

# Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf

---

## Plausibilität des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bornheim

*im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim*

Sebastian Kocyan

Stefan Kruse

**Junker  
+ Kruse**  
Stadtforschung  
Planung

Markt 5 44137 Dortmund  
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50  
[info@junker-kruse.de](mailto:info@junker-kruse.de)

Januar 2013

## Inhalt

|          |                                                                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Ausgangslage .....</b>                                                                                    | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Bewertung der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim .....</b> | <b>4</b>  |
| 2.1      | Angewandte Methodik und Aufbau.....                                                                          | 4         |
| 2.2      | Allgemeine Kritikpunkte .....                                                                                | 5         |
| 2.3      | Rechtsprechung zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche .....                                            | 7         |
| 2.4      | Bestandsanalyse, Abgrenzung und Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf .....               | 9         |
| <b>3</b> | <b>Fazit .....</b>                                                                                           | <b>16</b> |
|          | <b>Anhang .....</b>                                                                                          | <b>17</b> |

## 1 Ausgangslage

---

In der Stadt Bornheim bestehen Absichten zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße am derzeitigen Standort des SB-Warenhauses Toom. Dies soll verkleinert und ebenso wie auch zwei weitere ansässige Einzelhandelsbetriebe (Schuhfachmarkt und Apotheke) in das Einkaufszentrum integriert werden.

Die Planungen sehen eine Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m<sup>2</sup> vor, wobei fast ausschließlich nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente angeboten werden sollen. Die Größenordnung des geplanten Vorhabens erfordert eine städtebauliche und raumordnerische Wirkungsanalyse, die unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen (BauGB, BauNVO) und Erfordernisse (Auswertung jüngster Rechtsprechung zum Themenkomplex Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung) detaillierte Aussagen zu möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen liefert. Eine entsprechende Untersuchung wurde im Mai 2012 im Auftrag der Stadt Bornheim von der BBE Handelsberatung, Köln (im Folgenden kurz: BBE) vorgelegt:

***BBE (2011): Auswirkungsanalyse. Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße. Köln.***

Diese Untersuchung kommt zu dem Ergebnis (S. 43), dass das untersuchte Vorhaben „*die Versorgungsfunktionen im Stadtgebiet von Bornheim festigen [kann], ohne wesentliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen und bei der wohnungsnahen Versorgung auszulösen*“.

Um zu dieser abschließenden Aussage gelangen zu können hat die BBE Handelsberatung – neben dem aktuellen Einzelhandelsbestand im Einzugsgebiet des Vorhabens sowie der durch die Vorhabenrealisierung zu erwartenden absatzwirtschaftlichen Auswirkungen – in erster Linie das Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen in mögliche negative städtebauliche Auswirkungen zu bewerten<sup>1</sup>. Eine nicht unwesentliche Grundlage zur Bewertung der möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen stellen dabei die Aussagen und Festlegungen des **kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bornheim** – insbesondere auch zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche – dar<sup>2</sup>.

Im Folgenden wird daher untersucht, ob die von der BBE Handelsberatung im Jahr 2011 vorgelegte Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim methodisch nachvollziehbar und plausibel erarbeitet sowie in sich widerspruchsfrei ist. Der Fokus richtet sich hierbei vor allem auf **die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim/ Roisdorf** und die Frage, ob diese Abgrenzung mit der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex im Einklang steht.

---

<sup>1</sup> zur Plausibilität der Auswirkungsanalyse vgl. Junker + Kruse (2013): Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim-Roisdorf. Bewertung einer Einzelhandelsuntersuchung des Büros BBE Handelsberatung, Dortmund

<sup>2</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln.

## 2 Bewertung der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim

---

Im Folgenden gilt es zum einen den methodischen Aufbau des Konzeptes sowie zum anderen die Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung der Bornheimer Einzelhandelsstruktur hinsichtlich ihrer Plausibilität sowie unter Berücksichtigung der obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung zu überprüfen.

### 2.1 Angewandte Methodik und Aufbau

---

- Die im Jahr 2011 erarbeitete Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim umfasst insgesamt vier methodische Bausteine. Neben der Nachfrage- und Angebotsanalyse (überschrieben als „*Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung*“ und „*Einzelhandelssituation in der Stadt Bornheim*“) sind dies ein recht allgemein gehaltener Ausblick auf die zukünftigen Entwicklungsperspektiven des Bornheimer Einzelhandels („*Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim*“) und das „*Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Bornheim sowie Handlungsempfehlungen*“.
- Die „*Rahmenbedingungen der Einzelhandelsentwicklung*“ (S. 8-16) berücksichtigen die Lage der Stadt Bornheim im Raum und ermitteln und bewerten die verkehrlichen und siedlungsräumlichen An- bzw. Verbindungen zu den umliegenden Grund-, Mittel- und Oberzentren. Nach einer Auseinandersetzung mit der zu erwartenden demographischen Entwicklung der Stadt Bornheim wird das sich aus der aktuellen Bevölkerungszahl ergebende einzelhandelsrelevante Nachfragepotenzial sortimentsspezifisch ermittelt und für die weitere Untersuchung bewertet.
- Die sich anschließende „*Einzelhandelssituation in der Stadt Bornheim*“ (S. 17-48) basiert auf Daten einer Vollerhebung des Bornheimer Einzelhandels aus dem Jahr 2010. Diese Daten werden sowohl auf gesamtstädtischer Ebene als auch in Bezug auf das Angebot in den einzelnen Stadtteilen und teilweise in Bezug auf Einzelhandelslagen (bspw. Sondergebiet Bornheim-Süd) ausgewertet (sortimentsspezifische Verkaufsflächen, Verkaufsflächenanteile nach Lagen, einwohnerbezogene Ausstattungsgrade, warengruppenspezifische Zentralitäten, etc.). Neben dieser quantitativen und räumlichen Betrachtung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes enthält die Angebotsanalyse eine Bewertung der gesamtstädtischen wohnungsnahen Grundversorgung inkl. einem Standort-Check der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe. Abgeschlossen wird die Angebotsanalyse mit einer empirischen Erhebung zur Einkaufsorientierung der Bornheimer Wohnbevölkerung, basierend auf einer telefonischen Haushaltsbefragung aus dem Jahr 2006.

- Der Baustein „*Rahmenbedingungen für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bornheim*“ (S. 49-55) trifft allgemeine Aussagen zu der Entwicklung des Konsumentenverhaltens in Deutschland. Hieraus werden wiederum allgemeingültige Konsequenzen für die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland abgeleitet, die sich auch im Einzelhandelsangebot der Stadt Bornheim niedergeschlagen haben bzw. noch niederschlagen werden.
- Einleitend enthält der letzte Baustein („*Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bornheim sowie Handlungsempfehlungen*“ (S. 56-91)) warengruppenspezifische Empfehlungen zur quantitativen wie qualitativen Verkaufsflächenentwicklung in der Stadt Bornheim bevor das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept die zu sichernde bzw. zu entwickelnde Einzelhandelsstruktur der Stadt Bornheim definiert. Zur Realisierung dieses Strukturmodells werden nachfolgend die **zentralen Versorgungsbereiche Bornheim/ Roisdorf, Hersel und Merten** parzellenscharf abgegrenzt und es werden Handlungsempfehlungen zur zukünftigen Entwicklung der einzelnen Standortbereiche gegeben. Darüber hinaus werden Standorte zur Ergänzung der bestehenden Nahversorgungsstrukturen sowie zur Konzentration des nicht zentrenrelevanten großflächigen Einzelhandels definiert bevor abschließend die ortstypische Sortimentsliste (*bestehend aus nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten*) hergeleitet wird.

Insgesamt ist die in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim **angewandte Methodik plausibel**, der **Aufbau** des Konzeptes ist **nachvollziehbar**.

## 2.2 Allgemeine Kritikpunkte

- Die von der BBE vorgebrachte **Begründung** hinsichtlich einer **unterdurchschnittlichen Arealitätsziffer** (*oder auch Verkaufsflächenausstattung je Einwohner*) von **1,3 m<sup>2</sup>** ist **inkorrekt**<sup>3</sup>. Es wird zunächst richtig dargestellt, dass die bundesweite Verkaufsflächenausstattung je Einwohner knapp 1,5 m<sup>2</sup> beträgt, wobei zu berücksichtigen ist, dass in diesem statistischen Wert auch alle in Deutschland ansässigen Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte sowie sonstigen großflächigen Einzelhandelsbetriebe enthalten sind.

Es ist demzufolge nicht korrekt, die Verkaufsfläche der großflächigen Einzelhandelsangebote am Angebotsstandort Bornheim Süd von der Gesamtverkaufsfläche des Bornheimer Einzelhandels in Abzug zu bringen und das Ergebnis anschließend mit einem bundesweiten statistischen Wert zu vergleichen, der die Verkaufsflächen auch dieser großflächigen Einzelhandelsbetriebe berücksichtigt. Die sich hieraus ergebende Schlussfolgerung, dass eine niedrige Arealitätskenn-

<sup>3</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 19

ziffer die „*erheblichen Angebotsdefizite der Stadt Bornheim verdeutlicht*“ ist folglich nicht haltbar.

- Die für den **Stadtteil Hersel/ Uedorf/ Widdig** ermittelte Umsatz-Kaufkraft-Relation (*oder auch einzelhandelsrelevante Zentralität<sup>4</sup>*) von 66 weist ebenfalls methodische Schwächen auf und hat somit einen unzureichenden bzw. falschen Aussagegehalt<sup>5</sup>.

Wie aus Abbildung 12 hervorgeht, wird der einzelhandelsrelevante Umsatz im Stadtteil Hersel/ Uedorf/ Widdig um den Umsatz der im Gewerbegebiet Bornheim Süd gelegenen Betriebe reduziert, womit der einzelhandelsrelevante Umsatz des Stadtteils insbesondere in den Warengruppen Möbel sowie Bau- und Gartenmarktsortimente deutlich abgesenkt wird (um rd. 71,2 Mio. €). Zugleich umfasst die für den Stadtteil ausgewiesene einzelhandelsrelevante Kaufkraft die Gesamtkaufkraft über alle Warengruppen, so dass das Verhältnis zwischen einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und einzelhandelsrelevantem Umsatz im Ergebnis **zu niedrig dargestellt wird**. Ein Rückschluss auf die Ausstrahlungskraft der in den Stadtteilen Hersel, Uedorf und Widdig ansässigen Einzelhandelsbetriebe sowie die Herleitung eines möglichen Handlungsbedarfs in einzelnen Warengruppen ist demnach nicht möglich.

- Das von der BBE entwickelte Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept entspricht in weiten Teilen dem derzeitigen Einzelhandelsbestand in der Stadt Bornheim. Es definiert **ein Hauptzentrum**, das neben der historisch gewachsenen Bornheimer Ortsmitte zugleich auch das Rathaus-Umfeld in Roisdorf mit dem dort ansässigen SB-Warenhaus Toom umfasst. Daneben werden **zwei Nahversorgungszentren** (Hersel und Merten), **sechs Nahversorgungsstandorte** sowie ein **Ergänzungsstandort für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel** definiert<sup>6</sup>.

Während die Abgrenzung der Nahversorgungszentren sowie die Definition der Nahversorgungsstandorte und des Ergänzungsstandortes für großflächigen Einzelhandel nachvollziehbar sind, ist – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – **die Abgrenzung des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf städtebaulich nicht begründet und begründbar sowie mit der jüngsten obergerichtlichen und**

<sup>4</sup> Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer/s Region / Stadt / Stadtteils stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar. Dabei wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in einer/m Region / Stadt / Stadtteil. Abweichungen gegenüber dem Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine erhöhte Ausstrahlung hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region / Stadt / Stadtteil hin. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

<sup>5</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 23

<sup>6</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 63ff.

**höchstrichterlichen Rechtsprechung zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche nicht in Einklang zu bringen.**

## 2.3 Rechtsprechung zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

- Zu beachten ist in Bezug auf die Abgrenzung „zentraler Versorgungsbereiche“ zuvorderst die rechtliche Dimension der Begrifflichkeit. Zur **Definition des Begriffes** hat sich das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) mit Urteil vom 11. Oktober 2007 **grundlegend** wie folgt geäußert:

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Sie können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Vorhaben ergeben.“<sup>7</sup>*

Mit dieser Rechtsprechung bestätigte das BVerwG die Rechtsprechung der Vorinstanzen (Verwaltungsgericht Arnsberg, Oberverwaltungsgericht NRW), die zuvor maßgebliche Aussagen zur Definition und **inhaltlichen Ausgestaltung zentraler Versorgungsbereiche** getroffen hatten. Hier heißt im Einzelnen (eigene Hervorhebungen):

*„Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ **setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus**, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...] „Zentral“ sind Versorgungsbereiche nicht nur dann, wenn sie nach Lage, Art und Zweckbestimmung der gemeindeweiten bzw. übergemeindlichen Versorgung dienen. Vielmehr können auch Bereiche für die Grund- und Nahversorgung zentrale Versorgungsbereiche im Sinne von § 34 Abs. 3 sein. Das Adjektiv „zentral“ ist nicht etwa rein geographisch in dem Sinne zu verstehen, dass es sich um einen räumlich im Zentrum der jeweiligen Gemeinde gelegenen Bereich handeln muss, es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. Der Zusatz „zentral“ geht über die Bedeutung des Wortteils Versorgungs“bereich“ hinaus, so dass eine bloße Agglomeration von Einzelhandelsnutzungen in einem räumlich abgrenzbaren Bereich diesen allein noch nicht zu einem „zentralen“ Versorgungsbereich macht. Dem Bereich muss vielmehr die Bedeutung eines Zentrums für die Versorgung zukommen. Dies ist zu bejahen, wenn **die Gesamtheit der auf eine Versorgung der Bevölkerung ausgerichteten baulichen Nutzungen in dem betref-***

<sup>7</sup> vgl. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

*fenden Bereich aufgrund der Zuordnung dieser Nutzungen innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung die Funktion eines Zentrums mit einem bestimmten Einzugsbereich hat, nämlich die Versorgung des gesamten Gemeindegebietes oder eines Teilbereiches mit einem auf den Einzugsbereich abgestimmten Spektrum an Waren des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs funktionsgerecht sicherzustellen.*<sup>18</sup>

- Ergänzend zu bzw. aufbauend auf diesem Grundsatzurteil ist in jüngerer Rechtsprechung zudem die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches überprüft worden, die – so das OVG NRW mit Urteil vom 6. November 2008 - 10 A 1512/07; bestätigt durch BVerwG, Beschluss vom 12.02.2009 - 4 B 5.09 – „der vollen gerichtlichen Kontrolle unterliegt.“ Im Wortlaut heißt es (eigene Hervorhebungen):

*„Die räumliche Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches unterliegt der vollen gerichtlichen Kontrolle und **richtet sich nach den tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten.**“*

Eine weitere Entscheidung des OVG NRW äußert sich gezielt zur Notwendigkeit einer städtebaulichen Begründung bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches (eigene Hervorhebungen):

*„In der Bestimmung der Standorte der zentralen Versorgungsbereiche und ihrer genauen Grenzen ist der Gemeinde weitgehende planerische Gestaltungsfreiheit eingeräumt. Die Grenze dieses Planungsermessens überschreitet die Gemeinde aber dann, wenn [...] **die von ihr getroffene Festlegung und Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches eine nachvollziehbare städtebauliche Begründung vermissen lässt und deswegen willkürlich erscheint.** Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn die jeweilige örtliche Situation nicht individuell in den Blick genommen worden oder der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches verkannt worden ist.*<sup>19</sup>

Unter Berücksichtigung der zuvor genannten obergerichtlichen und höchstrichterlichen Rechtsprechung lassen sich somit Kriterien definieren, die bei der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen bzw. anzuwenden sind. So muss zwischen den einzelnen Nutzungen ein **räumlich funktionaler Zusammenhang bestehen**, der in der Örtlichkeit **tatsächlich** abzulesen bzw. **vorhanden** ist. Zudem bedarf die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches **einer städtebaulich nachvollziehbaren Begründung** und darf **nicht willkürlich** erscheinen. Diese Kriterien sind somit auch als Maßstab an die **Überprüfung der Abgrenzung des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf** anzulegen.

---

<sup>18</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 11. Dezember 2006 – 7 A 964/05

<sup>19</sup> vgl. OVG NRW, Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11.NE

## 2.4 Bestandsanalyse, Abgrenzung und Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf

### Bestandsanalyse und Bewertung der Angebotssituation in Bornheim

- Die **räumliche Verteilung** des einzelhandelsrelevanten Angebotes sowie die **quantitative Angebotsstruktur** im Ortsteil Bornheim werden von Seiten der BBE weitestgehend korrekt dargestellt<sup>10</sup>. So identifiziert das Konzept „*zwei Nutzungsschwerpunkte des Einzelhandels [...]: Erstens die am Westrand des Ortes gelegene Fachmarktagglomeration „Am Hellenkreuz“ [...] und zweitens die Ortsmitte von Bornheim mit der Königstraße als Hauptgeschäftszentrum. [...] Die größten Verkaufsflächenanteile entfallen auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Wäsche und Drogerie / Parfümerie / Kosmetik.*“

Die im Konzept nachrichtlich übernommene (weil zu diesem Zeitpunkt noch nicht umgesetzte) **Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Netto** vom Angebotsstandort Adenauerallee in Roisdorf an den Angebotsstandort Kliehof (knapp 200 m östlich der Secundastraße) im Ortsteil Bornheim ist zwischenzeitlich vollzogen worden, womit eine weitere **Angebotskonzentration** in der Bornheimer Ortsmitte zu beobachten ist.

**Foto 1 und 2: Bekleidungsgeschäft in der Königstraße / Angebotsstandort des Lebensmitteldiscounters Netto am Kliehof**



Quelle: eigene Aufnahme am 11.01.2013

- Auch die funktionale Angebotsstruktur innerhalb des Nutzungsschwerpunktes Königstraße wird im Gutachten – entsprechend dem derzeitigen Einzelhandelbesatz – korrekt dargestellt und bewertet:

*„Den funktionalen Schwerpunkt des Geschäftsbereiches [in der Königstraße; Anmerkung Junker und Kruse] bildet der Abschnitt zwischen Kreuzung Secundastraße im Osten und Kreuzung Burgstraße im Westen. Hier befindet sich ein durchgehender Einzelhandelsbesatz, der von kleinflächigen, größtenteils nicht fi-*

<sup>10</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 26-27

*lialisierten Fachhandelsgeschäften dominiert wird. “ Ergänzend wird zur qualitativen Einordnung der hier ansässigen Betriebe richtigerweise ausgeführt: „Zu den wichtigsten, in der Königstraße vertretenen Einzelhandelsbetrieben, gehören bei einer Gesamtverkaufsfläche von ca. 1.300 m<sup>2</sup> in erster Linie Mode Chris (400 m<sup>2</sup>), Mode Blumenthal (250 m<sup>2</sup>), Esprit-Mode (130 m<sup>2</sup>), kidswear (100 m<sup>2</sup>) und Ernsting’s Family (90 m<sup>2</sup>)<sup>11</sup>. “*

**Foto 3 und 4: Blick in die Königstraße von der Secundastraße / von der Burgstraße**



Quelle: eigene Aufnahme am 11.01.2013

- Abschließend wird eine rudimentäre städtebauliche Einordnung des Angebotsstandortes Königstraße vorgenommen, die in erster Linie auf die Verkehrsbelastung in der Ortsmitte abstellt. Der Einschätzung der BBE, dass hierdurch die Aufenthaltsqualität in der Ortsmitte herabgesetzt wird, kann gefolgt werden. Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass **zahlreiche weitere städtebauliche Faktoren** (räumlich-funktionaler Zusammenhang der Betriebe, Nutzungsmischung, Qualität des öffentlichen Raumes, Gestaltung der Fassaden, Gebäudekubaturen, bauliche Dichte, etc.) im Rahmen der Angebotsanalyse weder berücksichtigt noch bewertet wurden, womit **keine städtebaulich nachvollziehbaren Grundlagen zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches erarbeitet bzw. zusammengestellt wurden**.

### **Bestandsanalyse und Bewertung der Angebotssituation in Roisdorf**

- Im Weiteren werden auch die **angebotsseitigen Einzelhandelsstrukturen** im Ortsteil **Roisdorf** weitestgehend korrekt dargestellt<sup>12</sup>: „Der wichtigste Einzelhandelsstandort in zentraler Lage von Roisdorf befindet sich zwischen Schuma-

<sup>11</sup> Zwischenzeitlich hat sich der warengruppenspezifische Angebotsbestand in der Königstraße gegenüber den Analyseergebnissen der BBE leicht geändert, die Betriebe „Esprit-Mode“ und „kidswear“ haben ihr Geschäft aufgegeben. Zugleich ist darauf hinzuweisen, dass in der Königstraße noch weitere Textilanbieter ansässig sind (bspw. „bärenstark“ und „K 43 Moden“), die von der BBE in diesem Zusammenhang nicht erwähnt werden. Die grundsätzliche Aussage, dass der Geschäftsbestand in der Warengruppe Bekleidung/Textilien von übergeordneter Bedeutung für das qualitative Angebot in der Königstraße ist, ist weiterhin zutreffend.

<sup>12</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 28-29

*cherstraße und Bonner Straße unweit des Rathauses. Zentraler Betrieb in diesem Standortbereich ist ein Toom SB-Warenhaus. Der mit einer Verkaufsfläche von knapp 5.000 m<sup>2</sup> ausgestattete Betrieb befindet sich im Standortverbund mit einem Schuhfachmarkt (750 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche). Das Angebot wird durch eine Apotheke sowie durch einen Zeitschriftenladen und einen Backshop in der Vorkassenzone des SB-Warenhauses ergänzt. [...] Weitere Einzelhandelsbetriebe befinden sich innerhalb von Roisdorf an der Bonner Straße im Umfeld des Regionalbahn-Haltespunktes.“*

Durch die in der Zwischenzeit vollzogene Verlagerung des Lebensmitteldiscounters Netto **steht** die an der Adenauerallee gelegene Einzelhandelsimmobilie derzeit **leer**. Insoweit entspricht die Angebotsanalyse der BBE nicht mehr dem aktuellen Einzelhandelsbestand.

**Foto 5 und 6: Rückseite des Toom SB-Warenhauses an der Bonner Straße / Leerstand an der Adenauerallee**



Quelle: eigene Aufnahme am 11.01.2013

- Eine **städtebauliche Bewertung** der Angebotsstrukturen im Ortsteil Roisdorf wird nicht vorgenommen. Es ist somit nicht ersichtlich ob und in welchem Umfang **städtebauliche Faktoren Eingang in die Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches gefunden haben**. Insbesondere in Bezug auf den Standortverbund von SB-Warenhaus, Schuhfachmarkt und ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsangeboten ist es von besonderem städtebaulichen Gewicht, dass diese Betriebe in erster Linie auf den autokundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet sind und zudem keine Erschließung des Standortverbundes über die südlich verlaufende Bonner Straße (östliche Verlängerung der Königstraße) gegeben ist.

#### **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim/ Roisdorf und Versorgungsfunktion des Hauptzentrums**

- Ausgehend von den rudimentären Ergebnissen der Bestandsanalyse – insbesondere in Bezug auf die städtebauliche Bewertung der jeweiligen Angebotsstand-

orte – wird anschließend ein zentraler Versorgungsbereich abgegrenzt<sup>13</sup>, dem für das gesamte Bornheimer Stadtgebiet die **Funktion eines Hauptzentrums** zugewiesen wird. Dieses erstreckt sich auf einer Länge von knapp **1,8 km** entlang von Königstraße/ Bonner Straße und umfasst sowohl den historisch gewachsenen Ortskern Bornheims im Westen als auch den Standortverbund zwischen Schumacherstraße und Bonner Straße im Osten.

**Eine städtebauliche Begründung zur Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches wird nicht gegeben.**

- Insbesondere die **räumliche Ausdehnung** des zentralen Versorgungsbereiches zwischen der Secundastraße (als östliche Begrenzung des Hauptgeschäftszentrums Königstraße) und dem Standortverbund an der Schumacherstraße (rd. 1,2 km) ist nicht nachvollziehbar, da für einen räumlich deutlich näher an der Königstraße gelegenen Bereich (Areal am Parkplatz Burgstraße) die **funktionale Anbindung** von der BBE wie folgt negiert wird: *„Eine funktionsfähige Anbindung an den Hauptgeschäftsbereich ist nicht möglich, da die Verbindungsachsen Heinestraße und Witthoffstraße als reine Wohnstraßen keinen Informationswert für die Kunden aufweisen, so dass trotz der geringen Entfernung von ca. 200 m keine funktionsfähige Fußwegeanbindung und damit kein Leistungsaustausch mit der Königstraße geschaffen werden kann.“<sup>14</sup>“*

Da aufgrund des Verbindungsstraßencharakters und der fehlenden einzelhandelsrelevanten bzw. -affinen Nutzungen – insbesondere entlang der Bonner Straße – ebenfalls kein „Informationswert für die Kunden“ zu erkennen sowie kein „Leistungsaustausch“ mit der Königstraße zu beobachten ist, **ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim/ Roisdorf in sich nicht widerspruchsfrei und erscheint willkürlich; eine räumlich-funktionale Verbindung der beiden Angebotsstandorte ist offensichtlich nicht gegeben.**

---

<sup>13</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 66

<sup>14</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 67

**Foto 7 und 8: Blick vom Rathaus in Richtung Toom SB-Warenhaus / Blick vom Rathaus in Richtung Königstraße**



Quelle: eigene Aufnahme am 11.01.2013

Zudem werden die **räumliche Entfernung** und die **städtebauliche Verbindung** zwischen den beiden Angebotsstandorten an der Königstraße und dem Standortverbund Schumacherstraße in der gesamten Begründung zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches **nicht thematisiert**.

**Foto 9 und 10: Blick vom Kreisverkehr Rilkestraße in Richtung Rathaus / Blick vom Kreisverkehr Rilkestraße in Richtung Kliehof**



Quelle: eigene Aufnahme am 11.01.2013

- Bezüglich der **zukünftigen Entwicklung** der beiden Angebotsstandorte innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches führt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wie folgt aus:

*„Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches sollte 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.*<sup>15</sup> “

Diesen Entwicklungszielen liegt die Annahme zu Grunde, dass in der Königstraße keine ausreichend großen Flächen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten vorhanden sind<sup>16</sup>.

Dieser Annahme steht sowohl die **tatsächliche Entwicklung der Bornheimer Ortsmitte** (Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Netto am Kliehof, städtebauliche Entwicklung des Stadtteilzentrums an St. Servatius, neue Einzelhandelsimmobilie an der Ecke Königstraße/ Kallenbergstraße) als auch **die planerische Absicht der Stadt Bornheim** durch Grundstückszusammenlegungen Ansiedlungsanreize für großflächige Einzelhandelsangebote in der Bornheimer Ortsmitte zu schaffen, entgegen<sup>17</sup>.

**Foto 11 und 12: Stadtteilzentrum an St. Servatius / Neubau an der Ecke Königstraße/ Kallenbergstraße**



Quelle: eigene Aufnahme am 11.01.2013

- Im Zusammenhang mit der zukünftigen Entwicklung des Standortverbundes an der Schumacherstraße führt das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept schließlich aus, „*dass der Anteil kleinteiliger Ladennutzungen im Rahmen zukünftiger Entwicklungsplanungen durch geeignete Bebauungsplanfestzungen gering gehalten werden, um unerwünschte Standortkonkurrenzen zwischen der Königstraße und dem Rathausumfeld zu vermeiden.*“<sup>18</sup> “

Dieser Entwicklungsempfehlung liegt die Annahme zu Grunde, dass sich aufgrund der unterschiedlichen Betriebsgrößen **Synergieeffekte** zwischen dem in der Königstraße ansässigen, überwiegend privaten Facheinzelhandel auf der ei-

<sup>15</sup> ebenda

<sup>16</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 68

<sup>17</sup> Econ-Consult (2004): Integriertes Handlungskonzept Königstraße. Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf. Köln: S. 29-30

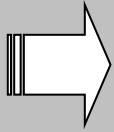
<sup>18</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 68

nen Seite sowie filialisierten, zum Teil großflächigen Angebotsformen am Standortverbund Schumacherstraße auf der anderen Seite **ergeben könnten**.

Ist diese Schlussfolgerung für räumlich direkt zugeordnete bzw. angrenzende Einzelhandelslagen zutreffend und bereits mehrfach nachgewiesen worden, ist sie für die derzeitige und zukünftig beabsichtigte Angebotssituation in der Stadt Bornheim in Frage zu stellen: Zum einen aufgrund der **großen räumlichen Entfernung** der beiden Angebotsstandorte Königstraße und Schumacherstraße, zum anderen aufgrund des bereits heute bestehenden **deutlichen Verkaufsflächenüberschusses** des Standortverbundes Schumacherstraße gegenüber den Angeboten in der Königstraße.

### 3 Fazit

---



Die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim ist hinsichtlich des Aufbaus und der Struktur **plausibel** und **nachvollziehbar**.

Insbesondere in Bezug auf die Ermittlung der Verkaufsflächenausstattung je Einwohner als auch bei der Berechnung der stadtteilspezifischen Zentralitäten zeigen sich jedoch **methodische Schwächen**, die im Ergebnis zu falschen Rückschlüssen hinsichtlich möglicher Angebotsdefizite des Bornheimer Einzelhandels führen.

**Grundsätzlich zu kritisieren** ist die **Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim/ Roisdorf**, da die für eine Abgrenzung als zentraler Versorgungsbereich notwendige **räumlich funktionale Verbindung nicht gegeben ist**. Zudem ist die Abgrenzungsbegründung in sich nicht widerspruchsfrei, so dass die Abgrenzung insgesamt willkürlich und nicht an die örtlich tatsächlich vorhandenen Gegebenheiten angepasst erscheint.

Es handelt sich bei den beiden Angebotsstandorten „Königstraße“ und „Standortverbund Schumacherstraße“ um **zwei klar voneinander separierte Bereiche**, deren mehrere hundert Meter langes Zwischenstück **unter städtebaulichen wie funktionalen Gesichtspunkten** kaum bzw. gar keine Ansatzpunkte für die Herstellung einer zukünftigen Verknüpfung aufweist.

Aus Sicht des Büros Junker und Kruse ist eine Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Bornheim/ Roisdorf – die vor allem auch die städtebaulichen Rahmenbedingungen vor Ort berücksichtigt – **deutlich enger zu fassen**, um hierdurch die Einzelhandelsentwicklung auf den **historisch gewachsenen Ortskern** zu konzentrieren und diesen **in seiner Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet** zu stärken und langfristig zu erhalten.

Diese Zielsetzung wird sowohl in der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes<sup>19</sup> als auch im Integrierten Handlungskonzept für die Königstraße benannt<sup>20</sup>. Die städtebaulich unbegründete und nicht nachvollziehbare Ausweitung des zentralen Versorgungsbereiches in Richtung Osten sowie die damit einhergehende deutliche Angebotsausweitung zentrenrelevanter Sortimente läuft diesen städtebaulichen Zielvorstellungen diametral entgegen.

---

<sup>19</sup> BBE (2011): Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Bornheim. Fortschreibung 2010 / 2011. Köln. S. 68

<sup>20</sup> Econ-Consult (2004): Integriertes Handlungskonzept Königstraße. Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf. Köln: S. 29

## Anhang

