BBE Handelsberatung

BBE Handelsberatung GmbH · Goltsteinstraße 87 a · 50968 Köln

Stadt Bornheim
Fachbereich Stadtplanung und
Grundstücksneuordnung
Herrn Andreas Erll
Rathausstraße 2
53332 Bornheim

Datum
22.02.2013

Ihr Ansprechpartner
Rainer Schmidt-Illguth

E-Mail
schmidt-illguth@bbe.de

Telefon
+49 221 789 41 160

Sekretariat
Helma Dupré

E-Mail
dupré@bbe.de

BBE Handelsberatung GmbH
Goltsteinstraße 87 a
50968 Köln
Deutschland

Tel +49 221 78941-160
Fax +49 221 78941-169
E-Mail info@bbe.de
Web www.bbe.de

Hauptsitz
Brienner Straße 45
80333 München

Geschäftsführer
Dipl. oec. Alois Müller
BW Joachim Stumpf
Registergericht München
HRB 3136
USt-IdNr. DE129298916

Stadtsparkasse München
BLZ 701 500 00
Konto 909 118 002
IBAN
DE55 7015 0000 0909 1180 02
BIC SSKMDEMM

München
Hamburg
Köln
Leipzig
Erfurt

Genehmigungsverfahren Einkaufszentrum Bornheim
Hier – „Plausibilitätsprüfung“ des kommunalen Einzelhandelskonzepts Bornheim

Sehr geehrter Herr Erll,

im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit im Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Ro 17 wurde vom Gewerbeverein Bornheim im Januar 2013 eine Gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker + Kruse und zur Plausibilitätsprüfung des kommunalen Einzelhandelskonzepts der Stadt Bornheim vorgelegt.

Hintergrund ist die beabsichtige Überplanung des Einzelhandelsstandorts Bonner Straße, an dem bereits heute ein SB Warenhaus, ein Schuhfachmarkt und weitere kleinere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe ansässig sind.

Diese Planung ordnet sich ein in das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Bornheim, das im Rahmen der Neuaufstellung des seit 15. Juni 2011 wirksamen Flächennutzungsplanes erstellt wurde.

Mit dem kommunalen Einzelhandelskonzept werden die langfristigen Ziele der Stadt Bornheim zur Entwicklung der Versorgungsstrukturen festgelegt.

Da das **Einzelhandelskonzept** als sachlicher Teil des Flächennutzungsplan **von der Stadt Bornheim beschlossen und der Bezirksregierung Köln genehmigt** wurde, stellt das Konzept aus rechtlicher Sicht ein **gemeindliches Entwicklungskonzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch** dar, das künftig bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Unter anderem werden damit die Versorgungszentren räumlich festgelegt und ebenfalls definiert, welche Versorgungsfunktionen diese Zentren für die Bevölkerung im Stadtgebiet übernehmen sollen. So sieht der Flächennutzungsplan mit den Ortsmitten von Merten und Hersel zwei Nahversorgungszentren vor, die auf Stadtteilebene Schwerpunktstandorte für die wohnungsnahe Versorgung darstellen.

Im Siedlungsbereich von Bornheim und Roisdorf wird ein Hauptzentrum definiert, das erstens die wohnungsnahe Versorgung für die Stadteilbevölkerung des Siedlungsschwerpunktes Bornheim-Roisdorf-Brenig übernehmen soll, zum anderen aber auch Einzelhandelsbetriebe mit gesamtstädtischen Versorgungsbezügen übernehmen sollen.

Im Einzelnen führt der Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim dazu aus (siehe Seite 39, Teil A - städtebauliche Begründung)

> *„In dem Hauptversorgungszentrum liegt der Schwerpunkt der weiteren Entwicklung im Einzelhandel. Damit soll insbesondere der Bedarf für großflächigen Einzelhandel und gesamtstädtisch bedeutsame Sortimente im Ortskern von Bornheim und Roisdorf gedeckt werden."*

Eine wichtige Kernaussage des Einzelhandelskonzepts ist somit, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe – aus bau- und planungsrechtlicher Sicht somit Betriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche – innerhalb des Stadtgebiets von Bornheim **ausschließlich** innerhalb des mit dem Flächennutzungsplan räumlich festgelegten Hauptversorgungszentrums errichtet werden sollen, sofern diese Betriebe überwiegend zentrenrelevante Sortimente anbieten sollen.

Aufgrund der aus versorgungsstruktureller Sicht weitreichenden Bedeutung der Zielaussagen des Flächennutzungsplanes zur Abgrenzung und Funktionsbestimmung des Hauptzentrums Bornheim Roisdorf konzentriert sich die Kritik der von Junker + Kruse vorgelegten Stellungnahme auf diesen Sachzusammenhang:

Im Kap. 2 „Allgemeine Kritikpunkte" wird zunächst darauf verwiesen, dass die Einzelhandelsausstattung für die Stadtteile Hersel/ Uedorf/ Widdig seien falsch berechnet, da das Gewerbegebiet Bornheim-Süd als getrennter Standortbereich gewertet wurde. Diese methodische Vorgehensweise wurde jedoch von der BBE Handelsberatung bewusst gewählt. Denn das Gewerbegebiet ist zwar überwiegend der Gemarkung Hersel zuzurechnen, es nimmt aber aufgrund der ausgeprägten Zäsurwirkungen der Autobahntrasse 555 und der ehemaligen Kiesabbauflächen eine isolierte Lage im Siedlungsraum ein. Darüber hinaus stehen auch die nicht-zentrenrelevanten Großbetriebe des Gewerbegebiets in keinem versorgungsstrukturellen Zusammenhang mit der wohnungsnahen Versorgung der Rheinorte. Deshalb wäre eine Gegenüberstellung zwischen der Umsatzleistung des Einzelhandels im Gewerbegebiet und der Kaufkraftpotenzialbasis in den Rheinorten nicht sinnvoll.

Da dieser Aspekt aber im Kontext der von Junker + Kruse kritisierten Planung des Einkaufszentrums in Roisdorf von keiner Bedeutung ist, setzt sich die „Plausibilitätsprüfung" mit den Zielaussagen des Flächennutzungsplans zur Einzelhandelsentwicklung in Stadtteilen nicht weiter auseinander. Abgestellt wird stattdessen

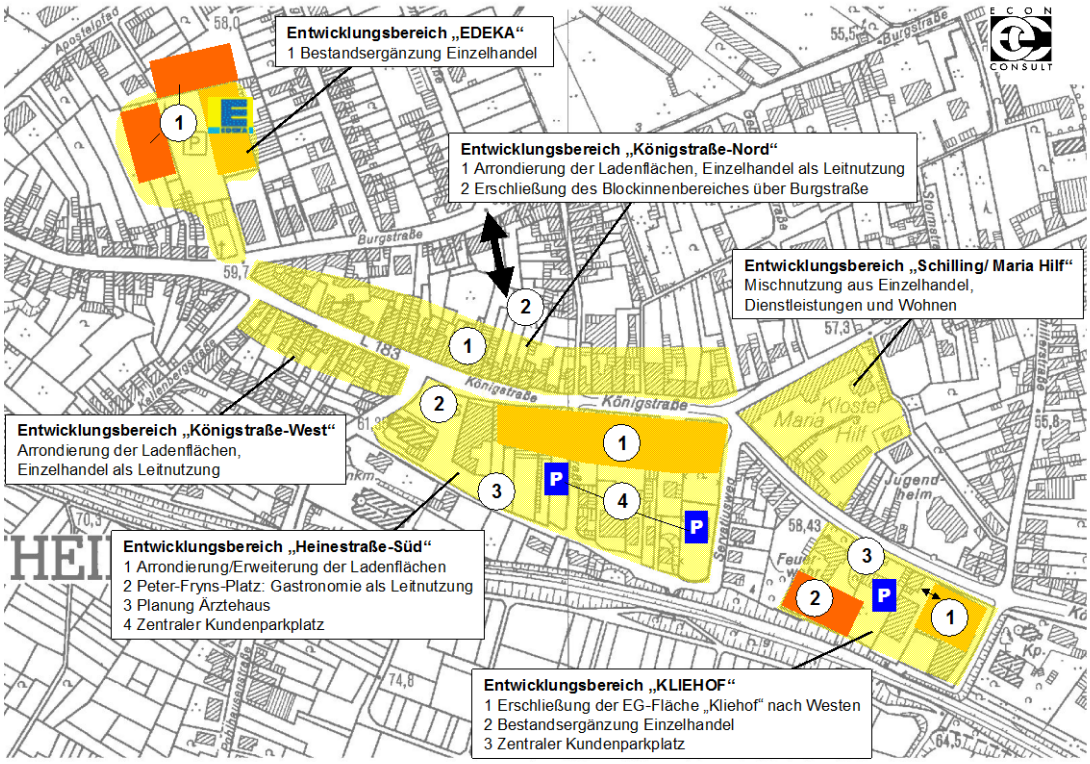
ausschließlich auf die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Bornheim/ Roisdorf.

Dabei wird zunächst auf die Bestandsanalyse der BBE Handelsberatung im Umfeld der Königsstraße und im Bereich der Adenauerallee/ Schumacherstraße in Roisdorf abgestellt und bestätigt, dass die „*angebotsseitigen Einzelhandelsstrukturen weitestgehend korrekt dargestellt werden* (siehe „Plausibilitätsprüfung“ S. 9 f).

Bemängelt wird allerdings, dass „*…keine städtebaulich nachvollziehbaren Grundlagen zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erarbeitet bzw. zusammengestellt wurden*“ (siehe „Plausibilitätsprüfung“ S. 9). Begründet wird dies im Wesentlichen damit, dass *„…zahlreiche weitere städtebauliche Faktoren im Rahmen der Angebotsanalyse weder berücksichtigt noch bewertet wurden“* (siehe „Plausibilitätsprüfung“ S. 9).

Diese Kritik ist gegenstandslos. Der „Plausibilitätsprüfung“ wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Nicht einbezogen wurde vom beauftragten Gutachter, dass die von der BBE Handelsberatung im Februar 2011 vorgelegte Analyse aufbaut auf einer Reihe von Voruntersuchungen.

Insbesondere ist auf das „Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf“ zu verweisen, das im Dezember 2003 von ECON CONSULT aus Köln vorgelegt wurde.



Quelle: ECON CONSULT 2003

Aufgabe der Analyse war es, ein Einzelhandelskonzept für die Ortsentwicklung Bornheim/ Roisdorf anzufertigen. Es wurde als Grundlage für die Umgestaltung der Ortsmitte im Umfeld der Königstraße genutzt. Im Mittelpunkt der Untersuchung standen eine detaillierte Analyse der Ortsmitte Bornheim als Einzelhandelsstandort sowie die Ableitung der Entwicklungspotenziale und die Unterbereitung konkreter Nutzungsvorschläge.

Die Einzelhandelsuntersuchung von 2003 ist eingeflossen in das „Integrierte Handlungskonzept Königstraße“, das die Planungsgruppe MWM in enger Zusammenarbeit mit dem Unterzeichner, der zur damaligen Zeit Mitarbeiter von ECON-CONSULT war, erarbeitet hat.

Wie die kartographische Darstellung auf der vorstehenden Seite exemplarisch aufzeigt, wurde die Ortsmitte von Bornheim einer sehr genauen Analyse unterzogen und darauf aufbauend unter Beachtung aller relevanten städtebaulichen Aspekte die Entwicklungspotenziale für den Einzelhandel, den Dienstleistungsbereich und die Gastronomie grundstücksscharf abgeleitet. Unschwer zu erkennen ist, dass viele der 2003 vorgeschlagenen Entwicklungen zwischenzeitlich realisiert wurden:

- Nutzungsverdichtungen im Umfeld des Edeka Supermarktes
- Errichtung eines Geschäftshauses im Bereich Servatiusweg/ Heinestraße mit Arztpraxen und Gesundheitsdienstleistungen
- Umnutzung des ehemaligen Kloster (Kindergarten, Kultureinrichtung, ab 2016 teilweise Wohnungen)
- Errichtung eines Netto Discountmarktes im Bereich „Kliehof“

Auch für den Standortbereich des Toom SB-Warenhauses wurden mit dem Planungskonzept 2003 detaillierte Entwicklungsvorschläge unterbreitet (siehe ECON-CONSULT 2003, Seite 38 ff):

- *Nutzungsverdichtung im Bereich des heute als Parkplatz genutzten Areals zwischen TOOM, SIEMES und Bahnlinie, dabei Erhalt, ggf. baulichen Erweiterung des SB-Warenhauses in Anbindung an die Ladenflächen des Schuhfachmarktes.*
- *Errichtung weiterer Einzelhandelsnutzungen im Bereich der Meckenheimer Straße und dem heute von einem Kfz-Reparaturbetrieb genutzten Grundstück.*
- *Mögliche Nutzungen: Elektronik-Fachmarkt ab 1.000 m² Verkaufsfläche (z.B. MEGA COMPANY (Red Zac) oder MEDIALAND (Expert), evtl. auch größeres Konzept mit ca. 2.500 m² Verkaufsfläche (z.B. PROMARKT). In Abhängigkeit von der Dimensionierung der Gesamtverkaufsfläche weitere Fachmärkte mit Umsatzschwerpunkten in zentrenrelevanten Sortimenten.*
- *Errichtung einer direkten Anbindung an die Bonner Straße und eines zentralen Kundenparkplatzes für das Einkaufszentrum.*
- *Erweiterung des an der Adenauerallee bereits bestehenden Geschäftshauses in Richtung des Eckgrundstückes an der Bonner Straße und Schaffung eines baulichen Überganges zum Komplex des Einkaufszentrums.*
- *Mit Realisierung einer in diese Richtung weisenden Planung könnte der Standort langfristig in seiner wichtigen Nahversorgungsfunktion gestärkt werden. Zusätzlich würde in integrierter Lage zum Siedlungsschwerpunkt Bornheim/ Roisdorf ein Standort für ergänzende Fachmarktnutzungen entstehen, die aufgrund ihres Flächenanspruches in den gewachsenen Bestand der Ortsmitte Bornheim nicht integriert werden können.*

Bereits ein kurzer Blick in die mehr als zehnjährige Planungsgeschichte des Hauptversorgungszentrums Bornheim/ Roisdorf zeigt auf, dass das Fazit des Büros Junker + Kruse, die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs erscheine „willkürlich“ und „nicht an die örtlichen Gegebenheiten angepasst“ (siehe Seite 16 der „Plausibilitätsprüfung“) auf einer nur ausschnittsweisen Betrachtung der komplexen Gesamtzusammenhänge beruht.

Übersehen wird vollständig, dass das kommunale Einzelhandelskonzept eine Planungsgrundlage zur langfristigen Entwicklung des Hauptversorgungszentrums Bornheim/ Roisdorf darstellt und nicht dazu dient, den aus rechtlicher Sicht heute bereits vorhandenen faktischen zentralen Versorgungsbereich abzubilden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan **ist stattdessen der zu entwickelnde zentrale Versorgungsbereich dargestellt**, in den wichtige zentralörtliche Funktionen mit gesamtstädtischen Versorgungsbezügen integriert werden sollen.

Der vorgesehene Entwicklungsbereich erstreckt sich bandförmig zwischen der Einmündung des Kapellenwegs in die Bornheimer Königstraße und dem Toom SB-Warenhaus an der Bonner Straße in Roisdorf. Innerhalb dieser bandförmigen städtebaulichen Struktur sind zwei Nutzungsschwerpunkte gegeben.

Erstens die historische Ortsmitte von Bornheim, zweitens die „Neue Mitte Bornheim“ im Rathausumfeld. Dieser zweite Nutzungsschwerpunkt ist in seiner Entstehung auf die kommunale Neugliederung des Raumes Bonn im Jahre 1969 zurückzuführen, als die „neue“ amtsfreie Gemeinde Bornheim durch Zusammenschluss der zuvor amtsangehörigen drei Gemeinden Bornheim, Hersel (ohne den Ortsteil Urfeld) und Sechtem unter gleichzeitiger Auflösung des Amtes Bornheim gebildet wurde.

Das Rathaus der neuen Gemeinde Bornheim, die im Jahre 1981 die Stadtrechte bekommen hat, wurde im dem zum damaligen Zeitpunkt nur dispers bebauten Übergangsbereich zwischen den Orten Bornheim und Roisdorf errichtet. Hintergrund dieser Standortentscheidung war, dass innerhalb der Ortsmitte von Bornheim im Umfeld des alten Rathauses an der Königstraße die räumlichen Voraussetzungen fehlten, die für die Verwaltung der neu gebildeten Kommune notwendigen Geschossflächen zu realisieren.

Die Entwicklung eines zweiten Nutzungsschwerpunkts im einwohnerstärksten Siedlungsbereich der neuen Stadt Bornheim wurde somit bereits kurzfristig nach der kommunalen Neugliederung eingeleitet. Neben dem Rathausneubau wurden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Konzentration weiterer zentralörtlicher Einrichtungen geschaffen, indem für den Bereich zwischen Adenauerallee und Widdiger Weg ein Bebauungsplan mit Kerngebietsfestsetzungen aufgestellt wurde. Auch der Standort des heutigen Toom SB-Warenhauses befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

Die funktionale Verdichtung entlang der Entwicklungsachse Königstraße – Bonner Straße ist heute bereits weit fortgeschritten. Als „Meilensteine“ sind die Errichtung eines weiteren Stadtbahn-Haltepunktes am Rathaus, die Errichtung von Rettungswache und Volkshochschule am Rathaus und der Bau des Senioren-Wohnstiftes Beethoven zu nennen. Letztere größere Entwicklungsmaßnahme war die Errichtung des Alexander-von-Humboldt-Gymnasiums im Jahre 2000.

Auch der Bereich der östlichen Königstraße konnte in den letzten Jahren funktional aufgewertet werden: hervorzuheben ist der Kindergarten im historischen Rathaus, das benachbarte Gebäude der Feuerwehr, die evangelische Kirche mit Gemeindezentrum, die Caritas Beratungsstelle im ehemaligen Postgebäude und der Kindergarten an der Einmündung Siefenfeldchen. Weiter erhöht werden konnte die Nutzungsdichte in diesem Bereich durch den Neubau des Netto Marktes am Kliehof.

Weitere konkrete Planungen sind beschlossen. So soll der heute noch im Alten Kloster in der Secundastraße ansässige Kindergarten im Jahre 2016 in einen Neubau umziehen, der auf einem Teil der heutigen Freibadwiese unmittelbar an der Königstraße errichtet werden soll. Für das Eckgrundstück Adenauerallee/ Bonner Straße ist die Errichtung weiterer zentraler Einrichtungen angedacht.

Und schließlich ordnet sich die geplante Umstrukturierung des heutigen Toom SB-Warenhauses in ein Einkaufszentrum in das Stadtentwicklungskonzept Bornheim/ Roisdorf ein.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die mit der „Plausibilitätsprüfung“ des Büros Junker + Kruse geäußerten Kritik an der räumlichen Bestimmung des zu entwickelnden Hauptversorgungszentrums unbegründet ist. Die in den Jahrzehnten nach der kommunalen Neugliederung extrem schnell gewachsene Stadt Bornheim weist in vielen Einzelhandelsbranchen so deutliche Angebotsdefizite auf, dass für eine Minderung der Defizite notwendige Ergänzungen im Bereich des Einzelhandels mit gesamtstädtischen Versorgungsbezügen nicht ausschließlich im Bereich der historischen Ortsmitte geschaffen werden können. Die Empfehlung der „Plausibilitätsprüfung“ des Büros Junker + Kruse, die „… *Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Bornheim/ Roisdorf deutlich enger zu fassen und 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*“ (siehe „Plausibilitätsprüfung“ Seite 16) verkennt die städtebaulichen Rahmenbedingungen:

Innerhalb des angesprochenen Bereichs sind nach Fertigstellung von Edeka und Netto keine geeigneten Entwicklungsflächen für den Einzelhandel mehr vorhanden. Schließlich ist der von Junker + Kruse als potenzielle Entwicklungsfläche angesprochene Parkplatz an der Burgstraße aufgrund seiner begrenzten Grundstücksfläche von rd. 3.000 m² nicht in der Lage, größere Angebotsformate des Einzelhandels einschließlich der notwendigen Kundenparkplätze aufzunehmen.

Der Stadt Bornheim ist anzuraten, an dem mit dem wirksamen Flächennutzungsplan für das Versorgungszentrum Bornheim/ Roisdorf vorgegebene Entwicklungskonzept festzubehalten. Würde man der mit der „Plausibilitätsprüfung“ vorgeschlagenen Linie folgen, die Funktion des Hauptzentrums ausschließlich auf die histori-

sche Ortsmitte von Bornheim zu fokussieren, würden heute nachweislich bestehende elementare Angebotsdefizite langfristig festgeschrieben.

Im Kontext des Planvorhabens zur Errichtung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Roisdorf ist darüber hinaus darauf zu verweisen, dass ein rechtskräftiger Bebauungsplan für diesen Bereich ein Kerngebiet festsetzt, in dem ca. 10.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche ohne Sortimentsauflagen errichtet werden können. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulicher Sicht von großem Vorteil, dass über das angelaufene Änderungsverfahren ein Sondergebiet entwickelt wird, dass lediglich für den Einzelhandel in der Königstraße verträgliche Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich des Hauptversorgungszentrums realisiert werden können.

Mit freundlichen Grüßen

BBE Handelsberatung GmbH

i.V. Rainer Schmidt-Illguth
Leitung Niederlassung