLA	Fraktionsvorsitzende	Ratsmitglied

CDU-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim

Foto zum Antrag „Errichtung einer Straßenleuchte am Einmündungsbereich der Kapellenstraße in die Kreuzstraße in Merten“ (Standort für Straßenleuchte s. Markierung)



Fraktionsbüro: Rathaus Bornheim, Alter Weiher 2, 53308 Bornheim, Tel.: 02222/945510 – Fax: 02222/945511
Volksbank Bonn-Rhein-Sieg - Kto.-Nr. 114 625 019 - BLZ 380 601 86

TOP
Ö 14

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	241/2011-7
Stand	01.06.2011

Betreff **Antrag der CDU-Fraktion vom 01.06.2011 betr. Widmung der Illerstraße und der Lechstraße in Hersel**

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister,

1. die Widmung der Iller- und Lechstraße in Hersel vorzunehmen und

2. den Ausschuss darüber zu informieren, warum die Widmung von Straßen zwingende Voraussetzung für die Aufnahme in die Straßenreinigungssatzung ist.

Sachverhalt
Der Bürgermeister hat keine Bedenken, entsprechend dem Antrag zu beschließen.

Anlagen zum Sachverhalt
Antrag

TOP
Ö 14

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	241/2011-7
Stand	01.06.2011

Betreff **Antrag der CDU-Fraktion vom 01.06.2011 betr. Widmung der Illerstraße und der Lechstraße in Hersel**

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister,

1. die Widmung der Iller- und Lechstraße in Hersel vorzunehmen und

2. den Ausschuss darüber zu informieren, warum die Widmung von Straßen zwingende Voraussetzung für die Aufnahme in die Straßenreinigungssatzung ist.

Sachverhalt:
Der Bürgermeister hat keine Bedenken, entsprechend dem Antrag zu beschließen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlagen zum Sachverhalt
Antrag

Ö 14

Wir in 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

An den
Vorsitzenden des Ausschusses
für Verkehr, Planung und Liegenschaften
Herrn Wilfried Hanft
Rathausstr. 2

53332 Bornheim

01. Juni 2011

Widmung Iller- und Lechstraße in Hersel

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 Widmung der Iller- und Lechstraße in Hersel vorzunehmen
2. den Ausschuss darüber zu informieren, warum die Widmung von Straßen zwingende Voraussetzung für die Aufnahme in die Straßenreinigungssatzung ist.

Begründung:

Im §2 der Straßenreinigungssatzung wird die Reinigungspflicht auf die jeweiligen Grundstückseigentümer übertragen und damit fallen im städtischen Haushalt keine Kosten für die Reinigung an. Insofern wäre direkt nach Fertigstellung einer Straße die Aufnahme in die Straßenreinigungssatzung sinnvoll, um zum einen ein gepflegten Ortsbild zu erhalten und zum anderen auch den Winterdienst, der ebenfalls in der Straßenreinigungssatzung geregelt ist, zur Sicherheit der Bürgerinnen und Bürger zu gewährleisten.

Mit freundlichen Grüßen

Petra Heller	*Hans Dieter Wirtz*	*Michael Paulsen*	*Konrad Velten*
Fraktionsvorsitzende	stellv. Fraktionsvorsitzender	Ratsmitglied	Ratsmitglied

TOP
Ö 15

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	300/2011-9
Stand	04.07.2011

Betreff Antrag der SPD-Fraktion vom 03.06.2011 betr. Fortführung des Leinpfades am Rhein zwischen Widdig und Wesseling

Beschlussentwurf:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beauftragt den Bürgermeister, die im Antrag formulierten Fragestellungen zu prüfen.

Sachverhalt:
Der Bürgermeister hat keine grundsätzlichen Bedenken im Sinne des Antrages zu verfahren und die aufgeführten Fragestellungen zu prüfen. Die aus der Sicht von Radfahrer und Fußgänger sicher wünschenswerte Maßnahme wäre eine Fortführung der bereits südlich wie nördlich bestehenden ausgebauten Wegeverbindung in den meisten Bereichen des Rheinufers nicht nur in Bornheim.

Der Bürgermeister weist jedoch vorab darauf hin, dass sich der in Frage stehende Wegeabschnitt zwischen Schweizstraße und Nato-Rampe im Eigentum der Bundeswasserstraßenverwaltung, Wasser- und Schifffahrtsdirektion Münster, befindet und die Nutzung des Weges derzeit ausdrücklich nur als Fußweg zugelassen ist. Ab Schweizstraße steht parallel zu diesem Wegeabschnitt auf der Böschungskrone eine durchgängige, für Radfahrer nutzbare Wegeverbindung zur Verfügung.

Für den in Frage stehenden Weg (Leinpfad) wurde 1999 zwischen der Wasser- u. Schifffahrtsdirektion Münster und der Stadt Bornheim ein Nutzungsvertrag abgeschlossen und die Nutzung als „Erholungsfläche für die Öffentlichkeit“ vereinbart. Einhergehend mit der gestatteten Nutzung übernimmt die Stadt gemäß vertraglicher Verpflichtung die Verkehrssicherungspflicht und sorgt für den Erhalt der überlassenen Nutzfläche. Bauliche Veränderungen an der Nutzungsfläche, die über die vereinbarte Instandhaltung hinausgehen, sind nicht vereinbart, bedürfen der Abstimmung mit der Grundstückseigentümerin und lösen einen nicht unerheblichen Investitionsaufwand für den Kostenträger aus. Der in Frage stehende Bereich des Leinpfades liegt zudem im Untersuchungsbereich einer noch nicht abgeschlossenen, gutachterlichen Betrachtung zur Standsicherheit der Rheinuferböschung.

Im Übrigen liegt er im geschützten Landschaftsbestandteil "Rheinufer". Veränderungen der Bodengestalt sind dort verboten. Über Befreiungen entscheidet die Untere Landschaftsbehörde, ggf. unter Beteiligung des Landschaftsbeirates.

Finanzielle Auswirkungen:
Müssen noch geprüft werden.

Anlagen zum Sachverhalt
Antrag

Ö 15

SPD-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim

1. Herrn
   Bürgermeister Wolfgang Henseler
2. Herrn Ausschussvorsitzenden Wilfried Hanft
   Rathausstraße 2
   53332 Bornheim

Bornheim, 03. Juni 2011

Leinpfad in Bornheim am Rhein - von Bonn bis Wesseling:
Lücke in Widdig schließen

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,
sehr geehrter Herr Hanft,

Der Leinpfad am Rhein gehört zu den beliebtesten Naherholungsbereichen unserer Stadt. Viele Einwohner und Besucher unserer Stadt nutzen diesen Weg entlang des Rheins, des Herseler Werths und des Yachthafens gerne für erholsamen Spaziergänge oder Fahrten mit dem Fahrrad.

Der Leinpfad in Hersel, Uedorf und Widdig gehört außerdem zum Radwanderweg Rheinschiene von Bad Honnef/Bonn Mehlem bis nach Duisburg und gleichzeitig auch zu Radwanderweg Köln-Koblenz.

Mit den Uferschutzmaßnahmen ist das Rheinufer von Hersel bis Widdig neu befestigt worden. Im Zuge der umfangreichen Bauarbeiten ist jetzt auch der Rad- und Fußwanderweg am Leinpfad neu hergerichtet worden.

Nun fällt es noch einmal besonders auf, dass der Leinpfad unten am Rhein von Bonn durch Bornheim bis nach Wesseling nicht ganz durchgängig geschlossen ist. In Widdig müssen Fußgänger und Radfahrer einen Anstieg in Kauf nehmen und den Leinpfad verlassen. Der Leinpfad ist auf einem Teilstück von gut 800 Metern in Widdig nicht fortgeführt und nur als Trampelpfad zu begehen.

Mit der Herrichtung des Leinpfades als durchgängig begehbarem und befahrbarem Weg entlang des Rheins würde ein wesentlicher Betrag zur Naherholungsqualität erreicht.

Wir bitten den Bürgermeister, zu prüfen, inwieweit der Leinpfad auf dem Widdiger Teilstück fortgeführt werden kann. Ziel der Prüfung soll ein dauerhafter Freischnitt des Leinpfades unterhalb der Hochwasserschutzmauer sein, sodass Spaziergänger und Radfahrer den Leinpfad weiter bis zur Stadtgrenze nach Wesseling nutzen können. Darüber hinaus bitten wir den Bürgermeister auch eine Befestigung des Weges zu veranlassen. Dazu sollte im ersten Schritt zunächst wenigstens eine vorläufige Befestigung des Weges vorgenommen werden.

Wir bitten dabei auch zu prüfen, ob es möglich ist, wegen der auch überregionalen Bedeutung des Naherholungsgebietes und der Radwegeverbindungen in NRW, Landeszuschüsse oder andere Fördermittel zu bekommen. Gegebenenfalls könnte auch noch eine Einbeziehung dieses Teilstücks in die Maßnahmen der Regionale 2010 und des Grünen C in Frage kommen. Eine der Zielsetzungen für diese Maßnahmen ist ja auch eine durchgängige Radwegeverbindung bis zur Mondorfer Fähre.

Antrag:

Der Bürgermeister wird gebeten, zu prüfen, inwieweit der Leinpfad auf dem Widdiger Teilstück fortgeführt werden kann. Ziel der Prüfung soll ein dauerhafter Freischnitt des Leinpfades unterhalb der Hochwasserschutzmauer sein, sodass Spaziergänger und Radfahrer den Leinpfad weiter bis zur Stadtgrenze nach Wesseling nutzen können. Darüber hinaus wird der Bürgermeister auch gebeten, eine Befestigung des Weges zu veranlassen. Dazu sollte im ersten Schritt zunächst wenigstens eine vorläufige Befestigung des Weges vorgenommen werden.

Der Bürgermeister wird für das Vorhaben zusätzlich gebeten, zu prüfen, ob es möglich ist, wegen der auch überregionalen Bedeutung des Naherholungsgebietes und der Radwegeverbindungen in NRW, Landeszuschüsse oder andere Fördermittel zu bekommen.

Frank W. Krüger , Wilfried Hanft & SPD-Fraktion

TOP
Ö 16

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	291/2011-7
Stand	30.06.2011

Betreff **Antrag der FDP-Fraktion vom 29.06.2011 betr. Taktverdichtung auf der Stadtbahnlinie 18**

Beschlussentwurf Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften:
Der Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften beschließt, den Antrag der FDP zur Kenntnis zu nehmen.

Sachverhalt:
Insgesamt ist festzustellen, dass der zweispurige Ausbau der Linie 18 zwischen Alfter und Bornheim rund 9 Mio. € gekostet hat. Der Eigenanteil der Stadt Bornheim lag seinerzeit bei rund 850.000,- €.
Der zweispurige Ausbau eines weiteren Abschnitts der Stadtbahnlinie 18 im Stadtgebiet Bornheim wäre eine Maßnahme, welche Kosten über den Eigenanteil verursacht, die durch den Haushalt der Stadt Bornheim derzeit nicht gedeckt sind.
Insofern können auch Gespräche mit der HGK nur zu dem Ergebnis führen, dass es sich um ein gewünschtes aber nicht zu finanzierendes Projekt handelt.

Zu 1:
Nach Aussage der HGK ist nach dem Ausbau des Streckenabschnitts in Brühl kein weiterer Ausbau mehr erforderlich, um den 10-Minuten-Takt durchgängig zu erreichen.

Zu 2:
Mit gar keinen.

Zu 3:
Diese Kosten sind derzeit nicht zu beziffern, da die Abrechnung durch den Rhein-Sieg-Kreis über die gefahrenen Schienenkilometer erfolgt. Daher ist die Höhe der Mehrkosten abhängig von der Zahl der bestellten Fahrten.

Zu 4:
Bei einem positiven Verfahrensverlauf ist mit der Bewilligung der Planung durch den Nahverkehr Rheinland und den Planfeststellungsbeschluss für Mitte 2012 zu rechnen. Der Baubeginn wäre dann in 2013.

Zu 5:
Hierzu lässt sich derzeit noch keine Aussage treffen.

Zu 6:
Ja (siehe Zu 1)!

Zu 7:
Nach der derzeitigen Planung wird sich der Eigenanteil der Kosten für die Stadt Brühl auf ca. 3 Mio. € belaufen.

Zu 8:
Auch hierzu lässt sich derzeit noch keine Aussage treffen.

Anlagen zum Sachverhalt
Antrag

Fraktion im Rat der Stadt Bornheim

FDP-Fraktion Bornheim, Rathausstr. 2, 53332 Bornheim

Herrn
Wilfried Hanft
Vorsitzender des Ausschusses für Verkehr,
Planung und Liegenschaften
Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Fraktionsgeschäftsstelle

Rathausstr. 2
53332 Bornheim

Tel.: 02222/99 44 50
Fax: 02222/99 44 52

fraktion@fdp-bornheim.de
www.fdp-bornheim.de

Bornheim, 29. Juni 2011

Sehr geehrter Herr Hanft,

hiermit stellen wir gemäß §3 (1) GeschO den folgenden Antrag für die kommende Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften:

Taktverdichtung auf der Stadtbahnlinie 18

Beschlussentwurf:

Die von der HGK angekündigten Bauarbeiten auf Brühler Stadtgebiet mit dem Ziel einer Taktverdichtung auf der Stadtbahnlinie 18 werden vom Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften begrüßt. Der Ausschuss beauftragt den Bürgermeister daher, auf Basis des Fragenkatalogs in der Antragsbegründung Gespräche mit der HGK über den Ausbau der Stadtbahnlinie 18 zu führen und über die Ergebnisse den Ausschuss zu unterrichten.

Begründung:

Den Lokalmedien ist zu entnehmen, dass die HGK auf Brühler Stadtgebiet einen zweigleisigen Ausbau der Stadtbahnlinie 18 bis Badorf plant. Ziel des Ausbaus sei ein 10-Minuten-Takt der Linie 18 zwischen Köln und Bonn. Die FDP-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim begrüßt dieses Vorhaben der HGK ausdrücklich.

Da allerdings bei einem alleinigen Ausbau auf Brühler Gebiet die Linie 18 in Bornheim zwischen den Haltestellen Roisdorf West bis Bornheim, Bornheim bis Waldorf sowie von der Haltestelle Merten bis Schwadorf weiterhin eingleisig ist, stellt sich uns die Frage inwieweit ein Ausbau auf Bornheimer Gebiet von der HGK vorgesehen ist. Daher beantragen wir, den Bürgermeister zu beauftragen, mit der HGK ein Gespräch über folgende Punkte zu führen und dem Ausschuss zeitnah über die Ergebnisse zu berichten:

1. Inwieweit ist ein Ausbau des Streckennetzes der Linie 18 auf Bornheimer Stadtgebiet für die Erreichung des 10-Minuten-Takts zwischen Köln und Bonn notwendig?

2. Mit welchen Ausbaukosten hätte die Stadt Bornheim für den Ausbau zu rechnen?

3. Mit welchen (Mehr-) Kosten müsste die Stadt Bornheim aufgrund der steigenden Anzahl von Fahrten bei einem 10-Minuten-Takt der Linie 18 zwischen Köln und Bonn rechnen?

4. Welcher Zeitplan ist für den Ausbau auf Brühler Gebiet vorgesehen und wie weit sind die Planungen des Vorhabens vorangeschritten?

5. Inwieweit ist durch den Ausbau auf Brühler Gebiet mit Beeinträchtigungen im Linienverkehr zu rechnen?

6. Ist ein 10-Minuten-Takt der Linie 18 auf dem gesamten Linienverlauf bereits nach Ausbau der Strecke auf Brühler Gebiet zu erreichen?

7. In welcher Höhe wird sich nach derzeitigem Stand der Planungen die Stadt Brühl an den Ausbaukosten beteiligen müssen?

8. In welcher Höhe würde die Stadt Brühl mit Mehrkosten für einen 10-Minutentakt bis nach Schwadorf zu rechnen haben?

Mit freundlichen Grüßen

gez. Christian Koch, Jörn Freynick, Alexander Meurer und Fraktion

TOP
Ö 17

Umweltausschuss	24.05.2011
Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	25.05.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	233/2011-SUA
Stand	17.05.2011

Betreff Mitteilung betr. Quarzsandgrube, Beendigung des Bergrechts

Sachverhalt:

Auf die Vorlage 147/2010-UA zur Sitzung am 01.06.2010 wird verwiesen. Darin wurde dem Umweltausschuss die Zulassung des Abschlussbetriebsplans für die Quarzsandgrube in Brenig mitgeteilt.

Zwischenzeitlich wurden alle Maßnahmen aus der Abschlussbetriebsplan-Zulassung vom Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland, Kreisgruppe Rhein-Sieg-Kreis, (BUND) in enger Abstimmung und Finanzierung durch die Insolvenzverwaltung der Quarzwerke Bonn GmbH & Co KG umgesetzt. Der BUND erhielt dabei personell und materiell Unterstützung von örtlichen Naturschutzhelfern und der Stadt Bornheim.

Am 11.05.2011 fand auf Einladung der Bergbehörde die Abschlussbegehung statt. Es wurde einvernehmlich festgestellt, dass alle Auflagen aus der Abschlussbetriebsplan-Zulassung erfüllt sind. Die Bergbehörde hat anlässlich der Begehung das Ende der Bergaufsicht für den Quarzsandtagebau Bornheim festgestellt.

Parallel hierzu hat der BUND mit maßgeblicher finanzieller Unterstützung durch die BUND-NRW-Naturschutzstiftung, das Vogelschutzkomitee e.V. aus Hamburg und die EU (ELER) damit begonnen, Grundstücke im Naturschutzgebiet zu erwerben und die Biotopflächen innerhalb der Quarzsandgruben erheblich aufzuwerten. Ziel ist die naturverträgliche Entwicklung dieses Raumes im Sinne der Vorgaben des Landschaftsplanes.

Vor diesem Hintergrund und aus Anlass der Versetzung des Aussichtsturms des Landschaftsschutzvereins Vorgebirge ist am 9. Juli nachmittags ein großes Fest mit allen Beteiligten am Aussichtsturm neben der Quarzsandgrube geplant.

Am 9. Juli 1975 wurde die "Bürgerinitiative gegen den Quarzsandabbau" gegründet, aus der der LSV hervorging.

TOP
Ö 18

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	282/2011-7
Stand	28.06.2011

Betreff Mitteilung betr. Ausbau der L 182 zwischen Brenig und Heimerzheim

Sachverhalt:

Am 22.03.2011 wurden von der SPD-Fraktion im Rat der Stadt Bornheim in einer Anfrage folgende Fragen gestellt (s. Vorlage 149/2011-9):

1. Ist der Ausbau der L 182 im aktuellen Jahresprogramm für Landesstraßen enthalten?
2. Wenn nein, kann das Projekt in einem anderen Zusammenhang gefördert werden? (z.B. unter der Kategorisierung „kleinerer Maßnahmen“)?
3. Sollen Landesstraßenbauprojekte zukünftig verstärkt an das Vorhandensein bestimmter Kriterien geknüpft werden (z.B. Unfallschwerpunkte)?

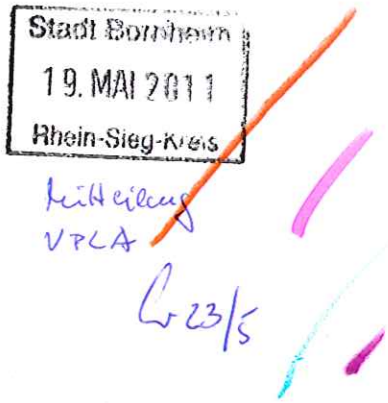
Die Antwort des Landesbetriebs Straßen.NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel vom 13.05.2011 ist als Anlage beigefügt.

Anlagen zum Sachverhalt
Antwort Landesbetrieb Straßen.NRW

Straßen.NRW.
Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen
Regionalniederlassung Ville-Eifel
Postfach 120161 · 53874 Euskirchen

Stadt Bornheim
Stadtentwicklung
Postfach 1140
53308 Bornheim



Regionalniederlassung Ville-Eifel

Kontakt: Herr Wagner
Telefon: 02251 796 265
Fax: 02251 796 222
E-Mail: juergen.wagner@strassen.nrw.de
Zeichen: 21000/PG 1/wag/2.20.03.50/ 42-1946 L182
(Bei Antworten bitte angeben.)
Datum: 13.05.2011

L 182 Sanierung/ bestandsorientierter Ausbau Dützehöfe bis Brennig

Ihr Schreiben vom 19.04.2011

311/319

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu Ihrer Anfrage vom 19.04.2011 ergibt sich folgender Sachverhalt:
Die Maßnahme ist aufgrund der angespannten Lage im Bauhaushalt nicht im Bauprogramm für 2011 enthalten. Das Projekt kann aufgrund des Umfanges nicht aus anderen Bautiteln finanziert werden. Der bestandsorientierte Ausbau ist im sogenannten UA2a-Programm mit hoher Priorität enthalten. Die Prioritätenreihung wird jährlich beim Regionalrat der Bezirksregierung Köln beraten. Bei der Ermittlung des Priorisierungsvorschlages der Straßenbauverwaltung wird unter anderem auch die Unfallsituation berücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Helmut Frings

TOP
Ö 19

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	288/2011-6
Stand	29.06.2011

Betreff Mitteilung betr. Tag des offenen Denkmals am 11.09.2011 unter dem Motto "Romantik, Realismus, Revolution - Das 19. Jahrhundert"

Sachverhalt:
Auf dem diesjährigen Motto „Romantik, Realismus, Revolution – Das 19. Jahrhundert“ beruht die Überlegung, sich am Denkmaltag auf die Person des Ernst Moritz Arndt zu konzentrieren. Der bekannte Schriftsteller und Dichter hat sich laut Archivakten seinerzeit gerne hier in Roisdorf und u.a. auf der Wolfsburg aufgehalten und von dort aus die Umgebung erwandert. Gerne hielt er sich am Roisdorfer Brunnen auf, wo er das Brunnenwasser aus einer nur für ihn bestimmten Porzellantasse getrunken haben soll.

Herr Dr. Gierlich hat sich bereit erklärt, kostümiert als Ernst Moritz Arndt, im Bereich um die Wolfsburg und den Roisdorfer Brunnen interessierten Bürgerinnen und Bürgern die Geschichte und die damaligen Gegebenheiten lebendig zu erzählen und darzustellen.

Neben der Wolfsburg und dem Roisdorfer Brunnen sind folgende Baudenkmäler am Tag des offenen Denkmals geöffnet

Weiße Burg	Sechtem
Marienhof	Hersel
Mönchshof	Merten

Darüber hinaus hat Herr Geuer darauf hingewiesen, dass es im Ortsteil Sechtem vielerlei Anknüpfungspunkte zu dem diesjährigen Motto des Tag des offenen Denkmals gibt. Er hat sich auch im Rahmen seiner Möglichkeiten dazu bereit erklärt, Interessierte durch das geschichtsträchtige Sechtem zu führen und dabei auf markante Denkmäler hinzuweisen. Ausgehend von der Weißen Burg soll dann die Führung durch Sechtem erfolgen.

Finanzielle Auswirkungen: keine

TOP
Ö 21

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011
Sport- und Kulturausschuss	23.11.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	251/2011-6
Stand	29.06.2011

Betreff **Anfrage der CDU-Fraktion vom 25.05.2011 betr. wegfallender Platz an der Wallrafstraße in Bornheim**

Sachverhalt:

Frage 1:
Konnte bereits eine geeignete Ausweichfläche für den Platz an der Wallrafstraße gefunden werden?

Antwort:
Die Verwaltung hat nach eingehender Prüfung zwei Standorte in die engere Auswahl genommen:
- Parkplatz vor dem Stadion Bornheim
- Parkplatz vor der Europaschule Bornheim

Die Kriterien eines möglichen neuen Standortes waren im Antrag der CDU-Fraktion vom 29.07.2009 genannt:

1. Anbindung an den Ort
2. Fläche mind. 35 x 20 m, ebenerdig, für das Hauptzelt, zzgl. Nebenflächen für Vorplatz, mit Toilettenwagen und Gastronomie
3. Kanalanschluss für Abwasser (Toiletten und Theken)
4. in mittelbarer Umgebung Strom- und Wasseranschluss
5. zwecks Lärmschutz möglichst geringe Lärmbelastung der Anwohner
6. Parkmöglichkeiten in der weiteren Umgebung

Frage 2:
Wird der Junggesellenverein bei der Auswahl der Fläche eingebunden?

Antwort:
Ja. Zwar ist bis zum Abgabetermin der Vorlage eine Kontaktaufnahme noch nicht erfolgt, entsprechende Gespräche sind aber weiter vorgesehen.

Anlagen zum Sachverhalt
Anfrage

Ö 21

Wir in Bornheim.

An die Vorsitzenden
des VPLA und SKA
Herrn Hanft und Herrn Stüsser
Rathausstraße 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

Bornheim, den 25.05.2011

Wegfallender Platz an der Wallrafstraße in Bornheim

Sehr geehrtere Herr Herren,

ich bitte nachfolgende Anfrage für die Tagesordnung des nächsten VPLA und SKA vorzusehen.

1. Konnte bereits eine geeignete Ausweichfläche für den Platz an der Wallrafstraße gefunden werden?
2. Wird der Junggesellenverein bei der Auswahl der Fläche eingebunden?

Begründung:

Dieses Jahr hat der Junggesellenverein Bornheim zum letzten Mal sein Maifest auf dem Platz an der Wallrafstraße ausrichten können. Im Zuge des Verkaufs des Grundstückes an den LVR zur Errichtung einer Förderschule (Vorlage 262/2009-6) wurde von Seiten des Bürgermeisters seinerzeit zugesagt, einen Ersatzplatz für den wegfallenden Platz an der Wallraffstraße zu stellen. Leider ist bisher, unseres Wissens nach, dem JGV noch kein geeigneter Platz angeboten worden, obwohl der Verkauf bereits am 25.06.2009 beschlossen wurde. Zur sicheren Planung des nächstjährigen Maifestes benötigt der Verein schnellstmöglich eine konkrete Zusage für einen geeigneten Platz im Jahr 2012, wenn das o.g. Grundstück wegen des Schulneubaus nicht mehr zur Verfügung steht. Auf mündliche Nachfrage in der letzten Sitzung des Hauptausschusses am 05. Mai 2011 hatte die Verwaltung die Auskunft gegeben, dass mit dem Verein eine Fläche auf dem Parkplatz Wallraffstraße alternativ Goethestraße besprochen werden soll. Nach unseren Informationen benötigt der Verein eine ebenerdige Fläche von mind. 1.600 m² zzgl. Zuwegungen und Fluchtwege. Zusätzlich wird ein Kanalanschluss in unmittelbarer Nähe benötigt. Aufgrund der vorstehenden Platzbedarfe sollten diese Alternativen daher eher nicht in Frage kommen. Aus Sicht der CDU ist es wichtig, eine solche Brauchtumsveranstaltung zu erhalten. Für die CDU ist die Förderung des ehrenamtlichen Engagements für eine funktionierende Gesellschaft essenziell wichtig. Daher sollten die Vereine bei Ihrer Arbeit unterstützt werden.

Mit freundlichen Grüßen

gez. Petra Heller
Fraktionsvorsitzende

Hans Dieter Wirtz
stellv. Fraktionsvorsitzender

gez. Sebastian Kuhl
stellv. Fraktionsvorsitzender

TOP
Ö 22

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	279/2011-9
Stand	27.06.2011

Betreff Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.06.2011 betr. Reparatur von Straßenschäden

Sachverhalt:
Der Bürgermeister nimmt zu den Fragen wie folgt Stellung:

Frage 1: Mit welchen Ergebnissen wurde die Bestandsaufnahme durchgeführt?

Antwort: Die Bestandsaufnahme der Straßenschäden ist noch nicht abgeschlossen. Nach Abschluss der Bestandaufnahme ca. Anfang August 2011 wird ein Konzept zur Beseitigung der Straßenschäden erarbeitet, nach dem, in Abhängigkeit der verfügbaren Finanzmittel 2011, die erforderlichen Arbeiten ausgeschrieben und beauftragt werden.

Frage 2: Welcher Finanzbedarf wäre demnach notwendig um eine Reparatur der gravierensten Straßenstraßen durchzuführen?

Antwort: Die Beantwortung der Frage steht in direkter Abhängigkeit der noch ausstehenden Bestandaufnahme und der Bewertung der Ergebnisse.

Frage 3: Nach welchen Kriterien geht die Verwaltung bei der Beseitigung der Straßenschäden vor (Prioritätenliste, etc.) und wie sieht eine etwaige Prioritätenliste im Einzelnen aus?

Antwort: Die Beseitigung der Straßenschäden erfolgt konzeptionell gemäß einer noch festzulegenden Priorisierung, orientiert sich jedoch an den Kriterien der Verkehrsbedeutung einzelner Straßen. In erster Linie werden Schäden an verkehrswichtigen Straßen (z. B. Sammelstraßen, Bus- u. Schulbuslinien usw.) beseitigt.

Frage 4: Wann können die Reparaturmaßnahmen voraussichtlich abgeschlossen werden?

Antwort: Ein konkreter Zeitpunkt für den Abschluss der zu beseitigenden Straßenschäden in 2011, deren Umfang durch die Finanzmittelbereitstellung 2011 begrenzt ist, kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht angegeben werden. Der Zeitbedarf für die Vorbereitung, Ausschreibung, Vergabe und Durchführung steht in Abhängigkeit der personellen Leistungsfähigkeit sowie der erforderlichen Verkehrslenkungsmaßnahmen u. der Witterungsverhältnisse.

Anlagen zum Sachverhalt
Anfrage

Ö 22

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Bornheim

SPD-Fraktion · Rathausstraße 2 · 53332 Bornheim

Herrn
Bürgermeister Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
24. JUNI 2011
Rhein-Sieg-Kreis

Bornheim, 23.06.2011

Reparatur von Straßenschäden

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

im Haushaltsplan 2011 wurden auf Grund der extremen winterlichen Witterungseinflüsse 100.000 € zur Reparatur von Straßenschäden bereit gestellt.

Vor diesem Hintergrund bittet die SPD-Fraktion in der nächsten Sitzung des Verkehrs-, Planungs- und Liegenschaftsausschusses um die Beantwortung der nachfolgend aufgeführten Fragen:

1. Mit welchen Ergebnissen wurde die Bestandsaufnahme der Straßenschäden durchgeführt?

2. Welcher Finanzbedarf wäre demnach notwendig um eine Reparatur der gravierensten Straßenschäden durchzuführen?

3. Nach welchen Kriterien geht die Verwaltung bei der Beseitigung der Straßenschäden vor (Prioritätenliste, etc.) und wie sieht eine etwaige Prioritätenliste im Einzelnen aus?

4. Wann können die Reparaturmaßnahmen voraussichtlich abgeschlossen werden?

Für die Beantwortung herzlichen Dank
und freundliche Grüße

Wilfried Hanft

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

TOP
Ö 23

Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften	20.07.2011

öffentlich

Vorlage Nr.	280/2011-9
Stand	27.06.2011

Betreff Anfrage der SPD-Fraktion vom 24.06.2011 betr. Einsatz städtischer Geschwindigkeitsmessgeräte

Sachverhalt:
Zur Anfrage vom 24.06.2011 nimmt der Bürgermeister wie folgt Stellung:

Frage 1: Aus welchem Grund kommen diese Geräte nicht mehr zum Einsatz?

Antwort:
Die in den letzten Jahren bei der Stadt Bornheim vorhandenen 3 werbefinanzierten Geschwindigkeitsanzeigegeräte stehen nicht mehr zur Verfügung, weil der zugrunde liegende Pachtvertrag (Laufzeit 5 Jahre) mittlerweile ausgelaufen ist.

Der Bürgermeister hat sich aufgrund der tendenziell schlechten Erfahrungen, die mit dieser Art der Beschaffung gemacht wurden, nicht um eine Verlängerung des auslaufenden Vertrages bemüht, weil

a) die eingesetzten Geräte eine hohe Störungsanfälligkeit aufwiesen; welche es in einer Vielzahl von Fällen notwendig machte, einzelne Bauteile zwecks Reparatur an die Vertragsfirma zu schicken, was dann oftmals einen wochenlanger Ausfall zur Folge hatte,
b) die eingebauten Datenspeicher, die Rückschlüsse auf gefahrene Geschwindigkeiten und Verkehrsstärken zulassen sollten, wiederholt komplette Datenverluste aufwiesen oder unrealistische Auswertungen lieferten,
c) die Reparaturen durch die Vertragsfirma zunehmend schleppend bzw. in mangelnder Qualität ausgeführt wurden, so dass zuletzt diesbezüglich regelmäßig Nachfragen und Erinnerungen erforderlich waren und
d) auch die Vertragsfirma ihrerseits kein Angebot zur Verlängerung oder Neuabschluss der Vereinbarung gemacht hat.

Frage 2: Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, dass künftig wieder eine Aufstellung und Verwendung von Geschwindigkeitsmessgeräten erfolgen kann?

Antwort:
Die Verwaltung sieht folgende Möglichkeiten:

a) Versuch der Beschaffung von werbefinanzierten Tempoanzeigeräten über einen anderen Anbieter mit entsprechend positiven Referenzen.

   Bei dieser Variante erscheint zumindest fraglich, ob die zeitnahe Akquise einer ausreichend großen Anzahl von Firmen und Gewerbetreibenden, die auf den Geräten werben wollen, gelingt. Schon im Vorfeld des zuletzt ausgelaufenen Vertrages benötigte die Vertragsfirma mehr als ein Jahr hierfür, weil sich Interessenten teilweise von den Konditionen (Vertraglaufzeit und Kosten) abschrecken ließen.

b) Kauf von Tempoanzeigegeräten aus Haushaltsmitteln der Jahre 2012 ff.
Die Kosten für die Beschaffung derartiger Geräte belaufen sich derzeit auf rd. 2.000 € /Stk. Zu bedenken ist dabei jedoch, dass die Tempoanzeigegeräte lediglich einen präventiven Charakter haben können, in dem sie die Kraftfahrer/innen über das jeweils gefahrene Tempo unterrichten und bestenfalls einen „Erziehungseffekt“ bewirken.

c) Kauf eines Seitenradarmessgerätes (SDR-Gerät)

Eine verwertbare Auswertung von gefahrenen Geschwindigkeiten und Verkehrsstärken (aufgeteilt nach Fahrzeugklasse, Achsenanzahl und auf stundengenauer Basis) ermöglicht nach dem derzeitigen Stand der Technik lediglich ein Seitenradarmessgerät (SDR). Derartige Messungen bekommen zunehmend Bedeutung im Zusammenhang mit der Durchführung von straßenverkehrsrechtlichen Anhörverfahren nach § 45 StVO, wenn im Rahmen der Sachverhaltsaufklärung entsprechende Daten benötigt werden.

Da die Stadt Bornheim über kein eigenes SDR-Gerät verfügt, bedient sich der Bürgermeister bisher im Bedarfsfall eines Gerätes der Kreisverwaltung in Siegburg.

Dabei besteht jeweils die Erschwernis, dass der Kreis das Gerät wegen der starken Nachfrage erst nach oftmals längeren Wartezeiten zur Verfügung stellen kann und auch eine „Miete“ in Höhe von rd. 200 € pro Messung zu zahlen ist.

SDR-Geräte werden derzeit zum Preis von rd. 2.500 € angeboten, so dass sich bereits bei rund einem Dutzend von Ausleihvorgängen der Kauf eines eigenen Gerätes amortisieren würde.

Der Bürgermeister beabsichtigt daher bei den kommenden Haushaltsplanberatungen zumindest Finanzmittel für den Kauf eines SDR-Gerätes, das dann uneingeschränkt zur Verfügung stehen würde, anzumelden.

Daneben erscheint auch die Beschaffung eines oder mehrerer Tempoanzeigeräte sinnvoll. Sofern sich eine werbefinanzierte Beschaffung nicht realisieren ließe, wären auch dafür Haushaltsmittel vorzusehen.

Anlagen zum Sachverhalt
Anfrage

Ö 23

SPD-Fraktion
im Rat der Stadt Bornheim

SPD-Fraktion · Rathausstraße 2 · 53332 Bornheim

Herrn
Bürgermeister Wolfgang Henseler
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Stadt Bornheim
24. JUNI 2011
Rhein-Sieg-Kreis

Bornheim, 24.06.2011

Städtische Geschwindigkeitsmessgeräte

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Henseler,

es ist zu beobachten, dass die städtischen Geschwindigkeitsmessgeräte seit einiger Zeit nicht mehr zum Einsatz kommen.

Hinsichtlich der durchaus wirkungsvollen Hinweise für die Kraftfahrer, was die überdimensionale Anzeige der tatsächlich gefahrenen Geschwindigkeit angeht, ist dies bedauerlich.

Wir bitten daher in der nächsten Sitzung des Verkehrs-, Planungs- und Liegenschaftsausschusses um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Aus welchen Gründen kommen diese Geräte nicht mehr zum Einsatz
2. Welche Möglichkeiten sieht die Verwaltung, dass künftig wieder eine Aufstellung und Verwendung von Geschwindigkeitsmessgeräten erfolgen kann?

Für die Beantwortung herzlichen Dank
und freundliche Grüße

Wilfried Hanft

Tel. 02222-945520
Fax 02222-945521
SPD Bornheim im Internet:
www.spd-bornheim-nrw.de
E-Mail:
spd-fraktion@stadt-bornheim.d

Inhaltsverzeichnis

38/2011, 20.07.2011, Sitzung des Ausschusses für Verkehr, Planung und Liegenschaften 1
Sitzungsdokumente
Einladung Ausschüsse 7
Dokument (Importiert) 9
Vorlagendokumente
TOP Ö 5 Vorstellung der Entwurfsplanung zur Ersatz-Herstellung eines Geh- und R
Vorlage 276/2011-9 23
1 Baubeschreibung 276/2011-9 24
2 Lageplan 276/2011-9 27
3 Querschnitt A 276/2011-9 28
4 Querschnitt B 276/2011-9 29
TOP Ö 6 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim
Vorlage 219/2011-7 30
Anlage 1 Protokoll Einwohnerversammlung 219/2011-7 32
Anlage 2 Stellungnahmen Offenlage E+Z-Konzept 219/2011-7 35
Anlage 3 Stellungnahmen TöB Nr.1-6 219/2011-7 43
Anlage 4 Stellungnahmen Bürger Nr.7+8 219/2011-7 57
Anlage 5 Stellungnahme Gewerbeverein Nr.9 219/2011-7 65
Anlage 6 (nicht drucken) Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 201 71
Anlage 7 Stellungnahme BBE - / Erg. VPLA 20.07.2011 219/2011-7 166
TOP Ö 7 1. Ergänzung des Flächennutzungsplanes in der Ortschaft Merten; Beschlu
Vorlage 281/2011-7 169
1 Rechtsplan 281/2011-7 171
2 Begründung 281/2011-7 172
TOP Ö 8 Bebauungsplan Me 15.2 in der Ortschaft Merten; Offenlagebeschluss
Vorlage 118/2011-7 179
1 Übersichtsplan 118/2011-7 181
2 Rechtsplanentwurf 118/2011-7 182
3 Textliche Festsetzungen 118/2011-7 183
4 Begründung 118/2011-7 190
TOP Ö 9 Regionale 2010, Projekt Grünes C; Präsentation Planungsergebnisse und B
Vorlage 267/2011-7 240
01 Linkverlauf Hersel - Uedorf 267/2011-7 246
02 Link Hersel - Uedorf Details 267/2011-7 247
03 Linkverlauf Hersel Auenweg 267/2011-7 248
04 Link Hersel Auenweg Querschnitt 267/2011-7 249
05 Linkverlauf Roisdorf - Villa Rustica 1 267/2011-7 250
06 Linkverlauf Roisdorf - Villa Rustica 2 267/2011-7 251
07 Baumtore Neuweg / Südstraße 267/2011-7 252
08 Entwurf Villa Rustica Außengestaltung 267/2011-7 253
09 Schutzbau Villa Rustica Schnitt 267/2011-7 254
10 Schutzbau Villa Rustica Grundriss 267/2011-7 255
TOP Ö 10 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, Aufstellungsbeschluss und Besch
Vorlage 285/2011-7 256
1 Übersichtskarte 285/2011-7 258
2 Planentwurf 285/2011-7 259
3 Begründung 285/2011-7 260
TOP Ö 11 2. Änderung des Bebauungsplanes Ro 18 in der Ortschaft Hersel, Aufstel

Vorlage 283/2011-7 270
1 Übersichtskarte 283/2011-7 272
2 Vorentwurf Rechtsplan 283/2011-7 273
3 Gestaltungsplan 283/2011-7 274
4 textliche Festsetzungen 283/2011-7 275
5 Begründung 283/2011-7 280
TOP Ö 12 Aufstellung eines Straßenbebauungsplanes für den Straßenausbau Domhofs
Vorlage 284/2011-9 294
Ausbauplan 284/2011-9 295
TOP Ö 13 Antrag der CDU-Fraktion vom 15.05.2011 betr. Straßenbeleuchtung am Ein
Vorlage 240/2011-9 296
Antrag 240/2011-9 297
TOP Ö 14 Antrag der CDU-Fraktion vom 01.06.2011 betr. Widmung der Illerstraße u
Vorlage 241/2011-7 299
Vorlage SBB 241/2011-7 300
Antrag 241/2011-7 301
TOP Ö 15 Antrag der SPD-Fraktion vom 03.06.2011 betr. Fortführung des Leinpfade
Vorlage 300/2011-9 302
Antrag 300/2011-9 303
TOP Ö 16 Antrag der FDP-Fraktion vom 29.06.2011 betr. Taktverdichtung auf der S
Vorlage 291/2011-7 305
Antrag 291/2011-7 307
TOP Ö 17 Mitteilung betr. Quarzsandgrube, Beendigung des Bergrechts
Vorlage ohne Beschluss 233/2011-SUA 309
TOP Ö 18 Mitteilung betr. Ausbau der L 182 zwischen Brenig und Heimerzheim
Vorlage ohne Beschluss 282/2011-7 310
Antwort Landesbetrieb Straßen NRW 282/2011-7 311
TOP Ö 19 Mitteilung betr. Tag des offenen Denkmals am 11.09.2011 unter dem Mott
Vorlage ohne Beschluss 288/2011-6 312
TOP Ö 21 Anfrage der CDU-Fraktion vom 25.05.2011 betr. wegfallender Platz an de
Vorlage ohne Beschluss 251/2011-6 313
Anfrage 251/2011-6 314
TOP Ö 22 Anfrage der SPD-Fraktion vom 23.06.2011 betr. Reparatur von Straßensch
Vorlage ohne Beschluss 279/2011-9 315
Anfrage 279/2011-9 316
TOP Ö 23 Anfrage der SPD-Fraktion vom 24.06.2011 betr. Einsatz städtischer Gesc
Vorlage ohne Beschluss 280/2011-9 317
Anfrage 280/2011-9 319
Inhaltsverzeichnis 320