Bebauungsplan Ro 17

in der Ortschaft Roisdorf

Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m § 13a (3) BauGB und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) i.V.m § 13a (3) BauGB

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan 25 Stellungnahmen sowie eine Unterschriftenliste gegen die Erweiterung des Standortes mit insgesamt 2750 Unterschriften ein. Die Inhalte der Stellungnahmen wurden nachfolgend thematisch zusammengefasst. Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim werden jeweils darunter aufgeführt.

Innerhalb der Frist zur Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplan gingen insgesamt 23 Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen der Stadt Bornheim sind nachstehend aufgeführt.

1. Unterschriftenliste von Seiten der Öffentlichkeit

Durch eine Privatinitiative wurde eine Unterschriftenliste gegen das Planvorhaben mit der Realisierung eines Einkaufszentrums initialisiert. In der Unterschriftenliste wird im Zusammenhang mit der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen eine Existenzbedrohung vorhandener Geschäfte in Bornheim und Alfter gesehen. Zudem wird eine Gefährdung der wohnortnahen Grundversorgung der Ortschaften Bornheim, Roisdorf, Hersel, Brenig, Dersdorf, Waldorf, Alfter und Dransdorf gesehen, welche in Folge zu einer Vernichtung von Arbeitsplätzen und zu Leerständen in zentralen Einkaufslagen führe. Außerdem führe das erhöhte Verkehrsaufkommen zu mehr Lärm und Schadstoffbelastungen sowie zu einem erhöhten Unfallrisiko. Die Unterschriftenliste enthält insgesamt 2750 Unterschriften. Davon wurden in der Ortschaft Bornheim 1191 Unterschriften, in Walberberg 1055 Unterschriften und in Alfter 304 Unterschriften gesammelt. Weiterhin wurden in der Ortschaft Hersel 77 Unterschriften und im Stadtteil Bonn-Dransdorf 123 Unterschriften gesammelt. Die Unterschriftenliste wird zur Kenntnis genommen.

2. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeit wurden thematisch zusammengefasst und in einzelne Themenbereiche aufgegliedert. Die Stellungnahmen und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Stadt dazu werden nachfolgend dargestellt:

2.1 Allgemein

2.1.1 Kostenbeteiligungen / Kostentragung

Kostenbeteiligung am möglichen Umbau der Schumacher Straße

Umbauarbeiten im verbleibenden Abschnitt der Schumacher Straße außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind derzeit nicht vorgesehen. Eine Kostenbeteiligung der Öffentlichkeit kann daher ausgeschlossen werden. Die vorhabenbedingten Kosten für

mögliche Umbauarbeiten im Zuge der Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Kostentragung zur Überbauung der Fußgängerunterführung
Die Kostenübernahme zur Überbauung der Fußgängerunterführung erfolgt durch den Vorhabenträger.

Kostenübernahme für den Betrieb und die Reinigung der Fußgängerunterführung
Die Kosten für den Betrieb und die Reinigung werden weiterhin von der Stadt übernommen.

Kostenübernahme für die Erstellung des Kreisverkehrs Siegesstraße / Herseler Straße / Bonner Straße
Der Anteil der Kostenbeteiligung an der Herstellung des Kreisverkehrs richtet sich auch nach dem Anteil des durch das Vorhaben zusätzlich bewirkten Verkehrsaufkommens. Das Erfordernis zur Herstellung des Kreisverkehrs ist eine Empfehlung aus dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan des Büros IVV. Die Einzelheiten zur Kostenbeteiligung werden im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Kostenübernahme für die zu erweiternde öffentliche Kanalisation sowie für Ersatzbepflanzungen im Plangebiet
Die Kostentragung der Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Eingriffen und Umbaumaßnahmen im Bereich der öffentlichen Infrastruktur stehen, wird im städtebaulichen Vertrag zu Bebauungsplan geregelt. Grundsätzlich sind die Erschließungskosten durch den Vorhabenträger zu tragen. Für die entfallende Bepflanzung werden als teilweiser Ausgleich Pflanzgebote und Baumstandorte festgesetzt.

Kostenübernahme für die Sanierung des Apostelpfades sowie für den Bereich Konigstraße / Sechtemer Weg, sofern dafür aufgrund der zukünftig höheren Verkehrsbelastung Sanierungsbedarf anfällt
Die Erhöhung des Verkehrsaufkommens erfolgt auf Grundlage des Planfalls D1 (Flächennutzungsplan) und der allgemeinen Erhöhung des Verkehrsaufkommens sowie durch die Umlegung der Landesstraße L 183 n.

Kostenübernahme für die geplanten Bushaltestellen im Plangebiet
Der Vorhabenträger soll im Falle der Realisierung an der Herstellung der geplanten Bushaltestellen im Plangebiet mit beteiligt werden. Die genaue Kostentragung wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

2.1.2 Anlieferungszeiten und Anlieferungszonen

Ausschluss der Anfahrt für den Lieferverkehr zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr
Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass eine Anlieferung außerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten nicht zulässig ist. Dies entspricht den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim Roisdorf, Bericht Nr. 12 02 025/04, Stand 11.06.2012, der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin. Der Nachweis dazu ist im Rahmen der Baugenehmigung zu führen. Die Festsetzung von Anlieferzeiten ist im Bebauungsplan nicht möglich. Es werden daher zusätzlich verbindliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen.

Sonderregelung für die Anfahrt / Anlieferung mit der Begrenzung von 7.00 - 20.00 Uhr und Forderung zur Festsetzung der Anlieferung im Zeitraum von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Eine Sonderregelung ist nicht möglich, da durch die Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim Roisdorf, Bericht Nr. 12 02 025/04, Stand 11.06.2012, der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin nachgewiesen wurde, dass die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, wenn die

Anlieferung für den Zeitraum der gesetzlichen Ruhezeiten ausgeschlossen wird. Es entstehen keine unverträglichen Immissionen für den Zeitraum von 06.00 - 07.00 Uhr sowie zwischen 18.00 – 22.00 Uhr.

Hinweis auf die bisherige Anlieferung auf Höhe des Untergeschosses und der geplanten nicht niveaugleichen Anlieferung im Bereich der Schumacher Straße und Anregung zur Unterbringung der Anlieferung von Seiten der Bonner Straße ohne Anlieferzone im Bereich der Schumacher Straße
Um möglichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses durch ein- und ausfahrende PKW und LKW im Bereich der Bonner Straße und im Einmündungsbereich der Straße Widdiger Weg auf die Bonner Straße entgegenzuwirken, werden mit Ausnahme des Kreisverkehrs auf der Bonner Straße weitere Zu- oder Abfahrten von Seiten der Bonner Straße planungsrechtlich ausgeschlossen. Damit wird die verkehrliche Erreichbarkeit des Plangebiets auf einen verkehrswirksamen Zu- und Abfahrtskorridor reduziert und die verkehrliche Sicherheit im umgebenden Straßennetz aufgrund der geordneten Ein- und Ausfahrt erhöht. Von der Zulässigkeit von Ausfahrten auf die Bonner Straße außerhalb des Kreisverkehrs wird außerdem Abstand genommen, da die Andienungsflächen für LKW nur in Form einer Innenecklösung an einer Gebäudeseite möglich wären, in Folge dessen eine schalltechnisch wirksame Einhausung dieser Anlieferzone aus statischen Gründen nicht mehr möglich wäre. Die so möglicherweise entstehende inhomogene Gebäudekante entlang der Bonner Straße soll zugunsten der Entstehung einer städtebaulich möglichst homogenen Gebäudekante entlang der Bonner Straße ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der Baugenehmigung ist jedoch unabhängig von der Lage der Anlieferzonen der Nachweis der immissionsrechtlichen Verträglichkeit mit den umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen zu erbringen. Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die die immissionswirksame Zulässigkeit gemäß den Empfehlungen des Schallgutachtens für Anlieferzonen im Bereich der Schumacher Straße und der Siegburger Straße regeln. Weitergehende Regelungen zum Immissionsschutz gemäß dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, die planungsrechtlich nicht festsetzbar sind, werden zusätzlich im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

2.1.3 Verkehrsregelungen / Verkehrssicherheit / öffentliche Sicherheit

Ausweisung der Schumacher Straße als Anliegerstraße
Die Ausweisung der Straße als Anliegerstraße kann nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden. Dies ist auf Grund des zukünftigen Verkehrs jedoch vorstellbar.

Kontrolle der Verkehrsregelungen / Fremdparker / Kurzparker in der Schumacher Straße
Die Kontrolle von Verkehrsregelungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt allgemein und unabhängig vom Planvorhaben durch die Ordnungsbehörde der Stadt Bornheim.

Allgemeines Verkehrswegekonzept für Schulkinder im Bereich des Fußkreuzweges sowie im weiteren Umfeld des Plangebiets und Ampelregelung im Bereich Schumacher Straße / Adenauerallee
Im Zuge der Realisierung des geplanten Kreisverkehrs auf der Bonner Straße sind Querungshilfen vorgesehen, die eine sichere Überquerung der Bonner Straße für Fußgänger ermöglichen. Änderungen von Verkehrsregelungen im Bereich der Einmündung der Schumacher Straße in die Adenauerallee sind nach dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens derzeit nicht erforderlich und können zudem planungsrechtlich nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Geplante Überdachung der Fußgängerunterführung wird als zusätzlicher Angstraum empfunden
Um die öffentliche Sicherheit im Zusammenhang mit der zusätzlichen Überdachung der Fußgängerunterführung nicht zu beeinträchtigen, wird eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen. Dies kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt, jedoch aber im städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

Verkehrsregelung in der Schumacher Straße in Form einer Einbahnstraße
Da die Straße planbedingt zukünftig in Form einer Sackgasse ausgebildet sein wird, ist eine verkehrsrechtliche Anordnung in Form einer Einbahnstraße nicht möglich, da die Erreichbarkeit für die Anwohner der Schumacher Straße und der Siegburger Straße dann nicht mehr gewährleistet werden kann.

Gewährleistung der allgemeinen verkehrlichen Sicherheit durch das zu erwartende erhöhte Verkehrsaufkommen im Umfeld
Sollten Änderungen von Verkehrsregelungen im direkten Umfeld aufgrund einer planbedingten Verkehrszunahme notwendig werden, so werden diese außerhalb des Planverfahrens geprüft und entsprechend umgesetzt, soweit die verkehrliche Sicherheit dies erfordert. Nach dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist derzeit keine Gefährdung der allgemeinen verkehrlichen Sicherheit durch das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Höheres planbedingtes Fußgängeraufkommen mit einhergehender Befürchtung von erhöhtem Müllaufkommen im Bereich öffentlicher und privater Flächen
Regelungen zur Vermeidung von erhöhtem Müllaufkommen durch die mögliche vorhabenbedingte Zunahme des Fußgängerverkehrs können innerhalb des Bebauungsplanverfahrens nicht getroffen werden.

Sorge um die allgemeine öffentliche Sicherheit nach Geschäftsschluss des Einkaufszentrums und Frage nach einem Konzept für die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit durch die Stadt
Ein allgemeines Konzept zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Durch einzelne Festsetzungen im Bebauungsplan, wie z.B. der maximalen Höhe von Einfriedigungen, kann jedoch einer Erhöhung der öffentlichen Sicherheit beigetragen werden. Zudem soll mit der Aufnahme des Hinweises zur präventiven Gestaltungsmöglichkeit von baulichen Anlagen im textlichen Teil des Bebauungsplans ein weiterer Beitrag zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit geleistet werden. Im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan sollen Regelungen zur Beleuchtung der für die Öffentlichkeit zugänglichen Straßen und Wege innerhalb der privaten Flächen vereinbart werden. Weiterhin wird durch die Beleuchtung öffentlicher Verkehrsflächen ein weiterer Beitrag zur öffentlichen Sicherheit geleistet. Eine darüber hinausgehende Sicherungspflicht ist derzeit nicht erkennbar.

Befürchtung eines erhöhten Parkaufkommens durch Mitarbeiter des Einkaufszentrums in den Straßen Schumacher Straße, Heusstraße und Mörnerstraße
Die Anzahl der mindestens erforderlichen Stellplätze kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Daher ist im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis einer ausreichenden Bereitstellung von Stellplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter innerhalb des Plangebiets zu führen. Die im Zusammenhang mit dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan ermittelte erforderliche Stellplatzanzahl bildet dabei die Grundlage der Beurteilung einer bedarfsgerechten Unterbringung von Stellplätzen. Die benötigten Stellplätze für Mitarbeiter wurden in der Überarbeitung des Gutachtens mit berücksichtigt. Im städtebaulichen Vertrag wird die Anzahl der herzustellenden Stellplätze für Kunden und Mitarbeiter verbindlich geregelt. Durch die verbindliche Regelung zur Herstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen soll einem Parksuchverkehr von Mitarbeitern und Kunden außerhalb des Plangebiets vorgebeugt werden.

Unterbindung von Schleichverkehren zum EKZ über die Güterbahnhof- und Mainzer Straße
Die Güterbahnhofstraße und die Mainzer Straße befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese Straßen sind derzeit als öffentliche Verkehrsflächen in beide Richtungen befahrbar. Im Bebauungsplan ist eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Regelung des Straßenverkehrs nicht möglich. Sollten sich nach der Realisierung des Einkaufszentrums Konflikte durch die Entstehung von Schleichverkehren zum Einkaufszentrum hin ergeben, die zu einer Gefahr im öffentlichen Straßenraum führen oder unverträgliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen bewirken, kann eine verkehrsrechtliche Anordnung im Sinne einer Einbahnstraßenregelung erfolgen, um diese Konflikte zu minimieren. Durch die Neuverkehrsregelung im Bebauungsplan Ro 17 ergeben sich jedoch keine Vorteile einer Zufahrt über die genannten Straßen.

Herstellung einer sicheren und leichten Überquerung der Bonner Straße in Höhe des Widdiger Weges für Fußgänger
Südwestlich außerhalb des Plangebiets gibt es bereits eine Querungshilfe auf der Bonner Straße für Fußgänger im Nahbereich der Straße Widdiger Weg/Friedhof. Im Rahmen der Realisierung des Kreisverkehrs im Plangebiet sind im Nahbereich weitere Querungshilfen vorgesehen, die eine zusätzliche Möglichkeit der Überquerung der Bonner Straße ermöglichen sollen. Ein Ausbau der vorhandenen Querungshilfe ist derzeit nicht vorgesehen. Eine sichere Überquerung der Bonner Straße für Fußgänger ist bereits zum jetzigen Zeitpunkt möglich.

Forderung einer zusätzlichen Anbindung des Einkaufszentrums an das überörtliche Radwegenetz
Eine Weiterführung des Radweges in Richtung Alfter ist geplant, aber nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanverfahrens.

2.1.4 Kreisverkehr Bonner Straße

Forderung der Herstellung sicherer Fußgängerüberwege im Bereich des geplanten Kreisverkehrs und Verzicht auf Begrünung des Kreisverkehrs
Im Bebauungsplan werden Flächen für die Herstellung des geplanten Kreisverkehrs planungsrechtlich gesichert. Die detaillierte technische Planung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung. In der Entwurfsplanung sind derzeit Querungshilfen im Bereich des Kreisverkehrs vorgesehen, die eine sichere Überquerung der Bonner Straße gewährleisten sollen. Auch die Gestaltung des Kreisverkehrs wird ebenfalls in der Ausbauplanung festgelegt. Die Ausbauplanung richtet sich dabei nach den allgemeinen technischen Erfordernissen, bei der die Befahrbarkeit von allgemein im Straßenverkehr zu erwartenden Kfz zu berücksichtigen ist.

Nicht ausreichende Darstellungsqualität des Knotenpunktes Bonner Straße im städtebaulichen Entwurf
Eine unverständliche Darstellung des Knotenpunktes Bonner Straße im städtebaulichen Entwurf kann nicht nachvollzogen werden. Die geplante Verkehrsführung sowie die Dimensionierung wurden eindeutig und mittels Bemaßungen in der Planzeichnung dargestellt. Die Anbindung der Rathausstraße an den geplanten Kreisverkehr ist im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs lediglich als Option dargestellt und wird daher nicht vom Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst.

2.1.5 Kreisverkehr Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße

Realisierung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße als Voraussetzung für die Realisierung des Einkaufszentrums und die dafür erforderliche Dimensionierung sowie die Landesbehördliche Voraussetzungen für die Realisierung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße.

Die Empfehlung zur Realisierung des Kreisverkehrsplatzes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße ist auf die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan zurückzuführen. Die Realisierbarkeit des Kreisverkehrs sowie die notwendige Dimensionierung werden derzeit parallel geprüft. In Abhängigkeit der politischen Beschlüsse werden im Rahmen der anschließenden Planung die notwendigen Abstimmungsprozesse mit dem Landesbetrieb Straße geführt, um die Realisierbarkeit rechtlich zu sichern. Mit der Realisierung soll eine zügige und möglichst stauarme Verkehrsentwicklung sowohl für das Planvorhaben als auch in Hinblick auf das gesamtstädtische Verkehrsaufkommen und dessen Abwicklung erreicht werden.

2.1.6 Bauvorhaben

Sicherung des dauerhaften Erhalts der derzeitigen Verkaufsflächenfestsetzungen und Maßnahmen gegen die Erhöhung der Verkaufsflächen durch den Wegfall von Lagerflächen
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur maximalen Zulässigkeit von Verkaufsflächen getroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind verbindlich und werden als Satzung beschlossen. Eine Erweiterung von Verkaufsflächen ist demnach nur in Verbindung mit einer Änderung des Bebauungsplans möglich. Darüber hinausgehende vertragliche Regelungen zur dauerhaften Sicherung der geplanten Festsetzungen zu den Verkaufsflächen sind daher nicht erforderlich. Der Nachweis zur Einhaltung der Verkaufsflächen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Es kann ordnungsrechtlich bei Vorliegen eines begründeten Verdachts gegen den Verstoß der Festsetzungen des Bebauungsplans jederzeit eine Prüfung des Bestandes angeordnet werden.

Sicherung der Pflege der privaten baulichen Anlagen
Die Pflege der baulichen Anlagen ist grundsätzlich Aufgabe des Grundstückseigentümers und kann nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt werden. Der Grundstückseigentümer hat jedoch die Sicherungspflicht für die privaten baulichen Anlagen, um eine Gefährdung der Öffentlichkeit für die öffentlich zugänglichen Bereiche auszuschließen.

Maßnahmen zur Sicherung der Erstellung des gesamten Gebäudekomplexes und zur Vermeidung einer Bauruine
Maßnahmen zur zwingenden Herstellung des Gesamtbaukörpers können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Eine Sicherung im städtebaulichen Vertrag ist jedoch möglich.

Gesetzliche Regelungen zum Lärmschutz während der Bauphase
Es sind keine über die gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz hinausgehenden Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Die dabei einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte sind für Bauvorhaben auch während der Bauwerkserstellung zu berücksichtigen.

Zu hoher und unverträglicher Grad der geplanten Überbauung
Das geplante Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung. Die Realisierung der Nutzungen orientiert sich an den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes sowie an den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs. Diese vorgesehenen Nutzungen sind größtenteils großflächig und können nicht in Anlehnung der Fortführung des umgebenden städtebaulichen Maßstabs realisiert werden. Zudem sind die betreffenden Flä-

chen bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine entsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher auch zulässig.

2.1.7 Grundstücksregelungen

Wertverlust der privaten Grundstücke im Umfeld des Vorhabens
Das Bebauungsplanverfahren ist ein öffentlich-rechtliches Verfahren, welches die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets zum Ziel hat. Der Planungsanlass basiert zudem auf der Fortführung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim. Es können im Zusammenhang mit der Planung keine Wertminderungen oder Entschädigungsforderungen gegen die Stadt geltend gemacht werden, die auf die nachbarschaftliche Lage zum Plangebiet zurückzuführen sind.

Verletzung des Grundrechts auf Eigentum durch die verdichtete Bauweise
Eine Verletzung des Grundrechts auf Eigentum wird in diesem Zusammenhang nicht gesehen. Die Grundstücke befinden sich insgesamt in innerstädtischer Lage innerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs. Aufgrund der Lage insbesondere im Innenstadtbereich ist allgemein von der Möglichkeit einer baulichen Nachverdichtung im Umfeld auszugehen. Durch die Nachverdichtung entstehen keine Auswirkungen, mit der eine Verletzung des Grundrechts auf Eigentum erkennbar ist. Eine Einbeziehung benachbarter Privatgrundstücke ist nicht vorgesehen. Zudem sind durch die Nachverdichtung keine unverträglichen umweltrelevanten Auswirkungen zu erwarten.

Preiskalkulation für den Verkauf von städtischen Grundstücken
Angaben von Preiskalkulationen werden regelmäßig nicht im Zusammenhang mit der Bauleitplanung veröffentlicht, da es sich hier im Gegensatz zu einem öffentlich-rechtlichen Verfahren um eine privatrechtliche Vereinbarung mit dem Vorhabenträger handelt.

Umgang mit den entfallenden öffentlichen Parkplatzflächen und Schaffung von öffentlichem Ersatzparkraum
Ein Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze ist nicht notwendig. Die Parkplätze werden derzeit bereits zum größten Teil durch Kunden, Beschäftigte oder Patienten der umgebenden Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sowie der benachbarten Arztpraxis genutzt. Für Besucher des Friedhofes steht im nördlichen Bereich der Straße Widdiger Weg weiterhin der öffentliche Parkplatz zur Verfügung.

2.1.8 Auswirkungen auf den Einzelhandel und auf Arbeitsplätze

Vermeidung der Einbußen des Einzelhandels in Bornheim
Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebaulich Aspekte (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgungsstandorte). Aus dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens geht jedoch hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten.

Stärkung der Wirtschaftsförderung im Bereich Königstraße. Verzicht der Erstellung des Einkaufszentrums auf der „grünen Wiese“

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des im Flächennutzungsplan dargestellten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept wird mit dem Bebauungsplanverfahren zielgerichtet weiterentwickelt.

Befürchtung der Verdrängung und Vernichtung bestehender Lebensmittelmärkte durch die prognostizierten Umsatzverteilungen
Nach den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens zum Bebauungsplan ist im Zuge der Ansiedlung nicht von betriebsgefährdenden Auswirkungen im relevanten Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auszugehen. Eine Verdrängung ansässiger Betriebe ist daher nicht zu erwarten.

Beschränkung der Ausweitung der Verkaufsflächen auf max. 10.500 m²
Der Rat der Stadt Bornheim hat der Realisierung von 13.500 m² Verkaufsflächen unter einzelnen Auflagen zugestimmt, die im Rahmen des Planverfahrens entsprechend zu beachten sind. Die Verträglichkeit der geplanten Kernsortimentsansiedlungen im Zusammenhang mit den Verkaufsflächengrößen wurde im Einzelhandelsgutachten zum Bebauungsplan nachgewiesen.

Befürchtung einer Arbeitsplatz- und Existenzvernichtung für die Geschäfte im Bereich der Königstraße
Nach dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entstehen mit keinem der geplanten Sortimente betriebsgefährdende Auswirkungen für die damit zu berücksichtigenden Sortimente im Bereich der Königstraße. Die prognostizierten Umsatzverlagerungen sind als Wettbewerbswirkungen einzuordnen und verbleiben unterhalb einer Schwelle, ab der städtebauliche Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklung der Ortsmitte zu erwarten sind. Es kann daher nicht von einer Schließung örtlicher Betriebe im Zusammenhang mit der Ansiedlung der geplanten Kernsortimente im Plangebiet ausgegangen werden.

Anregung zu Erstellung eines Gegengutachtens zum Einzelhandelsgutachten sowie Anregung zur Beratung der Auswirkungen im Sortiment Elektroartikel in der anstehenden Ratssitzung. Hinweis auf weitere mögliche rechtliche Schritte bei Vorhabenfortführung.
Die Erstellung eines Gegengutachtens ist nicht erforderlich, da das vorliegende Gutachten im Auftrag der Stadt und damit vorhabenunabhängig erstellt wurde. Alle Stellungnahmen werden insgesamt im Rahmen der Beratung zu den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Vorfeld des Offenlagebeschlusses vom Ausschuss für Verkehr, Planung und Liegenschaften behandelt. Der Hinweis über die Erwägung weiterer rechtlicher Schritte wird zur Kenntnis genommen.

2.1.9 Sonstiges

Hinweis auf Planungsfehler der Verwaltung für die Bereiche Herder Straße, Fußkreuzweg, Heussstraße
Dies ist nicht Gegenstand des Verfahrens.

Möglichkeit der vollständigen Einsichtnahme des Verkehrsgutachtens
Der aktuelle Stand des Verkehrsgutachtens war im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vollständig einsehbar.

Umgestaltung der Königstraße trotz Planvorhaben des Einkaufszentrums
Die Umgestaltung der Königstraße ist Bestandteil des integrierten Handlungskonzeptes Königstraße und erfolgt daher unabhängig vom derzeitigen Planverfahren. Die Königstraße wird gemäß dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt zielgerichtet und gemeinsam mit dem Plangebiet weiterentwickelt.

Anregung einer Standortalternative für das Einkaufszentrum im Bereich am Hellenkreuz
Die Standortalternative wird ausgeschlossen, da sich dieser Standort in peripherer Lage zum Stadtzentrum befindet und den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes widerspricht.

Anregung einer alternativen verkehrlichen Anbindung mit Anschluss des Plangebiets an die Straße Maarpfad
Die alternative verkehrliche Anbindung wird ausgeschlossen, da diese aufgrund der zwischenliegenden Bahnflächen nicht realisierbar und unwirtschaftlich ist. Zudem ist kein unmittelbarer Anschluss an Hauptverkehrsstraßen möglich.

Haftungsansprüche aus vorangegangenen Planungen
Es können von Seiten vorangegangener Planer und Investoren für ein Einkaufszentrum keine Haftungsansprüche gegen die Stadt oder den aktuellen Vorhabenträger geltend gemacht werden, da aus der Planung keine verbindliche Bauleitplanung hervorging. Zudem befanden sich die privaten Flächen des Plangebiets nicht im Eigentum des vormaligen Vorhabenträgers.

Nachfrage nach konkreten Nutzungszusagen
Nach dem derzeitigen Stand der Planung liegen gem. den Aussagen des Vorhabenträgers konkrete Absichtserklärungen einzelner Unternehmen für eine Ansiedlung vor. Dies ist jedoch unbeachtlich im Sinne der Erstellung des Bebauungsplans, da in diesem lediglich die Art der zulässigen Nutzungen festgesetzt wird. Die Ansiedlungsbereitschaft einzelner Unternehmen ist ebenfalls nicht zu berücksichtigen. Festsetzungen hinsichtlich bestimmter Betreiber bzw. Marktteilnehmer sind im Bebauungsplan nicht möglich.

Verkehrliche und technische Eignung der Schumacher Straße
Begegnungsverkehr von Lkw sowie von Pkw und Lkw ist nach den Darstellungen der RASt 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) bei einer Straßenbreite von 5,90 m möglich. Die Straßenbreite entspricht dabei dem Regelausbauquerschnitt für innerörtliche Straßen. Die Ausbauklasse der Schumacher Straße ist auch für die zukünftige verkehrliche Belastung ausgelegt.

Einbeziehung der Rathausstraße
Die Rathausstraße soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht mit einbezogen werden, sie ist nur als Option dargestellt und wurde im Verkehrsgutachten nicht geprüft. Nach dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens ist die Abwicklung des entstehenden Verkehrsaufkommens mittels des geplanten Kreisverkehrs und der Lage der geplanten Zufahrt auf die privaten Grundstücksflächen möglich. Die Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs auf der Bonner Straße als Zufahrt des Einkaufszentrums wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan nachgewiesen.

Abweichung der vorgestellten Zahlen im Vergleich der Bürgerversammlung zur letzten Tagung des Verkehrs- und Planungsausschuss
Eine Abweichung von Angaben oder Zahlen gegenüber der vorangegangenen Tagung des Verkehrs- und Planungsausschusses kann nicht nachvollzogen werden, da die Präsentation inhaltlich, bis auf einzelne Ergänzungen in der Thematik der verkehrlichen Auswirkungen, identisch war.

Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs entspricht mangels fußläufiger Beziehung zur Königstraße nicht den Gegebenheiten
Die Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs erfolgte im Zuge der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans. Ihr liegt eine Begründung zugrunde, die als Bestandteil des Flächennutzungsplans verbindlich ist. Der Flächennutzungsplan wurde von der Bezirksregierung

genehmigt. Der zentrale Versorgungsbereich liegt inmitten von Wohnbebauung, fußläufige Verbindungen sind somit vorhanden.

Nicht unabhängige Erstellung des Verkehrs- und des Einzelhandelsgutachtens
Die Beauftragung der Gutachter erfolgte unabhängig vom Vorhabenträger durch die Stadt Bornheim. Die Gutachtenerstellung sowie die Ergebnisse der Gutachten sind daher als unabhängig anzusehen.

Nicht ausreichende Zeitspanne zwischen der Fertigstellung / Vorlage der Gutachten und deren Übermittlung an die Mitglieder des VPLA
Die Verwaltung hat die vorgegebenen Fristen eingehalten.

Mangelnde Prüfung der Gutachten im Vorfeld vor politischen Entscheidungen. Prüfung der Gutachten durch den Gewerbeverein Bornheim
Die Ergebnisse der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erstellten Gutachten wurden durch die Verwaltung im Vorfeld geprüft. Eine Stellungnahme des Gewerbevereins Bornheims zu den Gutachten der Stadt Bornheim wird im Rahmen der Abwägung aller während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt.

Rechtskraft des Bebauungsplans auf Grundlage der städtischen Gutachten. Hinweis auf zu erwartende rechtliche Auseinandersetzungen
Kenntnisnahme.

Folgen der Aufhebung der vorhandenen Bebauungspläne und Festsetzungscharakter der Bestandsbebauungspläne
Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt Mischgebiet und Kerngebiet fest. Es ist Einzelhandel mit einer Verkaufsfläche von bis zu ca. 11.000 m² zulässig. Auf der Grundlage der rechtkräftigen Bebauungspläne wurden bereits Bauvorbescheide für Einzelhandelsnutzungen erteilt. Die Folgen bei der Aufhebung des Bebauungsplans müssten rechtlich geprüft werden.

2.2 Planungsrecht

Anregung zu alternativer Gestaltung des Bauwerks
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen getroffen, die das Maß der baulichen Nutzung regeln. Zudem werden im Rahmen der örtlichen Bauvorschriften Vorgaben zur Gestaltung von Fassaden und der Verwendung von Materialien für Fassaden festgesetzt. Darüber hinausgehende Festsetzungen sind planungsrechtlich nicht möglich. Weitergehende Regelungen können jedoch im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan getroffen werden.

Anregung zur Realisierung alternativer Sortimente und Nutzungen wie Gastronomie, Drogeriewaren und ein Ärztehaus
Die angeregten Nutzungen, wie Flächen für die Gastronomie, das Sortiment Drogeriewaren sowie Arztpraxen sollen zugelassen werden.

Maßnahmen oder Konzept zur Reduktion der Schadstoff- und Feinstaubbelastungen
Langfristig wird auf den innerstädtischen Straßen weniger Durchgangsverkehrs erwartet, welcher sich dabei ungleichmäßig verteilt. Die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte werden jedoch eingehalten. Maßnahmen zur Reduktion von Schadstoff- und Feinstaubbelastungen sind daher nicht erforderlich.

Herstellung von Ausgleichsmaßnahmen, Freiflächen und Spielplätze als Ersatz
Da sich das Plangebiet im Innenbereich befindet, wird der Bebauungsplan gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Herstellung von ökologischen Ausgleichsmaßnahmen für bauliche Nachverdichtungen im Innenbereich ist nach den

gesetzlichen Regelungen nicht erforderlich. Die Herstellung von Freiflächen oder Spielplatzflächen ist entsprechend den gesetzlichen Regelungen ebenfalls nicht erforderlich. Um den Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetztes Rechnung zu tragen, werden entsprechend dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse des Büros für Faunistik & Freilandforschung, Stand 18.10.2012, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Zudem werden außerhalb der gesetzlichen Notwendigkeit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um ein teilweises Ersatzangebot für die entfallenden Grünflächen und Baumstandorte im Plangebiet zu schaffen.

Erhalt der Wegebeziehungen in Richtung Ortszentrum / Friedhof. Planungsrechtliche Sicherung der Wegeverbindung im Nordosten
Um die vorhandene Wegebeziehung für die Öffentlichkeit nach dem Wegfall des südlichen Abschnitts der Schumacher Straße zu erhalten, wird dazu ein Geh- und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer im Nordosten des Plangebiets, parallel zu den Bahnflächen, festgesetzt. Damit wird die Erreichbarkeit der Ortsmitte und des Friedhofs von Seiten der Schumacher Straß und der Siegburger Straße dauerhaft gesichert.

Gebäudehöhe im Bereich Schumacher Straße
Für den Bereich der Schumacher Straße sind Gebäudehöhen von 63.00m ü NHN - 66.50m üNHN vorgesehen. Dies entspricht in Abhängigkeit des ansteigenden Geländeverlaufs in Richtung Siegburger Straße einer Gebäudehöhe von ca. 6.70 m - 9.50 m.

Regelungen zur Müllentsorgung, Lage der Müllcontainer und Vermeidung von Geruchsbelästigungen
Die Müllentsorgung erfolgt durch das von der Stadt mit der städtischen Müllentsorgung allgemein beauftragte Unternehmen. Die genaue Lage von privaten Müllentsorgungsflächen wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Sollten sich Konflikte hinsichtlich möglicher Geruchsbelästigungen ergeben, können gegebenenfalls ordnungsrechtliche Anordnungen zur Mängelbeseitigung erfolgen.

Berücksichtigung der Mallflächen als Verkaufsflächen
Die Mallflächen werden in den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan mit berücksichtigt. Verkaufsflächen innerhalb von Mallflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans demnach nicht zulässig. Die Gastronomieflächen sind dagegen nicht als Verkaufsflächen zu bewerten.

Anregung zur Erstellung des Gebäudes in energetischer Bauweise als Plus-Energie-Haus
Die Bauform im Sinne der technischen Herstellung von Gebäuden kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden

Anregung zur vollständigen Fassaden- und Dachbegrünung
Eine Fassaden- und Dachbegrünung wird nicht zwingend festgesetzt. Eine Dachbegrünung ist jedoch anteilig herzustellen, wenn die Grundflächenzahl von 0,8 überschritten wird. Die teilweise oder vollständige Herstellung einer Fassaden- und Dachbegrünung ist unabhängig davon möglich. Mit der anteilig herzustellenden Dachbegrünung im Falle einer Überschreitung der GRZ soll ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung des Bodens geschaffen werden.

Anregung zum vollständigen Erhalt des Baumbestandes sowie zur Herstellung weiterer Anpflanzungen
Ein vollständiger planungsrechtlicher Erhalt des Baumbestandes ist nicht möglich, da aufgrund der Lage einzelner Baumstandorte innerhalb vorhandener Parkplatzflächen im Nordosten und Nordwesten sowie innerhalb geplanter öffentlicher Verkehrsflächen und öffentlich zugänglicher Wegeflächen eine Realisierung des Vorhabens nicht möglich wäre. Dies ist gem. § 13a BauGB auch nicht erforderlich. Nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse ist ein Erhalt des Baumbestandes aus artenschutzrechtlicher Sicht eben-

falls nicht erforderlich. Im Rahmen des Bebauungsplans werden jedoch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen. Damit soll außerhalb der gesetzlichen Notwendigkeit ein teilweises Ersatzangebot für entfallende Baumstandorte und Grünflächen geschaffen werden.

Regelungen zu den Werbeanlagen. Befürchtung von Beeinträchtigungen der privaten Grundstücke durch Leuchtreklame und Anregung zum Verzicht auf beleuchtete Werbeanlagen
Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen getroffen, mit denen einer Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung vorbeugt werden soll. Selbstleuchtende Werbeanlagen werden ausgeschlossen

Anregung zur Unterbringung von Nutzungen und Firmenansiedlungen, die umwelt- und ressourcenschonend agieren und sich mitarbeiterfreundlich verhalten. Anregung zur Unterbringung einer Bürgerküche und einer Fahrradwerkstatt
Im Bebauungsplan können lediglich Festsetzungen zu Sortimenten und Verkaufsflächen im Sinne der zulässigen Art der baulichen Nutzung festgesetzt werden. Festsetzungen zur Zulässigkeit bestimmter Betreiber und Marktteilnehmer sind nicht möglich, da der Bebauungsplan als öffentlich-rechtliches Planungsinstrument lediglich städtebaulichen Einflusskriterien unterliegen darf.

Forderung eines Nachweises zur Vermeidung von Verschattungen durch den Neubau auf Bestandsgebäude
Der Nachweis zur Verschattung wird berücksichtigt. Im Rahmen der Konzeption zur Bauwerkserstellung wurde die mögliche Verschattung geprüft. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass sich gegenüber dem bestehenden Planungsrecht keine zusätzlichen negativen Verschattungseffekte ergeben.

Form der Niederschlagswasserversickerung
Die geplante Ver- und Entsorgung des Plangebiets einschließlich des Umgangs mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird in der Begründung zum Bebauungsplan erläutert. Da die Flächen des Plangebiets bereits überbaut sind, ist die Herstellung einer zentralen Anlage zur Versickerung des Niederschlagswassers nach den gesetzlichen Vorgaben des § 51a LWG (Landeswassergesetz) NRW nicht erforderlich. Die Einleitung des Niederschlagswassers in ein ortsnahes Gewässer ist nicht möglich. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll daher sowohl in die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Bonner Straße sowie in die Leitungen des verbleibenden Abschnitts der Schumacher Straße und der Straße Widdiger Weg erfolgen. Die Entwässerung des Plangebiets wird abschließend im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Erhöhung des Anteils der städtischen Flächen gegenüber den vorangegangenen Planungen
Die Erhöhung des städtischen Anteils der Flächen ist auf Anpassungen der grundbuchlichen Eigentumszuordnungen im Bereich der Flurstücke Nr. 862 und 871 sowie auf die geplanten Grundstückseigentumswechsel durch den geplanten Kreisverkehr zurückzuführen. Zudem sind geringfügige geometrische Abweichungen zwischen der Grundlage für die Entwurfsplanung und der aktualisierten Vermessergrundlage für den Bebauungsplan zu berücksichtigen.

Verringerung der Luftströme durch die Überbauung
Die geplante maximal zulässige Höhe von Gebäuden orientiert sich am Bestand. Es entstehen im Zusammenhang mit der baulichen Höhe somit keine neuen Hindernisse, welche eine Störung vorhandener Luftströmungen erwarten lassen. Die Bebauung befindet sich zudem im Innenbereich. Eine unverträgliche Verringerung großräumiger Luftströmungen sowie eine Störung von Kaltluftentstehungsgebieten sind durch die untergeordnete Größe des Plangebiets und dessen Lage im Innenbereich nicht zu erwarten.

Hinweis auf Mängel bei der Veröffentlichung durch Nennung eines falschen Paragraphen bezüglich der Umweltbelange und deren Prüfung
Kenntnisnahme, redaktioneller Fehler.

Kritik am Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit mit teilweiser Überschneidung von Ferienzeiten
Die Stadt ist bei der Wahl des Zeitraums zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. den gesetzlichen Regelungen grundsätzlich nicht an Ferienzeiträume gebunden. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand innerhalb eines Zeitraums von ca. 4,5 Wochen statt. Davon wurde eine Woche von Ferienzeiten überlagert. Diese geringfügige Überlagerung ist vertretbar. Der Öffentlichkeit wurde dennoch ein ausreichender Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung gewährt, welcher bereits über die gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinausgeht.

Mangelnde Planerfordernis und daraus folgender „Etikettenschwindel“
Die planerische Absicht zur Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verdeutlicht, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist steuerndes Instrument der einzelhandelsorientierten städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Bornheim. Mit dem Bebauungsplan sollen nun die Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zielgerichtet planungsrechtlich umgesetzt werden. Danach wird am Standort die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen empfohlen. Die planungsrechtliche Umsetzung in Form eines Sondergebiets ist nach den gesetzlichen Regelungen der BauNVO aufgrund des angestrebten Betriebstyps erforderlich. Die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel ist unabhängig davon ein legitimes Ziel der Innenentwicklung. Zudem wird durch die planungsrechtlichen Festsetzungen gleichzeitig die städtebaulich gewünschte Nachverdichtung erreicht.

Kritik am Bebauungsplanverfahren im Rahmen des beschleunigten Verfahrens und Kritik am Verfahrensgegenstand als Maßnahme der Innentwicklung und Unterstellung von angeblichem Zeitdruck
Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zulässig, da das Planvorhaben der städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient. Um die Bevölkerung in ausreichendem Maße mit einzubinden, wurden im Vorfeld der anstehenden Offenlage eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mittels einer 4,5-wöchigen Möglichkeit der Planeinsicht und der Abgabe von Stellungnahmen sowie eine Einwohnerversammlung durchgeführt. Es wurde demnach zugunsten der Bürgerbeteiligung auf die Durchführung des beschleunigten Verfahrens ohne frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit verzichtet. Durch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit entsteht demnach keine Verkürzung des Verfahrens. Der Verfahrenshergang eines Bebauungsplanverfahrens als öffentlich-rechtliches Planverfahren erfolgt grundsätzlich ohne Rücksichtnahme auf persönliche Belange einzelner Beteiligte.

Kritik am Ergebnis und am Umfang der vorläufigen Vorprüfung des Einzelfalls mit dem Hinweis auf die mangelnde Nachvollziehbarkeit und einem Ermittlungsausfall
Nach Auswertung der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sind derzeit keine zusätzlichen Aussagen und Erhebungen im Zusammenhang mit der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Die angemerkte artenschutzrechtliche Prüfung wurde zwischenzeitlich durchgeführt. Der angemerkte Ermittlungsausfall kann daher nicht nachvollzogen werden, da alle relevanten Umweltbelange berücksichtigt wurden.

Herausstellung des städtebaulichen Interesses der Stadt als Planungsanlass
Die Anregung wurde im Rahmen der Aufstellung der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Fehlen einer normativen Entfaltungsmöglichkeit des Flächennutzungsplans aufgrund fortfolgender Planänderungen.
Der Flächennutzungsplan ist seit der Bekanntmachung vom 15.06.2011 wirksam. Bis zur Änderung von Planinhalten behalten die Planinhalte Ihre Wirksamkeit. Die Änderung einzelner Darstellungen im Sinne der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit einhergehender separater Rechtswirksamkeit ist zulässig, ohne dass damit die Wirksamkeit des Gesamtplans beeinträchtigt wird.

Die Änderung des Bebauungsplans ist kein Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern. Die Änderung des Flächennutzungsplans muss für sich begründbar sein.
Die parallele Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund geplanter Nutzungsänderungen auf der Ebene des Bebauungsplans ist gem. § 8 (3) BauGB zulässig. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung erläutert. Durch die städtebauliche Erforderlichkeit der Planung ist die Änderung des Flächennutzungsplans zulässig.

Möglichkeit der rechtlichen Sicherung des Sortiments- und Anbietererhalts und rechtliche Möglichkeit zur Vermeidung eines Qualitätsverfalls
Es besteht keine rechtliche Möglichkeit der dauerhaften Sicherung eines bestimmten unternehmensorientierten Anbieterbesatzes sowie einer bestimmten Qualität. Im Bebauungsplan können lediglich Festsetzungen zur Zulässigkeit und zum Ausschluss bestimmter Sortimente festgesetzt werden, die unabhängig von Marktteilnehmern zu erfolgen hat. Die Entscheidung zur Auswahl bestimmter Anbieter von zulässigen Sortimenten unterliegt der unternehmerischen Entscheidung des Betreibers.

Hinweis auf das Vorkommen verschiedener Vogelarten im Bereich des Plangebiets
Nach dem Ergebnis der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse ist nicht von einem dauerhaften Vorkommen planungsrelevanter Vogelarten auszugehen. Es sind daher keine Festsetzungen diesbezüglicher Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan erforderlich.

Erhöhung des Anteils des umbauten Raums und der überbauten Flächen gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen.
Eine Ermittlung des überbauten Raums wird im Bebauungsplan grundsätzlich nicht vorgenommen, da sich die Ermittlung auf das jeweilige Bauvorhaben bezieht, und damit unabhängig vom Bebauungsplan in der Baugenehmigung zu bewerten ist. Es ist zudem nicht erkennbar, unter welchen Voraussetzungen ein Vergleich des geplanten zulässigen Maßes der baulichen Nutzung gegenüber dem der rechtskräftigen Bebauungspläne zweckdienlich ist. Mit der derzeitigen Planung wird ein gegenüber den Bestandsbebauungsplänen höheres Maß der Überbauung ermöglicht. Dies ist die derzeitige städtebauliche Planungsabsicht der Stadt. Sie hat aufgrund ihrer Planungshoheit die Möglichkeit, vorhandene Bebauungspläne anzupassen, aufzuheben oder Flächen entsprechend aktueller städtebaulicher Konzeptionen unabhängig von vorangegangenen Planungen planungsrechtlich neu zu definieren.

Kritik an der Verfahrensart aufgrund von Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche
Nach dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens ist nicht von negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt sowie der zentralen Versorgungsbereiche der benachbarten Kommunen auszugehen.

Ausschluss der Verfahrensart aufgrund der Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Boden und Luft
Die umweltrelevanten Belange werden in der Begründung zum Bebauungsplan zusammenfassend erläutert. Daraus geht hervor, dass mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entstehen.

Anregung zur Darstellung der GRZ im Bebauungsplan
Die vorhergehende Planung ist ein städtebaulicher Entwurf. Darstellungen zum Maß der baulichen Nutzung sind daher nicht zwingend erforderlich. Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt.

Anzweiflung der Genehmigungsfähigkeit zur Überbauung der Fußgängerunterführung mit Hinweis auf das Eigentum der Deutschen Bahn AG
Die Flächen der geplanten zusätzlichen Überbauung befinden sich im städtischen Eigentum und werden demzufolge als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Nach dem Ergebnis der vorliegenden Stellungnahmen der Deutschen Bahn AG sind zudem keine eigentumsrechtlichen Hemmnisse im Zusammenhang mit der Überbauung der städtischen Flächen zu erwarten.

Anregung zur Erläuterung der städtebaulichen Einbindung des Vorhabens im Bebauungsplan
In der Begründung zum Bebauungsplan werden die städtebaulichen Aspekte der Planung einschließlich der städtebaulichen Einbindung der Planung in den umgebenden Bestand erläutert.

Langfristige Ausweitung der Verkaufsflächen und Empfehlung zur Festsetzung der Verkaufsflächen als Obergrenzen
Im Bebauungsplan werden maximal zulässige Verkaufsflächen für die jeweiligen Kernsortimente festgesetzt. Außerdem wird eine maximal zulässige Verkaufsfläche als Obergrenze für alle Kernsortimente festgesetzt, welche mit den einzelnen Kernsortimenten in Summe nicht überschritten werden darf. Verkaufsflächen innerhalb von Mallflächen sind nicht zulässig. Diese Festsetzungen sind eindeutig. Es werden somit langfristig keine über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinausgehenden Verkaufsflächen ermöglicht. Eine langfristige Ausweitungsmöglichkeit der Gesamtverkaufsfläche wird nicht gesehen, da diese Obergrenze in der Summe, unabhängig von der jeweiligen Verkaufsflächenaufteilung der Einzelsortimente entsprechend ihrer Sortimentsobergrenzen, nicht überschritten werden darf. Mit der in Summe höheren Verkaufsflächenanzahl aller Einzelsortimente gegenüber der Gesamtverkaufsfläche soll eine betriebliche flexible Nutzungsmöglichkeit gewährt werden, die eine langfristige Anpassungsfähigkeit an betriebliche sich verändernde Erfordernisse ermöglicht, ohne das dazu eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich wird. Die Verträglichkeit der einzelnen sortimentsbezogenen Verkaufsflächen wurde gutachterlich nachgewiesen.

Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen gegenüber der derzeitigen Planung in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und optische Erzeugnisse.
Einer Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und optische Erzeugnisse wird nicht stattgegeben. Die Verträglichkeit der Erhöhung von zulässigen Verkaufsflächen im Sortiment Bekleidung wurde gutachterlich geprüft. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass sich eine Erhöhung in diesem Sortiment als verträglich gestaltet. Der Erhöhung der Verkaufsflächen wird daher mit Aufnahme in den textlichen Festsetzungen stattgegeben. Im Gegenzug dazu wurde außerdem die zulässige Verkaufsfläche im Sortiment Unterhaltungselektronik gegenüber der vorangegangenen Planung reduziert.

Möglichkeit des untergeordneten, kleinflächigen Einzelhandels für Roisdorfer und Bornheimer Einzelhändler
Es werden entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 400 m² Verkaufsfläche zugelassen. Diese Flächen sind auf die Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe von 13.500 m² mit anzurechnen.

Hinweis auf weitere Einzelhandels- und Handwerksbetriebe im Ortsteil Reisdorf in Abstimmung mit dem Investor im oder am Einkaufszentrum
Festsetzungen zur zwingenden Herstellung selbständiger Werbeanlagen mit dem Hinweis auf die ansässigen Einzelhandels- und Handwerksbetriebe im Ortsteil Roisdorf sind ähnlich dem Festsetzungscharakter anderer Bebauungspläne im Bebauungsplan nicht vorgesehen. Werbeanlagen sollen nur dem Hinweis von Nutzungen an der Stätte der Leistung dienen.

Die Fassadengestaltung des Einkaufszentrums soll einer heute zeitgemäßen städtebaulichen Gestaltung im Rathausumfeld anpasst werden
Im Bebauungsplan können lediglich Festsetzungen zur Aufteilung der Fassaden und der Verwendung von Materialien festgesetzt werden. Die Festsetzung zeitgemäßer Fassaden ist nicht möglich. Es wurde jedoch im Bebauungsplan darauf geachtet, dass mit den Festsetzungen ein entsprechender Charakter erreicht werden kann. Weitere Vereinbarungen werden im städtebaulichen Vertrag getroffen.

Höchstmöglicher Lärmschutz für die Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld des Einkaufszentrums
Die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte sind mit allen baulichen Anlagen und Nutzungen grundsätzlich einzuhalten. Um möglichen Beeinträchtigungen durch Lärm im Nahbereich benachbarter schutzbedürftiger Nutzungen vorzubeugen, werden Festsetzungen zur Einhausung von Anlieferbereichen aufgenommen. Zusätzlich wird im Bebauungsplan auf die zulässigen Öffnungszeiten, die Zeiträume für Anlieferungen und Entsorgungsfahrten und die einzuhaltenden A-Schallleistungen in dB(A) für technische Anlagen hingewiesen. Ein darüber hinausgehender Lärmschutz ist nicht möglich, die Gewährleistung des höchstmöglichen Lärmschutzes für die benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen wird damit erreicht.

Die planerisch ausgewiesene Bushaltestelle am Einkaufszentrum soll tatsächlich errichtet werden
Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ohne spezifische Nutzungsaufteilung festgesetzt, der Kreisverkehr und die Bushaltestellen sind lediglich nachrichtlich dargestellt, um die Realisierbarkeit nachzuweisen. Die Realisierung der Bushaltestellen mit Erörterung zur genauen Lage und Form sowie die dafür notwendige Änderung des Buswegeplans muss jedoch außerhalb des Planverfahrens abgestimmt werden.

2.3 Verkehr

Herausstellung der derzeitigen Zufahrtssituation und der mangelnden Bestandsbegrünung in der Bestandsbeschreibung zum Bebauungsplan
Die Anregung wurde im Rahmen der Aufstellung der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Es wird ein allgemein höheres Verkehrsaufkommen befürchtet
Das Verkehrsaufkommen wurde nach anerkannten Aufkommenswerten (Programm Ver_Bau) anhand der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, FGSV, Köln 2006 sowie Dr. Bosserhoff: Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung: Teil 2, 2000, Beyer: Verkehrserzeugungsmodelle für Supermärkte, Uni Bochum 1996, Fachmarktprojekte aus verkehrlicher und stadtstruktureller Sicht, Wien 1996, Zählungen an Großprojekten mit erheblichen Besucherströmen, Wien 2000 , EHI Shopping Center Report, Köln 2002 und 2006; Walther, 2005 Stellplatzuntersuchung für Discounter und Vollsortimenter, München, 2005, Leitfaden Nahversorgung, Baden-Württemberg/Einzelhandelsverband, Stuttgart 2010 berechnet. Hierbei sind alle Einflussgrößen und Randbedingungen wie Lage, Konkurrenz im unmittelbaren Umfeld etc. berücksichtigt worden.

Die Anzahl der geplanten Stellplätze wird als nicht ausreichend erachtet
Die Zahl der Stellplätze wurde zum Einen über gängige Parkplatzumschlagzahlen ermittelt. Zum Anderen wurde mit Hilfe des Programms Ver_Bau auch eine zeitliche Verteilung der

Parkplatznachfrage berechnet. Für beide Berechnungsmethoden ergibt sich, dass die Zahl der geplanten Parkplätze ausreichend dimensioniert ist. Auch ein Vergleich der Stellplatzzahlen an anderen Einkaufszentren zeigt, dass die Stellplatzzahl für das EKZ in Bornheim durchaus im üblichen Rahmen liegt und eher etwas über der durchschnittlichen Anzahl Parkplätze je Verkaufsfläche liegt.

Frage nach Unterbringung und Lage der Stellplätze für Beschäftigte
Ein Nachweis zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze für Beschäftigte ist auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich. Die Unterbringung sämtlicher erforderlicher Stellplätze muss jedoch auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans und den Regelungen des städtebaulichen Vertrages innerhalb der Flächen des Sondergebiets erfolgen. Der Nachweis dazu muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch den konkreten Bauantrag erfolgen.

Die Dimensionierung des Kreisverkehrs Bonner Straße wird als zu gering erachtet (LKW-Durchfahrt)
Der geplante Kreisverkehr auf der Bonner Straße ist für die Durch- und Umfahrt von üblich auftretenden Kfz ausreichend dimensioniert. Zur Prüfung der Bemessung wurden dabei die zu berücksichtigenden Schleppkurven für die Durch- und Umfahrtsmöglichkeit eines LKW-Sattelzuges als maximal raumbeanspruchendes Kfz zugrunde gelegt.

Es wird ein Rückstau auf der Bonner Straße durch die einzelnen geplanten KV befürchtet
Der Kreisverkehr zum Anschluss des EKZ an die Bonner Straße wird mit befriedigender Verkehrsqualität zu betreiben sein. Die Wartezeiten liegen unter 25 Sekunden, sodass Stauerscheinungen nicht zu erwarten sind. Der Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird zukünftig auch ohne neues EKZ eine nicht ausreichende Verkehrsqualität erzielen. Mit einem Kreisverkehr lassen sich die Wartezeiten verringern.

Widerspruch gegen die geplante Erhöhung der Verkehrsmengen auf dem Apostelpfad durch die verkehrlichen Maßnahmen des FNP und des Vorhabens.
Eine Erhöhung der Verkehrsmengen auf dem Apostelpfad wird nicht durch das Einkaufszentrum verursacht, sondern durch die Maßnahmen des Planfalls D1, der im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen wurde.

Es wird nachgefragt, ob bei der Ermittlung der Anlieferverkehre auch Verkehre durch Securityfirmen, Geldtransporte und Müllfahrzeuge mit berücksichtigt wurden
Sämtliche für Einkaufszentren übliche Anlieferungen sind berücksichtigt worden.

Es wird ein höheres Kundenaufkommen der Apotheke mit mehr als 200 Kunden / Tag prognostiziert (Quelle: ABDA)
Die Aufkommenswerte für die Apotheke wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung geprüft und berücksichtigt.

Die Anlieferung von Apotheken erfolgt lt. der Stellungnahme ca. 10 mal täglich
Die Anlieferungen für die Apotheke werden im Zuge der weiteren Bearbeitung besonders geprüft und berücksichtigt.

Es wird auf anderslautende Ergebnisse einer eigens erstellten Verkehrszählung hingewiesen (Quelle: DTV Verkehrsconsult GmbH, im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim)
Die Verkehrszählungen der DTV Verkehrsconsult GmbH werden entsprechend berücksichtigt (s. Stellungnahme zum Gutachten von DTV). Sie bestätigen im Wesentlichen die Ergebnisse des Verkehrsmodells für den Analyse-Null-Fall.

Es werden verkehrliche Probleme durch den Parkplatzsuchverkehr im Gebäude sowie nachfolgend im Bereich der Bonner Straße befürchtet.
Da die geplante Parkplatzzahl für den normalen Werktag ausreichend bemessen ist, sind Parksuchverkehre im Gebäude nur in Ausnahmesituationen zu erwarten. Eine entsprechende Organisation des Verkehrsablaufs innerhalb des Gebäudes wird zur Vermeidung solcher Situationen beitragen können.

Es wird insgesamt ein höhere Belastung der Adenauer Allee durch die Abbindung der Schumacher Straße und den zusätzlichen Anlieferverkehr befürchtet
Eine höhere Belastung der Adenauerallee wird sich nur im Abschnitt zwischen Bonner Straße und Schumacher Straße einstellen.

Es werden die Ergebnisse der Verkehrszählung sowie der Verkehrsuntersuchung als unrealistisch und nicht nachvollziehbar dargestellt. Als Herleitung werden die verschiedenen Maßnahmen des Planfalls D.1 sowie einzelne bisherige verkehrliche Maßnahmen dargestellt.
Die Verkehrsuntersuchung beruht auf den Verkehrszählungen des Bundes SVZ 2010 und den Verkehrserhebungen von IGEPA. Diese sind nicht anzuzweifeln. Grundlage der Verkehrsuntersuchung ist der Analyse-Null-Fall, der das Verkehrsmodell für den heutigen Zustand verifiziert. Darauf aufbauend wird der Prognose-Null-Fall erarbeitet, der das künftige Verkehrsnetz und die Belastungssituation ohne das geplante EKZ darstellt. Der Prognose-Mit-Fall unterscheidet sich vom P0 durch das Verkehrsaufkommen und den Anschluss des geplanten EKZ. Zusätzlich wurde der Planfall D 1 auch mit EKZ untersucht, um die Auswirkungen auch für diesen im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans von der Stadt Bornheim beschlossenen Planfall aufzuzeigen.

Der angenommene Parkplatzumschlag für die Gastronomieflächen erscheint nicht realistisch
Der Parkplatzumschlag für die Gastronomie wurde den einschlägigen Regelwerken entnommen. Sie wurden im Zuge der weiteren Bearbeitung besonders geprüft und berücksichtigt.

Es wird unterstellt, dass die Annahmen des P0-Falls 2020 (FNP) mit denen des P0-Falls 2015 (integriertes Handlungskonzept Königstraße) vergleichbar sind und mit den aktuellen Werten nicht übereinstimmen
Da es sich bei dem P0-Fall 2020 (FNP) und P0 Fall 2015 (integriertes Handlungskonzept Königstraße) um zukünftige Verkehrszustände handelt, können diese nicht mit den heutigen Verkehrsmengen verglichen werden. Hierin sind zukünftige Verkehrsnetzelemente (wie z.B. die L 183n) enthalten, die das Routenwahlverhalten grundlegend beeinflussen können. Um eine Prognose für diese zukünftigen Verkehrssituationen zu bekommen, wird ein Verkehrsmodell benötigt. Dieses wird im Rahmen eines Analyse-Null-Falles anhand der aktuell vorliegenden Belastungszahlen aus Verkehrszählungen geeicht.

Es wird weiterhin unterstellt, dass die darauf aufbauenden Prognosewerte des PM-Falls 2020 (FNP) sowie PM D.1- Falls 2020 (FNP) ebenfalls unzutreffend sind. Die prognostizierten Auswirkungen des PM D.1-Falls 2020 (FNP) werden als fraglich dargestellt, da diese nicht kurzfristig umzusetzen seien.
Da es sich um den Prognosehorizont 2020 handelt, kann eine Umsetzung der unterstellten Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Die L 183n ist bereits im Bau und die Maßnahmen des Planfalls D 1 2020 (FNP) sind vom Rat der Stadt Bornheim beschlossen. Sie sind daher in die Untersuchung mit einzubeziehen.

Es wird auf die Diskrepanz der Annahmewerte zum Kundenaufkommen im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zwischen den Gutachten für die ITG, der aktuellen Planung und dem Fachmarktzentrum im OT Merten hingewiesen.
Die Verkehrsaufkommenswerte müssen immer auch einer realistischen Einschätzung der jeweiligen Marktsituation standhalten. Die Verkehrsaufkommenswerte insbesondere für den

Discounter sind niedriger als die Werte für den Aldi in Merten, da es sich bei dem nun geplanten Discounter um einen Entlastungsstandort für den stark ausgelasteten Markt am Hellenkreuz handelt. Dies ist nicht mit einer Neuansiedlung in Merten zu vergleichen. Zudem befinden sich dann bereits 6 weitere Aldi-Märkte im näheren Umfeld und 2 weitere Discounter in unmittelbarer Nähe, sodass für den neuen Markt die Aufkommenswerte niedriger liegen werden als bei einer vollständigen Neuansiedlung. Für den Vollsortimenter wurden die Kennwerte des großflächigen Einzelhandels als Mittelwert zwischen einem Verbrauchermarkt (0,4 – 0,6 Kunden/QM VKF) und einem großflächigen Supermarkt (1,0 – 1,2 Kunden/QM VKF) unterstellt. Auch hier wurden die Konkurrenzsituation und die Lage berücksichtigt.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Mallfläche als VK-Fläche bisher nicht berücksichtigt wurde
Verkaufsflächen innerhalb von Mallflächen sind nach den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht zulässig. Zu berücksichtigen sind die entsprechenden Verkaufsflächen je Branche.

Es wird bezüglich des MIV-Anteils auf einen ortskundigen Verkehrsexperten verwiesen, der einen anderen Ansatz unterstellen würde
Der MIV-Anteil wurde entsprechend der zentralen Lage und der vorhanden ÖPNV-Anbindung sowie der Anbindung im Fuß- und Radverkehr im oberen Bereich angesiedelt. Ein höherer Anteil im MIV wäre nicht sachgerecht. Zudem ist die Bearbeiterin des Verkehrsgutachtens ebenfalls ortskundig.

Die Ansätze für den PKW-Besetzungsgrad und die Verbundeffekte werden als zu hoch angesehen
Der Pkw-Besetzungsgrad und der Anteil der Verbundeffekte wurden entsprechend der Lage und der Umfeldsituation anhand der einschlägigen Fachliteratur eingestuft.

Es wird unterstellt, dass die Verkehrsmenge im Gutachten herunter gerechnet wurde. Daraufhin wird eine entstehende Verkehrsmenge unterstellt, die das Ergebnis um 50% überschreitet
Die Verkehrsmenge wurde nicht herunter gerechnet, sie wurde mit anerkannten Werten aus der einschlägigen Fachliteratur berechnet.

Der Ansatz des DTV-Wertes als wochentagsunabhängiger Durchschnittswert wird kritisiert.
Der DTV-Wert ist jeweils maßgebend für die Dimensionierung von Straßenquerschnitten und dient zur Ermittlung der für die Dimensionierung und Leistungsfähigkeitsüberprüfung von Knoten heranzuziehende sogenannte „30. Stunde“ (Spitzenstunde). Insofern ist die Ausweisung der Verkehrsbelastungen sachgerecht.

Es wird das Fehlen der Bilanzierung für den Anlieferverkehr bemängelt
Im ausführlichen Gutachten wird auch der Lieferverkehr ausgewiesen.

Es wird die Herstellung von zu wenigen Kundenparkplätzen infolge des zu gering angesetzten Verkehrsaufkommens bemängelt
Die Zahl der Stellplätze wurde zum Einen über gängige Parkplatzumschlagzahlen ermittelt. Zum Anderen wurde mit Hilfe des Programms Ver_Bau auch eine zeitliche Verteilung der Parkplatznachfrage berechnet. Für beide Berechnungsmethoden ergibt sich, dass die Zahl der geplanten Parkplätze ausreichend dimensioniert ist. Auch ein Vergleich der Stellplatzzahlen an anderen Einkaufszentren zeigt, dass die Stellplatzzahl für das EKZ in Bornheim durchaus im üblichen Rahmen liegt und eher etwas über der durchschnittlichen Anzahl Parkplätze je Verkaufsfläche liegt.

Es wird auf die bisher fehlenden Mitarbeiterstellplätze hingewiesen
Die Mitarbeiterparkplätze wurden im Verlauf der weiteren Bearbeitung berücksichtigt.

Insgesamt wird die Herstellung von ca. 950 Stellplätzen für erforderlich gehalten
Bei einem Vergleich der Stellplatzzahlen für die verschiedensten EKZ zeigt sich, dass lediglich EKZ mit Verkaufsflächen von 30.000 qm und mehr Flächen für 950 oder mehr Stellplätze vorhalten. Durchschnittlich werden ein Stellplatz je 30,11 qm VKF vorgehalten. Für das geplante EKZ steht ein Stellplatz je 23,77 qm VKF zur Verfügung. Hier wird also schon eine überdurchschnittliche Stellplatzanzahl eingeplant. 950 Stellplätze für ein Einkaufszentrum von rund 13.500 qm VKF wären deutlich überdimensioniert. Die entsprechenden Tabellen werden im Gutachten veröffentlicht.

Die Leistungsfähigkeit des KV Bonner Straße in Hinblick auf das planbedingte Verkehrsaufkommen i.V.m. dem örtlichen Verkehrsaufkommen während der Spitzenzeiten wird bezweifelt. Zudem wird die Leistungsfähigkeit dieses Kreisverkehrs vor dem Hintergrund des vorausgesagten um 50 % höheren Verkehrsaufkommens bezweifelt
Der Kreisverkehr zum Anschluss des EKZ an die Bonner Straße wird mit befriedigender Verkehrsqualität zu betreiben sein. Die Wartezeiten liegen unter 25 Sekunden, sodass Stauerscheinungen nicht zu erwarten sind. Der Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird zukünftig auch ohne neues EKZ eine nicht ausreichende Verkehrsqualität erzielen. Mit einem Kreisverkehr lassen sich die Wartezeiten verringern. Ein höheres Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten.

Nachfrage zu den verkehrlichen Auswirkungen durch die neu entstehenden Straßenabschnitte zwischen dem KV Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße und der Kreuzung Bonner Straße / Adenauerallee auf den Verkehrsfluss (500 m - Strecke)
Die Staulängen zwischen den Knotenpunkten sind ausreichend (kleiner 100m).

Es wird nachgefragt, wie die mangelhafte Leistungsfähigkeit des KV Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße i.V.m. dem Planvorhaben zu sehen ist
Durch eine Umgestaltung zum Kreisverkehr können die Wartezeiten deutlich verringert werden, sodass auch das zusätzliche Verkehrsaufkommen durch das EKZ zu bewältigen ist.

Nachfrage zu den zu erwartenden verkehrlichen Auswirkungen im Bereich Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße, wenn die Verkehrsmenge sich um 50 % (eigene Voraussage) erhöht.
Dies war nicht Gegenstand der Untersuchung, da dazu kein Auftrag besteht.

Es wird nachgefragt, ob die Donatusstraße und die Straße Apostelpfad verkehrlich leistungsfähig sind, um die netzbedingten Mehrverkehre aufzunehmen
In der Donatusstraße ist keine Verkehrszunahme durch das Einkaufszentrum zu erwarten. Der Apostelpfad soll als innerörtliche Hauptverkehrsstraße auch dazu dienen Verkehr, der nicht unmittelbar durch die Innenstadt fließen muss, aufzunehmen und auf die überörtlichen Straßen zu leiten.

Die getroffenen Ansätze zu den zu erwartenden Verkehrsmengen werden allgemein als falsch bezeichnet, daher wird die Dimension des EKZ als für nicht verträglich erachtet
Die getroffenen Ansätze sind nach wissenschaftlichen Methoden anhand der Kennwerte aus der einschlägigen Fachliteratur ermittelt worden. Insofern ist die Beurteilung des Vorhabens zutreffend.

2.4 Einzelhandel

Abweichung der Ergebnisse des Gutachtens vom Auftrag
Eine Abweichung des Ergebnisses des Einzelhandelsgutachtens vom eigentlichen Auftrag wird nicht gesehen. Im Einzelhandelsgutachten sind die planungsrechtlich relevanten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung in der Stadt Bornheim und im relevanten Umland zu ermitteln und zu bewerten, da diese Auswir-

kungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu berücksichtigen sind. Im Zuge der Untersuchung wurden die sortimentsspezifischen Auswirkungen der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel und Bekleidung mit berücksichtigt.

Berücksichtigung der aktuellen Ansiedlung im Sortiment Elektroartikel in Bonn und sich verändernde Auswirkungen in diesem Zusammenhang
Die Ausstrahlungskraft des Vorhabens ist abhängig von der Größe des Planvorhabens und der regionalen Wettbewerbssituation zum Zeitpunkt der Untersuchung. Im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse wurde die zwischenzeitlich konkretisierte Ansiedlungsplanung für einen innerstädtischen Elektrofachmarkt im Rahmen der Wettbewerbsanalyse berücksichtigt.

Keine Verbesserung der wohnortnahen Versorgung. Existenzgefährdung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel.
Der Planstandort ist dem zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) zugeordnet und fungiert damit als Vorrangstandort zur Weiterentwicklung auch der Nahversorgung. Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens konnte dargestellt werden, dass die Wettbewerbswirkungen im Lebensmittelbereich vor allem aus der Aldi-Ansiedlung resultieren und sich die Umsatzumverteilungen im Lebensmittelsortiment damit insbesondere auf bestehende Aldi-Standorte beziehen. Für die Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und an wohnungsnahen Standorten werden aufgrund der eingeschränkten Wettbewerbswirkungen keine Existenzgefährdungen prognostiziert.

Zugrundelegung des Nachfragepotentials im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente
Das Einzelhandelsgutachten weist als Kerneinzugsgebiet für Nahversorger die Stadtteile Bornheim, Brenig, Roisdorf (Zone 1a). Die geplanten Lebensmittelmärkte werden darüber hinaus nur geringe Umsätze (Streuumsätze) mit Kunden aus einem räumlich erweiterten Einzugsgebiet erzielen, die aus Kopplungseffekten im EKZ resultieren. In der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse werden die kleinräumlichen Marktanteile konkretisiert.

Abweichung der Ergebnisse in den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel und Elektroartikel gegenüber anderen Gutachten
Im Rahmen der vorgelegten Auswirkungsanalyse wurden auftragsgemäß die Auswirkungen eines vorgegebenen Sortiments- und Flächenkonzeptes geprüft.

Anmerkung der Diskrepanz der Planung mit den Zielen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts
Es werden keine wesentlichen Diskrepanzen zwischen den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept und der Projektplanung gesehen. Die Planung erfüllt wesentliche Ziele des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, insbesondere die Empfehlungen, das Rathausumfeld als Einzelhandelsschwerpunkt vor allem für den großflächigen Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten auszubauen und die Erreichbarkeitsbeziehungen zu verbessern. Auch die sortimentsbezogenen Verkaufsflächenvorschläge werden durch die Fortschreibung der Projektplanung weitgehend eingehalten.

Die zu erwartenden Auswirkungen - insbesondere für Nahrungs- und Genussmittel sowie Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik, für die eine geringe Überschreitung der Empfehlungen der Vorprüfung vorgesehen ist, - werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse detailliert dargelegt.

Möglichkeit der Ansiedlung mehrerer mittlerer oder kleinerer Anbieter im Sortiment Bekleidung im Einkaufszentrum
Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens wurde die Ansiedlung vorwiegend großflächiger Fachmärkte unterstellt.

Die prognostizierte Umsatzumverteilung im Sortiment Bekleidung wird als zu gering angesehen
Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zeigt auf, dass der Bornheimer Einzelhandel bei Bekleidung nur rund ein Drittel der Kaufkraft im Saldo binden kann. Zusätzliche Einzelhandelsangebote können dann zu einer Stärkung der Kaufkraftbindung beitragen, wenn sie das vorhandene Angebot in puncto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau etc. ergänzen. Für die geplanten Textilfachmärkte werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse nur eingeschränkte Angebotsüberschneidungen, insbesondere mit den kleinteiligen Bekleidungsangeboten in der Königstraße, aufgezeigt.

Darstellung der generellen Existenzgefährdung für den gesamten Bereich der Königstraße
Einer nachhaltigen Beeinträchtigung des innerstädtischen Hauptgeschäftsbereiches wird planerisch dadurch vorgebeugt, dass eine Funktionsteilung umgesetzt wird zwischen der Königstraße mit einem überwiegend kleinteiligen Einzelhandel und dem projektierten Einkaufszentrums als Vorrangstandort für großflächigen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, für die in der Königstraße keine Flächen vorhanden sind.

Unterschiedliche Ansätze bei der Berechnung des Kundenaufkommens im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel mit resultierendem höherem Kundenaufkommen
Die Umsatzprognose von 21,1 Mio. € bezieht sich auf einen Supermarkt mit max. 3.700 m² und einen Discounter mit max. 900 m² VKF. Die Umsatzprognose von 24 Mio. € bezieht sich auf die Worst-Case-Betrachtung der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf max. 5.200 m² Verkaufsfläche.

Weshalb führt das Vorhaben zu einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung von Brenig und weshalb nicht in Bornheim
Das nahversorgungsbezogene Kerneinzugsgebiet (Zone 1a) wird im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse mit den Stadtteile Bornheim, Roisdorf, Brenig dargestellt. Knapp 60 % des prognostizierten Lebensmittelumsatzes wird den Prognosen zufolge mit Kunden aus diesem Siedlungsbereich erzielt, so dass gleichermaßen für Bornheim, Roisdorf und Brenig eine Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung erreicht werden kann.

Vermeidung der negativen Auswirkungen im Sortiment Elektroartikel
Das planungsrechtliche Verfahren ist wettbewerbsneutral. Im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse wurden zwar erhebliche wettbewerbliche Wirkungen für Betriebe an dezentralen Standorten in Bornheim dargestellt, für die als städtebauliches Schutzgut fungierenden zentralen Versorgungsbereiche sind jedoch keine negativen Auswirkungen zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung der angeblich existenzgefährdenden Auswirkungen im Bereich Königstraße
Im Rahmen des Einzelhandelsgutachtens werden keine existenzgefährdenden Auswirkungen für den Einzelhandel am Geschäftsstandort Königstraße aufgezeigt.

Vereinbarkeit eines im Zentrenkonzept festgestellten Überhangs bei Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren mit der Darstellung der Auswirkungen, insbesondere für die Königstraße
Im Rahmen des Zentrenkonzeptes wurde gesamtstädtisch weder für die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel noch für Drogeriewaren ein Überhang festgestellt. Im Gegenteil dazu kann durch den örtlichen Einzelhandel die sortimentsbezogene Kaufkraft der Bornheimer Bürger nicht gebunden werden (Umsatz-Kaufkraft-Relation bei Nahrungs- und Genussmittel 90 %, bei Drogeriewaren 83 %), so dass das Mittelzentrum keine umfassende Nahversorgung der eigenen Bevölkerung sicherstellt. Für die Ortsteile Bornheim und Roisdorf wurde eine Umsatz-Kaufkraft-Relation von ca. 144 % festgestellt, so dass Bornheim und Roisdorf im Bereich des täglichen Bedarfs auch Versorgungsfunktionen für die anderen Ortsteile ü-

bernehmen. Dies steht im Einklang mit der gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung des Hauptzentrums und wird durch das Planvorhaben weiterentwickelt.

2.5 Geräuschimmissionen

Hinweis auf den derzeitigen Anlieferungszeitraum ab 05.00 Uhr
Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Sofern mit der Anwesenheit von Anlieferverkehr innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten Lärmimmissionen bewirkt werden, die immissionsrechtlich unzulässig sind, ist eine ordnungsrechtliche Anordnung zur Unterbindung dieser unzulässigen Lärmimmissionen möglich.

Lärmbelastung durch technische Anlagen und Anliefervorgänge
Im Bebauungsplan wird auf die einzuhaltenden maximal zulässigen A-Schallleistungspegel für Technische Anlagen (in dB(A)) gemäß Tabelle 3.4 der Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim Roisdorf, Bericht Nr. 12 02 025/08 vom 27. Februar 2013 der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, hingewiesen. Die bewerteten Beurteilungspegel des konkreten Vorhabens sind dem Schallgutachten zu entnehmen. Dies ist im Rahmen der Offenlage im Rathaus einsehbar.

3. Gutachten von Seiten der Öffentlichkeit

3.1 Verkehrsgutachten, DTV-Consult GmbH, Aachen, Stand 03.12.2012

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren Ro 17 wurde vom Gewerbeverein Bornheim ein Verkehrsgutachten an die DTV-Consult GmbH in Auftrag gegeben. Ziel der Untersuchung war die Ermittlung der heutigen und zukünftigen verkehrlichen Verhältnisse im Umfeld des geplanten Einkaufszentrums sowie die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen des Neubaus aus verkehrlicher Sicht. Hierin ergeben sich teilweise Unterschiede zu den Aussagen des Verkehrsgutachtens, welches im Auftrag der Stadt Bornheim erstellt wurde. Dazu wird von der Stadt Bornheim im Folgenden Stellung genommen.

Verkehrszählungen
Das Verkehrsmodell Bornheim wurde in den letzten Jahren kontinuierlich anhand jeweils neuer vorliegender Erhebungen aktualisiert und fortgeschrieben. Für die aktuelle Fragestellung wurden die Ergebnisse der SVZ 2010 sowie die Verkehrszählungen von IGEPA am Knoten L 118/L 183 und Bonner Straße/Widdiger Weg sowie eine eigene Kurzzeitzählung am Knoten Bonner Straße/Adenauerallee/Rathausstraße genutzt, um das Verkehrsmodell im Umfeld des Planvorhabens zu verifizieren.

Die von DTV Consult durchgeführten Zählungen stützen das Verkehrsmodell zusätzlich. Hier gibt es keine signifikanten Unterschiede.

Ermittlung des Verkehrsaufkommens
Für die Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurden die Erzeugungsraten über die geplante Verkaufsfläche je Sortiment nach FGSV[1] und sofern differenzierter vorhanden auf HSVV[2] genutzt. Zudem liegen aus der Auswirkungsanalyse (BBE, Mai 2012) Daten zu den erwartenden Umsatzstärken der einzelnen Branchen und Erhebungen zu den durchschnittlichen Umsätzen je Kunde neueste Daten vor, aus denen sich die Verkehrserzeugung ableiten

[1] Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006
[2] Integration von Verkehrsplanung und räumlicher Planung, Teil 2: Abschätzung der Verkehrserzeugung , Schriftenreihe der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung, Heft 42 -2000

lässt. Zudem konnten durch die Kenntnis der Situation vor Ort auch die ortsspezifischen Besonderheiten berücksichtigt werden. Im Falle einer deutlichen Differenz zwischen den Berechnungsarten wurden die Erzeugungsraten näherungsweise gemittelt, sodass sowohl die grundlegende Literatur als auch aktuelle Erhebungen und Ortskenntnisse genutzt werden konnten. DTV Consult beruft sich ohne weitere Differenzierung auf die Mittelwerte der Literatur, was näherungsweise richtig ist, trägt jedoch der örtlichen Situation nicht genügend Rechnung.

Kundenverkehr
Wesentliche Unterschiede zwischen den Gutachten IVV und DTV Consult bestehen im Wesentlichen in der Einschätzung des Verkehrsaufkommens bei dem Lebensmittelvollsortimenter und dem Discounter.

Die Filialdichte der Aldi-Märkte im Umfeld des Einkaufszentrums Bonner Straße ist vergleichsweise hoch. Innerhalb Bornheims gibt es bereits Märkte in der Roisdorfer Str. in Hersel und Am Hellenkreuz. Die nächstgelegenen Bonner Stadtteile Tannenbusch, Dransdorf, Endenich und Duisdorf verfügen einschließlich Bonn-Nord (Brühler Straße) insgesamt über sechs weitere Märkte. Die Nachbarkommune Heimerzheim hat ebenfalls einen Aldi-Markt vor Ort. Lediglich in Alfter-Ort ist kein Aldi-Markt vorhanden. Insgesamt liegen damit bereits 9 Aldi-Märkte in einem Umfeld von ca. 2 bis 6 km Entfernung. Der Aldi-Markt in Merten ist im Bau und soll in 2013 eröffnet werden und ist damit der 10. Aldi-Markt in einem Umkreis von 7 km. Aufgrund dieser Dichte und der damit bestehenden Konkurrenz und seiner Entlastungsfunktion ist mit einer deutlich geringeren Kundenzahl je m² Verkaufsfläche für einen weiteren Aldi-Markt zu rechnen.
Die Einschätzung der Kundenzahl des Aldi Marktes erfolgt daher nicht anhand von sonst üblichen Durchschnittswerten, sondern erfolgt auf Grundlage der örtlich angepassten Verhältnisse und hiermit der Einschätzung des Gutachters BBE zum Umsatz und zum Kundenverhalten. Die hier erwarteten Umsatzzahlen sowie die durchschnittliche Kaufsumme ergeben eine örtlich angepasste Kundenzahl, die bei der Verkehrserzeugung zugrunde gelegt werden.

Für den geplanten Vollsortimenter (Rewe XL-Markt) wurden die Kennwerte des großflächigen Einzelhandels als Mittelwert zwischen einem Verbrauchermarkt (0,4 – 0,6 Kunden/ m² VKF) und einem großflächigen Supermarkt (1,0 – 1,2 Kunden/ m² VKF) unterstellt. Dies ist dadurch begründet, dass der Lebensmittelvollsortimenter hier ein anderes Konzept als in kleinteiligeren Objekten verfolgt. Hier werden die Waren auf großzügigeren Flächen präsentiert und es werden mehr Alternativmarken je Produkt angeboten, sodass auch die Erzeugungsraten auf das geplante Konzept angepasst werden müssen. Die Konzepte des sehr flächenintensiven Lebensmittelvollsortimenters (Rewe XL, E-center o.ä.) sind relativ neu und in der Literatur noch nicht entsprechend berücksichtigt. Insofern wurde hier die Erzeugungsrate zwischen zwei Einstufungen (Verbrauchermarkt – großflächiger Supermarkt) gewählt. Das so ermittelte Kundenaufkommen liegt damit dann sogar etwas höher als das von BBE anhand einer aktuellen Untersuchung von durchschnittlichem Einkaufsbetrag[3] und prognostiziertem Gesamtumsatz ermittelten täglichen Kundenaufkommen.

Die von DTV Consult angesetzten Werte liegen zwar in den Bandbreiten der in der Literatur angegebenen Erzeugungsraten, sind aber der örtlichen Situation und der Planung nicht angepasst und sind daher als deutlich zu hoch zu bezeichnen.

Bei der Berechnung des Aufkommens der Apotheke wurde von DTV Consult nicht berücksichtigt, dass in der Projektplanung die Verkaufsfläche der Apotheke mit 150 m² angegeben wird. Sie umfasst damit auch die Nebenräume zur Lagerung der Arzneimittel. Die für Kunden zugängliche Verkaufsfläche beträgt üblicherweise rund 40 m². Insofern kann nicht die Erzeugungsrate, die für die reine Verkaufsfläche gilt, angewandt werden, sondern muss entsprechen abgemindert werden.

[3] EHI-Erhebung 2011 „Payment- Entwicklung aus Sicht der Handelsforschung“

Bei DTV Consult wird der Anteil der Kunden, die mit dem Pkw anreisen, zwischen 70 und 90% angesetzt. Dies ist sehr hoch für eine integrierte Lage, zumal DTV Consult selbst die gute ÖPNV-Anbindung hervorhebt. Jedoch ist außerdem auch die Zahl der Kunden, die zu Fuß oder mit dem Rad kommen hier aufgrund der Lage nicht zu unterschätzen. 90% MIV-Anteil der Kunden für den Elektronikmarkt ist zudem völlig überhöht, da sicher nicht alle Kunden des Elektronikmarktes jeden Tag Fernseher oder Kühlschränke kaufen, die nicht mit dem Rad zu transportieren sind. Ein sehr großer Bestandteil des Sortimentes sind auch Elektronikartikel im „Handtaschenformat“ (Smartphones, MP3-Player, Digitalkameras, DVD, Speicherkarten etc.). Der im IVV-Gutachten berücksichtigte MIV-Anteil von 75% ist für die Lage schon sehr hoch angesetzt (nach Literatur, FGSV, Kerngebiete in Klein- und Mittelstädten: ≤ 60 %) und trägt bereits dem Umstand Rechnung, dass sich einige Waren besser mit dem Pkw transportieren lassen.

Bezüglich des Pkw-Besetzungsgrades liegt DTV Consult mit seinen Annahmen eher im unteren Bereich der in der Literatur angegebenen Spannen, während die Ansätze von IVV eher im mittleren Bereich zu finden sind.

Der Verbundeffekt ist hier höher anzusetzen, als das im Gutachten von DTV Consult geschehen ist, da hier der relativ hohe Anteil von auswärtigen Kun-den eine Rolle spielt. Bei einem größeren Einzugsbereich sind Verbundeffekte bis zu 60% in Ansatz zu bringen. Im IVV- Gutachten wurde deshalb der Verbundeffekt für die Kunden des Elektronikmarktes mit 50% in die Berechnungen eingebracht.

Beschäftigtenverkehr
Bei der Ermittlung des Beschäftigtenverkehrs bestehen im Gesamtaufkommen nur wenige Unterschiede in den beiden Gutachten, im Einzelfall werden andere Einzelwerte angesetzt, die aber nicht zu einer deutliche Abweichung im Gesamtaufkommen führen.

Parkraumbedarf
Deutliche Unterschiede bestehen zwischen beiden Gutachten bei der Ermitt-lung des Parkraumbedarfs. DTV Consult geht hier von einer einheitlichen Umschlagziffer im Kundenverkehr aus. Eine differenzierte Betrachtung nach den Branchen wäre sachgerechter, da der hohe Anteil an Lebensmittel im Branchenmix eine deutlich höhere Umschlagziffer der Parkplätze mit sich bringt. Zudem ist eine zeitlich differenzierte Betrachtung sinnvoll, da sowohl Kunden als auch die Beschäftigten in den einzelnen Stunden unterschiedlichen Stellplatzbedarf haben. Eine Auswertung der Stellplatzzahlen bereits bestehender Einkaufszentren gibt einen weiteren Hinweis auf die Dimension der vorzuhaltenden Stellplätze. Im IVV-Gutachten werden alle Betrachtungs-weisen angeführt. Die geplanten 570 Parkplätze entsprechen dem Parkraum-bedarf. Als Vergleichsgröße soll hier noch einmal die Giesler-Galerie in Brühl genannt werden. Mit vergleichbaren 13.000 m² Verkaufsfläche weist dieses Einkaufzentrum im regionalen Umfeld 550 Parkplätze auf. Insofern erscheint auch der geplante Parkraum im EKZ Roisdorf angemessen und die von DTV Consult berechneten 914 Parkplätze als deutlich zu hoch. In dem Vergleich der bestehenden EKZ weisen lediglich Einkaufzentren von mehr als 20.000 m² Verkaufsfläche mehr als 900 Parkplätze auf.

EKZ	Ort	VK-Fläche qm	Anzahl Parkplätze	VK-Fläche je Parkplatz	Parkplätze je 100qm VKF
City-Center	Buchholz	6.900	270	25,56	3,9
Stadt Galerie	Datteln	8.500	330	25,76	3,9
Coens Galerie	Grevenbroich	8.500	350	24,29	4,1
Windhövel Passage	Haan	10.100	500	20,20	5,0
City-Rondell	Villingen-Schwenningen	10.200	430	23,72	4,2
ZO	Freiburg	12.000	470	25,53	3,9
Rhein-Berg Galerie	Bergisch Gladbach	12.500	550	22,73	4,4
Dessau Center	Dessau	12.600	500	25,20	4,0
Giesler Galerie	Brühl	13.000	550	23,64	4,2
Harburg Arkaden	Hamburg	14.500	320	45,31	2,2
Seerhein-Center	Konstanz	14.500	370	39,19	2,6
Obermarkt-Passage	Minden	15.000	370	40,54	2,5
City-Center	Böblingen	15.000	410	36,59	2,7
Mönkhof Karree	Lübeck	15.300	600	25,50	3,9
City Karree	Salzgitter	16.000	570	28,07	3,6
Mira Einkaufscenter	München	16.000	750	21,33	4,7
Schloss Arkaden	Heidenheim	18.000	580	31,03	3,2
Kaiser-Passage	Worms	18.000	500	36,00	2,8
Lookentor	Lingen	18.000	650	27,69	3,6
RathausCenter	Dietzenbach	20.000	650	30,77	3,3
Allee Center	Essen	20.000	650	30,77	3,3
City Arkaden	Wuppertal	20.000	650	30,77	3,3
Kö Galerie	Düsseldorf	20.000	1.000	20,00	5,0
Shopping Arkaden	Bocholt	20.000	850	23,53	4,3
Arkaden Münster	Münster	22.100	250	88,40	1,1
Rathaus Galerie	Leverkusen	22.600	500	45,20	2,2
City-Center Chorweiler	Köln	27.500	1.050	26,19	3,8
Stern-Center	Lüdenscheid	29.700	450	66,00	1,5
Allee Center	Remscheid	30.000	1.000	30,00	3,3
City-Passage	Bielefeld	32.000	560	57,14	1,8
Thier-Galerie	Dortmund	33.000	730	45,21	2,2
Rheinpark-Center	Neuss	37.300	1.800	20,72	4,8
Rhein-Center	Köln	40.000	1.500	26,67	3,8
Limbecker Platz	Essen	70.000	2.000	35,00	2,9
jeweils Mittelwerte der Spalten		20.553	668	33,07	3,4
EKZ	Bornheim	13.500	570	23,68	4,2

Verkaufsflächen und Parkplatzzahl bei bestehenden EKZ

Verkehrsverteilung, Verkehrsbelastung, Leistungsfähigkeitsuntersuchungen

Zur Ermittlung der verkehrlichen Wirkungen im Umfeld des geplanten Vorhabens wurde durch IVV ein Verkehrsmodell eingesetzt. Hier wird durch eine Verkehrsverteilungsrechnung mit einem Gravitationsansatz auf der Basis von Strukturdaten die räumliche Verteilung der Quell- und Zielverkehre bestimmt. Zudem können kapazitätsbedingte Ausweichverkehre durch das Umlegungsverfahren (capacity-restraint-Verfahren) berücksichtigt werden.

DTV Consult verteilt die Quell- und Zielverkehre mit einem nicht nachzuvollziehenden Prozentschlüssel auf 45% aus Richtung Bonner Straße – Bornheim und 55% Bonner Straße – Roisdorf. Gleichwohl wurde für die Leistungsfähigkeitsberechnungen lediglich der zusätzliche Verkehr auf die gezählten Belastungen hinzugerechnet. Dabei werden weder die allgemeinen Prognoseentwicklungen noch die sich zukünftig verändernden Verkehrsströme berücksichtigt. Sowohl die im Bau befindliche L 183n als neue Verbindung von der K 12n in Alfter bis zur Kreuzung L 118/L 281, die dann auch leistungsfähig ausgebaut wird, verlagern Verkehrsströme. Insgesamt wird sich die Zusammensetzung der Verkehre auf der Bonner Straße und die Abbiegebeziehungen im Knoten Bonner Straße/ Herseler Straße/Siegesstraße nachhaltig verändern.

Auch die Verkehrsströme, die die Königstraße befahren werden sich zukünftig ändern. Eine einfache Addition der Zusatzverkehre auf die heutigen Belastungen der Königstraße bildet das komplexe Verkehrsgeschehen nur unzureichend ab. Verlagerungen aufgrund von kapa-

zitätsbedingten Engpässen oder Wartezeiten an Knoten und damit verbundenen höheren Reisezeiten werden nicht berücksichtigt.

In der Leistungsfähigkeitsbetrachtung des Kreisverkehrs der Zufahrt des EKZ auf die Bonner Straße durch DTV Consult ergibt für die Geradeausbeziehungen auf der Bonner Straße eine gut bis befriedigende Verkehrsqualität. Die Zu- und Abfahrt des EKZ ist nur knapp ausreichend. Die Spannbreite der Wartezeit für die Verkehrsqualität D (Ausreichend) liegt zwischen 30 und 45 Sekunden. Da liegen die erreichten 33 Sekunden Wartezeit an der Grenze zur befriedigenden Verkehrsqualität und bieten auch noch deutliche Reserven innerhalb der Bewertungsgruppe.

3.2 Bewertung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim-Roisdorf, Bonner Straße , Büro Junker und Kruse, Dortmund, Stand Januar 2013

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren Ro 17 wurde vom Gewerbeverein Bornheim im Januar 2013 eine Gutachterliche Bewertung des Büros Junker + Kruse zur Plausibilitätsprüfung der Auswirkungsanalyse vorgelegt. Hierzu wird von der Stadt Bornheim folgende Stellungnahme abgegeben:

Verkaufsflächen, Flächenproduktivitäten und Umsätze des Vorhabens
Aufgabe der vorgelegten Auswirkungsanalyse war es, für das Planvorhaben mit den im Bebauungsplan festzulegenden Verkaufsflächenobergrenzen nach Kernsortimenten die unter Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation maximal möglichen Auswirkungen (Worst-Case) zu quantifizieren und zu bewerten. Dabei ist zur Abbildung des sortimentsbezogenen Worst-Case eine Ausschöpfung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenkontingente zu unterstellen, auch wenn diese in Summe die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² überschreiten.

Grundlage der Prüfung stellen die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen dar, die für Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen Kernsortimenten Verkaufsflächenobergrenzen vorsehen. Demgemäß ist die vorgelegte Betrachtung als sachgerecht und durchaus üblich zu bewerten. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass Randsortimente vor allem bei den geplanten Lebensmittel- bzw. Drogeriemärkten zu berücksichtigen sind und diese überwiegend in Wettbewerb zu gleichen Betriebstypen treten werden. In der Gegenüberstellung von Planumsatz und Kaufkraft (Abschöpfungsquoten) wird aus methodischen Gründen eine gesonderte Betrachtung der Randsortimente vorgenommen. Die Randsortimente werden in einer marktüblichen Größenordnung berücksichtigt (Lebensmittelmärkte ca. 22 %, Drogeriemarkt ca. 33 % des Gesamtumsatzes).

Die prognostizierten Umsätze sind als Maximalwerte für das geplante Vorhaben in der gegebenen Marktsituation angesetzt worden. Hierbei ist es nicht sachgerecht auf theoretisch mögliche Flächenleistungen zurückzugreifen, die aufgrund der gegebenen Nachfragesituation nicht erreichbar sind. Vielmehr entsprechen die angesetzten Flächenproduktivitäten und Planumsätze den für das Planvorhaben (Größe/ Sortimente) unter Berücksichtigung der regionalen Angebots- und Nachfragesituation maximal erreichbaren Werten. Im Einzelnen sind dabei folgende Aspekte von Bedeutung:

- Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel wird eng an der vorgelegten Planung die Neuaufstellung des ansässigen Toom-/ Rewe-Marktes (Flächenleistung ca. 3.900 € je m² Verkaufsfläche, inkl. Bäckerei in der Vorkassenzone) und die Ansiedlung einer Aldi-Filiale (Flächenleistung ca. 7.800 € je m² Verkaufsfläche) zugrunde gelegt (vgl. hierzu Fortschreibung der Auswirkungsanalyse). Der Hahn-Report 2012 gibt für Rewe-Märkte ei-ne durchschnittliche Flächenleistung von ca. 3.560 – 3.650 € je m² an, so dass für das Planvorhaben ein überdurchschnittlicher Wert angesetzt wird. Für den geplanten Aldi-Markt

wird ein filialüblicher Planumsatz (vgl. hierzu auch Hahn-Report 2012[4]) zugrunde gelegt, der angesichts der hohen Filialdichte im Umfeld ebenfalls als Maximalwert zu bewerten ist.

- Auch für Drogeriewaren ist eine Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation zur Bewertung des projektbezogenen Worst-Case an-gebracht. Der geplante Drogeriemarkt wird als Entlastungsfiliale für den dm-Markt „Am Hellenkreuz" fungieren. Er trifft auf eine hohe Wettbewerbsintensität (u. a. Drogeriemärkte in Hersel, Merten, Dransdorf, Tannenbusch), die die Umsatzerwartung tendenziell einschränkt. Gleichwohl liegt der betriebsbezogene Planumsatz knapp 30 % über dem durchschnittlichen Umsatz eines dm Drogeriemarktes (ca. 3,5 Mio. €, vgl. Hahn-Report 2012), so dass angesichts des relativ standardisierten Sortimentsumfangs eines Drogeriemarktes ebenfalls ein vergleichsweise hoher Planansatz der Untersuchung zugrunde liegt.
- Für den geplanten Elektrofachmarkt wird aufgrund der zu erwartenden hohen Marktbedeutung auch eine hohe Leistungsfähigkeit für einen großen Markt mit über 3.000 m² Verkaufsfläche unterstellt. Eine Flächenproduktivität von über 7.000 € je m² - wie sie Media-Markt/ Saturn weltweit erzielt (vgl. EHI unter handelsdaten.de) – ist aufgrund der geplanten Verkaufsflächendimensionierung und der vorhandenen Kaufkraft im Untersuchungsraum nicht zu erwarten. Zudem ist auch zu berücksichtigen, dass sich der Trend stark rückläufiger Flächenproduktivitäten bei den großen Elektro-fachmärkten im Zusammenhang mit dem Bedeutungsgewinn des Onlinehandels weiter verstärken wird.

Im Fazit entspricht das Gutachten im Aufbau den vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen, eine Einschränkung der Nachvollziehbarkeit ist ebenso wenig erkennbar wie die Richtigkeit des Vorwurfs, die kernsortimentsorientierte Betrachtung sei nicht sachgerecht.

Die angeführte Kritik an den zugrunde gelegten Flächenproduktivitäten für das Planvorhaben nimmt weder Bezug auf die örtlichen Gegebenheiten der Angebots- und Nachfragesituation, noch wird das Planvorhaben in Größe und Standort gewürdigt. Für eine Worst-Case-Betrachtung ist jedoch der am Standort und unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der marktwirtschaftlichen Gegebenheiten maximal mögliche Umsatz zugrunde zu legen und nicht ein theoretischer Maximalumsatz.

Angebots- und Nachfrageanalyse
Zur besseren Vergleichbarkeit wurden im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse die Kaufkraftzahlen auf die Datenbasis des Einzelhandelskonzepts 2011 umgestellt[5]. Die landesplanerische Vermutungsregel, dass die Umsatzleistung des Planvorhabens sortimentsbezogen unter der Kaufkraft im Stadtgebiet verbleiben soll, kann eingehalten werden.

Zur Erhöhung der Transparenz wurde im Rahmen der Fortschreibung ebenfalls ei-ne Charakterisierung der erhobenen, wichtigen Einkaufsstandorte in der Region außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzt.

Die Bestandserhebung erfolgte sortimentsspezifisch. Für die Ermittlung der Umverteilungseffekte wurden bei den Lebensmittel- und Drogeriemärkten die Randsortimente der Wettbewerbsbetriebe berücksichtigt.

Für die übergemeindliche Wettbewerbsbetrachtung werden die Haupt- und Nebenzentren einbezogen, da diese Zentren insbesondere die Versorgungsfunktionen für zentrenrelevante Sortimente übernehmen sollen, dagegen kommt den Nahversorgungszentren die Sicherung der Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zu. Für das geplante Einkaufszentrum sind somit vor allem Wettbewerbswirkungen für die größeren Zentren zu untersu-

[4] Die durchschnittliche Flächenproduktivität von über 9.000 € je m² Verkaufsfläche resultiert vor allem aus einer Vielzahl kleinerer Aldi-Märkte, die auf einer geringeren Verkaufsfläche im Wesentlichen dasselbe Angebot präsentieren und dadurch tendenziell eine höhere Flächenleistung erzielen können.

[5] Den BBE!CIMA!MB-Research-Kaufkraftdaten liegt eine veränderte Sortimentsgliederung zugrunde, so dass keine direkte Vergleichbarkeit mit den im Rahmen des Einzelhandelskonzept verwendeten Kaufkraftdaten herzustellen ist.

chen. Im Bereich der geplanten nahversorgungsrelevanten Angebote (vor allem Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren) wird zudem eine Betrachtung der nahversorgungsbezogenen Versorgungsstrukturen in Alfter und im Bonner Norden vorgenommen.

Für den Ausbau des Nahversorgungszentrums Merten besteht Baurecht. Zwischenzeitlich wurde mit der Baumaßnahme begonnen, so dass zu unterstellen ist, dass sich die ergänzenden Betriebe des Nahversorgungszentrums Merten bei Markteintritt des Planvorhabens bereits als Wettbewerber etabliert haben, d. h. für das zu untersuchende Einkaufszentrum werden die Wettbewerbsumsätze und Kaufkraftströme nach Ergänzung der Nahversorgung in Merten berücksichtigt. Der Vorwurf, es würde durch die Berücksichtigung der zu erwartenden Wettbewerbsentwicklung das Bestandsvolumen fiktiv erhöht, ist deshalb nicht sachgerecht. Um eine realistische Prognose zu ermöglichen, sind die zu erwartenden Wettbewerbseffekte des Nahversorgungszentrums Merten auf den Bestand bereits in die Umverteilungsrechnung einzustellen.

Die nach Vorlage der Auswirkungsanalyse entstandene Insolvenz der Firma Schlecker wurde in der Fortschreibung entsprechend berücksichtigt. In der Stadt Bornheim hat es vor der Insolvenz noch zwei kleinere Schlecker-Märkte in Born-heim-Zentrum und in Hersel mit einer eingeschränkten Versorgungsbedeutung gegeben.

Zur Bewertung der Flächenproduktivität des Bestandes wurden in der Fortschreibung detaillierte Ergänzungen vorgenommen, die im Wesentlichen auf die örtlichen Strukturen abstellen. Dabei sind folgende Aspekte von besonderer Bedeutung:

Für den Vergleich der prognostizierten Umsätze bzw. Flächenleistungen mit den Umsätzen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraumes ist grundsätzlich zu beachten, dass mit dem Planvorhaben überwiegend größere Fachmarktkonzepte geplant sind, während vor allem in den kleineren zentralen Versorgungsbereichen kleinteilige Betriebsstrukturen prägend sind, die tendenziell über eine höhere Flächenleistung verfügen. Dies resultiert vor allem daraus, dass in den kleineren Fachgeschäften eine flächenintensivere Warenpräsentation als in Fachmärkten erfolgt. Für die Betriebe bzw. Sortimentsschwerpunkte bedeutet dies:

- Bei Nahrungs- und Genussmitteln werden für das Planvorhaben die Umsätze für zwei Lebensmittelmärkte (ggf. mit einer Bäckerei als Konzessionär) zugrunde gelegt, während die Angebotsstrukturen der untersuchten zentralen Versorgungsbereiche durch (z. T. kleinere) Lebensmittelmärkte in Kombination mit einem kleinteilig strukturierten Angebotsbesatz (Bäckereien, Metzgereien, Feinkost, Spezialsortimente) ausgestattet sind. Dabei erreichen insbesondere das Ladenhandwerk und die Spezialanbieter deutlich höhere Leistungskennziffern.
- Der geplante Drogeriemarkt ist als Entlastungsfiliale für den dm-Markt „Am Hellenkreuz“ geplant. Er trifft auf eine hohe Wettbewerbsintensität, die die Umsatzerwartung einschränkt. Im Vergleich zu den Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen der Region ist damit eine durchschnittliche Leistungsfähigkeit zugrunde zu legen. Einzig die Versorgungszentren mit einem hohen Spezialangebot (z. B. Bonner Innenstadt) erzielen auch höhere Flächenleistungen in diesem Angebotssegment.
- Für die Apotheke wird mit einer Umsatzerwartung von 2,0 Mio. € ein Ansatz gewählt, der leicht über dem durchschnittlichen Umsatz der Apotheken in der Region liegt (ca. 1,9 Mio. €).[6] Auch für den Sortimentsbereich Optik wurde ein betriebsbezogener Planumsatz be-

[6] In den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen wurden insgesamt 69 Apo-theken mit der dem Kunden zugänglichen Verkaufsfläche (inkl. dem Verkaufsraum hinter der Theke, jedoch ohne Nebenräume) erfasst. Die durchschnittliche Verkaufsfläche einer Apotheke beläuft sich demnach auf knapp 40 m², der durch-schnittliche Umsatz auf knapp 1,9 Mio. €. In der Projektplanung wird die Verkaufs-fläche der Apotheke mit 150 m² angegeben und umfasst damit auch die Neben-räume zur Lagerung der Arzneimittel.

rücksichtigt, der über dem durchschnittlichen Betriebsumsatz in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen liegt.[7]

- Bei Büchern, Zeitschriften bestehen vor allem in den zentralen Versorgungsbereichen hohe Umsatzwerte, in denen leistungsfähige Buchhandlungen ansässig sind (u. a. Bonn-Innenstadt). Ansonsten ist das Angebot durch z. T. sehr kleine Fachgeschäfte geprägt. Die projektierte Fläche im Einkaufszentrum liegt in der Leistungsfähigkeit auf einem durchschnittlichen Niveau.

- Im Bereich der Bekleidung wird für das Planvorhaben eine Flächenleistung zugrunde gelegt, die deutlich über den Leistungskennziffern in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen liegt. Einzig in der Bonner Innenstadt mit einem differenzierten und sehr leistungsfähigen Bekleidungsangebot wird eine höhere verkaufsflächenbezogene Umsatzleistung erzielt.
- Im Angebotssegment Schuhe soll der ansässige Fachmarktanbieter in das Einkaufszentrum integriert werden, so dass aufbauend auf dem Bestandsumsatz eine moderate Umsatzsteigerung zugrunde gelegt wird. Damit liegt der Planumsatz leicht unter den Umsatzkennziffern der untersuchten Wettbewerber in den zentralen Versorgungsbereichen. Dies resultiert vor allem aus den Unterschieden in der Angebotsstruktur, da es sich in den zentralen Versorgungsbereichen überwiegend um kleinteilige Fachgeschäfte handelt.
- Das Sportangebot beschränkt sich auf wenige Anbieter in den größeren zentralen Versorgungsbereichen. Hierbei sind überwiegend kleinere und mittlere Fachgeschäftsstrukturen vorzufinden, für die vergleichbare Umsatzleistungen zugrunde gelegt werden wie für das Planvorhaben. Eine höhere Leistungsfähigkeit können z. T. die Anbieter im Bonner Zentrum und kleinteilige Spezialanbieter erzielen.
- Bei Elektrowaren ist nur ein geringes Angebot in den zentralen Versorgungsbereichen festzustellen. Die Fachgeschäfte erzielen Flächenleistungen von ca. 4.000 – 6.000 € je m² Verkaufsfläche, während für den geplanten Elektrofachmarkt aufgrund der zu erwartenden hohen Marktbedeutung auch eine hohe Leistungsfähigkeit für einen großen Markt mit über 3.000 m² Verkaufsfläche unterstellt wird.
- Für den Einrichtungsbedarf wird eine Flächenleistung für das Planvorhaben zugrunde gelegt, die derjenigen der in den zentralen Versorgungsbereichen ansässigen Betrieben entspricht.

Der Vorwurf der Annahme einer zu hohen Umsatztätigkeit im Bestand und zu geringer Planumsätze ist bei den spezifischen strukturellen Gegebenheiten im Wettbewerbsumfeld somit nicht haltbar.

Einzugsgebiet und Umsatzherkunft

Die Zonierung wurde in Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse ausdifferenziert. Gleichwohl wird das geplante Einkaufszentrum die im Rahmen eines Hauptzentrums auch planerisch verfolgte Versorgung der Bevölkerung der gesamten Stadt Bornheim übernehmen. Dies bezieht sich vor allem auf die zentrenrelevanten Angebote, für die heute ein hoher Kaufkraftabfluss aus Bornheim besteht, weil kein angemessenes Angebot vorhanden ist.[8]

Für Alfter und Bonn-Nord (Zone 2) werden insgesamt geringere Abschöpfungsquoten unterstellt als im restlichen Bornheimer Stadtgebiet (Zone 1b), da für die Bevölkerung wichtige andere Einkaufsorte (u. a. Oedekoven, verschiedene Einkaufsstandorte in Bonn selbst) in räumlicher Nähe bestehen. Die angesetzten Abschöpfungsquoten berücksichtigen damit neben Raumbeziehungen auch Wettbewerbsstrukturen, so dass die Kritik unbegründet ist.

[7] In den zentralen Versorgungsbereichen beläuft sich der betriebsbezogene Durch-schnittsumsatz der 59 erhobenen Optiker auf ca. 0,3 Mio. €.

[8] Das Interesse der Bornheimer Bürger auch in den relativ weit entfernten Vorgebirgsortschaften (u. a. Walberberg, Merten, Rösberg) zeigt auch die überdurchschnittliche Beteiligung von Kunden an der Unterschriftenaktion in Walberberg (ca. 38 %, während am Standort Bornheim nur 43 % der Unterschriften gesammelt wurden).

Gleiches gilt auch für den vermeintlichen Widerspruch zwischen den Abschöpfungsquoten bei Elektrowaren und der prognostizierten Umverteilung. Hierbei ist in erster Linie zu berücksichtigen, dass selbst nach Realisierung des geplanten Elektrofachmarktes in der Bonner Innenstadt im Untersuchungsraum ein geringes Angebot besteht, so dass große Abflüsse bei Elektrowaren in weiter entfernte Angebotsstandorte (z. B. Köln, Sankt Augustin) ausgelöst werden, die durch das Planvorhaben reduziert werden.

Auswirkungen des Vorhabens
Es wurde sowohl für die Bestandsumsätze als auch für die Wettbewerbsanalyse eine sortimentsbezogene Betrachtung gewählt. Die Ergebnisdarstellung wurde in ihrer Gliederung an die planungsrechtlichen Festsetzungen angepasst, d. h. die zu erwartenden Auswirkungen der marktüblichen Randsortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte wurden dem Betrieb mit dem jeweiligen Kernsortiment zugeordnet.

Da im Rahmen des projektierten Einkaufszentrums die Neuaufstellung von drei bereits am Standort ansässigen Betrieben geplant ist, müssen die Bestandsumsätze in der Auswirkungsbetrachtung berücksichtigt werden. Von „Abschlägen für Bestandsumsätze“ zu sprechen ist somit nicht gerechtfertigt und suggeriert eine (nicht gerechtfertigte) Nicht-Berücksichtigung von Planumsätzen. Die Bestandsumsätze werden transparent in der Darstellung der Auswirkungen ausgewiesen. Für alle Nutzer, die heute bereits am Standort ansässig sind, werden für den Realisierungsfall höhere Planumsätze angesetzt, so dass ein zu erwartender Attraktivitäts-zuwachs berücksichtigt wurde.

Auch bei der Umverteilung außerhalb des Einzugsgebietes und gegenüber dem Versandhandel handelt es sich nicht um „Abschläge“. Vielmehr resultieren diese aus der konkreten räumlichen Lage zwischen Köln und Bonn, die auch in einer Plausibilitätsprüfung Beachtung finden sollte. Im Einzelnen belaufen sich diese Umverteilungen nach der Fortschreibung der Untersuchung.

- auf ca. 0,4 Mio. € Umsatz bei Büchern, der bei Ergänzung des stationären Handels überwiegend dem Internethandel verloren gehen dürfte,
- auf ca. 0,1 Mio. € bei Optik, der aufgrund der hohen Spezialisierung gegenüber der Stadt Köln umverteilt wird,
- auf ca. 2,2 Mio. € bei Bekleidung, der infolge einer Ergänzung des örtlichen Angebotes aus einer räumlichen Umorientierung der Verbraucher resultiert,
- auf ca. 1,0 Mio. € bei Sport, der aktuell ebenfalls überwiegend im Oberzentrum Köln gebunden wird,
- auf ca. 0,8 Mio. € beim Einrichtungsbedarf, der sich auf eine Vielzahl von Angeboten in der Region beziehen wird, da die Verbraucher bei einem langfristigen Sortiment bereit sind, relativ große Entfernungen zum Einkauf zurückzulegen.

Damit wird deutlich, dass die Ergänzung des Einzelhandelangebotes in Bornheim zu einer begrenzten Kaufkraftrückholung beitragen kann, die aufgrund der räumlichen Lage und Pendlerverflechtungen heute – mangels attraktiver Angebote – vorwiegend nach Köln abfließt. Einzig für das Elektrosortiment (ca. 6,3 Mio. € Umsatz) liegen die prognostizierten Umverteilungswerte für Standorte außerhalb des Untersuchungsgebietes auf relativ geringem Niveau. Für Elektrowaren ist die geringe Versorgungsausstattung mit großen Elektrofachmärkten anzusetzen, die aufgrund ihrer hohen Werbepräsenz Verbraucher aus einem räumlich erweiterten Einzugsgebiet anziehen. Demgemäß kann für dieses Angebotssegment davon ausgegangen werden, dass aktuell vor allem nach Köln und Sankt Augustin hohe Kaufkraftabflüsse aus dem Einzugsgebiet bestehen, die durch den geplanten Elektrofachmarkt zukünftig gebunden werden können.

Unter Berücksichtigung der Wettbewerbssituation ist der Vorwurf, durch hohe Umverteilungen für Betriebe außerhalb des Untersuchungsgebietes, die Auswirkungen im direkten Umfeld geringgerechnet zu haben, somit nicht haltbar.

Gleiches gilt auch für die Auswirkungen auf Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die sich vor allem auf das Sortiment Elektrowaren beziehen. Die wichtigen Wettbewerber in Bornheim (Lamprichs, Nelles) und in Bonn (u. a. Bielinsky, ProMarkt) sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig, so dass für diese Betriebe/ Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen die höchsten Umverteilungen prognostiziert werden.

Für die Prognose der Auswirkungen bei Drogeriewaren innerhalb von Bornheim ist ebenfalls ein Blick auf die aktuellen Versorgungsstrukturen notwendig, um die zu erwartenden Umverteilungseffekte einschätzen zu können. Die strukturprägenden Drogeriemärkte dm „Am Hellenkreuz“ und Rossmann in Hersel befinden sich an dezentralen Standorten. Einzig in Merten ist die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Nahversorgungszentrum zu berücksichtigen. Die beiden kleineren Schlecker-Filialen in Bornheim-Zentrum und in Hersel sind zwischenzeitlich geschlossen. Aufgrund der räumlichen und der wettbewerbsbezogenen Beziehungen sind somit absolut und relativ die höchsten Umverteilungseffekte für die Standorte außerhalb Bornheimer zentraler Versorgungsbereiche zu prognostizieren.

Für die Kaufkraftstrom-Modellrechnung werden Annahmen zum Maß der Betroffenheit getroffen, die die Entfernung und die Angebotsüberschneidung des Wettbewerbers/ Standortes berücksichtigen. Dabei besteht jedoch grundsätzlich kein Wirkungszusammenhang, dass „die relative Betroffenheit tendenziell bei einem (umsatz) schwächeren Standort höher ausfallen muss“. Dies lässt sich am Beispiel der Auswirkungen auf den Bekleidungseinzelhandel verdeutlichen: In Bornheim besteht nur ein sehr eingeschränktes Bekleidungsangebot, dass nur eine geringe Kaufkraftbindung erzielen kann. Die Umsatz-Kaufkraft-Relation liegt bei ca. 36 %. Die Kaufkraft fließt vor allem nach Bonn, Köln und Brühl ab. Durch das geplante Einkaufszentrum ist im Sinne des Worst-Case-Ansatzes zu unterstellen, dass attraktive Fachmarktanbieter realisiert werden, die das fachgeschäftsbezogene An-gebot der Königstraße ergänzen. Demgemäß sind die absoluten und die relativen Auswirkungen auf den umsatzschwachen Standort Bornheim geringer als die der attraktiven Einkaufsstandorte in der Region, die aktuell die relevante Kaufkraft überwiegend binden.

Bei Drogeriewaren in der Gemeinde Alfter beschränken sich die Wettbewerbswirkungen vor allem auf die Drogeriewaren-Abteilung des Toom SB-Warenhauses im Gewerbegebiet Oedekoven. Der zentrale Versorgungsbereich Alfter-Ort verfügt nach Schließung des ursprünglich am Herrenwingert ansässigen Schlecker Marktes über keinen Drogeriemarkt, so dass – trotz der räumlichen Nähe – nur eine begrenzte Umverteilung gegenüber dem örtlichen Angebot zu erwarten ist; denn bereits heute wird die Kaufkraft an auswärtigen (Fachmarkt-)Standorten gebunden. Damit können städtebaulich bedeutsame Auswirkung auf die (Nah-)Versorgungsstrukturen der Gemeinde Alfter ausgeschlossen werden.

Für die geplante Aldi-Ansiedlung ist aufgrund der engen Filialdichte in der Region von einer Entlastungsfunktion auszugehen. Gleichwohl wird deutlich, dass die Kombination von Super- und Discountmarkt am Standort Umverteilungen auch auf andere Betriebe als nur des eigenen Filialnetzes auslösen wird. Diese werden im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse im Einzelnen dokumentiert und bewertet.

Die Ergebnisdarstellung wurde im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse ergänzt. Zur Erhalt der Lesbarkeit werden aber weiterhin marginale Umverteilungseffekte zusammengefasst (z. B. Bonner B- und C-Zentren). Im Rahmen der Kommentierung werden bedeutsame Wettbewerbswirkungen dargestellt und städtebaulich bewertet.

Im Fazit werden im Rahmen der „Plausibilitätsprüfung“ relativ abstrakte Wirkungszusammenhänge zur Prüfung herangezogen, ohne dass das Büro Junker und Kruse die

spezifischen Wettbewerbsstrukturen im räumlichen Umfeld beachtet. Die darauf aufbauende Vermutung, dass die Auswirkungen für das nähere Umfeld höher ausfallen werden, als im Rahmen der Auswirkungsanalyse prognostiziert, ist vor diesem Hintergrund nicht zu begründen.

Städtebauliche Bewertung der Auswirkungen
Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen regelmäßig dann vor, wenn:

- die Versorgung der Bevölkerung nicht mehr gewährleistet ist, da infolge eines Planvorhabens flächendeckende Geschäftsaufgaben bzw. Aufgaben von strukturprägenden Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen zu befürchten sind, bzw.
- das Planvorhaben zu Leerständen und damit zu einer Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche führt.

Für das Lebensmittelangebot der Stadt Bornheim spielt der Planstandort mit dem ansässigen Toom-Markt bereits heute eine große Rolle. Für die Bewertung der städtebaulichen Auswirkungen ist somit zu berücksichtigen, dass es sich um die Neuaufstellung eines eingeführten Nahversorgungsstandortes handelt. Die Ansiedlung eines Aldi-Marktes wird zu einer Attraktivitätssteigerung führen, die aber unter städtebaulichen Aspekten zu einer Stärkung der städtebaulich integrierten Versorgungsstrukturen (Zentraler Versorgungsbereich) führt. Städtebaulich negative Auswirkungen wären dann zu unterstellen, wenn der Edeka-Markt an der Königstraße schließen würde. Dies ist aber angesichts der bestehenden Wettbewerbsverhältnisse mit Aldi „Am Hellenkreuz“ und Toom am Standort Schumacher Straße nicht zu erwarten.

Für das Drogerieangebot beziehen sich die dargestellten Wettbewerbswirkungen innerhalb der Stadt Bornheim überwiegend auf Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Für Bornheim-Zentrum und Hersel ist zwischenzeitlich kein Drogeriemarktangebot mehr zu verzeichnen, so dass die Ansiedlung eines solchen Betriebes die Nahversorgungsfunktionen für den Siedlungsbereich Bornheim-Roisdorf deutlich verbessern würde, ohne dass negative städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind.

Auch für die Auswirkungen im Bereich Elektrowaren/ Foto können für die Bornheimer zentralen Versorgungsbereiche negative städtebauliche Auswirkungen ausgeschlossen werden, die von größeren Umverteilungseffekten betroffenen Betriebe befinden sich an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Bei den Effekten auf Brühl und Rheinbach handelt es sich in erster Linie um eine Umorientierung bisher aus Bornheim abfließender Kaufkraft, da in der Stadt Bornheim und in der Region heute ein sehr geringes Angebot vorhanden ist.

In den Angebotssegmenten Bekleidung und Schuhe wird das Einkaufszentrum mit größeren Fachmärkten das betriebstypenspezifische Angebot der Königstraße ergänzen. Aufgrund der Unterschiede in puncto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau sind für die geplanten Textilfachmärkte nur eingeschränkte Angebotsüberschneidungen insbesondere mit den kleinteiligen Bekleidungsangeboten in der Königstraße aufzuzeigen.

Der Standort soll nach den planerischen Überlegungen der Stadt Bornheim als Ergänzungsstandort für den überwiegend großflächigen Einzelhandel innerhalb des Hauptzentrums Bornheim-Roisdorf fungieren. Das projektierte Einkaufszentrum folgt diesem grundlegenden Planungsziel.

Im Fazit sind aus den ermittelten Umverteilungseffekten keine städtebaulichen Auswirkungen für zentrale Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Versorgung abzuleiten.

Kompatibilität mit dem Entwurf des LEP NRW (Sachlicher Teilplan Groß- flächiger Einzelhandel)
Die vorgelegte Auswirkungsanalyse stellt eine differenzierte Betrachtung aller relevanten Aspekte der Angebots- und Nachfragesituation dar, auf der aufbauend eine Prognose zu den absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen vorgenommen wird. Die Kritik an der Anlage und Methodik der Untersuchung wird somit unter Hinweis auf die vorherigen Ausführungen zurückgewiesen.

Der Planstandort ist dem durch Stadtratsbeschluss legitimierten Hauptzentrum Bornheim-Roisdorf zugeordnet. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist mit der Bezirksregierung abgestimmt und in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen worden. Zu weiteren Aspekten wird auf die separate nachfolgende Stellungnahme zum Zentrenkonzept verwiesen.

Ermittlung des Kundenaufkommens
Die Quellen zu den angesetzten durchschnittlichen Einkaufsbeträgen je Kunde sind im Rahmen der Auswirkungsanalyse dokumentiert. Es handelt sich um zahlende Kunden, eine Berücksichtigung von Schaukunden und Verbundeffekten zwischen den Nutzungen im Einkaufszentrum wurde nicht vorgenommen.

3.3 Plausibilitätsprüfung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bornheim, Büro Junker und Kruse, Dortmund, Stand Januar 2013

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplanverfahren Ro 17 wurde vom Gewerbeverein Bornheim im Januar 2013 eine Gutachterliche Bewertung des Büros Junker + Kruse 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. Die Stadt Bornheim nimmt dazu wie folgt Stellung:

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:

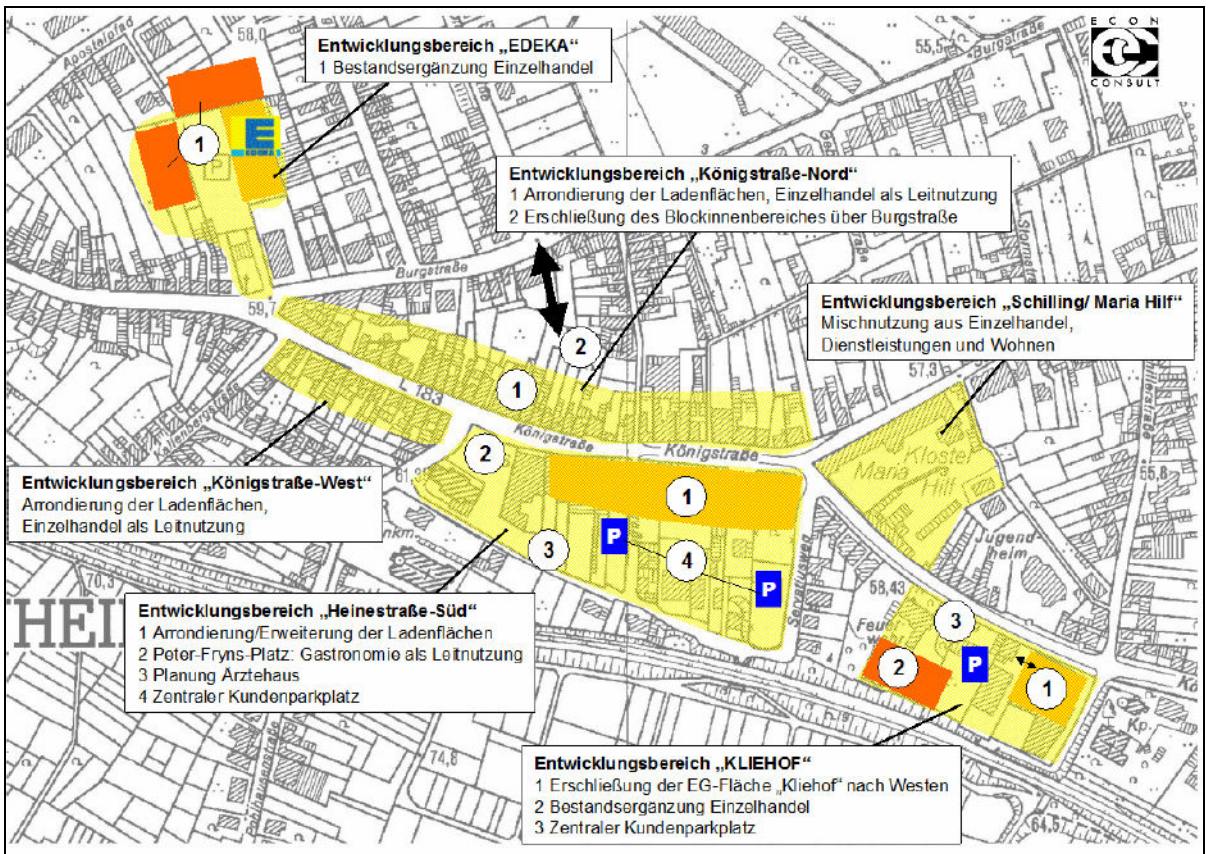
Im Kap. 2 „Allgemeine Kritikpunkte" wird zunächst darauf verwiesen, dass die Einzelhandelsausstattung für die Stadtteile Hersel/ Uedorf/ Widdig seien falsch be-rechnet, da das Gewerbegebiet Bornheim-Süd als getrennter Standortbereich ge-wertet wurde. Diese methodische Vorgehensweise wurde jedoch von 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. zusam-mengestellt 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 E-CON 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. ME-GA 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 Born-heim“ im Rathausumfeld. Dieser zweite Nutzungsschwerpunkt ist in seiner Entstehung auf die kommunale Neugliederung des Raumes Bonn im Jahre 1969 zurück-zuführen, 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 zentral-örtlicher 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 Rettungs-wache 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 Neu-bau 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 Born-heim 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 an-gesprochene 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.

An dem im wirksamen Flächennutzungsplan für das Versorgungszentrum Bornheim/ Roisdorf vorgegebene Entwicklungskonzept soll festgehalten werden. Würde man der mit der „Plausibilitätsprüfung“ vorgeschlagenen Linie folgen, die Funktion des Hauptzentrums aus-

schließlich auf die historische 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. 11.000 m² Einzelhandelsverkaufsfläche ohne Sortimentsauflagen errichtet werden können. Vor diesem Hintergrund ist es aus städtebaulicher Sicht von großem Vorteil, dass über das Bebauungsplanverfahren ein Sondergebiet entwickelt wird, mit dem in Hinblick auf den Einzelhandel in der Königstraße verträgliche Einzelhandelsnutzungen in diesem Bereich des Hauptversorgungszentrums realisiert werden können.

4. Stellungnahmen der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange

4 Interroute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow,
Schreiben ohne Datum

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme. Die aktuelle Adresse für planbedingte Anfragen und Leitungsauskünfte wird im Verfahren weiterhin beachtet.

5 Vodafone D2 GmbH, D2-Park, 40878 Ratingen,
Schreiben vom 13.09.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme. Die bestehenden Leitungen wurden in der Planung bereits berücksichtigt. Eine planungsrechtliche Sicherung dieser Leitungen ist aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht erforderlich.

6 PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen
Schreiben vom 17.09.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme. Es sind derzeit keine Änderungen des Plangebiets vorgesehen. Sofern sich jedoch Änderungen des Plangebiets ergeben, wird das Unternehmen benachrichtigt und um Abgabe einer Stellungnahme zu diesem geänderten Bereich aufgefordert.

7 Polizeipräsidium Bonn, Postfach 2838, 53018 Bonn,
Schreiben vom 09.10.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Die Empfehlungen zur Kriminalprävention werden in den Festsetzungen teilweise berücksichtigt. Die Empfehlungen zum Schutz vor Einbrüchen bei der Planung von Hochbaumaßnahmen werden als Hinweis aufgenommen. Zudem wird auf die Möglichkeit der kostenfreien Beratung mit den angegebenen Kontaktmöglichkeiten hingewiesen. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass die Checkliste Empfehlungen zur gefahrenvorbeugenden Gestaltung u. a. von Freibereichen, Stellplätzen, Tiefgaragen und Parkhäusern enthält, die über die Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan hinausgehen.

8 Polizeipräsidium Bonn / Direktion Verkehr, Königswinterer Straße 500, 53227 Bonn-Ramersdorf
Schreiben vom 09.10.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme

9 DB Services Immobilien GmbH, Deutz-Mühlheimer-Straße 22-24, 50679 Köln,
Schreiben vom 11.10.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme. Im Planverfahren sind durch die geplante Art der baulichen Nutzung keine aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Bahnflächen erforderlich. Die Hinweise zum einzuhaltenden Abstand von Bepflanzungen und der Sicherungspflicht des Grundstückseigentümers sowie die Hinweise zum Ausschluss der Ableitung und Versickerung von Oberflächenwasser auf dem Bahngelände unter Verwendung der genannten Regelwerke sowie auf die Beachtung von Schutz- und Antragsverfahren bezüglich des Einsatzes von Baukränen im Bereich der Bahntrasse werden jeweils als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Hinweise auf die Gestaltung von Werbeanlagen entlang der Bahnflächen werden in den textlichen Festsetzungen zu den Werbeanlagen berücksichtigt.

10 DB Services Immobilien GmbH, Deutz-Mühlheimer-Straße 22-24, 50679 Köln,
Schreiben vom 29.10.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Die Angaben zur Lage von Kabeltrassen wird zur Kenntnis genommen. Die diesbezüglichen Hinweise zur Beachtung bei Baumaßnahmen im Nahbereich der Leitungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Stellungnahme des zusätzlich betroffenen Leitungsträgers liegt bereits vor und wurde entsprechend berücksichtigt.

11 RWE Deutschland AG, Kuchenhelmer Straße 1-3, 53881 Euskirchen
Schreiben vom 09.10.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Die Hinweise zur Lage und Funktion der vorhandenen Transformatorenstation sowie zur Lage der Bestandsleitungen werden zur Kenntnis genommen. Die Bestandsleitungen außerhalb des entfallenden Abschnittes der Schumacher Straße werden durch Geh,- Fahr-, und Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert. Für die entfallende Transformatorenstation werden Ausweichflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Die Planung wird mit dem Unternehmen im Zuge des weiteren Verfahrens abgestimmt.

12 ARS GmbH, Josef-Kitz-Straße 5, 53840 Troisdorf
Schreiben vom 11.09.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Die Einrichtung einer Parkverbotszone innerhalb der Wendeanlage der Siegburger Straße ist außerhalb des Planverfahrens zu prüfen, da diese nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden kann. Die weiteren Hinweise zur frühzeitigen Benachrichtigung und Gewährleistung einer technisch sicheren Entsorgungsmöglichkeit werden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

13 Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf,
Schreiben vom 12.09.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme. Die Empfehlung zur Durchführung einer Sicherheitsdetektion im Falle von Erdarbeiten mit erheblich mechanischer Belastung wird als Hinweis aufgenommen. Zudem wird auf das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW - Rheinland „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ sowie auf die weitere Informationsmöglichkeit auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hingewiesen. Weiterhin wird auf das entsprechende Aktenzeichen bei der Notwendigkeit einer Rückmeldung hingewiesen.

14 Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville-Eifel,
Postfach 120161, 53874 Euskirchen
Schreiben vom 14.09.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Durch den zusätzlichen Verkehr verschlechtert sich die Verkehrsqualität im Knoten Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße gegenüber dem Prognose-Null-Fall nicht. Die Wartezeiten erhöhen sich nur marginal.

Die Darstellung der Kostentragung zur Herstellung von möglichen Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Bonner Straße / Herseler Straße wird zur Kenntnis genommen. Durch die Planung ist keine Herstellung aktiver Schallschutzmaßnahmen entlang der genannten Straßen erforderlich. Die Neubezeichnung der Bonner Straße wurde geprüft

15 Stadt Wesseling, Der Bürgermeister, 50387 Wesseling
Schreiben vom 20.09.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Für die Verkaufsflächen werden in den textlichen Festsetzungen jeweils sortimentsbezogene Obergrenzen festgesetzt. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche von 13.500 m² darf jedoch mit allen Sortimenten insgesamt nicht überschritten werden. Darüber hinaus wurden die zulässigen Verkaufsflächen im Sortiment Elektroartikel reduziert und im Sortiment Bekleidung erhöht. Die Ergebnisse der einzelhandelsspezifischen Auswirkungen sind dem Fachgutachten der BBE Handelsberatung GmbH zu entnehmen.

16 Deutsche Telekom Technik GmbH, In den Herrenbenden 29-31,
53879 Euskirchen,
Schreiben vom 21.09.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Die Darstellungen zum Zeit- und Kostenaufwand im Zusammenhang mit möglichen Verlegungen von Telekommunikationslinien wird zur Kenntnis genommen. Die Kostenübernahme möglicher planbedingter Umverlegungen erfolgt durch den Vorhabenträger. Die vorhandenen Telekommunikationslinien innerhalb der zukünftigen Sondergebietsflächen, die nicht in öffentliche Flächen verlegt werden oder durch den Wegfall der Schumacher Straße nicht betroffen sind, werden durch Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte planungsrechtlich gesichert.

17 Rat der Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, Fachgebiet 3.4, 53347 Alfter, Schreiben vom 19.09.12

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Die Befürchtung einer Gefährdung des örtlichen Einzel- und Fachhandels, insbesondere in Alfter-Ort im Bereich des Hertersplatz wird zur Kenntnis genommen. Zudem wird die Befürchtung eines erhöhten Kaufkraftabflusses durch die geplante Konzentration des Einzelhandels und die Befürchtung des Attraktivitätsverlustes des Ortskerns der Gemeinde Alfter zur Kenntnis genommen. Nach dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens sind jedoch mit keinem der relevanten Sortimente wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten. Das Einzelhandelsgutachten wurde überarbeitet. Dabei wurde eine Differenzierung der Werte für die Gemeinde Alfter und den zentralen Versorgungsbereich Alfter-Ort vorgenommen.

18 Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, Fachgebiet 3.4, 53347 Alfter, Schreiben vom 27.09.12

Die Befürchtung der Entstehung zentrenschädlicher Kaufkraftabflüsse für die Gemeinde Alfter wird zur Kenntnis genommen. Nach dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens sind jedoch mit keinem der relevanten Sortimente wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, so dass zentrenschädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

Im Rahmen der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse wurden die zu erwartenden Auswirkungen vertiefend dargestellt. Es wird deutlich, dass für Alfter-Ort nur sehr begrenzte Wettbewerbsüberschneidungen zu erwarten sein werden. Von besonderer Relevanz ist dabei, dass für den am Hertersplatz ansässigen Edeka-Markt nur begrenzte Umsatzverluste prognostiziert werden. Negative Sekundäreffekte auf den Standort Alfter-Ort infolge einer Gefährdung des wichtigsten Magnetbetriebs können somit definitiv ausgeschlossen werden.

Der Darstellung einer Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots wird nicht gefolgt. Die Gemeinde wurde im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplan frühzeitig beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Des Weiteren haben im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und des Einzelhandelsstandort- und Zentrenskonzeptes Bornheim interkommunale Abstimmungsgespräche stattgefunden.

Im Einzelhandelsgutachten wird der Nachweis erbracht, das mit dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Gemeinde Alfter hervorgerufen wird. Die Darstellung der umsatzbedingten Auswirkungen in Bezug auf die Gemeinde Alfter, insbesondere die Auswirkungen durch Kopplungseffekte, wurde im Einzelhandelsgutachten ergänzt. Die Kopplungseffekte wurden im Gutachten grundsätzlich bereits durch hohe Planumsätze berücksichtigt. Im Zuge der Überarbeitung des Gutachtens wurden zudem eine Anpassung an die aktuellen Gegebenheiten vorgenommen.

Das Hauptzentrum übernimmt nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim die gesamtstädtische Versorgungsfunktionen, demgemäß ist zur Bewertung der Regelvermutungsgrenze des Beeinträchtigungsverbotes als Ziel 3 des LEP-Entwurfs die Gegenüberstellung des Planumsatzes und der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, welches hier das gesamte Stadtgebiet der Stadt Bornheim als betroffener Gemeindebereich ist, vorzunehmen. Da nach dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim sowie der benachbarten Kommunen zu erwarten sind, wird kein Verstoß gegen das Beeinträchti-

gungsverbot gesehen. Die städtebaulichen Belange der Gemeinde Alfter wurden mittels der Bewertung der sortimentsspezifischen Auswirkungen der Planung mit berücksichtigt.

Die Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln.

Empfehlung zur Herstellung der empfohlenen verkehrlichen Maßnahmen im Vorfeld der Realisierung des Einkaufszentrums
Mit dem Vorhabenträger wird ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, der den Bau des Kreisels zur Anbindung des Einkaufszentrums an die Bonner Straße zeitlich und technisch gewährleistet. Die Planung des Kreisels Bonner Straße / Hersel Str. läuft derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren.

19 Regionalgas Euskirchen GmbH & Co.KG., Postfach 1146, 53861 Euskirchen, Schreiben vom 09.10.12

Regionalgas Euskirchen GmbH & Co. KG

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Die Gasleitung im südlichen Abschnitt der Schumacher Straße entfällt durch die geplante Überbauung und soll nach Nordosten verlegt werden. Um die Lage planungsrechtlich langfristig zu sichern, wird dazu ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL 1) festgesetzt. Der Anschluss der verlagerten Leitung an den Bestand erfolgt damit im Bereich der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg. Mit dieser Maßnahme soll der Ringschluss der vorhandenen Gasleitung und somit eine sichere Netztopologie gewährleistet werden. Der Hinweis zur Kostentragung von Leitungsverlegungen wird zur Kenntnis genommen.

Wasserwerk der Stadt Bornheim

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Die Trinkwasserleitung im südlichen Abschnitt der Schumacher Straße entfällt durch die geplante Überbauung und soll nach Nordosten verlegt werden. Um die Lage planungsrechtlich langfristig zu sichern, wird dazu ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (GFL 1) festgesetzt. Der Anschluss der verlagerten Leitung an den Bestand erfolgt damit im Bereich der Siegburger Straße und der Straße Widdiger Weg. Mit dieser Maßnahme soll der Ringschluss der vorhandenen Trinkwasserleitung und somit eine sichere Netztopologie gewährleistet werden. Der Hinweis zur Kostentragung von Leitungsverlegungen wird zur Kenntnis genommen.

Abwasserwerk Stadt Bornheim

Stellungnahme Stadt Bornheim:
Die Entsorgung des häuslichen Schmutzwassers ist über die vorhandenen Anschlüsse an die Mischwasserkanäle in der Bonner Straße, dem verbleibenden Abschnitt der Schumacher Straße und der Straße Widdiger Weg möglich. Bei der Einleitung ist die jeweilige Vorflut zu berücksichtigen. Weitere Anschlusspunkte können bei Erfordernis mit dem Abwasserwerk im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens abgestimmt werden.

In der Begründung zum Bebauungsplan wird auf den bilanzierten Befestigungsgrad des Generalentwässerungsplans hingewiesen, demzufolge bei Überschreitung der Versiegelung im Sondergebiet private Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser vorzusehen sind bzw. die dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen ist.

Es wird ein Hinweis bezüglich der Herstellung eines ausreichenden baulichen Überflutungsschutzes insbesondere für Räume und Zugänge unterhalb der Rückstauebene im Bebauungsplan aufgenommen.

Der Hinweis, dass bei Wegfall von Entsorgungsleitungen ein finanzieller Ausgleich mit dem Abwasserwerk der Stadt Bornheim zu vereinbaren ist, wird zu Kenntnis genommen.

20 Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg
Schreiben vom 10.10.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Im Bebauungsplan werden Hinweise zur Lage des Plangebiets innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Urfeld aufgenommen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass der Neubau und die Änderung von Straßenverkehrsflächen sowie für Parkplatzanlagen mit mehr als 20 Stellplätzen genehmigungspflichtig sind.

Die Niederschlagswasserbeseitigung wird im Rahmen der Baugenehmigung geregelt.

Es wird ein Hinweis auf die notwendige Beantragung der wasserrechtlichen Erlaubnis für die Herstellung von Versickerungsanlagen aufgenommen. Zudem wird auf den Umgang mit Bauschutt und auf die Voraussetzungen für den Einbau von Recyclingbaustoffen hingewiesen.

Die vorhandenen Gehölze und Flächen, insbesondere im Bereich des Bahndamms, wurden im Rahmen der artenschutzrechtlichen Potentialanalyse bereits untersucht. Die Ergebnisse wurden durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit berücksichtigt.

21 Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf,
Schreiben vom 10.10.2012 und 05.11.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme. Gebäude und sonstige baulichen Anlagen mit einer Höhe von über 20 m sind nicht vorgesehen. Eine Prüfung im Zuge der Baugenehmigung ist daher nicht erforderlich.

22 NETCOLOGNE Gesellschaft für Telekommunikation mbH, Am Coloneum 9,
50829 Köln
Schreiben vom 11.10.2012

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme.

23 Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt Berliner Platz 2, 53103 Bonn
Schreiben vom 09.11.2012

Im Einzelhandelsgutachten wird der Nachweis erbracht, das mit dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bornheim sowie der benachbarten Kommunen zu erwarten sind. Die sortimentsspezifischen Auswirkungen sind dem Einzelhandelsgutachten zu entnehmen. Die Darstellung der umsatzbedingten sortimentsspezifischen Auswirkungen in Bezug auf die Gemeinde Alfter, insbesondere die Auswirkungen durch Kopplungseffekte, wurde im Einzelhandelsgutachten ergänzt. Die Kopplungseffekte wurden im Gutachten grundsätzlich bereits durch hohe Planumsätze berücksichtigt.

Im Hinblick auf das Argument der Mitversorgung unterversorgter Ortsteile (Bornheim, Brenig) ist anzuführen, dass die Ortsteile Bornheim, Roisdorf, Brenig einen zusammenhängenden Siedlungsbereich bilden, während Alfter-Ort und die nördlichen Bonner Stadtteile eigenständige Siedlungseinheiten bilden. Die Entfernung nach Alfter-Ort beträgt ca. 2,5 km, nach Bonn-Dransdorf ca. 3,5 km, während sich die v. g. Bornheimer Siedlungsflächen in einem Radius von max. 3 km befinden. Einzig Wohngebiete in Brenig weisen teilweise eine größere Entfernung zum Planstandort auf. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass Brenig lediglich über eine rudimentäre Nahversorgungsausstattung verfügt, so dass dem Planstandort bereits heute eine wichtige Versorgungsfunktion für diesen Ortsteil beizumessen ist. Im Gegensatz dazu verfügen sowohl Alfter als auch der Bonner Norden über differenzierte eigene Nahversorgungsstrukturen, die eine geringere Marktdurchdringung der Nahversorgungseinrichtungen im geplanten Einkaufszentrum erwarten lässt.

Darüber hinaus wird ein höherer Kaufkraftabfluss aus dem Bonner Norden, vor allem im Sortiment Bekleidung, geltend gemacht, da das Einkaufszentrum die ansässigen Zielgruppen bedient. Die Bevölkerung des Bonner Nordens wird sich nur in begrenztem Maße auf das Angebot des Einkaufszentrums orientieren. Einerseits begründet sich dies aus der Nähe zur Bonner City, andererseits aber auch aus den für die Stadtteilbevölkerung in Wohnungsnähe an sonstigen Standorten in Bonn-Nord verfügbaren Alternativangeboten (u. a. Tannenbusch-Center, verschiedene Anbieter in Auerberg, Buschdorf und auch an der Bornheimer Straße).

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bornheim welches gleichzeitig als Hauptzentrum ausgewiesen ist. Die Abgrenzung und Zuweisung der Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs erfolgte im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt. Das Hauptzentrum übernimmt nach den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts die gesamtstädtische Versorgungsfunktionen, demgemäß ist zur Bewertung der Regelvermutungsgrenze des Beeinträchtigungsverbotes als Ziel 3 des LEP-Entwurfs die Gegenüberstellung des Planumsatzes und der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, welches hier das gesamte Stadtgebiet der Stadt Bornheim als betroffener Gemeindebereich ist, vorzunehmen. Da nach dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim sowie der benachbarten Kommunen zu erwarten sind, wird kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gesehen. Die städtebaulichen Belange der Nachbarkommunen wurden mittels der Bewertung der sortimentsspezifischen Auswirkungen der Planung mit berücksichtigt.

Das Verfahren zur Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt derzeit parallel zum Bebauungsplanverfahren und in Abstimmung mit der Bezirksregierung Köln.

24 Stadt Brühl, der Bürgermeister, Rathaus, 50319 Brühl
Schreiben vom 30.10.2012

Die Verkaufsflächenobergrenzen im Sortiment Elektroartikel wurden gegenüber der vorangegangenen Planung reduziert. Die sortimentsspezifische Verträglichkeit wurde geprüft. Die Ergebnisse sind dem Einzelhandelsgutachten der BBE Handelsberatung GmbH zu entnehmen.

Die Anmerkung der nicht haltbaren, da nicht sortimentsbezogenen Festsetzung zu den sonstigen Einzelhandelsbetrieben (Shops) kann nicht nachvollzogen werden. Für diese kleinteiligen Einzelhandelsbetriebe sind Verkaufsflächen mit allen zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf entsprechender maximaler Flächengröße zulässig. Für die festgesetzten Sortimente im Bebauungsplan sind betriebsform- und standortunabhängig die maximal zulässigen Verkaufsflächen einzuhalten. Verkaufs-

flächen im Sortiment Unterhaltungselektronik sind demnach im Rahmen der maximal zulässigen Verkaufsflächen (hier max. 3.200 m²) auch innerhalb der sonstigen Einzelhandelsbetriebe zulässig, sofern diese durch andere großflächige Anbieter im Einkaufszentrum nicht bereits ausgeschöpft werden.

25 Erftverband, Postfach 1320, 50103 Bergheim
Schreiben vom 26.07.2012

Die Grundwassermessstelle wird nach Möglichkeit gesichert. Wenn dies technisch nicht möglich ist, soll Sie in Abstimmung mit dem Erftverband auf Kosten des Vorhabenträgers in den Randbereich des Plangebiets in räumlicher Nähe zum derzeitigen Standort außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen verlegt werden.