

Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf

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

1. Stellungnahme 1 Schreiben vom 02.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Datengrundlage zur Planung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Der Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße befindet sich nicht im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans und ist als separates Planverfahren anzusehen, welches jedoch inhaltlich im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan steht. Die Ausführungsplanung des betreffenden Kreisverkehrs erfolgt derzeit parallel durch das damit beauftragte Fachplanungsbüro. Die bisher veröffentlichte Planung ist dabei als Vorplanung anzusehen, welche lediglich der Vorprüfung zur grundsätzlichen Realisierbarkeit sowie der Analyse möglicher Konfliktpotentiale dient. Die Vorplanung wurde auf Grundlage von Katasterdaten erarbeitet. Das zusätzlich verwendete Luftbild dient lediglich der geeigneteren Visualisierung mit möglichst umfassender Darstellung der Vorplanung und der Umgebung des geplanten Bauwerks.

Bedenken zur technischen Abwicklung und zur Dimensionierung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die bei der technischen Ausbauplanung des Kreisverkehrs zu berücksichtigenden technischen Erfordernissen und Dimensionierungen auf Grundlage von Regelwerken und Vorschriften werden selbstverständlich beachtet, um einen nach den notwendigen technischen Anforderungen Rechnung tragenden Kreisverkehr erstellen zu können. Die zur Verfügung stehenden öffentlichen Flächen im Bereich des Kreuzungspunktes sind für die Unterbringung der technisch benötigten Flächen ausreichend. Eine zusätzliche Inanspruchnahme privater Flächen ist somit nicht erforderlich.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

2. Stellungnahme 2 Schreiben vom 05.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Verkehr auf Rathausstr., Bonner Str. und Umgehungsstraße:

Die Ausführungen und Erläuterungen zum Verkehrsaufkommen, zur möglichen Entwicklung der städtischen Verkehrssituation sowie zu möglichen Verkehrsverlagerungen werden zur Kenntnis genommen. Darüber hinaus werden die Bedenken zur zukünftigen Sicherheit von Schulwegen und Wegen zu Kindergärten im Zusammenhang mit der Verkehrsentwicklung zur Kenntnis genommen.

Verkehrliche Regelungen

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichmaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel

des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Die Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, sind im Wesentlichen auf den Bereich der Bonner Straße und der Rathausstraße zwischen Adenauerallee und Herseler Straße begrenzt. Auf den übrigen Straßenabschnitten ist nur mit nicht wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Eine Überlastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten, da die Knoten über ausreichende Leistungsfähigkeiten verfügen. Der nun in der Planung weiter fortgeschrittene Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße/Siegesstraße wird künftig eine gute Verkehrsqualität (B) erreichen können. Auf der Rathausstraße wird zukünftig mit dem Verkehr des Einkaufszentrums in etwa die heutige Belastung erreicht, da sich zuvor durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße L 183n hier leichte Entlastungseffekte ergeben werden. Dies wird auch im weiteren Verlauf der Bonner Straße zwischen Herseler Straße und Alfter in Roisdorf so sein, sodass dort die Situation zukünftig auch mit EKZ deutlich weniger Verkehr als heute aufweist.

Zusätzliches Verkehrslärm- und Schadstoffaufkommen

Im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnische 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) wurden alle vorhaben bedingten zu berücksichtigenden Geräuschimmissionen einschließlich der Geräuschentwicklung von Fahrzeugbewegungen und Einkaufswagen mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass dadurch keine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte bewirkt wird. Im Bebauungsplan sind daher diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass im Zuge der Realisierung der Planung die bisher vordergründigen Geräuschquellen, die durch die offenen Parkplatzflächen, die offenen Ladebereich sowie durch den Durchfahrtsverkehr der Schumacher Straße im Bereich des Plangebiets entstehen, zukünftig entfallen oder erheblich reduziert werden.

Die 1. Ergänzung (Bericht Nr. 1202025 / 10) des Berichtes Nr. 1202025 / 08, Stand 11.09.2013 berücksichtigt das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose - Mit - Fall 2020 PM (D1) sowie den geplanten Umbau der Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße zu einem Kreisverkehrsplatz mit zwei Bypässen. Auf Grund der Umgestaltung ergeben sich z. T. erhebliche Verbesserungen der gerechneten Schallpegel bei den meisten betroffenen Gebäuden entlang der untersuchten Strecke (Werte von - 0,7 bis - 3,7 dB(A)). Die Pegelerhöhungen von +1,7 dB(A) an den drei Gebäuden Bonner Straße Nr. 73 - 75 führen nicht zu einer Erhöhung über 70 dB(A). Hier sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eine geringfügige Pegelüberschreitung durch Verkehrsräusche wird auch an der Südwestfassade des Gebäudes Bonner Straße Nr. 100 (+0,4) während der Tageszeit bewirkt. Durch die gegenüber der Bestandssituation zusätzlich entstehende Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Verkehrsräusche über die Schwelle von 70 dB(A) sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite des Hauses Bonner Straße Nr. 100 eventuell passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern sich in diesem Gebäudebereich derzeit Wohnräume befinden, sind weitere Untersuchungen erforderlich, die im Planfall durch die Stadt Bornheim veranlasst werden. Sollte ein entsprechender Schallschutz durch die vorhandenen Einbauten nicht erreicht werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz erforderlich. Die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen sind auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Ro 17.

Eine Untersuchung zu einer vorhabenbedingten zusätzlichen Lärmbelastung während der nächtlichen Ruhezeiten wurde nicht vorgenommen. Eine durch das Vorhaben bewirkte Lärmbelastung von mehr als 60 dB(A) während der nächtlichen Ruhezeiten in diesem Bereich kann ausgeschlossen werden, da die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums in diesem Zeitraum nicht zulässig sind und darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag zusätzlich eingeschränkt werden.

Des Weiteren wurden die direkt vom Bauvorhaben ausgelöste Schallreflexionen auf die gegenüberliegende Bebauung im Bereich der Bahnflächen untersucht (Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, 2. Ergänzung zu Reflexionen durch den Schienenverkehr, aufgestellt durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 09, Stand 11.09.2013). Nach dem Ergebnis der Untersuchung ist unter Voraussetzung der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums von einer Erhöhung der im Zusammenhang mit dem Schienenverkehr auftretenden Reflexion gegenüber dem derzeitigen Zustand von 0,1 - 0,3 dB auszugehen. Allgemein wird für Pegeländerungen von einer Wahrnehmungsschwelle von größer / gleich 1 dB ausgegangen. Darüber hinaus sind Pegeländerungen spürbar bis hin zu einer empfundenen Halbierung/Verdopplung des Lärms bei Pegeländerungen von 8 - 10 dB. Daraus ist zu schließen, dass bei Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB eine spürbare Verschlechterung der erlebten Lärmbelastung der Anlieger auszuscheiden ist.

Der Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist, insbesondere im Bereich der Bonner Straße als dem Straßenabschnitt mit dem höchsten zu erwartenden Verkehrsaufkommen, mit einem Wert von ca. 9% anzusetzen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und soll nachverdichtet werden. Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine lockere heterogene Bebauung mit teilweise größeren dazwischen liegenden Freiflächen sowie dem in direkter Nachbarschaft gelegenen Roisdorfer Friedhof geprägt. Zu berücksichtigende großräumliche Blockrandstrukturen oder sonstige Barrieren, welche auch unter Berücksichtigung der Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Kubatur eine potentielle Konzentration von verkehrlich bedingten Schadstoffkonzentrationen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen begünstigen könnten, befinden sich nicht im Nahbereich des Plangebiets. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse sowie der zukünftigen Nachverdichtung im Zusammenhang mit der daraus folgenden Durchlüftungssituation sind daher keine Überschreitungen der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte in Hinblick auf die vorhabenbedingte Verkehrszunahme zu erwarten.

Verkehrslenkende Maßnahmen

Maßnahmen zur zwingenden Umleitung von Durchgangsverkehr auf die Umgehungsstraße sind im Bebauungsplan nicht möglich, da es sich bei diesen verkehrslenkenden Maßnahmen um verkehrsrechtliche Anordnungen handelt. Eine allgemeine Umlenkung von auftretendem öffentlichem Individualverkehr, der nicht die Stadt

Bornheim zum Ziel hat, ist darüber hinaus nicht möglich. Die Benutzung der Umgehungsstraße als konfliktarme und zeitersparende Möglichkeit des Passierens der Ortslage stellt daher lediglich ein adäquates Angebot an die Allgemeinheit der Verkehrsteilnehmer dar. Ein Benutzungszwang kann daraus nicht abgeleitet werden und widerspricht den gesetzlichen Regelungen.

Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum, Verlegung der Buslinie und Gewährleistung der verkehrlichen Sicherheit

Die Rathausstraße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese Straße ist derzeit als öffentliche Verkehrsfläche in beide Richtungen befahrbar. Im Bebauungsplan ist eine verkehrsrechtliche Anordnung zur Regelung des Straßenverkehrs grundsätzlich nicht möglich. Sollten sich nach der Realisierung des Einkaufszentrums Konflikte durch die Entstehung von Schleichverkehren als Alternative zur Befahrung der Bonner Straße ergeben, die zu einer Gefahr im öffentlichen Straßenraum führen oder unverträgliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen bewirken, kann eine verkehrsrechtliche Anordnung erfolgen, um diese Konflikte zu minimieren.

Die Flächen der Bonner Straße sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Weitergehende Festsetzungen wie z.B. Maßnahmen zur Herstellung der Sicherheit sind auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich. Im Zuge der Ausführungsplanung und anschließenden Realisierung des geplanten Kreisverkehrs auf der Bonner Straße sind jedoch Querungshilfen vorgesehen, die eine sichere Überquerung der Bonner Straße für Fußgänger ermöglichen. Zudem sind im Zuge der weiteren Ausbauplanung bauliche Veränderungen im Bereich der begleitenden Gehwege vorgesehen, mit denen die Sicherheit und der Komfort für Fußgänger und Radfahrer im Plangebiet entlang der Bonner Straße weiter erhöht werden soll.

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 Bebauungsplanverfahrens abgestimmt werden.

Steuereinnahmen der Stadt Bornheim für das geplante EKZ:

Angaben zu vorhandenen und zukünftigen projektbezogenen Gewerbesteuerereinnahmen stehen nicht im sachlichen Zusammenhang mit dem öffentlich-rechtlichen Instrument eines Bebauungsplanverfahrens und werden demzufolge regelmäßig nicht veröffentlicht. Mögliche Steuermehreinnahmen bilden nicht den vordringlichen Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans. Vielmehr sind hierbei die gleichartige Überlagerung der städtebaulichen Ziele des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie das langfristige unternehmerische Ziel des Investors in Ansatz zu bringen. Angaben zu städtischen Gewerbesteuerereinnahmen und deren Veränderungen sind unabhängig davon dem jährlichen Haushaltsbericht der Stadt zu entnehmen.

Inwiefern sich das geplante Einkaufszentrum als wirtschaftliche Bereicherung auswirkt, wird auf Grundlage des Bebauungsplans nicht betrachtet. Die Stadt Bornheim hat jedoch als in der Landesplanung eingestuftes Mittelzentrum unabhängig davon einen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung, der aufgrund des Mangels an ausreichenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen und der in Folge davon in andere Kommunen abfließenden Kaufkraft in einzelnen Sortimenten nicht vollständig erfüllt werden kann. Diesem soll mit der Realisierung des Einkaufszentrums anteilig Rechnung getragen werden. Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013)

kann anteilig Kaufkraft, die bisher in umliegende Kommunen abfließt, am Standort, d.h. in der Stadt Bornheim gebunden werden. Damit wird das verfügbare Warenangebot in der Stadt Bornheim insgesamt gesteigert. Dies ist auf Grundlage der Landesplanung ein legitimes städtebauliches Ziel und führt insgesamt zu einer Attraktivierung der Stadt. Zudem werden aufgrund des erhöhten Waren- und Verkaufsflächenangebots und der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Warenanlieferung an das EKZ:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Organisation der Anlieferung bereits mehrfach Gegenstand politischer Diskussionen war, die der Öffentlichkeit zugänglich waren. Das geplante Konzept der möglichen Anlieferzonen widerspiegelt dabei das individuelle Plankonzept des Investors. Aus Sicht des Investors ist eine alleinige Anlieferung von Seiten der Straße Widdiger Weg aufgrund des vorhandenen Grundstückszuschnittes und der damit verbundenen dezentralen Anordnungsnotwendigkeit der einzelnen Betriebe und deren betrieblich notwendigen direkten Warenanlieferung sowie aufgrund der vorhandenen Topographie technisch und organisatorisch auf Grundlage der Plankonzeption nicht umsetzbar. Ein Ausschluss der Anlieferung für bestimmte räumliche Bereiche kann auf der Ebene des Bebauungsplans nur dann vorgenommen werden, wenn sicherheitsrelevante oder städtebauliche Gründe dies rechtfertigen bzw. wenn ersichtlich ist, dass die vorgegebenen gesetzlichen Grenzwerte überschritten werden. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) werden mit dem Anlieferkonzept des Investors jedoch unter Einhaltung reglementierender technischer und zeitlicher Bedingungen, die im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden, keine wesentlichen Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die Anlieferbereiche sind daher unter Einhaltung der technischen und zeitlichen Reglementierungen rechtskonform. Die Einhaltung der Vorgaben ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

Zerstörung des Ortcharakters

Die Flächen des Plangebiets sind bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich geeigneter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs. Die charakteristischen Ortsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind geprägt von großvolumigen Gebäuden. Hier sind insbesondere neben den Großwohnanlagen das Rathaus, das Alexander von Humboldt - Gymnasium sowie das Altenwohnheim Beethoven zu nennen. Das städtebauliche Ziel der Stadt Bornheim gerade in diesem Bereich ein großvolumigen Einkaufszentrum zu realisieren ist somit nachvollziehbar. Die Realisierung eines großflächigen Entwicklungsvorhabens ist im Bereich der Königsstraße nicht möglich.

Existenzgefährdung von bestehenden Einkaufsmöglichkeiten

Es kann durch das Planungsrecht kein grundlegender Schutz des gesamtörtlichen Einzelhandels der Stadt Bornheim einschließlich sämtlicher Ortslagen erfolgen, da das Planungsrecht wettbewerbsneutral ist, und die planungsrechtliche Steuerbarkeit

sich auf städtebauliche Aspekte beschränkt. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Bebauungsplans ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten. Existenzgefährdungen des örtlichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind in den betreffenden Sortimenten demnach voraussichtlich nicht zu erwarten.

Auf Grundlage des Bebauungsplans werden vorwiegend Sortimente und Verkaufsflächen zugelassen, für die in der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) nicht beeinträchtigende Wirkung auf die bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den betreffenden Sortimenten der relevanten städtebaulichen Bereichen nachgewiesen wurde. Es handelt sich um Waren die bisher nicht oder nur unzureichend im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bornheim angeboten wurden. Insofern kann eine gegenseitige Marktverträglichkeit unterstellt werden. Die Anzahl der hinzukommenden Anbieter ist daher unerheblich und erhöht zusätzlich die Angebotsvielfalt für den Endverbraucher. Eine Orientierung am Zusatzbedarf wäre ein nicht zulässiger Eingriff in die Wettbewerbsfreiheit.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

3. Stellungnahme 3

Schreiben vom 11.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Befürchtung einer erheblichen Zunahme des Verkehrsaufkommens sowie die Erläuterungen zur verkehrswirksamen Betroffenheit von Anwohnern der Koblenzer Straße im Falle der vorübergehenden Sperrung der Landesstraße L 281 werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zur möglichen Benutzung von umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen durch Verkehrsteilnehmer als Ausweichstrecke wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Zunahme und Unverträglichkeit des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichmaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumver-

teilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Entstehung von Schleichverkehren

Sollten sich nach der Realisierung des Einkaufszentrums Konflikte durch die Entstehung von Schleich- und Ausweichverkehren im Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum ergeben, die zu einer Gefahr im öffentlichen Straßenraum führen oder unverträgliche Konflikte mit angrenzenden Nutzungen bewirken, kann eine verkehrsrechtliche Anordnung erfolgen, um diese Konflikte zu minimieren.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

4. Stellungnahme 4 Schreiben vom 03.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ortsumgehung und Unverträglichkeit des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichmaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen). Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Die Dimensionierung des Einkaufszentrums entspricht in Hinblick auf die zulässigen Verkaufsflächen dem politischen Beschluss des Rates der Stadt Bornheim, dem ein umfangreicher politischer Abstimmungsprozess im Vorfeld der Beschlussfassung zugrunde liegt. Dieser Beschluss berücksichtigt dabei die Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011. Die bauliche Dimensionierung des Gebäudes entspricht dem baurechtlich zulässigen Rahmen auf Grundlage der Vorgaben der Baunutzungsverordnung (BauN-VO). Die Dimensionierung des Gebäudes entspricht somit insgesamt den politischen und baurechtlichen Vorgaben. Die Darstellung eines unangebrachten, unverhältnismäßigen Ausbaus des vorhandenen Gebäudes sowie der prognostizierte Verkehrskollaps kann daher nicht nachvollzogen werden.

Verzicht auf den Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Mit der Realisierung des Kreisverkehrs sollen neben den vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehren auch die bestehenden und vorhabenunabhängigen verkehrlichen Beeinträchtigungen an diesem Knotenpunkt behoben und in Form eines verkehrsgerechten Umbaus hin zu einem leistungsfähigen Knotenpunkt ertüchtigt werden. Insofern führt der geplante Umbau dieses Knotenpunktes zu einem Kreisverkehr mit zwei Bypässen zu einer Verbesserung der derzeitigen verkehrlichen Verhältnisse.

Beeinträchtigung der Lebensqualität

Entsprechend den Ergebnissen der Fachgutachten werden insgesamt Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen der Fachgutachten im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag ergriffen, mit denen die vom Gesetzgeber vorgegebenen und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Grenzwerte eingehalten werden. Damit wird den vom Gesetzgeber allgemein zu erfüllenden Anforderungen zur Gewährleistung verträglicher Lebensumstände auf planungsrechtlicher Ebene Rechnung getragen

Da durch die geplanten Maßnahmen und vertraglichen Regelungen die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte gewahrt wird, kann der Darstellung einer Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht gefolgt werden. Durch die vorliegenden Schall- und Verkehrsgutachten wird nachgewiesen, dass sich die Lebensqualität durch die Realisierung des Einkaufszentrums im Bereich des Plangebietes in weiten Teilen verbessert.

Reduzierung des Planvorhabens und Modernisierung des Bestandsgebäudes

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, kann ein Neubauvorhaben dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für den Investor besteht die Möglichkeit der Realisierung eines Neubauvorhabens auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Eine städtische Vorgabe zum Beginn von möglichen Umbauarbeiten im Sinne der Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht möglich, sofern mit diesen Anlagen keine Gefährdung der allgemeinen Sicherheit ausgelöst wird. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplanungen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau erfolgen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht eine erweiterte Verkaufsfläche gegenüber dem heutigen Bestand. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes wird sich die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens daher in einem reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegen.

Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss der Stadt Bornheim auf die Sortiments- bzw. Verkehrs- und Erschließungsstrukturen ist bei einer Realisierung des Einkaufszentrums im Rahmen des bestehenden Planungsrechts jedoch nicht möglich.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

5. Stellungnahme 5
Schreiben vom 05.07.2013 u. 26.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Berücksichtigung der Anfragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die Inhalte der betreffenden Stellungnahme berücksichtigt. Die Bearbeitung der Fragen erfolgte in Form einer themenbezogenen Erläuterung, die jeweils unter einzelnen zuordenbaren Oberbegriffen zusammengefasst wurde. Die Ergebnisse wurden in den Sitzungsvorlagen 170 / 2013 - 7 vom 24.04.2013 im Verkehrs- und Planungsausschuss bzw. vom 28.05.2013 im Rat öffentlich zugänglich gemacht. Die Stellungnahme der Stadt erfolgte somit nachvollziehbar und themenbezogen individuell.

Erläuterung zu Pressemitteilungen

Mit den Vorschriften zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplan sollen die von der Planung berührten Belange vollständig ermittelt und bewertet werden. Dies wird im Rahmen der Abwägung für die planungsrechtlich zu berücksichtigenden Inhalte sichergestellt. Eine Bewertung privater pressebezogener Äußerungen des Investors außerhalb des Beteiligungsverfahrens zum Bebauungsplan sind nicht planungsrelevant, da diese als eher allgemeine Beschreibung einer persönlichen Auffassung nicht als Gegenstand spezifischer planungsrechtlicher Inhalte anzusehen sind.

Attraktivitätsverlust der Ortschaft Roisdorf durch Gebäudeform und Bauweise

Die Flächen des Plangebiets sind bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich relevanter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs. Die charakteristischen Ortsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind geprägt von großvolumigen Gebäuden. Hier sind insbesondere neben den Großwohnanlagen das Rathaus, das Alexander von Humboldt - Gymnasium sowie das Altenwohnheim Beethoven zu nennen. Das städtebauliche Ziel der Stadt Bornheim gerade in diesem Bereich ein großvolumigen Einkaufszentrum zu realisieren ist somit nachvollziehbar. Die Realisierung eines großflächigen Entwicklungsvorhabens ist im Bereich der Königsstraße nicht möglich.

Im Bebauungsplan wurden Festsetzungen zur Fassadengestaltung des Gebäudes aufgenommen, mit der eine städtebauliche Gliederung und entsprechende Gestaltung der baulichen Anlagen erreicht wird. Diese sind Bestandteil des Bebauungsplans und somit rechtsverbindlich. Der in der Stellungnahme hervorgebrachte Attraktivitätsverlust ist grundsätzlich als subjektive Wahrnehmung einzustufen.

Flächenermittlung und Zuordnung

Eine Ermittlung der bestehenden und geplanten Flächenaufteilung innerhalb vorhandener und zukünftiger Bebauungspläne gemäß der in der Stellungnahme aufgeführ-

ten Aufschlüsselung ist für die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich und wird daher nicht vorgenommen. Eine Ermittlung des Verhältnisses der zulässigen Überbaubarkeit der Flächen des Bestandes und der Planung ist den Festsetzungen der einzelnen Bebauungspläne zum Maß der baulichen Nutzung zu entnehmen.

Entwässerung der Flächen des Plangebiets

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen einschließlich der Vorgaben zur möglichen Rückhaltung sind dem Kapitel 5.3 Ver- und Entsorgung der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird auf Grundlage der Regelungen für die Entwässerung privater Grundstücksflächen sowie für den geplanten Kreisverkehr im Plangebiet eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung mit dem Investor abgestimmt. Damit wird eine ordnungsgemäße und auf das vorhandene Entsorgungsnetz hin abgestimmte Entwässerung sichergestellt. Die Entwässerungsplanung des geplanten Kreisverkehrs Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße ist nicht Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan und daher als separates Planverfahren anzusehen. Die technische Ausbauplanung richtet sich hierbei ebenfalls nach den dafür einzuhaltenden technischen und gesetzlichen Regelungen. Diese werden bei der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt, so dass eine ordnungsgemäße Entwässerung dieser Flächen sichergestellt wird.

Verkehrliche Alternativen durch geändertes Nutzerverhalten und durch unerwarteten wirtschaftlichen Erfolg

Die Ergebnisse des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan sind als Prognose anzusehen. Für das darin ermittelte Szenario des Verkehrsaufkommens und dessen Bewertung sowie für die daraufhin empfohlenen Maßnahmen wird auf die allgemein zu verwendenden wissenschaftlichen Regelwerke, auf Vergleichswerte ähnlicher Vorhaben sowie auf das städtische Verkehrsmodell zurückgegriffen, um somit ein möglichst ortsspezifisches verkehrliches Szenario ableiten zu können. Dies ist eine allgemein anerkannte Planungspraxis, die von einer zukünftigen Entwicklung innerhalb der getroffenen Annahmen ausgeht. Eine Verhaltensänderung der Bevölkerung ist eher als unwahrscheinlich einzustufen, da empirische Erhebungen aus der Vergangenheit zeigen, dass dies nur sehr langsam geschieht und die derzeitigen Tendenzen eher in Richtung weniger Autoverkehr hin zu umweltfreundlichen Verkehrsmitteln gehen. Insofern sind die Verkehrsprognosen konservativ angesetzt. Eine Szenarienberechnung ist im Zusammenhang mit Bebauungsplänen nicht notwendig.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

6. Stellungnahme 6 Schreiben vom 03.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Planungsanlass

Die Flächen des Plangebiets sind bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich relevanter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnut-

zung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie an den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs. Diese vorgesehenen Nutzungen sind größtenteils großflächig. Aufgrund des dafür benötigten Flächenbedarfs können diese nicht in Anlehnung der Fortführung des umgebenden städtebaulichen Maßstabs realisiert werden.

Integration von großflächigem Einzelhandel im Innenbereich

Im Bebauungsplanverfahren sind die Ziele der Landesplanung als übergeordnete Planung einzuhalten. Demnach ist die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließlich nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Die Ansiedlung der geplanten Nutzungen ist außerhalb eines stadträumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs aufgrund landesplanerischer Vorgaben planungsrechtlich nicht möglich und würde darüber hinaus dem Ziel der wohnortnahen Versorgung und der einzelhandelsorientierten Stärkung des Innenbereichs widersprechen.

Auswirkung auf den örtlichen Einzelhandel

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Bebauungsplans ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten. Existenzgefährdungen des örtlichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche sind demnach voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das geplante Einkaufszentrum dient dabei als Ergänzungsstandort für den überwiegend großflächigen Einzelhandel der Verbesserung der Versorgung der Bornheimer Bevölkerung. In einer Vielzahl von Sortimenten bestehen aktuell Kaufkraftabflüsse, die durch die Angebotsergänzungen zumindest teilweise kompensiert werden können. Damit sind für Königstraße als zu schützender zentraler Versorgungsbereich nur geringe Angebotsüberschneidungen zu erwarten.

Mit den Instrumenten des Planungsrechtes soll hierbei eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgerichtete Steuerung von Einzelhandelsstandorten erfolgen, eine reine Verhinderung von Einzelhandel ist dagegen nicht zulässig.

Sicherung der Lebensqualität

Im Bebauungsplanverfahren werden die in Bezug auf die umweltrelevanten Belange zu berücksichtigenden gesetzlichen Grenzwerte insgesamt eingehalten. Damit wird den vom Gesetzgeber allgemein zu gewährleistenden Anforderungen auf planungsrechtlicher Ebene Rechnung getragen. Mit Erfüllung dieser zu berücksichtigenden Anforderungen entsprechend den gesetzlichen Regelungen wird der damit vom Gesetzgeber zu erfüllende Anforderungskatalog zur Gewährleistung verträglicher Lebensumstände, ungeachtet der jeweiligen subjektiven Wahrnehmung, für die Allgemeinheit erreicht.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

7. Stellungnahme 7

Schreiben vom 07.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

1. Lärmbelastung, Bahnlärm

Im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnische 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) wurden alle vorhabenbedingten zu berücksichtigenden Geräuschimmissionen einschließlich der Geräuschentwicklung von Fahrzeugbewegungen und Einkaufswagen mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass dadurch keine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte bewirkt wird. Im Bebauungsplan sind daher diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass im Zuge der Realisierung der Planung die bisher vordergründigen Geräuschquellen, die durch die offenen Parkplatzflächen, die offenen Ladebereich sowie durch den Durchfahrtsverkehr der Schumacher Straße im Bereich des Plangebiets entstehen, zukünftig entfallen oder erheblich reduziert werden.

Des Weiteren wurden die direkt vom Bauvorhaben ausgelöste Schallreflexionen auf die gegenüberliegende Bebauung im Bereich der Bahnflächen untersucht (Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, 2. Ergänzung zu Reflexionen durch den Schienenverkehr, aufgestellt durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 10, Stand 11.09.2013). Nach dem Ergebnis der Untersuchung ist unter Voraussetzung der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums von einer Erhöhung der im Zusammenhang mit dem Schienenverkehr auftretenden Reflexion gegenüber dem derzeitigen Zustand von 0,1 - 0,3 dB auszugehen. Allgemein wird für Pegeländerungen von einer Wahrnehmungsschwelle von größer / gleich 1 dB ausgegangen. Darüber hinaus sind Pegeländerungen spürbar bis hin zu einer empfundenen Halbierung/Verdopplung des Lärms bei Pegeländerungen von 8 - 10 dB. Daraus ist zu schließen, dass bei Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB eine spürbare Verschlechterung der erlebten Lärmbelastung der Anlieger auszuschließen ist.

Das in der Stellungnahme erwähnte erhöhte Verkehrs- und Abgasaufkommen infolge einer temporären Sperrung der Landesstraße L 281 steht nicht im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren. Die erwähnten Auswirkungen sind vielmehr auf ein verkehrsbedingtes Einzelereignis zurückzuführen und können aufgrund des nicht herstellbaren Sachzusammenhangs im Bebauungsplanverfahren nicht berücksichtigt werden.

Auswirkungen und Integration des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Die Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, sind im Wesentlichen auf den Bereich der Bonner Straße und der Rathausstraße zwischen Adenauerallee und Herseler Straße begrenzt. Auf den übrigen Straßenabschnitten ist mit nicht wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Eine Überlastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten, da die Knoten über ausreichende Leistungsfähigkeiten verfügen. Der nun in der Planung weiter fortgeschrittene Kreisverkehr Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird künftig eine gute Verkehrsqualität (B) erreichen können. Auf der Rathausstraße wird zukünftig mit dem Verkehr des

Einkaufszentrums in etwa die heutige Belastung erreicht, da sich zuvor durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße L 183n hier leichte Entlastungseffekte ergeben werden. Dies wird auch im weiteren Verlauf der Bonner Straße zwischen Herseler Straße und Alter in Roisdorf so sein, sodass dort die Situation zukünftig auch mit EKZ deutlich weniger Verkehr als heute aufweist.

2. Baumschutz, Grünflächen

Bei der Planung dieses Kreisverkehrs sind mögliche naturschutzrechtliche Belange grundsätzlich mit zu berücksichtigen. Bei der Unterbringung des Kreisverkehrs soll der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand so gering wie möglich gehalten werden, um den Fortbestand der Begrünung zu erhalten. Die anstehende Ausführungsplanung wird dazu mit den zuständigen politischen Gremien und Fachbehörden weiter abgestimmt.

3. Existenzgefährdung

Es kann durch das Planungsrecht kein grundlegender Schutz des gesamtörtlichen Einzelhandels der Stadt Bornheim einschließlich sämtlicher Ortslagen erfolgen, da das Planungsrecht wettbewerbsneutral ist, und die planungsrechtliche Steuerbarkeit sich auf städtebauliche Aspekte beschränkt. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans werden vorwiegend Sortimente und Verkaufsflächen zugelassen, für die in der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim- Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) nicht beeinträchtigende Wirkung auf die bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den betreffenden Sortimenten der relevanten städtebaulichen Bereiche nachgewiesen wurde. Es handelt sich um Waren, die bisher nicht oder nur unzureichend im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bornheim angeboten wurden. Insofern kann eine gegenseitige Marktverträglichkeit unterstellt werden. Die Anzahl der hinzukommenden Anbieter ist daher unerheblich. Sie erhöht zusätzlich die Angebotsvielfalt für den Endverbraucher. Eine Orientierung am Zusatzbedarf wäre ein nicht zulässiger Eingriff in die Wettbewerbsfreiheit.

4. Einzelhandelsbesatz

Mit dem Bebauungsplan soll größtenteils großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden. Dies ist auf die zielgerichtete Weiterentwicklung der Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011 für das Plangebiet zurückzuführen. Die damit bewirkte Erweiterung der Struktur des städtischen Einzelhandelsangebotes ist demnach städtebauliches Ziel der Stadt. Die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters soll planungsrechtlich ermöglicht werden. Dies ist politischer Konsens im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans. Die Verträglichkeit der Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters wird in der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) nachgewiesen. Dabei wurden die vorhandenen gleichartigen Betriebe an verschiedenen Standorten mit berücksichtigt. Auf die Qualität des betriebspezifischen Angebots kann im Rahmen des Bebauungsplans kein Einfluss genommen werden. Darüber hinaus 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.

Bürgerinteressen vertreten

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird die Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs des Flächennutzungsplans der Stadt Bornheim mit der darin integrierten Unterbringung von vorrangig großflächigem Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011 konkretisiert. Dieses Vorgehen überlagert sich mit den langfristigen unternehmerischen Zielen des Investors. Die Planungshoheit wird dabei unabhängig von der Stadt ausgeübt. Im Bebauungsplan sind alle unter § 1 (6) BauGB aufgeführte relevante Belange in die Abwägung einzustellen, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die darunter fallenden Belange der Bevölkerung werden neben allen weiteren darin aufgeführten Belangen in gleicher Weise mit berücksichtigt. Durch die im Rahmen der Bauleitplanung erfolgten Anpassungen der Verkehrsführung sowie der Erschließung des Einkaufszentrum werden die Interessen der Bürger gewahrt, dies zeigt sich im besonderen durch den überwiegenden Rückgang der Lärmimmissionswerte im Untersuchungsbereich.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

8. Stellungnahme 8

Schreiben vom 08.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

1. Zentraler Versorgungsbereich

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim sind die Flächen des Plangebiets gemeinsam mit den Flächen entlang der Königstraße als zentraler Versorgungsbereich der Stadt dargestellt. Auf Grundlage des städtischen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, ist das Ziel der Einzelhandelsentwicklung eine gegenseitige Ergänzung dieser beiden zentralen Bereiche Königsstraße und Bonnerstraße mit dem Rathausumfeld zu fördern. Dies wird unter anderem mit der Unterbringung von vorrangig großflächigem Einzelhandel im Plangebiet gewährleistet. Dieser großflächige Einzelhandel kann aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse entlang der Königstraße langfristig nicht realisiert werden kann. Auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption werden im Plangebiet folgerichtig die geplanten vorrangig großflächigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich ermöglicht. Eine Weiterentwicklung der vorhandenen Einzelhandelsstruktur entlang der Königstraße wird durch den Bebauungsplan nicht eingeschränkt.

2. Steuerung des Einzelhandels

Die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes ist auf die Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011 zurückzuführen. Nach dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan sind betriebsgefährdende Auswirkungen in dem relevanten Sortiment nicht vollständig auszuschließen. Das Planungsrecht ist jedoch wettbewerbsneutral. Die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich dabei auf städtebauliche Aspekte (Vermeidung von negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahen Versorgungsstandorte). Da sich der betreffende Betrieb außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs befindet, sind die sortimentspezifischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung als Wettbewerbswirkungen außerhalb der planungsrechtlich relevanten Bereiche anzusehen und daher städtebaulich nicht zu berücksichtigen.

Die allgemeinen Ausführungen zur möglichen Anzahl von entstehenden Arbeitsplätzen und der Gehaltssituation von Mitarbeitern der entsprechenden Unternehmen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplans ist jedoch lediglich die Art der zulässigen Nutzung festsetzbar. Festsetzungen hinsichtlich bestimmter Betreiber bzw. Marktteilnehmer sind im Bebauungsplan nicht möglich. Die Personal- und Gehaltspolitik unterliegt der jeweiligen unternehmerischen Entscheidung.

Das Entstehen von Steuermehreinnahmen steht nicht in einem sachlichen Zusammenhang mit dem öffentlich-rechtlichen Instrument eines Bebauungsplanverfahrens. Mögliche Steuermehreinnahmen bilden daher auch nicht den Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans. Angaben zu städtischen Gewerbesteuererträgen und deren Veränderungen sind unabhängig davon dem jährlichen Haushaltsbericht der Stadt zu entnehmen.

3. Attraktivitätsverlust der Ortschaft Roisdorf

Die Flächen des Plangebiets sind bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich geeigneter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs. Die charakteristischen Ortsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind geprägt von großvolumigen Gebäuden. Hier sind insbesondere neben den Großwohnanlagen das Rathaus, das Alexander von Humboldt - Gymnasium sowie das Altenwohnheim Beethoven zu nennen. Das städtebauliche Ziel der Stadt Bornheim gerade in diesem Bereich ein großvolumiges Einkaufszentrum zu realisieren ist somit nachvollziehbar. Die Realisierung eines großflächigen Entwicklungsvorhabens ist im Bereich der Königsstraße nicht möglich. Die in der Stellungnahme hervorgebrachte ästhetischen Gründe ist grundsätzlich als subjektive Wahrnehmung einzustufen und somit nicht abwägungsrelevant.

4. Lärmbelästigung

Die Auswirkungen des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens sowie die im Zusammenhang stehenden Lärmauswirkungen wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens ermittelt. Darüber hinaus wurden zusätzlich die anlagebezogenen Lärmauswirkungen ermittelt. Im Bebauungsplan werden die Ergebnisse der Fachgutachten durch die Aufnahme von Festsetzungen und Hinweisen berücksichtigt. Zudem werden weitergehende Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird der Einhaltung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte ausreichend Rechnung getragen. Es sind keine über die gesetzlichen Regelungen zum Lärmschutz hinausgehenden Festsetzungen im Bebauungsplan möglich. Da durch die geplanten Maßnahmen und vertraglichen Regelungen die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte gewahrt wird, kann der Darstellung einer Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht gefolgt werden.

Die Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, sind im Wesentlichen auf den Bereich der Bonner Straße und der Rathausstraße zwischen Adenauerallee und Herseler Straße begrenzt. Auf den übrigen Straßenabschnitten ist nur mit nicht wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Eine Überlastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten, da die Knoten über ausreichende Leis-

tungsfähigkeiten verfügen. Der nun in der Planung weiter fortgeschrittene Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße wird künftig eine gute Verkehrsqualität (B) erreichen können. Auf der Rathausstraße wird zukünftig mit dem Verkehr des Einkaufszentrums in etwa die heutige Belastung erreicht, da sich zuvor durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße L 183n hier leichte Entlastungseffekte ergeben werden. Dies wird auch im weiteren Verlauf der Bonner Straße zwischen Herseler Straße und Alfter in Roisdorf so sein, sodass dort die Situation zukünftig auch mit EKZ deutlich weniger Verkehr als heute aufweist.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

9. Stellungnahme 9
Schreiben vom 08.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ablehnung eines Großeinkaufszentrums

Die ablehnende Einstellung zum geplanten Einkaufszentrum wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch anzumerken, dass keine planungsrechtliche Definition für ein sogenanntes Groß-Einkaufszentrum existiert. Demzufolge sind dem Vorhaben keine von vornherein zu erwartenden typologischen Auswirkungen zu unterstellen, die auf eine reine Bezeichnung als ein Groß-Einkaufszentrums zurückzuführen wären. Die zu berücksichtigenden Auswirkungen des Einkaufszentrums sind auf Grundlage des Planungsrechtes grundsätzlich in Abhängigkeit der planungsrechtlich vorgesehenen Dimensionierung zu ermitteln. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden dazu verschiedene Fachgutachten erstellt. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Fachgutachten fließen in den Bebauungsplan ein. Damit wird sichergestellt, dass mit der Planung keine über die gesetzlich einzuhaltenden Regelungen und Vorgaben hinausgehenden Auswirkungen für die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Belange entstehen.

Überdimensionierung des Bauvorhabens

Die Flächen des Plangebiets sind bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich geeigneter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs. Die charakteristischen Ortsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind geprägt von großvolumigen Gebäuden. Hier sind insbesondere neben den Großwohnanlagen das Rathaus, das Alexander von Humboldt - Gymnasium sowie das Altenwohnheim Beethoven zu nennen. Das städtebauliche Ziel der Stadt Bornheim gerade in diesem Bereich ein großvolumigen Einkaufszentrum zu realisieren ist somit nachvollziehbar. Die Realisierung eines großflächigen Entwicklungsvorhabens ist im Bereich der Königsstraße nicht möglich.

Bestehendes Verkehrsaufkommen auf der Bonner Straße

Aus dem Ergebnis des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Renovierung des Marktes ohne Schädigung anderer Einzelhändler

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen in den untersuchten Sortimenten nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes ist auf die Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011 zurückzuführen. Nach dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan sind betriebsgefährdende Auswirkungen in dem relevanten Sortiment nicht vollständig auszuschließen. Da sich der genannte Betrieb außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, sind die sortimentspezifischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung als Wettbewerbswirkungen außerhalb der planungsrechtlich relevanten Bereiche anzusehen und daher städtebaulich nicht zu berücksichtigen.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

10. Stellungnahme 10 Schreiben vom 11.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Unverträglichkeit des zusätzlichen Verkehrsaufkommens, Verkehrslärmbelastung, Schadstoffbelastung

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichmaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebau-

ungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Die immissionstechnischen Auswirkungen des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden im Zuge des weiteren Verfahrens weitergehend untersucht. Nach dem Ergebnis der hierbei zu berücksichtigenden Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, 1. Ergänzung zur Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der Bonner Straße, aufgestellt durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 09, Stand 11.09.2013, sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan über die Bestandssituation hinausgehende zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Verkehrsgeräusche lediglich an einer der Bonner Straße zugewandten Fassade eines Gebäudes zu erwarten. Weitere Überschreitungen der Bestandssituation werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht bewirkt. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Regelungen zur Herstellung passiver Schallschutzmaßnahmen an dem betreffenden Gebäude werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.

Der Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist, insbesondere im Bereich der Bonner Straße als dem Straßenabschnitt mit dem höchsten zu erwartenden Verkehrsaufkommen, mit einem Wert von ca. 9 % anzusetzen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und soll nachverdichtet werden. Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine lockere heterogene Bebauung mit teilweise größeren dazwischen liegenden Freiflächen sowie dem in direkter Nachbarschaft gelegenen Roisdorfer Friedhof geprägt. Zu berücksichtigende großräumlichen Blockrandstrukturen oder sonstige Barrieren, welche auch unter Berücksichtigung der Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Kubatur eine potentielle Konzentration von verkehrlich bedingten Schadstoffkonzentrationen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen begünstigen könnten, befinden sich nicht im Nahbereich des Plangebiets. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse sowie der zukünftigen Nachverdichtung im Zusammenhang mit der daraus folgenden Durchlüftungssituation sind daher keine Überschreitungen der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte in Hinblick auf die vorhabenbedingte Verkehrszunahme zu erwarten.

Dorfcharakter geht verloren:

Die Flächen des Plangebiets sind bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich geeigneter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzel-

handelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs. Die charakteristischen Ortsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind geprägt von großvolumigen Gebäuden. Hier sind insbesondere neben den Großwohnanlagen das Rathaus, das Alexander von Humboldt - Gymnasium sowie das Altenwohnheim Beethoven zu nennen. Das städtebauliche Ziel der Stadt Bornheim gerade in diesem Bereich ein großvolumigen Einkaufszentrum zu realisieren ist somit nachvollziehbar. Die Realisierung eines großflächigen Entwicklungsvorhabens ist im Bereich der Königsstraße nicht möglich.

Existenzen sind bedroht:

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Eine marktbeeinflussende Steuerung im Sinne einer unternehmensbezogenen protektionistischen Politik ist nicht zulässig. Aus dem Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen in den untersuchten Sortimenten nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes ist auf die Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011 zurückzuführen. Nach dem Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan sind betriebsgefährdende Auswirkungen in dem relevanten Sortiment nicht vollständig auszuschließen. Da sich der genannte Betrieb außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, sind die sortimentspezifischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung als Wettbewerbsschwächen außerhalb der planungsrechtlich relevanten Bereiche anzusehen und daher städtebaulich nicht zu berücksichtigen. Das geplante Einkaufszentrum dient dabei als Ergänzungsstandort für den überwiegend großflächigen Einzelhandel der Verbesserung der Versorgung der Bornheimer Bevölkerung. In einer Vielzahl von Sortimenten bestehen aktuell Kaufkraftabflüsse, die durch die Angebotsergänzungen zumindest teilweise kompensiert werden können. Damit sind für die Königsstraße als zu schützender zentraler Versorgungsbereich nur geringe Angebotsüberschneidungen zu erwarten.

Mit den Instrumenten des Planungsrechtes soll hierbei eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgerichtete Steuerung von Einzelhandelsstandorten erfolgen, eine reine Verhinderung von Einzelhandel ist dagegen nicht zulässig.

Zeitersparnis:

Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs sowie die darin integrierte Unterbringung von vorrangig großflächigem Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011. Dies überlagert sich mit den langfristigen unternehmerischen Zielen des Investors. Auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption werden im Plangebiet folgerichtig die geplanten vorrangig großflächigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich im Innenbereich ermöglicht. Die Stadt Bornheim hat dabei als ein in der Landesplanung eingestuftes Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung zu erfüllen, der bisher aufgrund des Mangels an ausreichenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der in Folge davon in andere Kommunen abfließenden Kaufkraft in einzelnen Sortimenten nicht vollständig erfüllt werden kann. Diesem soll mit der Realisierung des Einkaufszentrums anteilig Rechnung getragen werden. Nach den Ergebnis-

sen der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) kann anteilig Kaufkraft, die bisher in umliegende Kommunen abfließt, am Standort, d.h. in der Stadt Bornheim gebunden werden. Damit wird das verfügbare Warenangebot in der Stadt Bornheim insgesamt gesteigert. Dies ist auf Grundlage der Landesplanung ein legitimes städtebauliches Ziel und führt insgesamt zu einer Attraktivierung der Stadt sowie aufgrund des gesteigerten Angebots zu weniger Einkaufsfahrten in umliegende Ortsteile und Kommunen. Zudem werden aufgrund des erhöhten Waren- und Verkaufsflächenangebots und der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Erneuerung des Bestandgebäudes und bauliche Erweiterungen:

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, kann ein Neubauvorhaben dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für den Investor besteht die Möglichkeit der Realisierung eines Neubauvorhabens auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Eine städtische Vorgabe zum Beginn von möglichen Umbauarbeiten im Sinne der Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht möglich, sofern mit diesen Anlagen keine Gefährdung der allgemeinen Sicherheit ausgelöst wird. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplanungen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau erfolgen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht eine erweiterte Verkaufsfläche gegenüber dem heutigen Bestand. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes wird sich die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens daher in einem reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegen.

Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss auf die Sortimentsstruktur ist bei Ausübung des bestehenden Planungsrechts seitens der Stadt dann jedoch nicht mehr möglich.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

11. Stellungnahme 11
Schreiben vom 09.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Nicht angemessene Gebäudekubatur

Die Flächen des Plangebiets sind bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich geeigneter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie an den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs. Diese vorgesehenen Nutzungen sind größtenteils großflächig. Aufgrund des dafür benötigten Flächenbedarfs können diese nicht in Anlehnung der Fortführung des umgebenden städtebaulichen Maßstabs realisiert werden.

Befürchtung eines unverträglichen Verkehrsaufkommens

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichmaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Die Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, sind im Wesentlichen auf den Bereich der Bonner Straße und der Rathausstraße zwischen Adenauerallee und Herseler Straße begrenzt. Auf den übrigen Straßenabschnitten ist nur mit nicht wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Eine Überlastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten, da die Knoten über ausreichende Leistungsfähigkeiten verfügen. Der nun in der Planung weiter fortgeschrittene Kreisverkehr Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird künftig eine gute Verkehrsqualität (B) erreichen können. Auf der Rathausstraße wird zukünftig mit dem Verkehr des Einkaufszentrums in etwa die heutige Belastung erreicht, da sich zuvor durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße L 183n hier leichte Entlastungseffekte ergeben werden. Dies wird auch im weiteren Verlauf der Bonner Straße zwischen Herseler Straße und Alfter in Roisdorf so sein, sodass dort die Situation zukünftig auch mit EKZ deutlich weniger Verkehr als heute aufweist.

Eingriff in die vorhandenen Grünflächen und Verlust von Baumbestand

Im Zusammenhang mit der Planung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße sollen die Eingriffe in die vorhandene Grünfläche und den dort befindlichen Baumbestand so gering wie möglich gehalten werden, um den Fortbestand der Begrünung zu erhalten. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist ein teilweiser Erhalt der Grünanlagen im Zusammenhang mit dem anteiligen Erhalt vorhandener Baumstandorte in diesem Bereich möglich. Dabei wird insbesondere der Erhalt vorhandener prägender Baumstandorte berücksichtigt. Die anstehende Ausführungsplanung wird dazu mit den zuständigen politischen Gremien und Fachbehörden weiter abgestimmt.

Existenzbedrohung des örtlichen Einzelhandels und Vermeidung weiterer Einzelhandelsansiedlungen

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung be-

schränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Bebauungsplans ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten. Existenzgefährdungen des örtlichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche sind demnach voraussichtlich nicht zu erwarten.

Auf Grundlage des Bebauungsplans werden lediglich Sortimente und Verkaufsflächen zugelassen, für die eine in der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) nicht beeinträchtigende Wirkung auf die bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den betreffenden Sortimenten der relevanten städtebaulichen Bereichen nachgewiesen wurde. Insofern kann eine gegenseitige Marktverträglichkeit unterstellt werden. Die Anzahl der hinzukommenden Anbieter ist daher unerheblich und erhöht zusätzlich die Angebotsvielfalt für den Endverbraucher.

Das geplante Einkaufszentrum dient dabei als Ergänzungsstandort für den überwiegend großflächigen Einzelhandel der Verbesserung der Versorgung der Bornheimer Bevölkerung. In einer Vielzahl von Sortimenten bestehen aktuell Kaufkraftabflüsse, die durch die Angebotsergänzungen zumindest teilweise kompensiert werden können. Damit sind für die Königstraße als zu schützender zentraler Versorgungsbereich nur geringe Angebotsüberschneidungen zu erwarten.

Mit den Instrumenten des Planungsrechtes soll hierbei eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgerichtete Steuerung von Einzelhandelsstandorten erfolgen, eine reine Verhinderung von Einzelhandel ist dagegen nicht zulässig.

Bestehende örtliche Verhältnisse / Klientel

Mit den Festsetzungen zum Bebauungsplan wird in Hinblick auf die zulässigen Sortimente keine Steuerung der Klientel vorgenommen werden. Das Planungsrecht nimmt dabei eine neutrale Position ein. Eine Steuerung der Klientel entspricht zudem nicht dem gesellschaftlichen Grundsatz der Gleichbehandlung aller gesellschaftlichen Bevölkerungsgruppen. Die Gewährleistung der Sicherheit für Besucher und Kunden innerhalb der privaten Grundstücksflächen obliegt dem Grundstückseigentümer.

Vorschlag zur Unterbringung des Vorhabens in Ortsrandlage

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens kann nur gewährleistet werden, wenn das Vorhaben neben den zu berücksichtigenden gesetzlichen Regelungen des Bundesrechtes auch den Zielen des Landesrechtes nicht entgegensteht. Nach den Zielen der Landesplanung ist demnach u. a. großflächiger Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Diesem Ziel wird mit der Ansiedlung des Vorhabens im Innenbereich Rechnung getragen. Eine Ansiedlung in peripherer Ortslage außerhalb zentraler Versorgungsbereiche wäre demnach aufgrund landesplanerischer Vorgaben nicht möglich und würde darüber hinaus dem Ziel der wohnortnahen Versorgung und der einzelhandelsorientierten Stärkung des Innenbereichs widersprechen.

Renovierung des Bestandsgebäudes

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, kann ein Neubauvorhaben dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für

den Investor besteht die Möglichkeit der Realisierung eines Neubauvorhabens auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Eine städtische Vorgabe zum Beginn von möglichen Umbauarbeiten im Sinne der Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht möglich, sofern mit diesen Anlagen keine Gefährdung der allgemeinen Sicherheit ausgelöst wird. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplanungen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau erfolgen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht eine erweiterte Verkaufsfläche gegenüber dem heutigen Bestand. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes wird sich die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens daher in einem reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegen.

Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss auf die Sortimentsstruktur ist bei Ausübung des bestehenden Planungsrechts seitens der Stadt dann jedoch nicht mehr möglich.

Verhalten der Politik

Der Auftrag der politischen Entscheidungsträger begründet sich bei diesem Bebauungsplanverfahren in der Abwägung aller zu berücksichtigenden Belange, um eine angemessene und verträgliche Umsetzung der städtebaulichen Ziele zum gültigen Flächennutzungsplan und zum beschlossenen Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zu erreichen. Dabei werden sämtliche Belange in eine Gesamtabwägung mit eingestellt. Die Darstellung einer Bevorzugung von Individualinteressen kann daher nicht nachvollzogen werden.

Einbahnstraßenregelung in der Ortschaft Bornheim

Die erwähnte verkehrsrechtliche Regelung steht nicht in unmittelbarem planungsrechtlichem Zusammenhang mit diesem Bebauungsplanverfahren.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

12. Stellungnahme 12 **Schreiben vom 15.07.2013**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Erhöhung und Abwicklung des Verkehrsaufkommens

Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Zeiträume verkehrlich auftretender Spitzenzeiten mit deutlich erhöhtem Verkehrsaufkommen mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass mit der Realisierung aller darin empfohlenen Maßnahmen eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar ist.

Belastung der Anwohner durch zusätzliches Verkehrsaufkommen im Bereich des geplanten Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Mit der Realisierung des Kreisverkehrs im Bereich Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße als ein Bestandteil der Planungsempfehlungen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan wird die Leistungsfähigkeit dieses Knotenpunktes zukünftig erhöht, was anteilig zu einer verträglicheren Unterbringung des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens im gesamtstädtischen Netz führt. Da das Ziel der

städtischen Planung die Umsetzung der im Verkehrsgutachten empfohlenen Maßnahmen ist, um eine innerstädtisch verkehrlich verträgliche Unterbringung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens zu gewährleisten, sind vor dem Hintergrund der dem Verkehrsgutachten zugrundeliegenden Annahmen und Prognosen keine verkehrsgefährdenden Auswirkungen im Zusammenhang mit der Realisierung des Einkaufszentrums zu erwarten. Die Darstellung eines zum Erliegen kommenden Verkehrs während der Stoßzeiten sowie eine damit im Zusammenhang stehende übermäßige Belastung der Anwohner kann daher nicht nachvollzogen werden.

Die Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, sind im Wesentlichen auf den Bereich der Bonner Straße und der Rathausstraße zwischen Adenauerallee und Herseler Straße begrenzt. Auf den übrigen Straßenabschnitten ist nur mit nicht wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Eine Überlastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten, da die Knoten über ausreichende Leistungsfähigkeiten verfügen. Der nun in der Planung weiter fortgeschrittene Kreisverkehr Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird künftig eine gute Verkehrsqualität (B) erreichen können. Auf der Rathausstraße wird zukünftig mit dem Verkehr des Einkaufszentrums in etwa die heutige Belastung erreicht, da sich zuvor durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße L 183n hier leichte Entlastungseffekte ergeben werden. Dies wird auch im weiteren Verlauf der Bonner Straße zwischen Herseler Straße und Alfter in Roisdorf so sein, sodass dort die Situation zukünftig auch mit EKZ deutlich weniger Verkehr als heute aufweist.

Auswirkung auf den örtlichen Einzelhandel

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Bebauungsplans ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten. Existenzgefährdungen des örtlichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche sind demnach voraussichtlich nicht zu erwarten.

Das geplante Einkaufszentrum dient dabei als Ergänzungsstandort für den überwiegend großflächigen Einzelhandel der Verbesserung der Versorgung der Bornheimer Bevölkerung. In einer Vielzahl von Sortimenten bestehen aktuell Kaufkraftabflüsse, die durch die Angebotsergänzungen zumindest teilweise kompensiert werden können. Damit sind für die Königstraße als zu schützender zentraler Versorgungsbereich nur geringe Angebotsüberschneidungen zu erwarten.

Mit den Instrumenten des Planungsrechtes soll hierbei eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgerichtete Steuerung von Einzelhandelsstandorten erfolgen, eine reine Verhinderung von Einzelhandel ist dagegen nicht zulässig.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

13. Stellungnahme 13
Schreiben vom 17.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Verkehrsaufkommen

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichmaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Befürchtung des Leerstands von Geschäften

Eine dem möglichen Geschäftsleerstand gegenüber vorbeugende Festsetzung ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. Den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Sortimenten und den damit zusammenhängenden Verkaufsflächen kann jedoch auf Grundlage des nicht bedarfsgerechten Einzelhandelsangebotes und des daraus resultierenden hohen Kaufkraftabflusses in wesentlichen Angebotsbereichen, entsprechend den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand Fortschreibung 2010 / 2011, ein entsprechendes Nachfragepotential und somit eine Marktakzeptanz unterstellt werden. Aufgrund der Erweiterung des EKZ können Existenzgefährdungen und damit Leerstände im zentralen Versorgungsbereich der Königstraße ausgeschlossen werden.

Existenzbedrohung vorhandener Einzelhändler und Angebotssättigung

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Eine marktbeeinflussende Steuerung im Sinne einer unternehmensbezogenen protektionistischen Politik ist nicht zulässig. Aus dem Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen in den untersuchten Sortimenten nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen.

Auf Grundlage des Bebauungsplans werden lediglich Sortimente und Verkaufsflächen zugelassen, für die eine in der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) nicht beeinträchtigende Wirkung auf die bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den betreffenden Sortimenten der relevanten städtebaulichen Bereichen nachgewiesen wurde. Insofern kann eine gegenseitige Marktverträglichkeit unterstellt werden. Die Anzahl der hinzukommenden Anbieter ist daher unerheblich und erhöht zusätzlich die Angebotsvielfalt für den Endverbraucher. Eine Orientierung am Zusatzbedarf wäre ein nicht zulässiger Eingriff in die Wettbewerbsfreiheit.

Modernisierung des Bestandsgebäudes

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, kann ein Neubauvorhaben dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für den Investor besteht die Möglichkeit der Realisierung eines Neubauvorhabens auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Eine städtische Vorgabe zum Beginn von möglichen Umbauarbeiten im Sinne der Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht möglich, sofern mit diesen Anlagen keine Gefährdung der allgemeinen Sicherheit ausgelöst wird. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplanungen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau erfolgen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht eine erweiterte Verkaufsfläche gegenüber dem heutigen Bestand. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes wird sich die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens daher in einem reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegen.

Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss auf die Sortimentsstruktur ist bei Ausübung des bestehenden Planungsrechts seitens der Stadt dann jedoch nicht mehr möglich.

Berücksichtigung der Belange der Bevölkerung

Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbezugs sowie die darin integrierte Unterbringung von vorrangig großflächigem Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011. Dies überlagert sich mit den langfristigen unternehmerischen Zielen des Investors. Auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption werden im Plangebiet folgerichtig die geplanten vorrangig großflächigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich im Innenbereich ermöglicht. Die Stadt Bornheim hat dabei als ein in der Landesplanung eingestuftes Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung zu erfüllen, der bisher aufgrund des Mangels an ausreichenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen und der in Folge davon in andere Kommunen abfließenden Kaufkraft in einzelnen Sortimenten nicht vollständig erfüllt werden kann. Diesem soll mit der Realisierung des Einkaufszentrums anteilig Rechnung getragen werden.

Das Vorhaben leitet sich aus den oben genannten Voraussetzungen heraus ab. Dies ist allgemeiner und öffentlich verabschiedeter Planungskonsens, welcher sich planungsrechtlich im Flächennutzungsplan niederschlägt. Das Bebauungsplanverfahren wird grundsätzlich als öffentlich-rechtliches Planungsinstrument ungeachtet persönlicher Befindlichkeiten und Partikularinteressen durchgeführt. Die gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte werden durch die Planung berücksichtigt. Eine darüber hinausgehende Berücksichtigung von privaten Belangen ist im Bebauungsplanverfahren auf Grundlage gesetzlicher Vorschriften nicht zulässig. Die öffentlichen und privaten zu berücksichtigenden Belange im Ergebnis der Offenlage werden in der betreffenden öffentlichen Sitzung des VPLA und der anschließenden Ratssitzung gemäß § 1 Bauordnungsgesetz (BauOB) gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

14. Stellungnahme 14
Schreiben vom 22.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Kaufkraftverhalten / Kaufkraftbindung

Für die Stadt Bornheim wurden Einwohnerdaten der Stadt verwandt, die aus den Einwohnermeldedaten abgeleitet wurden, so dass die in der amtlichen Statistik aufgetretene überhöhte Einwohnerzahl aufgrund der Datenfortschreibung nicht Grundlage der Kaufkraftberechnungen für Bornheim sind. Wenn die vorhandene Kaufkraft bei insgesamt verringerter Einwohnerzahl bleibt, wird ersichtlich, dass die durch die Volkszählung statistisch reduzierte Einwohnerzahl ein höheres personenbezogenes Kaufkraftvolumen besitzt.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

15. Stellungnahme 15
Schreiben vom 22.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Verkehrsaufkommen

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichmaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Modernisierung des Bestandsgebäudes

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, kann ein Neubauvorhaben dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für den Investor besteht die Möglichkeit der Realisierung eines Neubauvorhabens auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Eine städtische Vorgabe zum Beginn von möglichen Umbauarbeiten im Sinne der Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht möglich, sofern mit diesen Anlagen keine Gefährdung der allgemeinen Sicherheit ausgelöst wird. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplanungen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau erfolgen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht eine erweiterte Verkaufsfläche gegenüber dem heutigen Bestand. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes wird sich die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens daher in einem reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegen.

Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss auf die Sortimentsstruktur ist bei Ausübung des bestehenden Planungsrechts seitens der Stadt dann jedoch nicht mehr möglich.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

16. Stellungnahme 16 **Schreiben vom 22.07.2013**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Existenzbedrohung vorhandener Einzelhändler

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Eine marktbeeinflussende Steuerung im Sinne einer unternehmensbezogenen protektionistischen Politik ist nicht zulässig. Aus dem Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen in den untersuchten Sortimenten nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes ist auf die Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011 zurückzuführen. Nach dem Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan sind betriebsgefährdenden Auswirkungen in dem relevanten Sortiment nicht vollständig auszuschließen. Da sich der genannte Betrieb außerhalb eines zentralen Versorgungsbereichs befindet, sind die sortimentspezifischen Auswirkungen der geplanten Ansiedlung als Wettbewerbswirkungen außerhalb der planungsrechtlich relevanten Bereiche anzusehen und daher städtebaulich nicht zu berücksichtigen.

Steigerung des Verkehrsaufkommens

Mit dem Bebauungsplan soll größtenteils großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden. Dies ist auf die zielgerichtete Weiterentwicklung der Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011 für das Plangebiet zurückzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die ge-

setzunglichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Die Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, sind im Wesentlichen auf den Bereich der Bonner Straße und der Rathausstraße zwischen Adenauerallee und Herseler Straße begrenzt. Auf den übrigen Straßenabschnitten ist nur mit nicht wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Eine Überlastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten, da die Knoten über ausreichende Leistungsfähigkeiten verfügen. Der nun in der Planung weiter fortgeschrittene Kreisverkehr Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird künftig eine gute Verkehrsqualität (B) erreichen können. Auf der Rathausstraße wird zukünftig mit dem Verkehr des Einkaufszentrums in etwa die heutige Belastung erreicht, da sich zuvor durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße L 183n hier leichte Entlastungseffekte ergeben werden. Dies wird auch im weiteren Verlauf der Bonner Straße zwischen Herseler Straße und Alter in Roisdorf so sein, sodass dort die Situation zukünftig auch mit EKZ deutlich weniger Verkehr als heute aufweist.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

17. Stellungnahme 17 Schreiben vom 10.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Überhang im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Stand Fortschreibung 2010 / 2011, wurde gesamtstädtisch für das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel kein 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 %), so dass die Stadt Bornheim als ein in der Landesplanung eingestuftes 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 übernehmen. Dies steht im Einklang mit der gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung des Hauptzentrums und wird durch das Planvorhaben weiterentwickelt.

Das Plangebiet ist dem zentralen Versorgungsbereich (Hauptzentrum) zugeordnet und fungiert damit als Vorrangstandort zur Weiterentwicklung auch der Nahversorgung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) konnte dargestellt werden, dass die Wettbewerbsswirkungen 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 Wettbewerbsswirkungen keine Existenzgefährdungen prognostiziert. Eine Standortgefährdung sowie die befürchteten innerbetrieblichen personellen Konsequenzen können daher nicht nachvollzogen werden.

In dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Ro 17 erfolgt die planungsrechtliche Steuerung des örtlichen Einzelhandels mittels der Beschränkung der Sortimente und der diesen Sortimenten zugeordneten Verkaufsflächen. Grundlage für die Festsetzung der maximal zulässigen Verkaufsflächen von 13.500 m² ist der im Februar 2012 gefasste Beschluss des Verkehrs- und Planungsausschuss sowie der in Folge dessen erfolgte Ratsbeschluss. Dies ist politischer Konsens, dem mit dem Bebauungsplan Rechnung getragen wird. Diese Festsetzung wird aufrecht erhalten. Die Verträglichkeit der geplanten Sortimente mit dem örtlichen Einzelhandelsbesatz innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche wurde im Bebauungsplanverfahren nachgewiesen.

Verkaufsflächen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen für Einzelhandelsbetriebe mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Getränke max. 4.600 m² Verkaufsfläche vor. Diese Verkaufsflächenobergrenze enthält auch die üblichen Randsortimente der Lebensmittelanbieter (Nonfood - Sortimente, Aktionswaren), so dass sich die Gesamtverkaufsfläche der Lebensmittelbetriebe nicht erhöht. Im Hinblick auf die sortimentsbezogene Verkaufsfläche ist der Vergleich nur bedingt aussagefähig, da die modernen Supermarktkonzepte eine flächenintensivere Warenpräsentation vorsehen, als der derzeitige Toom - Markt aufweist. Aufgrund der Attraktivierung des Lebensmittelangebotes durch neue/ moderne Anbieter wird als „Worst - Case“ eine Steigerung des Umsatzes um ca. 7 Mio. € zugrunde gelegt.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

18. Stellungnahme 18 **Schreiben vom 11.07.2013**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Auswirkung auf den örtlichen Einzelhandel

Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs sowie die darin integrierte Unterbringung von vorrangig großflächigem Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011. Dies überlagert sich mit den langfristigen unternehmerischen Zielen des Investors. Auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption werden im Plangebiet folgerichtig die geplanten vorrangig großflächigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich im Innenbe-

reich ermöglicht. Die Stadt Bornheim hat dabei als ein in der Landesplanung eingestuftes Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung zu erfüllen, der bisher aufgrund des Mangels an ausreichenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der in Folge davon in andere Kommunen abfließenden Kaufkraft in einzelnen Sortimenten nicht vollständig erfüllt werden kann. Diesem soll mit der Realisierung des Einkaufszentrums anteilig Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan können jedoch keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen, in dem sich auch der in der Stellungnahme genannte Betrieb befindet. Für das betreffende Sortiment konnte vielmehr dargestellt werden, dass die Wettbewerbswirkungen im Lebensmittelbereich vor allem aus der Aldi-Ansiedlung resultieren und sich die Umsatzverteilungen 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. Ein möglicher Verlust des Arbeitsplatzes ist daher auf Grundlage der Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

19. Stellungnahme 19 Schreiben vom 10.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Berücksichtigung der Anfragen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden alle eingegangenen Stellungnahmen bereits entsprechend behandelt. Die daraufhin erfolgten Stellungnahmen der Stadt sind Bestandteil der Unterlagen zum Bebauungsplan und der Vorlage zum Offenlagebeschluss des Bebauungsplans zu entnehmen. Diese Unterlagen sind öffentlich zugänglich. Die Darstellung einer nicht vorliegenden Antwort auf bereits geäußerte Befürchtungen kann daher nicht nachvollzogen werden.

Auswirkung auf den örtlichen Einzelhandel und Befürchtung des Arbeitsplatzverlustes
Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs sowie die darin integrierte Unterbringung von vorrangig großflächigem Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011. Dies überlagert sich mit den langfristigen unternehmerischen Zielen des Investors. Auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption werden im Plangebiet folgerichtig die geplanten vorrangig großflächigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich im Innenbereich ermöglicht. Die Stadt Bornheim hat dabei als ein in der Landesplanung einge-

stufes Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung zu erfüllen, der bisher aufgrund des Mangels an ausreichenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der in Folge davon in andere Kommunen abfließenden Kaufkraft in einzelnen Sortimenten nicht vollständig erfüllt werden kann. Diesem soll mit der Realisierung des Einkaufszentrums anteilig Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan können jedoch keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen, in dem sich auch der in der Stellungnahme genannte Betrieb befindet. Für das betreffende Sortiment konnte vielmehr 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. Ein möglicher Verlust des Arbeitsplatzes ist daher auf Grundlage der Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich nicht zu erwarten.

Bevölkerungsentwicklung

Die Stadt Bornheim weist gegen den Landestrend von NRW immer noch eine positive Bevölkerungsentwicklung auf (2002 – 2012: + 3 %), die vor allem aus einem positiven Wanderungssaldo resultiert.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

20. Stellungnahme 20

Schreiben vom 10.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Befürchtung des Arbeitsplatzverlustes aufgrund zu hoher Umsatzverteilungen

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in einer Größenordnung von ca. 7 Mio. € quantifiziert. Diese resultieren in erster Linie aus der Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscountmarktes, während die Neuaufstellung des Toom - Marktes mit einer Verkleinerung der Verkaufsfläche keine wesentlichen Zusatzumsätze generieren wird.

Aus dem Gutachten geht darüber hinaus hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen, in dem sich auch der in der Stellungnahme genannte Betrieb befindet. Für das betreffende Sortiment konnte vielmehr dargestellt werden, dass die Wettbewerbswirkungen im Lebensmittelbereich vor al-

lem 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. Ein möglicher Verlust des Arbeitsplatzes ist daher auf Grundlage der Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt.

21. Stellungnahme 21
Schreiben vom 11.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Unverträgliches Verkehrsaufkommen und Befürchtung von Rückstau

Die in der Stellungnahme erwähnte Kundenfrequenz von 9.300 Kunden pro Tag entspricht der Darstellung des Verkehrsgutachtens der DTV - Verkehrsconsult GmbH vom 03.12.2012, welches durch den Gewerbeverein Bornheim selbständig in Auftrag gegeben wurde. Dieses Gutachten ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Bei der Ermittlung der Leistungsfähigkeit des betreffenden Kreisverkehrs sind vielmehr die ermittelten Kundenverkehre des für den Bebauungsplan maßgebenden Verkehrsgutachtens der Ingenieurgruppe IVV Aachen vom 20.02.2013 zu berücksichtigen. Demnach ist aufgrund der geplanten Sortimente und deren jeweilige Verkehrserzeugungsraten ein Kundenverkehr von ca. 6.000 Kfz-Fahrten / Tag im Ziel- und Quellverkehr insgesamt zu erwarten. Zudem ist von täglich ca. 370 Kfz-Fahrten der Beschäftigten sowie von ca. 70 Fahrten des Anlieferverkehrs auszugehen. Das Verkehrsaufkommen wurde bei der Berechnung der Leistungsfähigkeit mit berücksichtigt. Demnach ist der Kreisverkehr zum Anschluss des EKZ an die Bonner Straße mit befriedigender Verkehrsqualität zu bewerten. Die Wartezeiten liegen unter 25 Sekunden, sodass Stauerscheinungen nicht zu erwarten sind.

Auswirkung durch das EKZ Wachtberg

Die Ausführungen zur Verkehrsentwicklung ähnlicher Vorhaben werden zur Kenntnis genommen. Dabei ist jedoch zu beachten, dass die spezifischen Auswirkungen eines Vorhabens sich jeweils nach den dort vorherrschenden örtlichen Gegebenheiten ausrichten. Demnach ist ein identischer oder ähnlicher Nutzungsbesatz kein Indiz für eine daraus ableitbare, in jedem Fall zu erwartende Folge.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

22. Stellungnahme 22
Schreiben vom 11.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel, Immobilität und Sicherung der Grundversorgung

Bei dem Betrieb im Plangebiet handelt es sich um einen bereits ansässigen Einzelhandelsbetrieb im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel, mit dem u. a. die vorhandene örtliche Grundversorgung in räumlicher Nähe der Wohnlagen im Einzugsgebiet

weiterhin dauerhaft sichergestellt werden soll. Die Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten ist grundsätzlich durch die Anbindung an den ÖPNV gewährleistet. In diesem Zusammenhang wird derzeit auch die Verlegung von Bushaltestellen in den Nahbereich des geplanten Einkaufszentrums geprüft. Dies geschieht ungeachtet der jeweils spezifischen Entfernung einzelner Bewohner zu den jeweiligen Versorgungsstandorten. Eine Überversorgung des Vorgebirges und eine damit zusammenhängende Existenzgefährdung vorhandener örtlicher Betriebe innerhalb der planungsrechtlich zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche sind nach dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) nicht zu erwarten. Ein Verlust in Bezug auf die derzeitige Standortdichte und Nahversorgungsqualität ist daher auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplans RO 17 in der Ortschaft Roisdorf nicht anzunehmen.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

**23. Stellungnahme 23
Schreiben vom 09.07.2013**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Auswirkung auf den örtlichen Einzelhandel und Befürchtung des Arbeitsplatzverlustes
Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs sowie die darin integrierte Unterbringung von vorrangig großflächigem Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011. Dies überlagert sich mit den langfristigen unternehmerischen Zielen des Investors. Auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption werden im Plangebiet folgerichtig die geplanten vorrangig großflächigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich im Innenbereich ermöglicht. Die Stadt Bornheim hat dabei als ein in der Landesplanung eingestuftes Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung zu erfüllen, der bisher aufgrund des Mangels an ausreichenden sortimentsspezifischen Verkaufsflächen und der in Folge davon in andere Kommunen abfließenden Kaufkraft in einzelnen Sortimenten nicht vollständig erfüllt werden kann. Diesem soll mit der Realisierung des Einkaufszentrums anteilig Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan können jedoch keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen, in dem sich auch der in der Stellungnahme genannte Betrieb befindet. Für das betreffende Sortiment konnte vielmehr dargestellt werden, dass die Wettbewerbswirkungen im Lebensmittelbereich vor allem aus der Aldi-Ansiedlung resultieren und sich die Umsatzumverteilungen im Lebensmittelsortiment damit insbe-

sondere auf bestehende Aldi-Standorte beziehen. Für die Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und an wohnungsnahen Standorten werden aufgrund der eingeschränkten Wettbewerbswirkungen keine Existenzgefährdungen prognostiziert. Ein möglicher Verlust des Arbeitsplatzes ist daher auf Grundlage der Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

24. Stellungnahme 24

Schreiben vom 11.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Auswirkung auf den örtlichen Einzelhandel und Befürchtung des Arbeitsplatzverlustes

Die Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (Fortschreibung der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Februar 2013) quantifiziert den zu erwartenden Umsatz von Betrieben mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel auf ca. 21 Mio. €, davon werden ca. 14 Mio. € bereits aktuell durch den ansässigen Betrieb erzielt, so dass ein Zusatzumsatz in Höhe von ca. 7 Mio. € prognostiziert wird.

Planungsanlass zur Aufstellung des Bebauungsplans ist die Umsetzung der Darstellung des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs sowie die darin integrierte Unterbringung von vorrangig großflächigem Einzelhandel gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011. Dies überlagert sich mit den langfristigen unternehmerischen Zielen des Investors. Auf Grundlage dieser städtebaulichen Konzeption werden im Plangebiet folgerichtig die geplanten vorrangig großflächigen Nutzungen im Rahmen des Bebauungsplans planungsrechtlich im Innenbereich ermöglicht. Die Stadt Bornheim hat dabei als ein von der Landesplanung eingestuftes Mittelzentrum einen Versorgungsauftrag für die eigene Bevölkerung zu erfüllen, der bisher aufgrund des Mangels an ausreichenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der in Folge davon in andere Kommunen abfließenden Kaufkraft in einzelnen Sortimenten nicht vollständig erfüllt werden kann. Diesem soll mit der Realisierung des Einkaufszentrums anteilig Rechnung getragen werden.

Im Bebauungsplan können jedoch keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Auszuschließen ist somit, dass bei Umsetzung der Planung negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung eintreten. Hierzu trifft die eingeholte Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) eindeutige Aussagen: Demnach werden die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen, in dem sich auch der in der Stellungnahme genannte Betrieb befindet. Für das betreffende Sortiment konnte vielmehr 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

hen Standorten werden aufgrund der eingeschränkten Wettbewerbswirkungen keine Existenzgefährdungen prognostiziert. Ein möglicher Verlust des Arbeitsplatzes ist daher auf Grundlage der Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich nicht zu erwarten.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

25. Stellungnahme 25
Schreiben vom 19.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Hinweis auf bereits abgegebene Stellungnahme und Verfahren

Der Hinweis auf die inhaltliche Aufrechterhaltung der abgegebenen Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird zur Kenntnis genommen. Die in dieser Stellungnahme aufgeführten Inhalte wurden im Rahmen der Stellungnahme von Seiten der Stadt Bornheim bereits mit berücksichtigt und Beschlussgegenstand im Rahmen des Offenlagebeschlusses.

Benachrichtigung der Mitglieder des VPLA und Fristwahrung

Die Abgabefrist für Sitzungsvorlagen ist in der Geschäftsordnung des Rates geregelt. Die Unterlagen müssen den Ratsmitgliedern bzw. Ausschussmitgliedern spätestens am 8. Tag vor dem Sitzungstag zugehen. Die Unterlagen zum Offenlagebeschluss wurden den politischen Entscheidungsträgern von Seiten der Verwaltung fristgerecht übermittelt.

Darstellung der Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und beantwortet. Die Beantwortung der Fragen erfolgte in Form einer vollständigen, nachvollziehbaren, themenbezogenen Erläuterung, die jeweils unter einzelnen zuordenbaren Oberbegriffen zusammengefasst wurde.

Beauftragung eines unabhängigen Verkehrsgutachters

Die Bearbeitung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan durch das vom Investor ursächlich damit beauftragte Fachgutachterbüro wurde bereits frühzeitig eingestellt, da die Verwaltung aufgrund der politischen Beschlusslage ein vorhabenunabhängiges Büro zu beauftragen hatte. Diesem Arbeitsauftrag ist die Verwaltung durch die Beauftragung des Büros IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, nachgekommen. Die Beauftragung erfolgte direkt durch die Stadt Bornheim. Die Darstellung einer nicht unabhängigen Beauftragung kann daher nicht nachvollzogen werden.

IVV-Aachen, Verkehrsuntersuchung Einkaufszentrum Roisdorf vom 29.05.2012

Im Verkehrsgutachten wird von einer durchschnittlichen täglichen Kundenzahl von 150 für die Apotheke ausgegangen. Sämtliche Erzeugungsraten sind der einschlägigen Literatur bzw. empirischen Untersuchungen entnommen. Bei etwaigen Abweichungen wurden diese entsprechend mit Bezug auf die örtliche Situation im Gutachten auch begründet. Desgleichen gilt auch für den Besetzungsgrad und den MIV-Anteil. Sämtliche Annahmen sind konservativ, d.h. eher im Sinne eines "worst case" getroffen worden. Der Lieferverkehr ist im Gutachten ausführlich behandelt worden

(S. 20). Hier liegt der Einwendung offensichtlich nicht die aktuelle Fassung des Verkehrsgutachtens vor.

Im heutigen Zustand hat die Schumacherstraße nicht nur den Quell- und Zielverkehr des heutigen Toom-Marktes, sondern auch einen Anteil an Anlieger- und Schleichverkehr zu verkraften. Dieser kann durch die geplante Erschließung des Einkaufszentrums gänzlich auf besser dafür geeignete Straßen zurückverlagert werden. Die heutigen Quell- und Zielverkehre konnten durch Erhebungen und Kontrollrechnungen (Kassenleistung, Parkplatzbelegung, Umsatzeinschätzungen etc. bestimmt werden. Zudem wird in der Modellrechnung der Belastungswert der Schumacherstraße hinreichend genau abgebildet (Zählung durch DTV-Consult ergibt 2.100 Kfz DTV, im Modell ergeben sich 2.700 Kfz DTV).

Der Nachweis über die ausreichende Anzahl von Parkplätzen wurde im Verkehrsgutachten in ausführlicher Form erbracht. Dabei wurden auch die Mitarbeiterparkplätze bzw. die zeitliche Verteilung der benötigten Parkplätze je Nutzergruppe berücksichtigt.

Der als Zufahrt zu den Parkflächen des Einkaufszentrums (keine Tiefgarage im eigentlichen Sinn, da es sich um eine weitgehend ebenerdige Zufahrt handelt) geplante Kreisverkehr ist auch in den Spitzenstunden mit befriedigender Verkehrsqualität zu betreiben und daher nicht rückstaugefährdet.

Innerstädtischen Straßen werden in ihrer Leistungsfähigkeit nicht durch den Querschnitt sondern durch die Knoten in ihrer Leistungsfähigkeit begrenzt. Der Knoten Bonner Str. Herseler Str./ Siegesstr. wird auch ohne Einkaufszentrum künftig nur eine mangelhafte Verkehrsqualität aufweisen. Der geplante Kreisverkehr Bonner Str. Herseler Str./ Siegesstraße wird die gesamte Verkehrssituation in diesem Bereich auch für Fußgänger und Radfahrer verbessern. Eine zusätzliche Berechnung der Verkehrsqualität des Knotens, die nun 2 mögliche Bypässe aufgrund der weiteren Planung ermöglicht, zeigt dass unter den Bedingungen des Planfalls D 1 sogar eine gute Verkehrsqualität (B) erreicht werden kann.

Das Gutachten vom 13.04.2010 ist nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Bei der Betrachtung von Vergleichswerten ist zu beachten, dass allen Rechenfällen unterschiedliche Voraussetzungen (Maßnahmen, Strukturdaten, aktuelle Eichungsparameter) zugrunde liegen. Eine Vergleichbarkeit ist daher nur sehr eingeschränkt möglich und bedarf einer umfassenden Berücksichtigung und Wertung der Eingangsparameter.

Insgesamt sei auch noch einmal darauf hingewiesen, dass sich auch Analysedaten nicht mit Prognosedaten eines Verkehrsmodells vergleichen lassen. Im Verkehrsmodell können Maßnahmen im Straßennetz, in Strukturdaten (nicht nur in Bornheim, sondern auch in den Umlandsgemeinden) und wahrscheinliche Verhaltensänderungen für die Prognose berücksichtigt werden.

Erforderliche verkehrsflächenbezogene Festsetzungen im Bebauungsplan

Die Flächen der möglichen Überbauung des Fußgängertunnels im Bereich Straße Widdiger Weg / Mainzer Straße sind im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese Flächen auch zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben. Die rechtlichen Regelungen zu der vom Investor geplanten Überbauung erfolgen im städtebaulichen Vertrag sowie im dazu erforderlichen Gestattungsvertrag. Eine Festsetzung von Schleppkurven für Kfz ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Diese ergeben sich üblicherweise abschließend durch die bauvorhabenorientierte technische Gebäudeplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

BBE - Handelsberatung, Auswirkungsanalyse Einkaufszentrum Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße

Das Hauptzentrum Bornheim - Roisdorf übernimmt nach dem Planungskonzept der Stadt Bornheim Versorgungsfunktionen für das gesamte Stadtgebiet. Dies bezieht sich auch auf Ergänzungsfunktionen für die Nahversorgung. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) werden die zu erwartenden Umsatzumverteilungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel in einer Größenordnung von ca. 7 Mio. € quantifiziert. Diese resultieren in erster Linie aus der Ansiedlung eines weiteren Lebensmitteldiscountmarktes, während die Neuaufstellung des Toom-Marktes mit einer Verkleinerung der Verkaufsfläche keine wesentlichen Zusatzumsätze generieren wird.

Aus dem Gutachten geht darüber hinaus hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Für das betreffende Sortiment konnte vielmehr dargestellt werden, dass die Wettbewerbsswirkungen im Lebensmittelbereich vor allem aus der Aldi-Ansiedlung resultieren und sich die Umsatzumverteilungen im Lebensmittelsortiment damit insbesondere auf bestehende Aldi-Standorte (auch in Bonn) beziehen. Für die Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und an wohnungsnahen Standorten werden aufgrund der eingeschränkten Wettbewerbsswirkungen keine Existenzgefährdungen prognostiziert. Der dargestellte Verdrängungswettbewerb ist daher auf Grundlage der Realisierung des Planvorhabens voraussichtlich nicht zu erwarten.

Darstellung des zentralen Versorgungsbereichs (Hauptversorgungszentrum)

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt, welches diesen Bereich als Hauptversorgungszentrum ausweist. Die Lage und räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs wurde hinreichend im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt. Die Behörde erteilte dazu ihr Einvernehmen. Die Herleitung ist der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen und nicht Gegenstand des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens. Zu berücksichtigen sind dabei die Inhalte des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011 als kommunale Planungsgrundlage. Der Flächennutzungsplan ist wirksam. Die geplanten Nutzungen im Plangebiet entsprechen den Zielen der Landesplanung.

Pflege ortsansässiger Einzelhändler

Die Darstellung wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

26. Stellungnahme 26 Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Mangelnde Befahrbarkeit des geplanten Kreisverkehrs Bonner Straße aus betrieblichen Gründen

Der geplante Kreisverkehr auf der Bonner Straße ist für die Durch- und Umfahrt von üblich auftretenden Kfz ausreichend dimensioniert und wird entsprechend festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Zur Prüfung der Bemessung wurden dabei im Bebauungsplanverfahren die zu berücksichtigenden Schleppkurven für die Durch- und

Umfahrtsmöglichkeit eines LKW- Sattelzuges als maximal raumbeanspruchendes Kfz zugrunde gelegt. Für darüber hinausgehende Schwerlastfahrzeuge sind weitergehende Maßnahmen im Einzelfall zu treffen. Dies wird soweit möglich im Rahmen der Ausführungsplanung entschieden und entsprechend berücksichtigt.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

27. Stellungnahmen 27.1 - 27.5

Stellungnahme 27.1

Schreiben vom 15.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

1. Planunterlagen

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellte Gestaltungsplan sollte die grundlegenden Planungsabsichten des Vorhabens vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs möglichst frühzeitig verdeutlichen. Dieser Plan unterliegt keinem Rechtsrahmen, ist daher in der Gestaltung unverbindlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. Im Bebauungsplan werden die Planungsabsichten in planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeiten umgesetzt. Die Flächen der möglichen Überbauung des Fußgängertunnels im Bereich Straße Widdiger Weg / Mainzer Straße werden dabei im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese Flächen auch zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben. Die rechtlichen Regelungen zu der vom Investor geplanten Überbauung erfolgen im städtebaulichen Vertrag sowie im dazu erforderlichen Gestattungsvertrag. Eine Festsetzung von Schleppkurven für Kfz ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Diese ergeben sich üblicherweise abschließend durch die bauvorhabenorientierte technische Gebäudeplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

Die der Offenlage beigelegten Gebäudeansichten sind unverbindlich und sollen lediglich eine visuelle Verdeutlichung der planungsrechtlichen gebäudebezogenen Festsetzungen ermöglichen. Eine daraus abzuleitende zwingend erforderliche Darstellung von Schleppkurven und Laderampen besteht nicht, da diese nicht planungsrechtlich festsetzbar sind.

2. Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Die bau- und sicherheitstechnischen zu berücksichtigenden Vorgaben und Auflagen, die im Zusammenhang mit der Überbauung des Fußgängertunnels zu beachten sind, sind vom zuständigen Fachplaner einzuhalten und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Auf planungsrechtlicher Ebene ist dies nicht erforderlich und somit auch nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Eine Verlängerung des Fußgängertunnels ist nicht geplant, da nach fachtechnischer Vorprüfung die erforderliche lichte Höhe zum Passieren der Fußgängerunterführung eingehalten wird. Eine Veränderung der Baugrenzen ist daher nicht erforderlich.

3. Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Eine planungsrechtliche Regelung zum Ausschluss von Laderampen ist auf Grundlage der Planung und der damit im Zusammenhang stehenden Aussagen der Fachgutachten nicht möglich. Eine planungsrechtliche Steuerung kann nur erfolgen, wenn durch die Anlieferung eine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte erfolgt, die nicht ausgleichbar sind. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums

Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) werden beispielsweise jedoch mit der geplanten Anordnung der Anlieferung unter Berücksichtigung der Anlieferzeiten und weiterer baulicher Auflagen keine immissionstechnischen Konflikte ausgelöst. Die Anlieferung im Bereich der Bonner Straße führt unabhängig davon zu nachgewiesenen gesamtverkehrlichen Konflikten und wurde daher von den politischen Entscheidungsträgern mehrheitlich ausgeschlossen.

(2. Abschnitt)

Die Situation am Netto-Markt ist nicht vergleichbar. Zum einen ist die Kfz-Menge auf der Königstraße niedriger als auf der Bonner Straße zwischen Adenauerallee und Widdiger Weg, zum anderen gibt es im Bereich der Königstraße eine Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 Km/h. Zudem gibt es hier keinen Kreisverkehrsplatz in unmittelbarer Nähe. Eine kurzfristige Verkehrsstörung in diesem Bereich hat daher nicht die Folgen, wie auf der Bonner Straße im Bereich des geplanten EKZ. Sie wirkt zusätzlich zu den anderen Maßnahmen im Zusammenhang mit der Königstraße hier hinderlich für den Durchgangsverkehr.

4. Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße - Widdiger Weg

Ein Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze ist nicht vorgesehen. 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.

5. Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Die Preisgestaltung im Zusammenhang mit dem Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vereinbarungen dazu werden außerhalb des Bebauungsplans getroffen. Die grundstücksbezogenen Preisgestaltungen eines Grundstücks sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, deswegen erfolgt im Rahmen der Abwägung keine Stellung durch die Verwaltung.

6. Bushaltelinien

In der Begründung zum Bebauungsplan wird die bestehende Anbindung an den ÖPNV sowie die Möglichkeit der zukünftigen Unterbringung von Bushaltestellen im Nahbereich des Einkaufszentrums beidseitig der Bonner Straße dargestellt. Die Realisierung der Bushaltestellen sowie die dafür notwendige Änderung des Buswegesplans muss jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens abgestimmt werden.

7. Kreisverkehrsplatz an der Kreuzung Bonner Straße. –Herseler Str./ Siegesstraße

Die Maßnahmen des Planfalls D 1 stehen im Rahmen des Bebauungsplanes RO 17 nicht zur Diskussion. Es liegen entsprechende Ratsbeschlüsse vor. Die Wirkung des Einkaufszentrums ist zunächst auch auf der Basis des Prognose-Null-Falls berechnet worden, der Planfall D1 zeigt lediglich, dass auch eine Realisierung des Einkaufszentrums mit den Maßnahmen des Planfalls D 1 möglich ist.

Der Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße ist im Verkehrsgutachten als Kreisverkehr mit einem Bypass untersucht worden. Hierbei zeigen sich gegenüber der LSA gesteuerten Knotenpunktsform deutliche Verringerungen in der Wartezeit. Die Grenze zwischen ausreichender und mangelhafter Verkehrsqualität wird nur geringfügig überschritten. Es wurde zu dem geplanten Bypass die Realisierungsmöglichkeit eines weiteren Bypasses geprüft. Bei Realisierung des zweiten Bypasses wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Zukünftiges Verkehrsaufkommen bei Inbetriebnahme der L 183n

Durch die Inbetriebnahme der L 183n werden sich die Verkehrsströme im Bereich Roisdorf zukünftig anders verteilen. Neben Entlastungen durch die Verlagerung des

Durchgangsverkehrs werden sich auch Quell- und Zielverkehre aus Roisdorf in Richtung Umgehungsstraße orientieren. Die Kapazitätsprobleme des Knotens Bonner Str. Herseler Str./ Siegesstr. werden durch die Umgehungsstraße L 183n nicht gelöst. Dies ist auch unabhängig vom geplanten Einkaufszentrum der Fall.

8. Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der geplante Kreisverkehr auf der Bonner Straße ist für die Durch- und Umfahrt von üblich auftretenden Kfz ausreichend dimensioniert und wird entsprechend festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Zur Prüfung der Bemessung wurden dabei im Bebauungsplanverfahren die zu berücksichtigenden Schleppkurven für die Durch- und Umfahrtsmöglichkeit eines LKW- Sattelzuges als maximal raumbeanspruchendes Kfz zugrunde gelegt. Für darüber hinausgehende Schwerlastfahrzeuge sind weitergehende Maßnahmen im Einzelfall zu treffen. Dies wird soweit möglich im Rahmen der Ausführungsplanung entschieden und entsprechend berücksichtigt.

Zusammenfassung

Die öffentlichen und privaten zu berücksichtigenden Belange im Ergebnis der Offenlage werden in der betreffenden öffentlichen Sitzung des VPLA und der anschließenden Ratssitzung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Stellungnahme 27.2

Schreiben vom 17.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Aufträge Verkehrsuntersuchungen und Sortimentsverträglichkeit

Die Bearbeitung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan durch das vom Investor ursächlich damit beauftragte Fachgutachterbüro wurde bereits frühzeitig eingestellt, da die Verwaltung aufgrund der politischen Beschlusslage ein vorhabenunabhängiges Büro zu beauftragen hatte. Diesem Arbeitsauftrag ist die Verwaltung der Stadt Bornheim durch die Beauftragung des Büros IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, nachgekommen. Zudem wurde durch die Verwaltung der Stadt Bornheim die BBE Handelsberatung GmbH, Köln, mit der Prüfung zur Sortimentsverträglichkeit beauftragt, da das Unternehmen federführend an der unabhängigen Erstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim beteiligt war und somit eine über die fundierte Fachkunde hinausgehende Kenntnis der örtlichen Entwicklungen besitzt. Die Beauftragung erfolgte direkt durch die Stadt Bornheim.

Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung

Im Zuge der Erarbeitung eines Verkehrsmodells werden möglichst viele Straßen in das Untersuchungsnetz einbezogen. Nicht für alle Straßen liegen auch empirische Daten vor. Ein Verkehrsmodell wird daher an punktuellen Erhebungsdaten und allgemeinen Mobilitätsparametern geeicht. Je mehr Verkehrsbedeutung eine Straße hat, umso konstanter ist der Belastungszustand und umso genauer lassen sich aus dem Modell die entsprechenden Werte abgreifen. Die zitierten Straßen "Unter der Windmühle" und Hordorfer Weg haben nahezu keine Verkehrsbedeutung. Sie sind weder für die Aussagen im Verkehrsgutachten zum Flächennutzungsplan noch zum vorliegenden Bebauungsplan von Bedeutung.

Wertung der Verkehrsuntersuchungen 2012 und 2013 für das Einkaufszentrum

a, b, c)

Sämtliche verfügbaren Zählungen wurden in das Verkehrsmodell implementiert und damit berücksichtigt. Je mehr Zählungen vorliegen (auch an vermeintlich nicht relevanten Stellen) desto besser kann ein Verkehrsmodell geeicht werden.

d)

Da das Verkehrsmodell über Bornheim hinausreicht (Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Teile des Rhein-Erft-Kreises), um auch die Verkehrs abbilden zu können, die die Bornheimer Bürger ins Umland und die auswärtige Besucher oder Pendler in Bornheimunternehmen, sind auch die Maßnahmen der BVWP im Umland relevant und daher zu berücksichtigen.

e)

Die Prognosen des Landesbetriebes Straßen.NRW zur L 183 n stammen aus dem Jahr 2002 und beziehen sich auf einen anderen Prognosehorizont. Zudem bezieht sich die Untersuchung auf ein regionales Netz, das Teile des Binnenverkehrs Bornheim nicht in dem Umfang abbilden kann, wie es das Verkehrsmodell Bornheim tut.

Zu f) Die Lichtsignalanlage kann hier noch nicht entsprechend in Betrieb sein, da die L 183n noch nicht fertig gebaut ist.

g, h, i, j) Die Maßnahmen des Planfalls D 1 stehen im Rahmen des Bebauungsplanes RO 17 nicht zur Diskussion. Es liegen entsprechende Ratsbeschlüsse vor. Die Wirkung des Einkaufszentrums ist zunächst auch auf der Basis des Prognose-Null-Falls berechnet worden, der Planfall D1 zeigt lediglich, dass auch eine Realisierung des Einkaufszentrums mit den Maßnahmen des Planfalls D 1 möglich ist.

Ermittlung des Verkehrsaufkommens für das neue Vorhaben

Sämtliche Erzeugungsraten sind der einschlägigen Literatur bzw. empirischen Untersuchungen entnommen. Bei etwaigen Abweichungen vom Mittelwert der dort angegebenen Spannbreite wurden diese entsprechend mit Bezug auf die örtliche Situation im Gutachten auch begründet. Desgleichen gilt auch für den Besetzungsgrad und den MIV-Anteil. Sämtliche Annahmen sind konservativ, d.h. eher im Sinne eines "Worst case" getroffen worden.

Die weiteren Ausführungen sind inhaltlich mit den vorangegangenen Äußerungen gleichzusetzen, daher wird auf die ersten drei Kapitel dieser Stellungnahme verwiesen.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

Stellungnahme 27.3

Schreiben vom 19.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

1. Falscher Verfahrensweg

Siehe Stellungnahme 28

2. Hauptversorgungszentrum

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt, welches diesen Bereich als Hauptversorgungszentrum ausweist. Die Lage und räumliche Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereichs wurde hinreichend im Zuge der Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt. Zu berücksichtigen sind dabei die Inhalte des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011 als kommunale Planungsgrundlage. Die Behörde erteilte dazu ihr Einvernehmen. Die Herleitung ist der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen und nicht Gegenstand des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens. Der Flächennutzungsplan ist wirksam. Die geplanten Nutzungen im Plangebiet entsprechen den Zielen der Landesplanung.

Die Anmerkung zum nicht vorhandenen Kapellenweg in der Ortschaft Bornheim wird berücksichtigt. Es handelt sich hierbei um einen redaktionellen Fehler. Die Darstellung wird nachwirkend insofern korrigiert, als dass es sich hierbei um den Apostelpfad handelt.

Die Firma Lamprichs befindet sich außerhalb des als Hauptzentrum dargestellten relevanten zentralen Versorgungsbereichs der Stadt Bornheim. Die Darstellung und Einordnung ist insofern folgerichtig. Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch eine Verdichtung von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen in städtebaulich integrierter Lage aus. Der Standort der Firma Lamprichs ist als siedlungsinintegrierte Solitärlage zu bewerten, die keinem verdichteten Geschäftsbereich zugeordnet ist.

3. Gestaltungsplan

Der Bebauungsplan wird nicht als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Die Kosten des Bebauungsplanverfahrens sind auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses eindeutig geregelt. Die genaue Art der Planaufstellung ist dem Punkt 3 (Anlass und Ziel der Planung) der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellte Gestaltungsplan sollte die grundlegenden Planungsabsichten des Vorhabens vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs möglichst frühzeitig verdeutlichen. Dieser Plan unterliegt keinem Rechtsrahmen, er ist daher in der Gestaltung unverbindlich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich und somit als zusätzliche Information anzusehen. Ebenso verhält es sich mit der Veröffentlichung der geplanten Gebäudeansichten. Diese sind als zusätzliche Information für die Öffentlichkeit anzusehen. Auf Grundlage des Bebauungsplanverfahrens wäre lediglich die Veröffentlichung der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan stehenden Unterlagen ohne Darstellung bauwerksbezogener Planungen erforderlich. Die Darstellung der Vermeidung von Veröffentlichungen möglicher Planungen durch die Stadt kann daher nicht nachvollzogen werden. Privatrechtliche Veröffentlichungen sind nicht Bestandteil im öffentlich-rechtlichen Bebauungsplanverfahren und können daher nicht berücksichtigt werden.

4. Grundflächenzahl

Der Festsetzungscharakter des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ist nach den Regelungen der BauNVO in dieser Form zulässig und allgemeine Planungspraxis. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind gleichermaßen bindend. Darin sind die mit dem Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang stehenden Festsetzungen geregelt. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Bestandteil des Offenlagebeschlusses. Die Darstellung einer „Hintertür“ kann daher nicht nachvollzogen werden. Die städtebauliche Herleitung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Ein Zusammenhang zwischen der aufgeführten städtebaulich hochwertigen Gestaltung der baulichen Anlagen und dem baurechtlich zulässigen Maß der baulichen Nutzung ist nicht nachvollziehbar.

5. Grünflächenplanung

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen, vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie die Pflanzgebote und die Errichtung von Gründächern bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des zulässigen Rahmens sind planungsrechtlich festgesetzt und dementsprechend umzusetzen. Die Kontrolle der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt der Bauordnungsbehörde.

Festsetzungen und Sachzusammenhänge anderer Bebauungspläne sowie die Festsetzungen des bisher für einen Teil des Plangebiets anzuwendenden rechtsverbindli-

chen Bebauungsplans sind nicht Bestandteil des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens. Diese können daher nicht berücksichtigt werden.

Zusammenfassung

Die öffentlichen und privaten zu berücksichtigenden Belange im Ergebnis der Offenlage werden in der betreffenden öffentlichen Sitzung des VPLA und der anschließenden Ratssitzung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Die Abgabefrist für Sitzungsvorlagen ist in der Geschäftsordnung des Rates geregelt. Die Unterlagen müssen den Ratsmitgliedern bzw. Ausschussmitgliedern spätestens am 8. Tag vor dem Sitzungstag zugehen. Die Unterlagen zum Offenlagebeschluss wurden den politischen Entscheidungsträgern von Seiten der Verwaltung fristgerecht übermittelt.

Festsetzungen und Sachzusammenhänge anderer Bebauungspläne sind nicht Bestandteil des derzeitigen Bebauungsplanverfahrens. Diese können daher nicht berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt. Die Anmerkung zum nicht vorhandenen Kapellenweg in der Ortschaft Bornheim wird in dieser Abwägung nachwirkend redaktionell berücksichtigt.

Stellungnahme 27.4

**Stellungnahme zum Entwurf wegen Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
Schreiben vom 19.07.2013**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

1. Mögliche Anwendung des neuen § 13 a (BauGB)

Anmerkung: Der § 13 a des BauGB ist seit dem 01.07.2007 in Kraft.

a und c)

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zulässig, da das Planvorhaben der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient. Die planerische Absicht zur Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplans als übergeordnete Planung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet, verdeutlicht. Die Flächen des Plangebiets fungieren dabei insbesondere als Vorrangstandort und werden im wirksamen Flächennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Hauptversorgungsbereichs der Stadt erfasst. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist steuerndes Instrument der einzelhandelsorientierten städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Bornheim. Darin wird am Standort die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen empfohlen. Mit dem Bebauungsplan sollen nun die Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zielgerichtet planungsrechtlich umgesetzt werden. Die langfristige Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist demnach langfristiges Planungsziel der Stadt. Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums durch den Investor entspricht dabei den grundlegenden Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. 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.

b)

Das Bundesbaugesetz wurde mit Wirkung zum 01.07.1987 durch das Baugesetzbuch abgelöst und findet daher in diesem Bebauungsplanverfahren keine Anwendung mehr.

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Projektplanung auf die Funktions- und Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnungsnahen Versorgung untersucht. Im Lebensmittelbereich sind die Modernisierung des bestehenden Lebensmittelvollsortimenters und die zusätzliche Ansiedlung eines Lebensmitteldiscountmarktes geplant. Aus dem Gutachten geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Für das betreffende Sortiment konnte vielmehr dargestellt werden, dass die Wettbewerbswirkungen im Lebensmittelbereich vor allem aus der Discountmarktsiedlung resultieren und sich die Umsatzverteilungen im Lebensmittelsortiment damit insbesondere auf bestehende Discounter-Standorte beziehen. Für die Lebensmittelbetriebe im zentralen Versorgungsbereich und an wohnungsnahen Standorten werden aufgrund der eingeschränkten Wettbewerbswirkungen keine Existenzgefährdungen prognostiziert. Der dargestellte Verdrängungswettbewerb für den Edeka-Markt an der Königsstraße ist daher bei Realisierung des Planvorhabens nicht zu erwarten.

Elektroartikel zählen nicht zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten, vielmehr stellt das Hauptzentrum Bornheim - Roisdorf den planerischen Vorrangstandort für (großflächige) Elektroanbieter dar. Eine städtebauliche Schutzwürdigkeit besteht für die zentralen Versorgungsbereiche. Die größeren Anbieter in Roisdorf und Waldorf befinden sich jedoch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Wettbewerbswirkungen infolge der Ansiedlung eines zusätzlichen Anbieters im zentralen Versorgungsbereich haben daher keine städtebauliche Relevanz.

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2010/ 2011) 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 (großen) Textilfachmärkte werden im Rahmen der Auswirkungsanalyse nur eingeschränkte Angebotsüberschneidungen insbesondere mit den kleinteiligen Bekleidungsangeboten in der Königstraße aufgezeigt.

Mit den Instrumenten des Planungsrechtes soll eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgerichtete Steuerung von Einzelhandelsstandorten erfolgen, eine reine Bedarfsplanung ist dagegen nicht zulässig.

d)

Aufgrund der Eigenart und der Lage des Vorhabens besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Vorprüfung des Einzelfalls wurde nach den gesetzlichen Regelungen durchgeführt. Das Ergebnis ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die umweltrelevanten Belange werden darüber hinaus ebenfalls in der Begründung zum Bebauungsplan zusammenfassend erläutert. Daraus geht hervor, dass mit der Planung voraussichtlich keine erheblichen

Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter entstehen. Insofern kommt ein Ausschluss des Verfahrens aufgrund möglicher Beeinträchtigungen auf die genannten Schutzgüter nicht in Betracht.

Entsprechend den Ergebnissen der Fachgutachten in Bezug auf die Verkehrserzeugung und die Verkehrsgeräuschentwicklung werden Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen der Fachgutachten im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag ergriffen, mit denen die vom Gesetzgeber vorgegebenen und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Grenzwerte eingehalten werden. Weiterhin werden im Bebauungsplan Maßnahmen festgesetzt, mit denen einer über die Vorgaben des § 17 BauNVO hinausgehenden zusätzlichen Versiegelung des Bodens planungsrechtlich begegnet wird, so dass hierbei ein entsprechender Ausgleich bewirkt wird. Dies entspricht den gesetzlichen Vorgaben des § 17 (2) BauNVO. Die Ausführungen zu den städtebaulichen Gegebenheiten und den daraus abgeleiteten Folgerungen zum möglichen vorhabenbedingten zusätzlichen Schadstoffaufkommen werden in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 7.1 (Schutzgut Luft und Klima) nochmals vertieft. Eine über die gesetzlichen Grenzwerte hinausgehende Beeinträchtigung durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen ist dabei jedoch nicht zu erwarten.

Da durch die geplanten Maßnahmen und vertraglichen Regelungen die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte gewahrt wird, und eine unverträgliche Schadstoffkonzentration in Folge des planbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens nicht zu erwarten ist, kann der Darstellung einer Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht gefolgt werden.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der derzeit zu verwendenden Fassung bildet die rechtliche Grundlage bei der Aufstellung des Bebauungsplans und ist insofern anzuwenden. Mögliche in gerichtlicher Auseinandersetzung oder in fachlicher Diskussion stehende Rechtsauffassungen können im Bebauungsplanplan aufgrund der mangelnden Rechtsgrundlage nicht berücksichtigt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Des Weiteren wird die UV-Vorprüfung entsprechend den Anforderungen des UVPG erweitert. Mit diesen geänderten Festsetzungen und der umfänglicheren Prüfung entsprechend des UVP - Gesetzes wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

Stellungnahme 27.5

Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und Festsetzung im Zusammenhang mit der Überschreitung der Grundflächenzahl

Der Festsetzungscharakter des Bebauungsplans zum Maß der baulichen Nutzung ist nach den Regelungen der BauNVO in dieser Form zulässig und allgemeine Planungspraxis. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind gleichermaßen bindend. Darin sind die mit dem Maß der baulichen Nutzung im Zusammenhang stehenden Festsetzungen geregelt. Die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan sind Bestandteil des Offenlagebeschlusses. Die städtebauliche Herleitung ist der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die in diesem Zusammenhang geplante Dachbegrünung bei einer Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist grundsätzlich auf die Regelungen des § 17 (2) BauNVO zurückzuführen.

ren. Mit der geplanten Dachbegrünung soll demnach ein Ausgleich für den zusätzlichen Eingriff in den Boden gewährleistet werden. Die Herstellung von Dachbegrünungen sind dafür mögliche Maßnahmen, mit der verloren gehende Bodenfunktionen wie z.B. in Hinblick auf den Niederschlagswasserkreislauf teilweise in anderer Form wieder hergestellt werden können. Eine für den Bürger erkennbare Ausgleichsmaßnahme bildet in diesem Zusammenhang nicht den Planungsanlass.

Im Zusammenhang mit der Planung zum Bebauungsplans Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf sind keine ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich bzw. vorgesehen.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

28. Stellungnahme 28
Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Zu I Verfahrensfehler:

1: Offenlegungszeiten

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 einem Monat (13.09.2012 - 12.10.2012) statt. Die Offenlage fand in einem Zeitraum von einem Monat (27.06.2013 - 26.07.2013) statt. Davon wurde jeweils eine Woche von Ferienzeiten überlagert. Diese geringfügige Überlagerung ist vertretbar. Der Öffentlichkeit wurde dennoch ein ausreichender Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung und die Beteiligung während der Offenlage gewährt. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging dabei über die gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinaus. Die Dauer der Offenlage entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die Darstellung der bewussten Vermeidung von Abgaben kritischer Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wird daher zurückgewiesen. Ein Verfahrensfehler wird nicht gesehen. Eine erneute Offenlage ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

2. Unvollständige Information der Politik

Die der Stadt Bornheim überlassenen Gegengutachten wurden den politischen Gremien der Stadt Bornheim in ausreichendem Umfang zur Verfügung und Diskussion gestellt. Die erwähnte Stellungnahme des Büros Junker und Kruse war nicht veröffentlicht worden und nicht in der Vorlage enthalten. Sie wurde allerdings in der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage und in der Begründung zur Offenlage berücksichtigt. Ein eventueller Verfahrensfehler wird durch Bekanntmachung im Rat im Satzungsbeschluss geheilt.

3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger

Die Abgabefrist für Sitzungsvorlagen ist in der Geschäftsordnung des Rates geregelt. Die Unterlagen müssen den Ratsmitgliedern bzw. Ausschussmitgliedern spätestens am 8. Tag vor dem Sitzungstag zugehen. Die Unterlagen zum Offenlagebeschluss wurden den politischen Entscheidungsträgern von Seiten der Verwaltung fristgerecht übermittelt. Wesentliche Ergebnisse der Gutachten sind in den textlichen Festsetzung der Begründung und in den Abwägungen eingegangen. Deshalb ist es nicht erforderlich die Gutachten für die Vorlagen mit abzudrucken. Die angesprochenen Gutachten standen im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

4. Nichtberücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und beantwortet. Die Beantwortung der Fragen erfolgte in Form einer vollständigen, nachvollziehbaren, themenbezogenen Erläuterung, die jeweils unter einzelnen zuordnenbaren Oberbegriffen zusammengefasst wurde.

5. Falscher Verfahrensweg

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zulässig, da das Planvorhaben der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient. Die planerische Absicht zur Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplans als übergeordnete Planung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verdeutlicht, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Die Flächen des Plangebiets fungieren dabei insbesondere als Vorrangstandort und werden im wirksamen Flächennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Hauptversorgungsbereichs der Stadt erfasst. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist steuerndes Instrument der einzelhandelsorientierten städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Bornheim. Darin wird am Standort die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen empfohlen. Mit dem Bebauungsplan sollen nun die Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zielgerichtet planungsrechtlich umgesetzt werden. Die langfristige Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist demnach langfristiges Planungsziel der Stadt. Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums durch den Investor entspricht dabei den grundlegenden Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. 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.

a) Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB

Der Verfahrenshergang eines Bebauungsplanverfahrens als öffentlich-rechtliches Planverfahren erfolgt grundsätzlich ohne Rücksichtnahme auf persönliche Belange einzelner Beteiligte. Kostenregelungen in Bezug auf Fachgutachten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erstellt werden, beeinflussen ebenfalls nicht den zeitlichen Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass entgegen den gesetzlich zulässigen Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB auf eine Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet wurde, um diese möglichst frühzeitig und umfassend in den Planungsprozess mit einzubinden. Eine Verknüpfung von persönlichen Belangen hat nicht stattgefunden.

b) Anwendung des § 13a BauGB

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist die Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Dies erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen entsprechen bis auf die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. Grundlage der Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters bildet der im Vorfeld erfolgte Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 29.03.2012.

Aufgrund des § 13 a BauGB wird der das Plangebiet betreffende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs mittels des § 13 a BauGB ist nicht möglich. Die Festsetzung des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich ausschließlich aus der übergeordneten Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Herleitung zur Darstellung

des Zentralen Versorgungsbereichs ist der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

c) Unterlassene Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Regelungen des § 13 a BauGB ist jedoch aufgrund der zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstückflächen die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde nach den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorprüfung des Einzelfalls demnach nicht nach § 3, Anlage 1 und 2 UVPg durchzuführen ist. Nach dem Ergebnis der Vorprüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Möglichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebeugt. Der angemerkte Ermittlungsausfall kann daher nicht nachvollzogen werden, da alle relevanten Umweltbelange berücksichtigt wurden.

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

1. Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept:

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

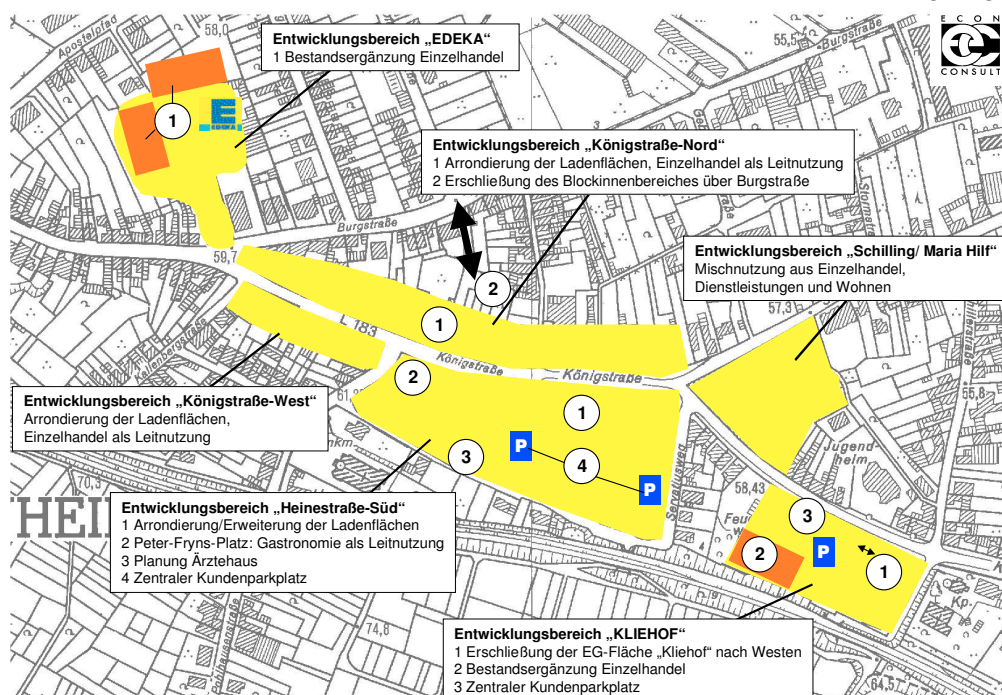
Damit wird deutlich, dass das Vorhaben EKZ Roisdorf eine wesentliche Maßnahme zur Entwicklung eines bisher funktional minder ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der nachvollziehbare Beleg dafür, dass die Planungsüberlegungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung eines Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums auch wirklich realisiert werden kann. Und spätestens mit Eröffnung ergibt sich eine Nutzungsdichte und –vielfalt, die den Standortbereich unzweifelhaft zu einem zentralen Versorgungsbereich qualifiziert.

Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Bornheim durch Entwicklung des Hauptzentrums Bornheim - Roisdorf

Zur Planungshistorie wird auf die Stellungnahme der BBE Handelsberatung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen:

Der „Plausibilitätsprüfung“ (des Büros Junker + Kruse) wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Vom beauftragten Gutachter wurde nicht einbezogen, dass die von der BBE Handelsberatung im Februar 2011 vorgelegte Analyse auf einer Reihe von Vorberichten aufbaut.

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



de.

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 „Integriertes Handlungskonzept Königstraße“, das die Planungsgruppe MWM in enger Zusammenarbeit

mit dem Unterzeichner, der zur damaligen Zeit Mitarbeiter von ECON-CONSULT war, erarbeitet hat. (...)

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

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

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

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

Im Jahr 2011 wurde vom Rat der Stadt Bornheim die von der BBE Handelsberatung erstellte Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim beschlossen.

In der Fortschreibung 2010 / 2011 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim empfehlen die Gutachter der BBE Handelsberatung bei der künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen die Einrichtung eines zentralen Hauptversorgungsbereiches. Die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Bornheim wird dabei vom zentralen Versorgungsbereich Bornheim/ Roisdorf ausgefüllt, der sich von der Königsstraße in Bornheim bis zum Standortbereich Rathaus/ Schumacherstraße erstreckt.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zwei Einzelhandelsschwerpunkte vorhanden: Erstens die historisch gewachsene Ortsmitte Bornheim mit der Königstraße als Hauptgeschäftslage. Zweitens das Rathaus-Umfeld in Roisdorf, das die Funktion eines Ergänzungsstandorts übernimmt und schwerpunktmäßig für die Aufnahme von denjenigen großflächigen zentrenrelevanten Betrieben vorgesehen ist, die in die gewachsene Struktur der Königstraße baulich nicht integriert werden können.

Darüber hinaus findet sich hier mit dem Toom SB-Warenhaus der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Ortsteile. An diesem Standort kann die Weiterentwicklung des Hauptzentrums mit einer Ergänzung der nicht ausreichend vorhandenen Sortimente erfolgen.

Die Gutachter haben 2011 auch eine Empfehlung zur Sortimentsauswahl und zur Größenordnung abgegeben. Die Angebotsschwerpunkte sollten bei mit den Sortimenten Lebensmittel, Bekleidung und Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik gesetzt werden. Darüber hinaus ist eine Ergänzung durch die Sortimente Drogeriewaren, Haushaltswaren/ Glas, Porzellan, Keramik, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Fahrräder, Optik und Apotheke möglich.

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 Apostelpfad in die Bornheimer Königstraße und dem Toom SB-Warenhaus an der Bonner Straße in Roisdorf. Innerhalb dieser bandförmigen städtebaulichen Struktur sind zwei Nutzungsschwerpunkte gegeben.

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

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

Die Entwicklung eines zweiten Nutzungsschwerpunkts im einwohnerstärksten Siedlungsbereich der neuen Stadt Bornheim wurde somit bereits kurzfristig nach der

kommunalen Neugliederung eingeleitet. Neben dem Rathausneubau wurden auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Konzentration weiterer zentralörtlicher Einrichtungen geschaffen, indem für den Bereich zwischen Adenauerallee und Wid-diger Weg ein Bebauungsplan mit Kerngebietsfestsetzungen aufgestellt wurde. Auch der Standort des heutigen Toom SB-Warenhauses befindet sich im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

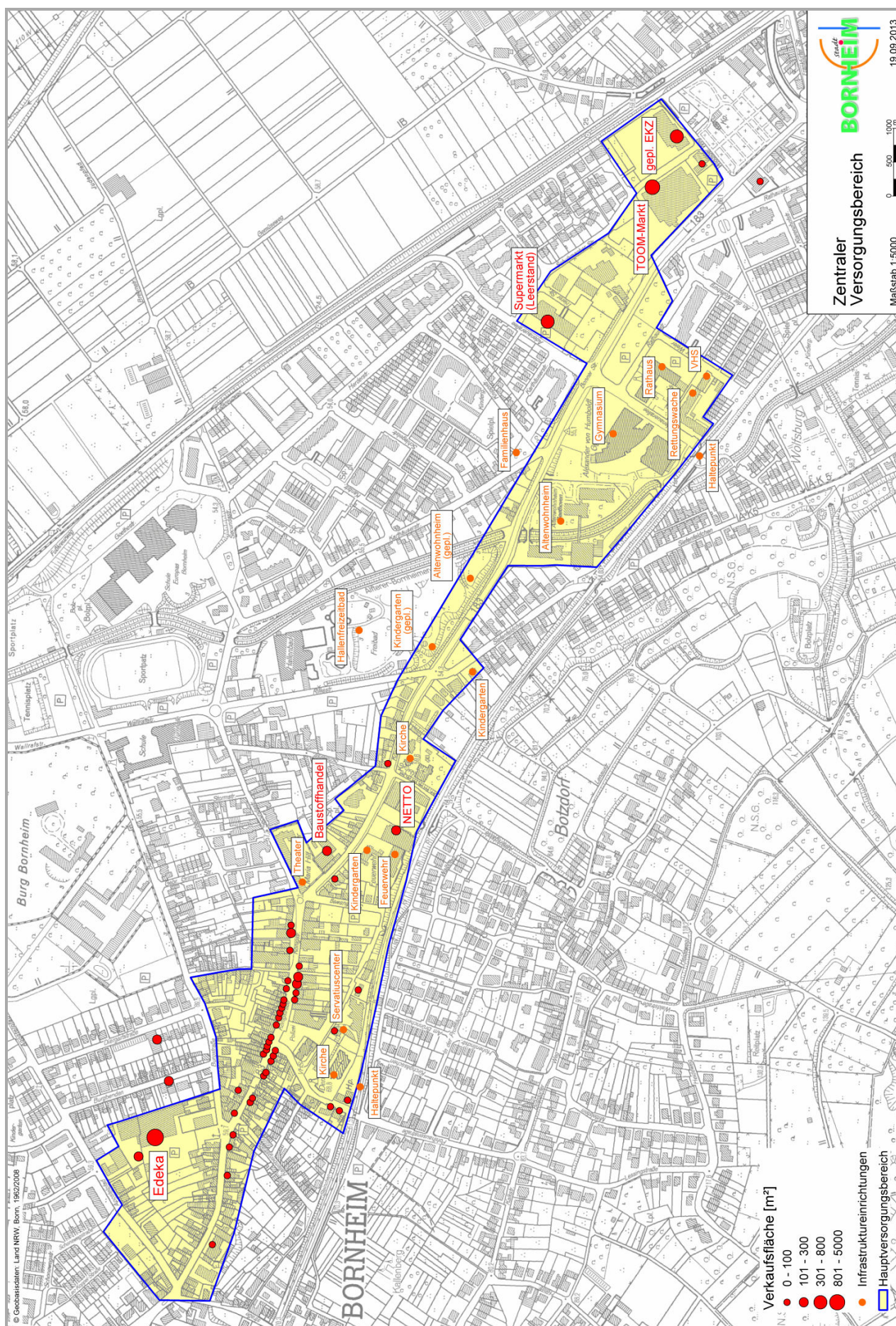
Die funktionale Verdichtung entlang der Entwicklungsachse Königstraße – Bonner Straße ist heute bereits weit fortgeschritten. Als „Meilensteine“ sind die Errichtung eines weiteren Stadtbahn-Haltespunktes am Rathaus, die Errichtung von Rettungswache und Volkshochschule am Rathaus und der Bau des Senioren-Wohnstiftes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

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

Weitere konkrete Planungen sind beschlossen. So soll der heute noch im Alten Kloster in der Secundastraße ansässige Kindergarten im Jahre 2016 in einen Neubau umziehen, der [neben einem Pflegeheim der Beethoven-Stiftung] auf einem Teil der heutigen Freibadwiese unmittelbar an der Königstraße errichtet werden soll. Für das Eckgrundstück Adenauerallee/ Bonner Straße ist mit dem LVR-Familienhaus eine weitere zentraler Einrichtung im Bau.

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

Der Bebauungsplan Ro 17 entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim. Siehe hierzu auch die aktualisierte Karte 2013, die die bisherige Entwicklung wiedergibt. Die damals empfohlene Gesamtgröße von rd. 20.000 m² Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan allerdings auf max. 13.500 m² Verkaufsfläche reduziert. Das Plangebiet des Ro 17 bildet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt. Der bestehende Toom - Markt ist der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiert dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmittel-discounters soll entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.



Aktualisierte Karte 2013

Mit Schreiben vom 03.09.2013 liegt die Bestätigung der Bezirksregierung Köln vor, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans, dessen Ziele identisch sind mit denen des Bebauungsplans Ro 17, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Damit wird auch den Zielsetzungen des aktuellen LEP zum Einzelhandel entsprochen.

Somit ist Zusammenfassend nochmals klarzustellen, dass eine fachliche korrekte Beurteilung des Bornheimer Einzelhandelskonzeptes nur auf der Basis des „Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf“ (ECON CONSULT Dezember 2003) erfolgen kann. Bei der „Plausibilitätsprüfung“ des Büros Junker + Kruse wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Ergebnisse des Büros Junker + Kruse können somit nur, wie oben erwähnt zu einer Fehlinterpretation führen.

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)

Die grundsätzlichen Unterschiede in der Beurteilung der verkehrlichen Situation mit und ohne Einkaufszentrum von IVV und DTV Consult liegen zum einen in der unterschiedlichen Auslegung von Verkehrserzeugungsraten und Parkplatzdimensionierung sowie in der Nutzung eines Verkehrsmodells bzw. eines pauschalierten Ansatzes ohne Berücksichtigung von Straßennetz- und Strukturveränderungen. Das Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) berücksichtigt differenziert die Gegebenheiten in Bornheim und nutzt ein qualifiziertes, kalibriertes Verkehrsmodell zur Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsstärken.

Zu den Einzelpunkten

Verkehrsaufkommen Aldi

Die Verteilung der Aldi-Märkte ist im Gutachten detailliert aufgeführt (alternativ über die Filialsuche auf der Internetseite von Aldi-Süd jederzeit nachvollziehbar). Der Aldi-Markt am Hellenkreuz ist überlastet, so dass zusätzliche Standorte als Ergänzungsstandorte geplant sind. Im Übrigen wird auf die Wirkungsanalyse verwiesen, wo auf die Konkurrenzsituation der Discounter eingegangen wird.

Verkehrsaufkommen REWE

Aufgrund der Attraktivität von Supermärkten mit modernem Konzept werden diese sicherlich mehr Kunden als vorher anziehen, das ist ja auch so gewollt. Insofern wird der Einwendung gefolgt, jedoch passt trotzdem dann der Ansatz von Kunden je qm aus der in dieser Hinsicht überholten Fachliteratur nicht mehr.

In beiden Fällen wurde das Verkehrsaufkommen mit den Umsatzerwartungen aus dem Gutachten zur Wirkungsanalyse (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) abgestimmt. Hier liegen Erkenntnisse aus aktuellen Erhebungen zugrunde.

Festsetzungen der zulässigen Verkaufsfläche für die Apotheke

Für die Apotheke wird die Verkaufsfläche auf max. 150 m² festgelegt. In der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Februar 2013) wurde eine betriebsbezogene Umsatzprognose vorgenommen. Demgemäß wurde 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. €). Diese Umsatzprognose stellt auch die Grundlage der IVV-Verkehrsuntersuchung dar.

IV-Anteil zu gering, Verbundeffekte zu hoch

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: $\leq 60\%$) und trägt bereits dem Umstand Rechnung, dass sich einige Waren besser mit dem Pkw transportieren lassen und auch der Anteil an auswärtigen Kunden mit dem Pkw anreist. Berücksichtigt man zudem noch die gute ÖPNV-Anbindung ist der angenommene IV-Anteil sachgerecht.

Ein Widerspruch zu dem angenommenen Verbundeffekt wird nicht gesehen, da insbesondere auswärtige Kunden, das begleitende Warenangebot nutzen, um nicht noch eine zweite Fahrt unternehmen zu müssen. Verbundeffekte treten im Übrigen auch bei Kunden auf, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß das Einkaufszentrum besuchen.

Parkplätze

Im Verkehrsgutachten ist neben dem Vergleich der Parkplätze anderer Einkaufszentren zunächst eine detaillierte Umschlagsberechnung nach Branchen erfolgt. Zudem wurde eine genaue zeitliche Verteilung des Parkraumbedarfes (unterschiedliche Zeiten des maximalen Parkraumbedarfes bei Kunden und Beschäftigten) mit dem Berechnungsmodus nach FGSV (Hinweise zur Schätzung der Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006) (Ver_Bau von Bosserhoff, 2010) vorgenommen. Hier wird nachgewiesen, dass die Anzahl von 570 Parkplätzen angemessen ist. Der Vergleich mit anderen Einkaufszentren dient der Untermauerung der Berechnung. Längere Umschlagzeiten aufgrund von Verbundeffekten sind in den Umschlagsziffern bereits berücksichtigt.

HBS-Prognosen DTV

Da sich bei den HBS-Nachweisen von IVV auch bei höherem Verkehr auf der Bonner Straße (unter Einbeziehung der Einwohnerentwicklung und Straßennetzgestaltung, die bei DTV außen vor bleiben) sich ausreichende Leistungsfähigkeiten ergeben, ist die zukünftige Verkehrsabwicklung in den Knoten gewährleistet. Zudem liegen die Verkehrsbeziehungen, die bei DTV mit ausreichend (Verkehrsqualität D) bewertet wurden, nur gerade erst im ausreichenden Bereich (knapp über 30 Sekunden Wartezeit). In dieser Bewertungsstufe sind bis maximal 45 Sekunden Wartezeit für die Stufe D möglich, sodass auch hier noch Spielraum bis zu einer mangelhaften Leistungsfähigkeit bleibt. In einem weiteren Planungsschritt hat sich die Möglichkeit eines zweiten Bypasses für den Kreisverkehrsplatz eröffnet. Hierdurch wird sich die Verkehrsqualität auf gut (B) verbessern.

Planunterlagen

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellte Gestaltungsplan sollte die grundlegenden Planungsabsichten des Vorhabens vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs möglichst frühzeitig verdeutlichen. Dieser Plan unterliegt keinem Rechtsrahmen, ist daher in der Gestaltung unverbindlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. Im Bebauungsplan werden die Planungsabsichten in planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeiten umgesetzt. Die Flächen der möglichen Überbauung des Fußgängertunnels im Bereich Straße Widdiger Weg / Mainzer Straße werden dabei im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese Flächen auch zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben. Die rechtlichen Regelungen zu der vom Investor geplanten Überbauung erfolgen im städtebaulichen Vertrag sowie im dazu erforderlichen Gestattungsvertrag. Eine Festsetzung von Schleppkurven für Kfz ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Diese ergeben sich üblicherweise abschließend durch die bauvorhabenorientierte technische Gebäudeplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

Die der Offenlage beigefügten Gebäudeansichten sind unverbindlich und sollen lediglich eine visuelle Verdeutlichung der planungsrechtlichen gebäudebezogenen Festsetzungen ermöglichen. Eine daraus abzuleitende zwingend erforderliche Darstellung von Schleppkurven und Laderampen besteht nicht, da diese nicht planungsrechtlich festsetzbar sind.

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Die bau- und sicherheitstechnischen zu berücksichtigenden Vorgaben und Auflagen, die im Zusammenhang mit der Überbauung des Fußgängertunnels zu beachten sind, sind vom zuständigen Fachplaner einzuhalten und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Auf planungsrechtlicher Ebene ist dies nicht erforderlich und somit auch nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Eine Verlängerung des Fußgängertunnels ist nicht geplant, da nach fachtechnischer Vorprüfung die erforderliche lichte Höhe zum Passieren der Fußgängerunterführung eingehalten wird. Eine Veränderung der Baugrenzen ist daher nicht erforderlich.

Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Eine planungsrechtliche Regelung zum Ausschluss von Laderampen ist auf Grundlage der Planung und der damit im Zusammenhang stehenden Aussagen der Fachgutachten nicht möglich. Eine planungsrechtliche Steuerung kann nur erfolgen, wenn durch die Anlieferung eine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte erfolgt, die nicht ausgleichbar sind. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) werden beispielsweise jedoch mit der geplanten Anordnung der Anlieferung unter Berücksichtigung der Anlieferzeiten und weiterer baulicher Auflagen keine immissionstechnischen Konflikte ausgelöst. Die Anlieferung im Bereich der Bonner Straße führt unabhängig davon zu nachgewiesenen gesamtverkehrlichen Konflikten und wurde daher von den politischen Entscheidungsträgern mehrheitlich ausgeschlossen.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße - Widdiger Weg

Ein Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze ist nicht vorgesehen. 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.

Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Die Preisgestaltung im Zusammenhang mit dem Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vereinbarungen dazu werden außerhalb des Bebauungsplans getroffen. Die grundstücksbezogenen Preisgestaltungen eines Grundstücks sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, deswegen erfolgt im Rahmen der Abwägung keine Stellung durch die Verwaltung.

Fragen zur Begründung

a) Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße

In erster Linie richtet sich die Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs nach der Verteilung der Zufahrten. Je mehr Fahrzeuge lange im Kreis verweilen, desto weniger Leistungsfähigkeit kann ein Kreisverkehr erreichen. Eine Zufahrt im Pulk kann unter Umständen zu kurzfristigen, längeren Wartezeiten führen, jedoch bauen sich diese in sehr kurzer Zeit wieder ab.

Bei der Zufahrt zu den Parkflächen des Einkaufszentrums handelt es sich nicht um eine Tiefgarage im eigentlichen Sinn, da es eine weitgehend ebenerdige Zufahrt ist. Eine entsprechende innere Organisation, um eine zügige Abwicklung der Parkvor-

gänge zu ermöglichen, sollte selbstverständlich sein und liegt auch im Interesse des Betreibers/Investors.

Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der geplante Kreisverkehr auf der Bonner Straße ist für die Durch- und Umfahrt von üblich auftretenden Kfz ausreichend dimensioniert und wird entsprechend festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Zur Prüfung der Bemessung wurden dabei im Bebauungsplanverfahren die zu berücksichtigenden Schleppkurven für die Durch- und Umfahrmöglichkeit eines LKW- Sattelzuges als maximal raumbeanspruchendes Kfz zugrunde gelegt. Für darüber hinausgehende Schwerlastfahrzeuge sind weitergehende Maßnahmen im Einzelfall zu treffen. Dies wird soweit möglich im Rahmen der Ausführungsplanung entschieden und entsprechend berücksichtigt.

b) Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Maßnahmen des Planfalls D 1 stehen im Rahmen des Bebauungsplanes RO 17 nicht zur Diskussion. Es liegen entsprechende Ratsbeschlüsse vor. Die Wirkung des Einkaufszentrums ist zunächst auch auf der Basis des Prognose-Null-Falls berechnet worden, der Planfall D1 zeigt lediglich, dass auch eine Realisierung des Einkaufszentrums mit den Maßnahmen des Planfalls D 1 möglich ist.

Der Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße ist im Verkehrsgutachten als Kreisverkehr mit einem Bypass untersucht worden. Hierbei zeigen sich gegenüber der LSA gesteuerten Knotenpunktsform deutliche Verringerungen in der Wartezeit. Die Grenze zwischen ausreichender und mangelhafter Verkehrsqualität wird nur geringfügig überschritten. Es wurde zu dem geplanten Bypass die Realisierungsmöglichkeit eines weiteren Bypasses geprüft. Bei Realisierung des zweiten Bypasses wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Aufnahme des Kreisverkehrs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Herleitung und inhaltliche Verknüpfung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße mittels textlicher Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan ist ausreichend, da die Begründung neben den im Zusammenhang stehenden Gutachten Bestandteil des Bebauungsplans und somit verbindlich ist. Eine zeichnerische Festsetzung mit Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die dafür notwendigen Flächen in Summe lediglich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden würden, auf die die Stadt auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans Zugriff hätte. Private Grundstücksflächen sind für die Herstellung dieses Kreisverkehrs nicht erforderlich, insofern ist auch die Überplanung mittels Bebauungsplan als bodenordnendes Recht nicht erforderlich.

Die Prognosen des Landesbetriebes Straßen.NRW zur L 183 n stammen aus dem Jahr 2002 und beziehen sich auf einen anderen Prognosehorizont. Zudem bezieht sich die Untersuchung auf ein regionales Netz, das Teile des Binnenverkehrs Bornheim nicht in dem Umfang abbilden kann, wie es das Verkehrsmodell Bornheim tut. Die Prognose unterstellt auch keine konkreten Maßnahmen im Bereich der Königstraße, sondern nur eine generelle Widerstandserhöhung. Insofern sind die Ergebnisse beider Untersuchungen nicht direkt vergleichbar.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Unterschiedliche Bezugsebenen (Kern- und Randsortimente):

Grundlage der Auswirkungsanalyse stellen die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen dar, die für Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen Kernsortimenten Verkaufsflächenobergrenzen vorsehen.

Umsatzprognose

Die prognostizierten Umsätze sind als Maximalwerte für das geplante Vorhaben in der gegebenen Marktsituation angesetzt worden. Hierbei ist es sachgerecht, Flächenproduktivitäten und Planumsätze für das Planvorhaben anzusetzen, die das Flächen- und Sortimentskonzept sowie die regionale Angebots- und Nachfragesituation berücksichtigen.

Zonierung des Einzugsgebietes

Bei der Zonierung des Einzugsgebietes und der Prognose von Marktanteilen sind vor allem Raumbeziehungen und Wettbewerbsstrukturen zu berücksichtigen. Das geplante Einkaufszentrum wird 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. 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. Dies wird auch durch die aktuellen Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Alfter gestützt. Die durchgeführte Bürgerbefragung belegt, dass aktuell das Einzelhandelsangebot in der Stadt Bornheim nur eine untergeordnete Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Alfter einnimmt. Bei Nahrungs- und Genussmitteln steht der „Alma-Einkaufspark“ an erster Stelle, für alle anderen zentrenrelevanten Sortimente wird eine starke Einkaufsorientierung nach Bonn dokumentiert.

Unplausible Umverteilungen

Für die Neuaufstellung der drei bereits am Standort ansässigen Betriebe werden die Bestandsumsätze in der Auswirkungsbetrachtung berücksichtigt. Für die ansässigen Betriebe werden für den Realisierungsfall höhere Planumsätze angesetzt, so dass ein zu erwartender Attraktivitätszuwachs berücksichtigt wurde.

Die dargestellten Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und gegenüber dem Versandhandel resultieren aus der räumlichen Lage zwischen Köln und Bonn mit intensiven Pendlerverflechtungen. So sind beispielsweise die Innenstädte von Bonn und Köln nicht dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuzurechnen, stellen aber gleichzeitig die wichtigsten Einkaufsorte für die Bornheimer Bevölkerung im Bereich Bekleidung und anderer modischer Bedarfe dar. Wird das heute im Stadtgebiet Bornheim deutlich defizitäre Angebot in diesen Angebotssegmenten verbessert, führt dies dazu, dass die Kunden aus Bornheim verstärkt an ihrem Wohnort und weniger häufig an ihren bisherigen Einkaufszielen in Bonn und Köln einkaufen. Somit hat die Angebotsausweitung in Bornheim auch Umsatzrückgänge in den Oberzentren zur Folge.

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

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, Conrad) sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig. Für diese Betriebe/ Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden die höchsten Umverteilungen prognostiziert.

Im Lebensmittelangebot ist neben der Neuaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes vorgesehen. Im Sinne einer Worst - Case - Betrachtung wurde in der Auswirkungsanalyse die Ansiedlung eines Aldi-Marktes unterstellt. Dieser Betreiber erzielt im Vergleich die höchsten Um-

satzleistungen und stellt im Rahmen des Branchenkonzeptes für das Einkaufszentrum einen Ankerbetrieb dar, an dessen Existenz die Standortzusage anderer Nutzer gebunden wird. Für die Prognose der Auswirkungen werden die aktuellen Kaufkraftbewegungen und die durch Ansiedlung eines weiteren Anbieters zu erwartenden Veränderungen gegenübergestellt. Bei der Einschätzung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.
- So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.
- Die durch die Ansiedlung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Aldi-Discounters in erster Linie größere Lebensmittelmärkte (bei „gesättigten“ Märkten: vor allem Discountmärkte) anzusehen sind.

Für die Bevölkerung des Nahbereichs (Bornheim/ Roisdorf/ Brenig) stellen neben dem untersuchungsrelevanten Toom-Markt die Lebensmittelanbieter am Standort Königstraße (Edeka/ Netto = zentraler Versorgungsbereich Bornheim - Roisdorf), der Penny-Markt in Roisdorf sowie der Aldi-Markt am Hellenkreuz (= Bornheim-sonstige Standorte) die nächsten Nahversorger dar. Daher sind bei Ansiedlung eines zusätzlichen Wettbewerbers diese Betriebe am stärksten von Umsatzeinbußen betroffen. Eine ergänzende Versorgungsfunktion übernehmen die Lebensmittelmärkte in Hersel, Merten, Bonn-Dransdorf und -Tannenbusch sowie Alfter-Oedekoven, für die entsprechende Umverteilungen prognostiziert wurden.

Eine „Übergewichtung“ des Selbstkannibalisierung im Aldi-Filialnetz kann ist daher nicht nachvollziehbar, da Auswirkungen für die differenzierten Angebotsstrukturen in der Untersuchungsregion aufgezeigt wurden.

Keine städtebauliche Bewertung

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 u. a. 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 Wettbewerbseffekte 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.

In diesem Zusammenhang ist auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hersel hinzuweisen, das sich aktuell entlang der Moselstraße und der Elbestraße erstreckt und seinen westlich Abschluss in Höhe der Bahntrasse erfährt. Die Stadt Bornheim beabsichtigt, den zentralen Versorgungsbereich um den angrenzenden Bereich der Roisdorfer Straße zu erweitern, dies setzt jedoch eine Änderung des Regionalplanes voraus. Damit sind aktuell mögliche Auswirkungen auf die an der Roisdorfer Straße bereits ansässigen Betriebe (vor allem Rossmann, Aldi und Daniels) planungsrechtlich nicht zu berücksichtigen. Die Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen hat jedoch gezeigt, dass eine Gefährdung der Nahversorgungsausstattung in Hersel durch Betriebsschließungen infolge des projektierten Einkaufszentrums nicht 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 punkto 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 wohnungsnah Versorgung abzuleiten.

Festsetzungen der maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan

Unter Punkt A 1.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Gesamtverkaufsfläche eindeutig definiert. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 13.500 m². Die unter A 1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Verkaufsflächen sind sortimentsspezifisch als Einzelkontingent

jeweils maximal zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche als Gesamtkontingent ist jedoch unzulässig.

Steuerung des Einzelhandels

Die Zulässigkeit der jeweiligen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen wird im Bebauungsplan geregelt. Eine Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Verträglichkeit der anzusiedelnden Sortimente wurde nachgewiesen. Die Darstellung einer angeblich von Seiten des Investors freien Auswahlmöglichkeit wird daher zurückgewiesen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die langfristige sortimentsspezifische Steuerung des Einzelhandels gewährleistet.

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe

Die Grundlage der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen bildet der im Vorfeld erfolgte Überleitungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 05.07.2012 in dem die Ziele und Zwecke der Planung unter Berücksichtigung der Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011 mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen wurde.

Auswirkungen im Sortiment Bekleidung durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2010/ 2011) 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 punkto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau etc. ergänzen.

Das vorhandene Bekleidungsangebot ist durch inhabergeführte kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Größere, ggf. auch namhafte Bekleidungsanbieter werden von den Bornheimer Kunden in den Nachbarstädten aufgesucht. Demgemäß besteht durch die Ansiedlung größerer Textilfachmärkte die Chance, in starkem Maße die Kaufkraft zu binden, die aktuell zu vergleichbaren Anbietern im Umland abfließt. Dagegen ist zu erwarten, dass sich das Einkaufsverhalten der heutigen Kunden der Bekleidungsgeschäfte der Königstraße nicht grundlegend ändert, da Einkaufspräferenzen für das bestehende Angebot gegeben sind. Diese Einschätzung lässt sich dadurch belegen, dass auch in anderen Einkaufsstädten neben großen Textilhäusern/ Fachmärkten auch kleinteiliger Facheinzelhandel rentabel betrieben werden kann.

Demgemäß lässt die gegenüber der frühzeitigen Beteiligung erweiterte Verkaufsfläche keine existenzgefährdende und damit städtebaulich relevante Auswirkung erwarten.

Betriebsspezifische Unterscheidung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde eine Differenzierung der Verkaufsfläche nach Vollsortimenter mit 3.700 m² und Discounter mit 900 m² unterstellt. In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen für die Kernsortimente der Einzelhandelsbetriebe (Seite 2, Absatz 1.3, Tabelle 1) ausschließlich entsprechend der Definition der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) mit der dazugehörigen maximalen Verkaufsfläche festgesetzt. In der Systematik der Wirtschaftszweige wird nicht in Vollsortimenter und Discounter unterschieden. Beide Marktsysteme werden als Einzelhandel mit Kernsortiment „Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren“ (WZ - Code 47.11.1 beziehungsweise WZ - Code 47.11.2) geführt.

Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die Reduzierung der in der Auswirkungsanalyse prognostizierten Umverteilungseffekte resultiert aus der beschlossenen Verkaufsflächenreduktion um 600 m² und bezieht sich nach der Auswirkungsanalyse vor allem auf die Lebensmittelvollsortimenter.

Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

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. Der Flächennutzungsplan wurde von der Bezirksregierung genehmigt. Die Änderung der Gebietsausweisungen die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendig wurden, sind mit Schreiben vom 03.09.2013 von der Bezirksregierung Köln bestätigt worden. Damit wird ersichtlich, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen stehen. Der berichtigte Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens der Bezirksregierung zugesendet werden. Somit ist ebenfalls ersichtlich, dass mit dem Bebauungsplan die Ziele des zwischenzeitlich vom Landtag beschlossenen Sachlichen Teilplans -Großflächiger Einzelhandel- des Landesentwicklungsplans LEP, welcher seit dem 13.07.2013 wirksam ist, eingehalten werden.

Bestehendes Planungsrecht

Das bestehende Planungsrecht wird funktionslos mit Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes. Die rechtskräftigen aktuellen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 haben somit Gültigkeit. Auf Grundlage der Festsetzungen dieser Bebauungspläne gibt es eine positiv beschiedenen Bauvoranfrage der die Errichtung eines Einkaufszentrums vorsieht. Somit entsteht bei Aufhebung dieser Bebauungspläne und Rücknahme der positiv beschiedenen Bauvoranfrage ein Entschädigungsanspruch des Antragsstellers gegenüber der Stadt Bornheim.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

29. Stellungnahme 29

Schreiben vom 26.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ablehnung eines Großeinkaufszentrums

Die ablehnende Einstellung zum geplanten Einkaufszentrum wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch anzumerken, dass keine planungsrechtliche Definition für ein so genanntes Groß-Einkaufszentrum existiert. Demzufolge sind dem Vorhaben keine von vornherein zu erwartenden typologischen Auswirkungen zu unterstellen, die auf eine reine Bezeichnung als ein Groß-Einkaufszentrums zurückzuführen wären. Die zu berücksichtigenden Auswirkungen des Einkaufszentrums sind auf Grundlage des Planungsrechtes grundsätzlich in Abhängigkeit der planungsrechtlich vorgesehenen Dimensionierung zu ermitteln. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden dazu verschiedene Fachgutachten erstellt. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Fachgutachten fließen in den Bebauungsplan ein. Damit wird sichergestellt, dass mit der Planung keine über die gesetzlich einzuhaltenden Regelungen und Vorgaben hinausgehenden Auswirkungen für die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Belange entstehen.

Auswirkung auf den örtlichen Einzelhandel

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel zum Bebauungsplan (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Bebauungsplans ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten. Existenzgefährdungen des örtlichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche sind demnach voraussichtlich nicht zu erwarten.

Zunahme und Unverträglichkeit des zusätzlichen Verkehrsaufkommens

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichermaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

30. Stellungnahme 30
Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Befangenheiten

Die strittige Auffassung zum Thema der Befangenheit, im Zusammenhang mit der Ausübung eines Ratsmandates, sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens und werden daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht bearbeitet.

Flyer

Die Verteilung von Flyer sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanverfahrens und werden daher im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht bearbeitet.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße - Widdiger Weg

Ein Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze ist nicht vorgesehen. 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.

Lärmbelästigung durch Besucher

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans können keine Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Vermeidung von Lärmbelästigungen durch Passanten sowie durch Besucher des derzeitigen Verbrauchermarktes führen. Sofern Lärmbelästigungen für die Anwohner innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten vorliegen, sind ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Die Ordnungsbehörde kann jedoch nur nach Kenntnis entsprechender Beschwerdelage tätig werden.

Sortimentsverpflichtung vor dem Hintergrund von Leerständen

Der Umfang der Verkaufsflächen sowie die zulässigen Sortimente im Einkaufszentrum richten sich zwingend nach den Festsetzungen des Bebauungsplans. Insofern sind keine darüber hinaus gehenden oder andersartigen Sortimente oder Verkaufsflächengestaltungen möglich. Dies gilt auch in Bezug auf mögliche vorübergehende leer stehende Verkaufsflächen.

Regelungen zum ruhenden Verkehr in der Schumacher Straße

Der von zukünftigen Verkehrsregelungen betroffene Bereich der Schumacher Straße befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist somit nicht Gegenstand der Planung. Unabhängig davon befinden sich in der Schumacher Straße straßenbegleitend öffentliche Stellplätze. Diese werden weiterhin erhalten und sind für die Gesamtheit der Öffentlichkeit nutzbar. Ein Ausschluss bestimmter Nutzergruppen ist nicht vorgesehen. Sofern im öffentlichen Straßenraum verkehrsfördernde Zustände entstehen, sind ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Die Ordnungsbehörde kann jedoch nur nach Kenntnis entsprechender Beschwerdelage tätig werden.

Prüfbarkeit der technischen Leistungsfähigkeit der Schumacher Straße und Vorbeugung vor Regressansprüchen

Die Ausbauklasse der Schumacher Straße ist auch für die zukünftige verkehrliche Belastung ausgelegt. Dies kann den Planunterlagen zum Ausbau der Straße entnommen werden. Die Anlieger wurden im Zusammenhang mit der aktuellen Ausbauplanung an den Kosten per Erschließungsbeitrag im Sinne einer Ersterschließungsmaßnahme mit beteiligt. Eine weitere Beteiligung im Zusammenhang mit Straßenerneuerungsmaßnahmen wird durch gesetzliche Vorgaben nicht gedeckt.

Sicherheitsvorkehrungen im Bereich der Bahnunterführung

Die im Zusammenhang mit der geplanten zusätzlichen Überdeckung stehenden Maßnahmen zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit werden außerhalb des Bebauungsplans festgelegt, da diese im Bebauungsplanverfahren nicht festsetzbar sind. Ziel der Maßnahmen ist jedoch die Gewährleistung einer Reduktion möglicher Angsträume u. a. durch die Installation einer dafür ausreichenden Beleuchtung. Die notwendige Ausführungsplanung muss mit der Stadt abgestimmt werden und wird im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Voraussetzungen zur Herstellung des Kreisverkehrsplatzes im Bereich Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Durch die Inbetriebnahme der L 183n werden sich die Verkehrsströme im Bereich Roisdorf zukünftig anders verteilen. Neben Entlastungen durch die Verlagerung des Durchgangsverkehrs werden sich auch Quell- und Zielverkehre aus Roisdorf in Richtung Umgehungsstraße orientieren. Die Kapazitätsprobleme des Knotens Bonner Str. Herseler Str./ Siegesstr. werden durch die Umgehungsstraße L 183n nicht gelöst. Dies ist auch unabhängig vom geplanten Einkaufszentrum der Fall.

Zusammenhang des demographischen Wandels mit der prognostizierten Kaufkraft

Die Bertelsmann-Stiftung geht in ihrer Bevölkerungsprognose für den Zeitraum von 2009 – 2030 für die Stadt Bornheim von einem leichten Bevölkerungszuwachs (ca. +1,5 %) aus (Quelle: <http://www.wegweiser-kommune.de>). Trotz der Wanderungsgewinn in der Stadt Bornheim ist jedoch auch in der Stadt Bornheim von einer älter werdenden Bevölkerung auszugehen, so dass insbesondere der wohnortnahen Versorgung eine zunehmende Bedeutung zukommt. Demgemäß ist es folgerichtig, die bestehenden Angebotsdefizite in zentraler Lage der Stadt zu beseitigen.

Sortimentspezifische Auswirkungen des Vorhabens auf die Entwicklungsfähigkeit zu berücksichtigender zentraler Versorgungsbereiche

Die zusammenfassenden Erläuterungen zu den zu erwartenden Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die genaue Ermittlung und Herleitung der Auswirkungen ist in der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) dargestellt. Aus dem Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel geht dabei hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Bebauungsplans ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten. Existenzgefährdungen des örtlichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind in den betreffenden Sortimenten demnach voraussichtlich nicht zu erwarten.

Auf Grundlage des Bebauungsplans werden lediglich Sortimente und Verkaufsflächen zugelassen, für die eine in der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) nicht beeinträchtigende Wirkung auf die bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den betreffenden Sortimenten der relevanten städtebaulichen Bereiche nachgewiesen wurde. Insofern kann eine gegenseitige Marktverträglichkeit unterstellt werden.

Zulässigkeit von zusätzlichem kleinflächigem Einzelhandel

Die Grundlage der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen bildet der im Vorfeld erfolgte Überleitungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 05.07.2012 in dem die Ziele und Zwecke der Planung unter Berücksichtigung der Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011 mit Durchführung der frühzeitigen Betei-

ligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen wurde.

Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrs durch Anlieferverkehr auf der Bonner Straße

Die Anlieferung nur über die Bonner Straße erfordert, dass die anliefernden Fahrzeuge von der Bonner Straße rückwärts in die Anlieferungszone einfahren. Dies bedeutet, dass ein Lastzug bspw. von Osten kommend (Herseler Straße) zunächst an der Ein- und Ausfahrt zur Anlieferung vorbeifährt, um dann rückwärts unter Ausnutzung beider Fahrspuren (s. Schleppkurve) auf die Verladerampe zu fahren. Dies erfordert, dass der Verkehr auf der Bonner Straße in beiden Richtungen für die Zeit des Vorgangs (vermutlich etwa 2 Minuten) komplett gesperrt wird. Durch die Sperrung der Straße bildet sich in beiden Richtungen ein Rückstau von etwa 30 Fahrzeugen mit einer Länge von etwa 180 bis 200m.

Anrechnung von Begrünungsmaßnahmen des Kreisverkehrs Bonner Straße als Ausgleichsflächen

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 Gestaltung des Kreisverkehrs auf der Bonner Straße wird im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge der technischen Ausbauplanung näher bestimmt. Mögliche gestalterische Maßnahmen zur Begrünung und Bepflanzung sind jedoch demzufolge nicht als Ausgleichsfläche anzusehen.

Vertragliche Sicherung zur Vermeidung des Entstehens einer Bauruine

Maßnahmen zur zwingenden Herstellung des Gesamtbaukörpers können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Kontrolle der Einhaltung der maximal zulässigen Verkaufsflächen

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. Der Nachweis zur Einhaltung der Verkaufsflächen ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Die fortwährende Kontrolle der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans obliegt dem Bauordnungsamt der Stadt Bornheim. Darunter fällt auch die Kontrolle zur Einhaltung der zulässigen Verkaufsflächen. Es kann unabhängig davon ordnungsrechtlich bei Vorliegen eines begründeten Verdachts gegen den Verstoß der Festsetzungen des Bebauungsplans jederzeit eine Prüfung des Bestandes angeordnet werden.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut aufgelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

31. Stellungnahme 31
Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Verkauf städtischer Grundstücksflächen im Plangebiet

Die Einzelheiten, die im Zusammenhang mit dem Verkauf städtischer Grundstücke stehen, 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 Investor handelt. Unabhängig davon ist jedoch dabei zu berücksichtigen, dass die geplante Wegeverbindung mit öffentlicher Nutzbarkeit zwischen der Schumacher Straße und der Bonner Straße grundsätzlich dem geplanten städtebaulichen Charakter des vorhandenen Planungsrechts entspricht.

Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit im Plangebiet und Kostenregelung

Ein allgemeines Konzept zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Die Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit auf öffentlichen Flächen ist Aufgabe der Stadt und wird durch das Bauordnungsamt sichergestellt. Personalentscheidungen in diesem Zusammenhang bilden keinen Bestandteil des Bebauungsplans.

Die Gewährleistung der Sicherheit für Besucher und Kunden innerhalb der privaten Grundstücksflächen obliegt dem Grundstückseigentümer.

Vermeidung von Besucherverkehr auf der Siegburger Straße und der Schumacher Straße

Die Schumacher Straße und die Siegburger Straße werden planungsrechtlich weiterhin als öffentliche Verkehrsflächen erhalten. Ein Ausschluss von Besucherverkehr ist auf planungsrechtlicher Ebene nicht möglich. Die Ausweisung dieser öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet als Anwohnerstraßen mit der Zulässigkeit von Anlieger- und Anlieferverkehr ist mittels einer verkehrsrechtlichen Anordnung außerhalb des Planverfahrens möglich. Die Kontrolle von Verkehrsregelungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen erfolgt allgemein und unabhängig vom Planvorhaben durch die Ordnungsbehörde der Stadt Bornheim.

Lärmbelästigung durch Besucher

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans können keine Maßnahmen ergriffen werden, die zu einer Vermeidung von Lärmbelästigungen durch Passanten sowie durch Besucher des derzeitigen Verbrauchemarktes führen. Sofern Lärmbelästigungen für die Anwohner innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten vorliegen, sind ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Die Ordnungsbehörde kann jedoch nur nach Kenntnis entsprechender Beschwerdelage tätig werden.

Verletzung des Grundrechtes auf Eigentum durch das geplante Gebäude und Wertverlust des Grundstücks in diesem Zusammenhang

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.

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 ist nicht erkennbar, dass entschädigungspflichtige Wertminderungen auftreten werden.

Verpflichtung zum Gebäudeerhalt und zur Verschönerung des Gebäudes im städtebaulichen Vertrag

Die Pflege und der Erhalt der baulichen Anlagen ist grundsätzlich Aufgabe des Grundstückseigentümers und kann nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan oder durch Regelungen in städtebaulichen Verträgen geregelt werden. Der Grundstückseigentümer hat jedoch die Sicherungspflicht für die privaten baulichen Anlagen, um eine Gefährdung der Öffentlichkeit für die öffentlich zugänglichen Bereiche auszuschließen. Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zu I Verfahrensfehler:

1: Offenlegungszeiten

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 einem Monat (13.09.2012 - 12.10.2012) statt. Die Offenlage fand in einem Zeitraum von einem Monat (27.06.2013 - 26.07.2013) statt. Davon wurde jeweils eine Woche von Ferienzeiten überlagert. Diese geringfügige Überlagerung ist vertretbar. Der Öffentlichkeit wurde dennoch ein ausreichender Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung und die Beteiligung während der Offenlage gewährt. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging dabei über die gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinaus. Die Dauer der Offenlage entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die Darstellung der bewussten Vermeidung von Abgaben kritischer Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wird daher zurückgewiesen. Ein Verfahrensfehler wird nicht gesehen. Eine erneute Offenlage ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

2. Unvollständige Information der Politik

Die der Stadt Bornheim überlassenen Gegengutachten wurden den politischen Gremien der Stadt Bornheim in ausreichendem Umfang zur Verfügung und Diskussion gestellt. Die erwähnte Stellungnahme des Büros Junker und Kruse war nicht veröffentlicht worden und nicht in der Vorlage enthalten. Sie wurde allerdings in der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage und in der Begründung zur Offenlage berücksichtigt. Ein eventueller Verfahrensfehler wird durch Bekanntmachung im Rat im Satzungsbeschluss geheilt.

3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger

Die Abgabefrist für Sitzungsvorlagen ist in der Geschäftsordnung des Rates geregelt. Die Unterlagen müssen den Ratsmitgliedern bzw. Ausschussmitgliedern spätestens am 8. Tag vor dem Sitzungstag zugehen. Die Unterlagen zum Offenlagebeschluss wurden den politischen Entscheidungsträgern von Seiten der Verwaltung fristgerecht übermittelt. Wesentliche Ergebnisse der Gutachten sind in den textlichen Festsetzung der Begründung und in den Abwägungen eingegangen. Deshalb ist es nicht erforderlich die Gutachten für die Vorlagen mit abzudrucken. Die angesprochenen Gutachten standen im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

4. Nichtberücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und beantwortet. Die Beantwortung der Fragen erfolgte in Form einer vollständigen, nachvollziehbaren, themenbezogenen Erläuterung, die jeweils unter einzelnen zuordnenbaren Oberbegriffen zusammengefasst wurde.

5. Falscher Verfahrensweg

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zuläs-sig, da das Planvorhaben der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdich-tung im Innenbereich dient. Die planerische Absicht zur Unterbringung von Einzel-handelsnutzungen wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplans als überge-ordnete Planung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verdeut-licht, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Die Flächen des Plangebiets fungieren dabei insbesondere als Vorrangstandort und werden im wirksamen Flä-chennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Hauptversorgungsbereichs der Stadt erfasst. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist steuerndes Instrument der einzelhandelsorientierten städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Bornheim. Darin wird am Standort die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen empfohlen. Mit dem Bebauungsplan sollen nun die Darstellungen des Einzelhandels-standort- und Zentrenkonzept zielgerichtet planungsrechtlich umgesetzt werden. Die langfristige Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist demnach lang-fristiges Planungsziel der Stadt. Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums durch den Investor entspricht dabei den grundlegenden Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. Die planungsrechtliche Umsetzung in Form eines Sondergebiets ist nach den gesetzli-chen Regelungen der BauNVO aufgrund des angestrebten Betriebstyps erforderlich. Die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel ist unabhängig davon ein legiti-mes Ziel der Innenentwicklung.

a) Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB

Der Verfahrenshergang eines Bebauungsplanverfahrens als öffentlich-rechtliches Planverfahren erfolgt grundsätzlich ohne Rücksichtnahme auf persönliche Belange einzelner Beteiligte. Kostenregelungen in Bezug auf Fachgutachten, die im Zusam-menhang mit dem Bebauungsplanverfahren erstellt werden, beeinflussen ebenfalls nicht den zeitlichen Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass entgegen den gesetzlich zulässigen Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB auf eine Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit so-wie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet wurde, um die-se möglichst frühzeitig und umfassend in den Planungsprozess mit einzubinden. Eine Verknüpfung von persönlichen Belangen hat nicht stattgefunden.

b) Anwendung des § 13a BauGB

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist die Berichtigung des Flächennut-zungsplans vorzunehmen. Dies erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen. Die zulässigen Einzelhandels-nutzungen entsprechen bis auf die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. Grundlage der Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters bildet der im Vorfeld erfolgte Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 29.03.2012.

Aufgrund des § 13 a BauGB wird der das Plangebiet betreffende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs mittels des § 13 a BauGB ist nicht möglich. Die Festsetzung des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich ausschließlich aus der übergeordne-ten Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Herleitung zur Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs ist der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

c) Unterlassene Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-keitsprüfung. Aufgrund der Regelungen des § 13 a BauGB ist jedoch aufgrund der

zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstückflächen die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde nach den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorprüfung des Einzelfalls demnach nicht nach § 3, Anlage 1 und 2 UVPG durchzuführen ist. Nach dem Ergebnis der Vorprüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Möglichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebeugt. Der angemerkte Ermittlungsausfall kann daher nicht nachvollzogen werden, da alle relevanten Umweltbelange berücksichtigt wurden.

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

1. Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept:

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Damit wird deutlich, dass das Vorhaben EKZ Roisdorf eine wesentliche Maßnahme zur Entwicklung eines bisher funktional minder ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der nachvollziehbare Beleg dafür, dass die Planungsüberlegungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung eines Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums auch wirklich realisiert werden kann. Und spätes-

tens mit Eröffnung ergibt sich eine Nutzungsdichte und –vielfalt, die den Standortbereich unzweifelhaft zu einem zentralen Versorgungsbereich qualifiziert.

Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Bornheim durch Entwicklung des Hauptzentrums Bornheim - Roisdorf

Zur Planungshistorie wird auf die Stellungnahme der BBE Handelsberatung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen:

Der „Plausibilitätsprüfung“ (des Büros Junker + Kruse) wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Vom beauftragten Gutachter wurde nicht einbezogen, dass die von der BBE Handelsberatung im Februar 2011 vorgelegte Analyse auf einer Reihe von Vorberichten aufbaut.

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



de.

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 Gast-

ronomie grundstücksscharf abgeleitet. Unschwer zu erkennen ist, dass viele der 2003 vorgeschlagenen Entwicklungen zwischenzeitlich realisiert wurden:

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

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

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

Im Jahr 2011 wurde vom Rat der Stadt Bornheim die von der BBE Handelsberatung erstellte Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim beschlossen.

In der Fortschreibung 2010 / 2011 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim empfehlen die Gutachter der BBE Handelsberatung bei der künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen die Einrichtung eines zentralen Hauptversorgungsbereiches. Die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Bornheim wird dabei vom zentralen Versorgungsbereich Bornheim/ Roisdorf ausgefüllt, der sich von der Königsstraße in Bornheim bis zum Standortbereich Rathaus/ Schumacherstraße erstreckt.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zwei Einzelhandelsschwerpunkte vorhanden: Erstens die historisch gewachsene Ortsmitte Bornheim mit der Königsstraße als Hauptgeschäftslage. Zweitens das Rathaus-Umfeld in Roisdorf, das die Funktion eines Ergänzungsstandorts übernimmt und schwerpunktmäßig für die Aufnahme von denjenigen großflächigen zentrenrelevanten Betrieben vorgesehen ist, die in die gewachsene Struktur der Königsstraße baulich nicht integriert werden können.

Darüber hinaus findet sich hier mit dem Toom SB-Warenhaus der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Ortsteile. An diesem Standort kann die Weiterentwicklung des Hauptzentrums mit einer Ergänzung der nicht ausreichend vorhandenen Sortimente erfolgen.

Die Gutachter haben 2011 auch eine Empfehlung zur Sortimentsauswahl und zur Größenordnung abgegeben. Die Angebotsschwerpunkte sollten bei mit den Sortimenten Lebensmittel, Bekleidung und Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik gesetzt werden. Darüber hinaus ist eine Ergänzung durch die Sortimente Drogeriewaren, Haushaltswaren/ Glas, Porzellan, Keramik, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Fahrräder, Optik und Apotheke möglich.

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 Apostelpfad in die Bornheimer Königstraße und dem Toom SB-Warenhaus an der Bonner Straße in Roisdorf. Innerhalb dieser bandförmigen städtebaulichen Struktur sind zwei Nutzungsschwerpunkte gegeben.

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

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

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

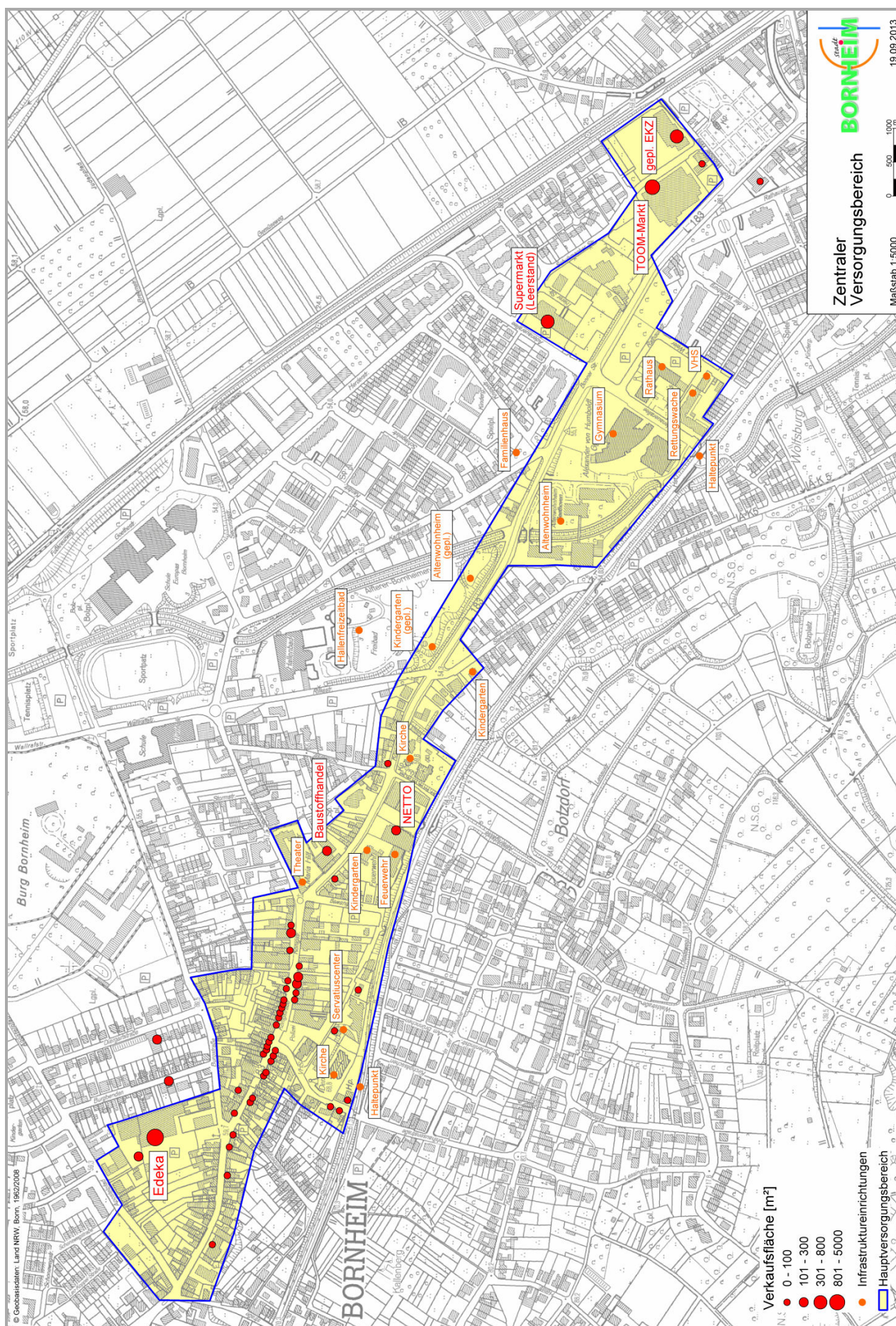
Die funktionale Verdichtung entlang der Entwicklungsachse Königstraße – Bonner Straße ist heute bereits weit fortgeschritten. Als „Meilensteine“ sind die Errichtung eines weiteren Stadtbahn-Haltespunktes am Rathaus, die Errichtung von Rettungswache und Volkshochschule am Rathaus und der Bau des Senioren-Wohnstiftes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

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

Weitere konkrete Planungen sind beschlossen. So soll der heute noch im Alten Kloster in der Secundastraße ansässige Kindergarten im Jahre 2016 in einen Neubau umziehen, der [neben einem Pflegeheim der Beethoven-Stiftung] auf einem Teil der heutigen Freibadwiese unmittelbar an der Königstraße errichtet werden soll. Für das Eckgrundstück Adenauerallee/ Bonner Straße ist mit dem LVR-Familienhaus eine weitere zentraler Einrichtung im Bau.

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

Der Bebauungsplan Ro 17 entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim. Siehe hierzu auch die aktualisierte Karte 2013, die die bisherige Entwicklung wiedergibt. Die damals empfohlene Gesamtgröße von rd. 20.000 m² Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan allerdings auf max. 13.500 m² Verkaufsfläche reduziert. Das Plangebiet des Ro 17 bildet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt. Der bestehende Toom - Markt ist der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiert dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters soll entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.



Aktualisierte Karte 2013

Mit Schreiben vom 03.09.2013 liegt die Bestätigung der Bezirksregierung Köln vor, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans, dessen Ziele identisch sind mit denen des Bebauungsplans Ro 17, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Damit wird auch den Zielsetzungen des aktuellen LEP zum Einzelhandel entsprochen.

Somit ist Zusammenfassend nochmals klarzustellen, dass eine fachliche korrekte Beurteilung des Bornheimer Einzelhandelskonzeptes nur auf der Basis des „Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf“ (ECON CONSULT Dezember 2003) erfolgen kann. Bei der „Plausibilitätsprüfung“ des Büros Junker + Kruse wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Ergebnisse des Büros Junker + Kruse können somit nur, wie oben erwähnt zu einer Fehlinterpretation führen.

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)

Die grundsätzlichen Unterschiede in der Beurteilung der verkehrlichen Situation mit und ohne Einkaufszentrum von IVV und DTV Consult liegen zum einen in der unterschiedlichen Auslegung von Verkehrserzeugungsraten und Parkplatzdimensionierung sowie in der Nutzung eines Verkehrsmodells bzw. eines pauschalierten Ansatzes ohne Berücksichtigung von Straßennetz- und Strukturveränderungen. Das Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) berücksichtigt differenziert die Gegebenheiten in Bornheim und nutzt ein qualifiziertes, kalibriertes Verkehrsmodell zur Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsstärken.

Zu den Einzelpunkten

Verkehrsaufkommen Aldi

Die Verteilung der Aldi-Märkte ist im Gutachten detailliert aufgeführt (alternativ über die Filialsuche auf der Internetseite von Aldi-Süd jederzeit nachvollziehbar). Der Aldi-Markt am Hellenkreuz ist überlastet, so dass zusätzliche Standorte als Ergänzungsstandorte geplant sind. Im Übrigen wird auf die Auswirkungenanalyse verwiesen, wo auf die Konkurrenzsituation der Discounter eingegangen wird.

Verkehrsaufkommen REWE

Aufgrund der Attraktivität von Supermärkten mit modernem Konzept werden diese sicherlich mehr Kunden als vorher anziehen, das ist ja auch so gewollt. Insofern wird der Einwendung gefolgt, jedoch passt trotzdem dann der Ansatz von Kunden je qm aus der in dieser Hinsicht überholten Fachliteratur nicht mehr.

In beiden Fällen wurde das Verkehrsaufkommen mit den Umsatzerwartungen aus dem Gutachten zur Auswirkungenanalyse (BBE Handelsberatung: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) abgestimmt. Hier liegen Erkenntnisse aus aktuellen Erhebungen zugrunde.

Festsetzungen der zulässigen Verkaufsfläche für die Apotheke

Für die Apotheke wird die Verkaufsfläche auf max. 150 m² festgelegt. In der Auswirkungenanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Februar 2013) wurde eine betriebsbezogene Umsatzprognose vorgenommen. Demgemäß wurde 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. €). Diese Umsatzprognose stellt auch die Grundlage der IVV-Verkehrsuntersuchung dar.

IV-Anteil zu gering, Verbundeffekte zu hoch

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: $\leq 60\%$) und trägt bereits dem Umstand Rechnung, dass sich einige Waren besser mit dem Pkw transportieren lassen und auch der Anteil an auswärtigen Kunden mit dem Pkw anreist. Berücksichtigt man zudem noch die gute ÖPNV-Anbindung ist der angenommene IV-Anteil sachgerecht.

Ein Widerspruch zu dem angenommenen Verbundeffekt wird nicht gesehen, da insbesondere auswärtige Kunden, das begleitende Warenangebot nutzen, um nicht noch eine zweite Fahrt unternehmen zu müssen. Verbundeffekte treten im Übrigen auch bei Kunden auf, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß das Einkaufszentrum besuchen.

Parkplätze

Im Verkehrsgutachten ist neben dem Vergleich der Parkplätze anderer Einkaufszentren zunächst eine detaillierte Umschlagsberechnung nach Branchen erfolgt. Zudem wurde eine genaue zeitliche Verteilung des Parkraumbedarfes (unterschiedliche Zeiten des maximalen Parkraumbedarfes bei Kunden und Beschäftigten) mit dem Berechnungsmodus nach FGSV (Hinweise zur Schätzung der Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006) (Ver_Bau von Bosserhoff, 2010) vorgenommen. Hier wird nachgewiesen, dass die Anzahl von 570 Parkplätzen angemessen ist. Der Vergleich mit anderen Einkaufszentren dient der Untermauerung der Berechnung. Längere Umschlagzeiten aufgrund von Verbundeffekten sind in den Umschlagsziffern bereits berücksichtigt.

HBS-Prognosen DTV

Da sich bei den HBS-Nachweisen von IVV auch bei höherem Verkehr auf der Bonner Straße (unter Einbeziehung der Einwohnerentwicklung und Straßennetzgestaltung, die bei DTV außen vor bleiben) sich ausreichende Leistungsfähigkeiten ergeben, ist die zukünftige Verkehrsabwicklung in den Knoten gewährleistet. Zudem liegen die Verkehrsbeziehungen, die bei DTV mit ausreichend (Verkehrsqualität D) bewertet wurden, nur gerade erst im ausreichenden Bereich (knapp über 30 Sekunden Wartezeit). In dieser Bewertungsstufe sind bis maximal 45 Sekunden Wartezeit für die Stufe D möglich, sodass auch hier noch Spielraum bis zu einer mangelhaften Leistungsfähigkeit bleibt. In einem weiteren Planungsschritt hat sich die Möglichkeit eines zweiten Bypasses für den Kreisverkehrsplatz eröffnet. Hierdurch wird sich die Verkehrsqualität auf gut (B) verbessern.

Planunterlagen

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellte Gestaltungsplan sollte die grundlegenden Planungsabsichten des Vorhabens vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs möglichst frühzeitig verdeutlichen. Dieser Plan unterliegt keinem Rechtsrahmen, ist daher in der Gestaltung unverbindlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. Im Bebauungsplan werden die Planungsabsichten in planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeiten umgesetzt. Die Flächen der möglichen Überbauung des Fußgängertunnels im Bereich Straße Widdiger Weg / Mainzer Straße werden dabei im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese Flächen auch zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben. Die rechtlichen Regelungen zu der vom Investor geplanten Überbauung erfolgen im städtebaulichen Vertrag sowie im dazu erforderlichen Gestattungsvertrag. Eine Festsetzung von Schleppkurven für Kfz ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Diese ergeben sich üblicherweise abschließend durch die bauvorhabenorientierte technische Gebäudeplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

Die der Offenlage beigefügten Gebäudeansichten sind unverbindlich und sollen lediglich eine visuelle Verdeutlichung der planungsrechtlichen gebäudebezogenen Festsetzungen ermöglichen. Eine daraus abzuleitende zwingend erforderliche Darstellung von Schleppkurven und Laderampen besteht nicht, da diese nicht planungsrechtlich festsetzbar sind.

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Die bau- und sicherheitstechnischen zu berücksichtigenden Vorgaben und Auflagen, die im Zusammenhang mit der Überbauung des Fußgängertunnels zu beachten sind, sind vom zuständigen Fachplaner einzuhalten und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Auf planungsrechtlicher Ebene ist dies nicht erforderlich und somit auch nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Eine Verlängerung des Fußgängertunnels ist nicht geplant, da nach fachtechnischer Vorprüfung die erforderliche lichte Höhe zum Passieren der Fußgängerunterführung eingehalten wird. Eine Veränderung der Baugrenzen ist daher nicht erforderlich.

Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Eine planungsrechtliche Regelung zum Ausschluss von Laderampen ist auf Grundlage der Planung und der damit im Zusammenhang stehenden Aussagen der Fachgutachten nicht möglich. Eine planungsrechtliche Steuerung kann nur erfolgen, wenn durch die Anlieferung eine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte erfolgt, die nicht ausgleichbar sind. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) werden beispielsweise jedoch mit der geplanten Anordnung der Anlieferung unter Berücksichtigung der Anlieferzeiten und weiterer baulicher Auflagen keine immissionstechnischen Konflikte ausgelöst. Die Anlieferung im Bereich der Bonner Straße führt unabhängig davon zu nachgewiesenen gesamtverkehrlichen Konflikten und wurde daher von den politischen Entscheidungsträgern mehrheitlich ausgeschlossen.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße - Widdiger Weg

Ein Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze ist nicht vorgesehen. 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.

Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Die Preisgestaltung im Zusammenhang mit dem Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vereinbarungen dazu werden außerhalb des Bebauungsplans getroffen. Die grundstücksbezogenen Preisgestaltungen eines Grundstücks sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, deswegen erfolgt im Rahmen der Abwägung keine Stellung durch die Verwaltung.

Fragen zur Begründung

a) Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße

In erster Linie richtet sich die Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs nach der Verteilung der Zufahrten. Je mehr Fahrzeuge lange im Kreis verweilen, desto weniger Leistungsfähigkeit kann ein Kreisverkehr erreichen. Eine Zufahrt im Pulk kann unter Umständen zu kurzfristigen, längeren Wartezeiten führen, jedoch bauen sich diese in sehr kurzer Zeit wieder ab.

Bei der Zufahrt zu den Parkflächen des Einkaufszentrums handelt es sich nicht um eine Tiefgarage im eigentlichen Sinn, da es eine weitgehend ebenerdige Zufahrt ist. Eine entsprechende innere Organisation, um eine zügige Abwicklung der Parkvor-

gänge zu ermöglichen, sollte selbstverständlich sein und liegt auch im Interesse des Betreibers/Investors.

Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der geplante Kreisverkehr auf der Bonner Straße ist für die Durch- und Umfahrt von üblich auftretenden Kfz ausreichend dimensioniert und wird entsprechend festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Zur Prüfung der Bemessung wurden dabei im Bebauungsplanverfahren die zu berücksichtigenden Schleppkurven für die Durch- und Umfahrmöglichkeit eines LKW- Sattelzuges als maximal raumbeanspruchendes Kfz zugrunde gelegt. Für darüber hinausgehende Schwerlastfahrzeuge sind weitergehende Maßnahmen im Einzelfall zu treffen. Dies wird soweit möglich im Rahmen der Ausführungsplanung entschieden und entsprechend berücksichtigt.

b) Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Maßnahmen des Planfalls D 1 stehen im Rahmen des Bebauungsplanes RO 17 nicht zur Diskussion. Es liegen entsprechende Ratsbeschlüsse vor. Die Wirkung des Einkaufszentrums ist zunächst auch auf der Basis des Prognose-Null-Falls berechnet worden, der Planfall D1 zeigt lediglich, dass auch eine Realisierung des Einkaufszentrums mit den Maßnahmen des Planfalls D 1 möglich ist.

Der Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße ist im Verkehrsgutachten als Kreisverkehr mit einem Bypass untersucht worden. Hierbei zeigen sich gegenüber der LSA gesteuerten Knotenpunktsform deutliche Verringerungen in der Wartezeit. Die Grenze zwischen ausreichender und mangelhafter Verkehrsqualität wird nur geringfügig überschritten. Es wurde zu dem geplanten Bypass die Realisierungsmöglichkeit eines weiteren Bypasses geprüft. Bei Realisierung des zweiten Bypasses wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Aufnahme des Kreisverkehrs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Herleitung und inhaltliche Verknüpfung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße mittels textlicher Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan ist ausreichend, da die Begründung neben den im Zusammenhang stehenden Gutachten Bestandteil des Bebauungsplans und somit verbindlich ist. Eine zeichnerische Festsetzung mit Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die dafür notwendigen Flächen in Summe lediglich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden würden, auf die die Stadt auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans Zugriff hätte. Private Grundstücksflächen sind für die Herstellung dieses Kreisverkehrs nicht erforderlich, insofern ist auch die Überplanung mittels Bebauungsplan als bodenordnendes Recht nicht erforderlich.

Die Prognosen des Landesbetriebes Straßen.NRW zur L 183 n stammen aus dem Jahr 2002 und beziehen sich auf einen anderen Prognosehorizont. Zudem bezieht sich die Untersuchung auf ein regionales Netz, das Teile des Binnenverkehrs Bornheim nicht in dem Umfang abbilden kann, wie es das Verkehrsmodell Bornheim tut. Die Prognose unterstellt auch keine konkreten Maßnahmen im Bereich der Königstraße, sondern nur eine generelle Widerstandserhöhung. Insofern sind die Ergebnisse beider Untersuchungen nicht direkt vergleichbar.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Unterschiedliche Bezugsebenen (Kern- und Randsortimente):

Grundlage der Auswirkungsanalyse stellen die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen dar, die für Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen Kernsortimenten Verkaufsflächenobergrenzen vorsehen.

Umsatzprognose

Die prognostizierten Umsätze sind als Maximalwerte für das geplante Vorhaben in der gegebenen Marktsituation angesetzt worden. Hierbei ist es sachgerecht, Flächenproduktivitäten und Planumsätze für das Planvorhaben anzusetzen, die das Flächen- und Sortimentskonzept sowie die regionale Angebots- und Nachfragesituation berücksichtigen.

Zonierung des Einzugsgebietes

Bei der Zonierung des Einzugsgebietes und der Prognose von Marktanteilen sind vor allem Raumbeziehungen und Wettbewerbsstrukturen zu berücksichtigen. Das geplante Einkaufszentrum wird 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. 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. Dies wird auch durch die aktuellen Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Alfter gestützt. Die durchgeführte Bürgerbefragung belegt, dass aktuell das Einzelhandelsangebot in der Stadt Bornheim nur eine untergeordnete Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Alfter einnimmt. Bei Nahrungs- und Genussmitteln steht der „Alma-Einkaufspark“ an erster Stelle, für alle anderen zentrenrelevanten Sortimente wird eine starke Einkaufsorientierung nach Bonn dokumentiert.

Unplausible Umverteilungen

Für die Neuaufstellung der drei bereits am Standort ansässigen Betriebe werden die Bestandsumsätze in der Auswirkungsbetrachtung berücksichtigt. Für die ansässigen Betriebe werden für den Realisierungsfall höhere Planumsätze angesetzt, so dass ein zu erwartender Attraktivitätszuwachs berücksichtigt wurde.

Die dargestellten Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und gegenüber dem Versandhandel resultieren aus der räumlichen Lage zwischen Köln und Bonn mit intensiven Pendlerverflechtungen. So sind beispielsweise die Innenstädte von Bonn und Köln nicht dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuzurechnen, stellen aber gleichzeitig die wichtigsten Einkaufsorte für die Bornheimer Bevölkerung im Bereich Bekleidung und anderer modischer Bedarfe dar. Wird das heute im Stadtgebiet Bornheim deutlich defizitäre Angebot in diesen Angebotssegmenten verbessert, führt dies dazu, dass die Kunden aus Bornheim verstärkt an ihrem Wohnort und weniger häufig an ihren bisherigen Einkaufszielen in Bonn und Köln einkaufen. Somit hat die Angebotsausweitung in Bornheim auch Umsatzrückgänge in den Oberzentren zur Folge.

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

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, Conrad) sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig. Für diese Betriebe/ Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden die höchsten Umverteilungen prognostiziert.

Im Lebensmittelangebot ist neben der Neuaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes vorgesehen. Im Sinne einer Worst - Case - Betrachtung wurde in der Auswirkungsanalyse die Ansiedlung eines Aldi-Marktes unterstellt. Dieser Betreiber erzielt im Vergleich die höchsten Um-

satzleistungen und stellt im Rahmen des Branchenkonzeptes für das Einkaufszentrum einen Ankerbetrieb dar, an dessen Existenz die Standortzusage anderer Nutzer gebunden wird. Für die Prognose der Auswirkungen werden die aktuellen Kaufkraftbewegungen und die durch Ansiedlung eines weiteren Anbieters zu erwartenden Veränderungen gegenübergestellt. Bei der Einschätzung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.
- So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.
- Die durch die Ansiedlung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Aldi-Discounters in erster Linie größere Lebensmittelmärkte (bei „gesättigten“ Märkten: vor allem Discountmärkte) anzusehen sind.

Für die Bevölkerung des Nahbereichs (Bornheim/ Roisdorf/ Brenig) stellen neben dem untersuchungsrelevanten Toom-Markt die Lebensmittelanbieter am Standort Königstraße (Edeka/ Netto = zentraler Versorgungsbereich Bornheim - Roisdorf), der Penny-Markt in Roisdorf sowie der Aldi-Markt am Hellenkreuz (= Bornheim-sonstige Standorte) die nächsten Nahversorger dar. Daher sind bei Ansiedlung eines zusätzlichen Wettbewerbers diese Betriebe am stärksten von Umsatzeinbußen betroffen. Eine ergänzende Versorgungsfunktion übernehmen die Lebensmittelmärkte in Hersel, Merten, Bonn-Dransdorf und -Tannenbusch sowie Alfter-Oedekoven, für die entsprechende Umverteilungen prognostiziert wurden.

Eine „Übergewichtung“ des Selbstkannibalisierung im Aldi-Filialnetz kann ist daher nicht nachvollziehbar, da Auswirkungen für die differenzierten Angebotsstrukturen in der Untersuchungsregion aufgezeigt wurden.

Keine städtebauliche Bewertung

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 u. a. 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.

In diesem Zusammenhang ist auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hersel hinzuweisen, das sich aktuell entlang der Moselstraße und der Elbestraße erstreckt und seinen westlich Abschluss in Höhe der Bahntrasse erfährt. Die Stadt Bornheim beabsichtigt, den zentralen Versorgungsbereich um den angrenzenden Bereich der Roisdorfer Straße zu erweitern, dies setzt jedoch eine Änderung des Regionalplanes voraus. Damit sind aktuell mögliche Auswirkungen auf die an der Roisdorfer Straße bereits ansässigen Betriebe (vor allem Rossmann, Aldi und Daniels) planungsrechtlich nicht zu berücksichtigen. Die Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen hat jedoch gezeigt, dass eine Gefährdung der Nahversorgungsausstattung in Hersel durch Betriebsschließungen infolge des projektierten Einkaufszentrums nicht 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 punkto 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 wohnungsnah Versorgung abzuleiten.

Festsetzungen der maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan

Unter Punkt A 1.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Gesamtverkaufsfläche eindeutig definiert. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 13.500 m². Die unter A 1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Verkaufsflächen sind sortimentsspezifisch als Einzelkontingent

jeweils maximal zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche als Gesamtkontingent ist jedoch unzulässig.

Steuerung des Einzelhandels

Die Zulässigkeit der jeweiligen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen wird im Bebauungsplan geregelt. Eine Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Verträglichkeit der anzusiedelnden Sortimente wurde nachgewiesen. Die Darstellung einer angeblich von Seiten des Investors freien Auswahlmöglichkeit wird daher zurückgewiesen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die langfristige sortimentsspezifische Steuerung des Einzelhandels gewährleistet.

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe

Die Grundlage der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen bildet der im Vorfeld erfolgte Überleitungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 05.07.2012 in dem die Ziele und Zwecke der Planung unter Berücksichtigung der Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011 mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen wurde.

Auswirkungen im Sortiment Bekleidung durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2010/ 2011) 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 punkto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau etc. ergänzen.

Das vorhandene Bekleidungsangebot ist durch inhabergeführte kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Größere, ggf. auch namhafte Bekleidungsanbieter werden von den Bornheimer Kunden in den Nachbarstädten aufgesucht. Demgemäß besteht durch die Ansiedlung größerer Textilfachmärkte die Chance, in starkem Maße die Kaufkraft zu binden, die aktuell zu vergleichbaren Anbietern im Umland abfließt. Dagegen ist zu erwarten, dass sich das Einkaufsverhalten der heutigen Kunden der Bekleidungsgeschäfte der Königstraße nicht grundlegend ändert, da Einkaufspräferenzen für das bestehende Angebot gegeben sind. Diese Einschätzung lässt sich dadurch belegen, dass auch in anderen Einkaufsstädten neben großen Textilhäusern/ Fachmärkten auch kleinteiliger Facheinzelhandel rentabel betrieben werden kann.

Demgemäß lässt die gegenüber der frühzeitigen Beteiligung erweiterte Verkaufsfläche keine existenzgefährdende und damit städtebaulich relevante Auswirkung erwarten.

Betriebsspezifische Unterscheidung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde eine Differenzierung der Verkaufsfläche nach Vollsortimenter mit 3.700 m² und Discounter mit 900 m² unterstellt. In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen für die Kernsortimente der Einzelhandelsbetriebe (Seite 2, Absatz 1.3, Tabelle 1) ausschließlich entsprechend der Definition der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) mit der dazugehörigen maximalen Verkaufsfläche festgesetzt. In der Systematik der Wirtschaftszweige wird nicht in Vollsortimenter und Discounter unterschieden. Beide Marktsysteme werden als Einzelhandel mit Kernsortiment „Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren“ (WZ - Code 47.11.1 beziehungsweise WZ - Code 47.11.2) geführt.

Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die Reduzierung der in der Auswirkungsanalyse prognostizierten Umverteilungseffekte resultiert aus der beschlossenen Verkaufsflächenreduktion um 600 m² und bezieht sich nach der Auswirkungsanalyse vor allem auf die Lebensmittelvollsortimenter.

Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

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. Der Flächennutzungsplan wurde von der Bezirksregierung genehmigt. Die Änderung der Gebietsausweisungen die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendig wurden, sind mit Schreiben vom 03.09.2013 von der Bezirksregierung Köln bestätigt worden. Damit wird ersichtlich, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen stehen. Der berichtigte Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens der Bezirksregierung zugesendet werden. Somit ist ebenfalls ersichtlich, dass mit dem Bebauungsplan die Ziele des zwischenzeitlich vom Landtag beschlossenen Sachlichen Teilplans -Großflächiger Einzelhandel- des Landesentwicklungsplans LEP, welcher seit dem 13.07.2013 wirksam ist, eingehalten werden.

Bestehendes Planungsrecht

Das bestehende Planungsrecht wird funktionslos mit Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes. Die rechtskräftigen aktuellen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 haben somit Gültigkeit. Auf Grundlage der Festsetzungen dieser Bebauungspläne gibt es eine positiv beschiedenen Bauvoranfrage der die Errichtung eines Einkaufszentrums vorsieht. Somit entsteht bei Aufhebung dieser Bebauungspläne und Rücknahme der positiv beschiedenen Bauvoranfrage ein Entschädigungsanspruch des Antragsstellers gegenüber der Stadt Bornheim.

Planunterlage

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. Im genannten räumlichen Bereich ist jedoch davon auszugehen, dass die mögliche Standflächen von Müllcontainern innerhalb des einzuhausenden Rampenbereichs der Anlieferung untergebracht werden. Mit Hilfe des herzustellenden Rolltores kann dann zudem einer möglichen visuellen Beeinträchtigung, die durch diese Entsorgungsanlagen hervorgerufen werden können, vorgebeugt werden.

Zusätzliche Stellungnahme unter

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Die Regelungen zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit der im Bebauungsplan mit GF 1 und GFL 1 festgesetzten privaten Grundstücksflächen sowie die damit verbundene Kostentragung werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Zusätzliche Stellungnahme unter

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße - Widdiger Weg

Im Bebauungsplan ist die Nutzungseinschränkung der bahnparallelen privaten Verkehrsflächen, die als GFL 1 festgesetzt sind, eindeutig geregelt. Weitergehende Regelungen sind auf der Ebene des Bebauungsplans nicht möglich. Vereinbarungen zur verkehrsrechtlichen Einschränkung der Befahrbarkeit mittels möglicher Einbauten im Straßenraum können im Rahmen des städtebaulichen Vertrages erfolgen. Sofern sich nach Rechtskraft bzw. nach Herstellung dieser Verkehrsanlagen ohne eine entsprechende Regelung widerrechtliche Handlungen ergeben, können nachfolgend auch verkehrsrechtliche Anordnungen erfolgen, um damit der geplanten Verkehrslenkung Rechnung zu tragen.

Der Bebauungsplan wird 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. Dies bezieht sich auch auf die im Zuge der Planung entfallenden Baumstandorte auf den privaten und öffentlichen Flächen. Es werden jedoch 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.

Zusätzliche Stellungnahme unter

a) Kreisverkehrsplatz Bonner Straße

Im städtebaulichen Vertrag werden entsprechende Regelungen zur Herstellung einer gebäudeinternen konfliktfreien Zu- und Abfahrt mit ausreichender Aufstellfläche für Kfz und dem Ausschluss von Stellplätzen in diesem Zu- und Abfahrtsbereich verbindlich geregelt. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist dies nicht möglich.

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens im Nachgang zum Bebauungsplanverfahren ist nach den gesetzlichen Regelungen der Nachweis zur ausreichenden Bemessung von Fluchtwegen und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge erforderlich. Die Prüfung dieser relevanten Planungsinhalte obliegt der Baugenehmigungsbehörde bei Vorlage der Hochbauplanung. Festsetzungen zur Gewährleistung der ausreichenden Erreichbarkeit von Rettungsdiensten sind dem Bebauungsplan grundsätzlich fremd, da der Nachweis dazu, wie soeben genannt, bauwerksbezogen im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

32. Stellungnahme 32

Schreiben vom 22.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

1. Gebietsfestsetzung:

Die Flächen des Plangebiets sind entgegen der Darstellung in der Stellungnahme bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich geeigneter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie des Flächennutzungsplans mit der Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs. Die charakteristischen Ortsstrukturen in der Umgebung des Plangebietes sind geprägt von großvolumigen Gebäuden. Hier sind insbesondere neben den Großwohnanlagen das Rathaus, das Alexander von Humboldt - Gymnasium sowie das Altenwohnheim Beethoven zu nennen. Das städtebauliche Ziel der Stadt Bornheim gerade in diesem

Bereich ein großvolumiges Einkaufszentrum zu realisieren ist somit nachvollziehbar. Die Realisierung eines großflächigen Entwicklungsvorhabens ist im Bereich der Königsstraße nicht möglich.

2. Verkehr:

Die Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, sind im Wesentlichen auf den Bereich der Bonner Straße und der Rathausstraße zwischen Adenauerallee und Herseler Straße begrenzt. Auf den übrigen Straßenabschnitten ist nur mit nicht wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Eine Überlastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten, da die Knoten über ausreichende Leistungsfähigkeiten verfügen. Der nun in der Planung weiter fortgeschrittene Kreisverkehr Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird künftig eine gute Verkehrsqualität (B) erreichen können. Auf der Rathausstraße wird zukünftig mit dem Verkehr des Einkaufszentrums in etwa die heutige Belastung erreicht, da sich zuvor durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße L 183n hier leichte Entlastungseffekte ergeben werden. Dies wird auch im weiteren Verlauf der Bonner Straße zwischen Herseler Straße und Alfter in Roisdorf so sein, sodass dort die Situation zukünftig auch mit EKZ deutlich weniger Verkehr als heute aufweist.

3. Pflege der privaten Gebäude:

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

4. und 6. Kaufverhalten:

Die Stadt Bornheim übernimmt landesplanerisch die Funktionen eines Mittelzentrums, so dass auch in der Warenversorgung neben einer umfassenden Grundversorgung eine Versorgung mit spezialisierten Artikeln des mittel- und langfristigen Bedarfs zu gewährleisten ist. Nach den Ergebnissen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim 2010/ 2011 sind in einer Reihe von vor allem innenstadttypischen Sortimenten hohe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, die sich aus der räumlichen Lage zwischen Köln und Bonn mit intensiven Arbeitsplatzverflechtungen aber auch aus einem deutlich unterdurchschnittlichen Einzelhandelsangebot in der Stadt Bornheim ergeben. Die Weiterentwicklung der Versorgungsfunktionen soll daher einerseits dadurch erfolgen, dass die Angebote des täglichen Bedarfs dezentral in möglichst allen Ortsteilen (vor allem Nahrungs- und Genussmittel) vorgehalten werden und andererseits zentrenrelevanten Angebote mit gesamtstädtischen Versorgungsbezug im Hauptzentrum Bornheim - Roisdorf konzentriert werden.

Mit den Instrumenten des Planungsrechtes soll eine nach städtebaulichen Gesichtspunkten ausgerichtete Steuerung von Einzelhandelsstandorten erfolgen, eine reine Bedarfsplanung ist dagegen nicht zulässig.

5. Notwendigkeit eines Elektromarktes

Die Ansiedlung eines Elektronikfachmarktes ist auf die Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011 zurückzuführen, welcher eine entsprechende Bedarfsanalyse voraus geht. Die Verträglichkeit der geplanten Sortimentsansiedlung innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nachgewiesen. Die geplante Ansiedlung entspricht damit den langfristigen Zielen der kommunalen Innentwicklungsplanung.

7. Status Quo behalten

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, kann ein Neubauvorhaben dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für

den Investor besteht die Möglichkeit der Realisierung eines Neubauvorhabens auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplanungen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau erfolgen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht eine erweiterte Verkaufsfläche gegenüber dem heutigen Bestand. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes wird sich die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens daher in einem reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegen.

Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss auf die Sortimentsstruktur ist bei Ausübung des bestehenden Planungsrechts seitens der Stadt dann jedoch nicht mehr möglich.

Verzicht auf die Erstellung des Vorhabens und Anregung zur Rückabwicklung des bestehenden Baurechts

Der Verzicht auf die Erstellung des Vorhabens unterliegt allein dem Investor, die Stadt Bornheim realisiert mit der Erarbeitung des Bebauungsplans das Planungsrecht. Das bestehende Planungsrecht wird funktionslos mit Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes. Die rechtskräftigen aktuellen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 haben somit Gültigkeit. Im Gültigkeitsbereich und auf Grundlage der Festsetzungen dieser Bebauungspläne gibt es eine positiv beschiedenen Bauvoranfrage der die Errichtung eines Einkaufszentrums vorsieht. Somit entsteht bei Aufhebung dieser Bebauungspläne und Rücknahme der positiv beschiedenen Bauvoranfrage ein Entschädigungsanspruch des Antragsstellers gegenüber der Stadt Bornheim.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

33. Stellungnahme 33 Schreiben vom 26.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Reduzierung des Planvorhabens und Modernisierung des Bestandsgebäudes

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, kann ein Neubauvorhaben dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für den Investor besteht die Möglichkeit der Realisierung eines Neubauvorhabens auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Eine städtische Vorgabe zum Beginn von möglichen Umbauarbeiten im Sinne der Modernisierung der vorhandenen baulichen Anlagen ist nicht möglich, sofern mit diesen Anlagen keine Gefährdung der allgemeinen Sicherheit ausgelöst wird. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplanungen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau erfolgen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht eine erweiterte Verkaufsfläche gegenüber dem heutigen Bestand. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes wird sich die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens daher in einem reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegen.

Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss auf die Sortimentsstruktur ist bei Ausübung des bestehenden Planungsrechts seitens der Stadt dann jedoch nicht mehr möglich.

Befürchtung des Parksuchverkehrs durch Mitarbeiter des EKZ im Umfeld

Im Rahmen der Baugenehmigung ist der Nachweis einer ausreichenden Bereitstellung von Stellplatzflächen für Kunden und Mitarbeiter innerhalb des Plangebiets zu führen. Auf der Ebene des Bebauungsplans sind Festsetzungen zur Anzahl der mindestens erforderlichen Stellplätze nicht möglich. Die im Zusammenhang mit dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) 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.

Neben der Ermittlung des Parkraumbedarfes wurden auch die Mitarbeiterparkplätze berücksichtigt. Es wurde eine genaue zeitliche Verteilung des Parkraumbedarfes (unterschiedliche Zeiten des maximalen Parkraumbedarfes bei Kunden und Beschäftigten) mit dem Berechnungsmodus nach FGSV(Hinweise zur Schätzung der Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006) (Ver_Bau von Bosserhoff, 2010) vorgenommen. Da es sich bei den Mitarbeitern z. T. um Teilzeitkräfte handelt wird nicht für jeden Mitarbeiter des Einkaufszentrums ein Parkplatz benötigt. Zudem treten die Maximalbelegungen der Kundenparkplätze und der Mitarbeiterparkplätze nicht zur selben Zeit auf, sodass nachgewiesen werden konnte, dass die geplanten Parkplätze ausreichen. Ein Ausweichen auf die umliegenden Straßen ist nicht zu erwarten.

Verkehrsregelungen im Kreuzungspunkt Schumacher Straße / Adenauerallee

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. Sollten Änderungen von Verkehrsregelungen im direkten Umfeld aufgrund einer planbedingten Verkehrszunahme notwendig werden, so werden diese außerhalb des Bebauungsplanverfahrens 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.

Durch die Herausnahme des Durchgangsverkehrs und des Quell- und Zielverkehrs des Toom-Marktes auf der Schumacherstraße im Zuge der Planung wird sich die Situation für die Anwohner der Schumacherstraße und Siegburger Straße deutlich verbessern. Durch die Realisierung des Einkaufszentrums wird nur der Teil der Adenauerallee südlich der Schumacherstraße mehr belastet. Gleichzeitig verringern sich die Verkehrsmengen auf der Schumacherstraße, sodass der Knoten Adenauerallee/Schumacherstraße insgesamt zukünftig nicht mehr Verkehr zu verkraften hat und die Leistungsfähigkeit weiterhin gegeben ist.

Lärmbelastung durch Anliefervorgänge

Zwischen 6.00 Uhr und 7.00 Uhr wird nur ein Teil des Anlieferverkehrs abgewickelt. Da die Ladevorgänge im Bereich der Schumacher Straße innerhalb des vollständig umbauten Rampenbereichs stattfinden, welcher zusätzlich durch eine Toranlage abzuschirmen ist, wird die anlieferbedingt entstehende Geräuscentwicklung deutlich reduziert. Im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnische 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) wird unabhängig davon nachgewiesen, dass mit den im Zusammenhang mit der Anlieferung entstehenden Lärmimmissionen keine Überschreitung der zulässigen Immissionsgrenzwerte bewirkt wird, so dass mit Hilfe der verpflichtenden Realisie-

zung einer Toranlage im Bereich dieser Anlieferung dies zu einer über die gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte hinausgehenden Geräuschreduzierung führt.

Anfahrten des Anlieferverkehrs innerhalb der gesetzlichen Ruhezeiten vor 6.00 Uhr im Bereich von Anlieferzonen mit gegebenenfalls auftretenden geräuschemittierenden Auswirkungen wären ein eindeutiger Verstoß gegen die Betriebsgenehmigung und damit eindeutig rechtlich zu handhaben.

Vermeidung der Entstehung einer Betonwüste

Maßnahmen zur zwingenden Herstellung des Gesamtbaukörpers können im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Darüber hinaus ist das Entstehen einer Betonwüste bzw. Bauruine bei diesem Investitionsvolumen nicht zu erwarten.

Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit nach 22.00 Uhr

Ein allgemeines Konzept zur Gewährleistung der öffentlichen Sicherheit nach Geschäftsschluss im Plangebiet 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. Sofern Beeinträchtigungen der öffentlichen Sicherheit von Seiten der Anwohner gesehen werden, sind ordnungsrechtliche Maßnahmen zu ergreifen. Die Ordnungsbehörde kann jedoch nur nach Kenntnis entsprechender Beschwerdelage tätig werden.

Verzicht auf die Erstellung des Vorhabens und Anregung zu dezentraler Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen

Die Flächen des Plangebiets sind bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich relevanter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie an den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs. Diese vorgesehenen Nutzungen sind größtenteils großflächig. Aufgrund des dafür benötigten Flächenbedarfs können diese nicht in Anlehnung der Fortführung des umgebenden städtebaulichen Maßstabs realisiert werden. Die Ansiedlung weiterer kleinflächiger Einzelhandelsnutzungen innerhalb des gesamten zentralen Versorgungsbereichs ist auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren jederzeit möglich.

Keine verkehrsberuhigende Wirkung und Zunahme des Verkehrsaufkommens

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichermaßen soll jedoch auch

die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Kostenentstehung / Kostenbeteiligung / Kostentragung

Die Regelungen zur Kostenbeteiligung und Kostentragung der im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich zwischen dem Investor und der Stadt geregelt.

Die Preisgestaltung im Zusammenhang mit dem Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vereinbarungen dazu werden außerhalb des Bebauungsplans getroffen. Da die grundstücksbezogenen Preisgestaltungen nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Inhalten des Bebauungsplans stehen, wird dazu im Rahmen der Abwägung keine Stellung genommen.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

34. Stellungnahme 34 Schreiben vom 26.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Unwirksamkeit des Bebauungsplans

Die Argumentation einer nicht gerechten gegeneinander und untereinander stattgefundenen Abwägung mit daraus folgender Unwirksamkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans kann mangels weiterer Ausführungen des Einwenders nicht nachvollzogen werden. Die öffentlichen und privaten zu berücksichtigenden Belange im Ergebnis der Offenlage werden in der betreffenden öffentlichen Sitzung des VPLA und der anschließenden Ratssitzung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Voraussetzungen der Anwendung des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zulässig, da das Planvorhaben der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient. Der Verfahrenshergang eines Bebauungsplanverfahrens als öffentlich-rechtliches Planverfahren erfolgt grundsätzlich ohne Rücksichtnahme auf persönliche Belange einzelner Beteiligte. Das Vorhaben unterliegt aufgrund der planspezifischen Eigenschaften und der daraus folgenden Verfahrensart nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Regelungen des § 13 a BauGB ist jedoch aufgrund der zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstückflächen die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde nach den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt.

Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung abwägungsbedeutsamer Belange und Berufung auf das Grundrecht auf Eigentum und auf das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb

Den Belangen des Einwenders wird insofern Rechnung getragen, als die Festsetzung der Betriebsarten präzisiert wurde und der Bebauungsplan mit diesen Änderung erneut offengelegt wird. Die durch das Einzelhandelsgutachten prognostizierten Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel ändern sich durch die Änderung der Festsetzungen nicht, da die Neuformulierung der Festsetzungen den Annahmen des Gutachtens lediglich deutlicher folgen als in der bisherigen Formulierung. Die Zielsetzung, im Bereich des bestehenden Toom-Marktes vornehmlich Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die mit Verkaufsflächen von mehr als 400 m² im Bereich der Königstraße nur in sehr geringem Umfang angesiedelt werden können, wird durch die Präzisierung der Festsetzungen verdeutlicht. Beide Bereiche, sowohl die Königsstraße als auch das Gebiet des Ro 17 (Toom-Markt) sind Teilflächen des zentralen Versorgungsbereiches. Konkurrentenschutz innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist keine städtebauliche Aufgabe und damit kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

Ein Verstoß gegen das Grundrecht auf Eigentum und das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb kann nur durch ein unrechtmäßiges Handeln der Behörde begründet werden, das in diesem Fall bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorliegt.

Zweifel an der Argumentationsfolge bezüglich geringer Angebotsüberschneidungen und daraus resultierender Umsatzumverlagerungen im Sortiment Bekleidung

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2010/ 2011) 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 punkto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau etc. ergänzen.

Das vorhandene Bekleidungsangebot ist durch inhabergeführte kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Größere, ggf. auch namhafte Bekleidungsanbieter werden von den Bornheimer Kunden in den Nachbarstädten aufgesucht. Demgemäß besteht durch die Ansiedlung größerer Textilfachmärkte die Chance, in starkem Maße die Kaufkraft zu binden, die aktuell zu vergleichbaren Anbietern im Umland abfließt. Dagegen ist zu erwarten, dass sich das Einkaufsverhalten der heutigen Kunden der Bekleidungsgeschäfte der Königstraße nicht grundlegend ändert, da Einkaufspräferenzen für das bestehende Angebot gegeben sind. Diese Einschätzung lässt sich dadurch belegen, dass auch in anderen Einkaufsstädten neben großen Textilhäusern/ Fachmärkten auch kleinteiliger Facheinzelhandel rentabel betrieben werden kann.

Zu I Verfahrensfehler:

1: Offenlegungszeiten

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 einem Monat (13.09.2012 - 12.10.2012) statt. Die Offenlage fand in einem Zeitraum von einem Monat (27.06.2013 - 26.07.2013) statt. Davon wurde jeweils eine Woche von Ferienzeiten überlagert. Diese geringfügige Überlagerung ist vertretbar. Der Öffentlichkeit wurde dennoch ein ausreichender Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung und die Beteiligung während der Offenlage gewährt. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging dabei über die gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinaus. Die Dauer der Offenlage entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die Darstellung der bewussten Vermeidung von Abgaben kritischer Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wird daher zurückgewiesen. Ein Verfahrensfehler wird nicht gesehen. Eine erneute Offenlage ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

2. Unvollständige Information der Politik

Die der Stadt Bornheim überlassenen Gegengutachten wurden den politischen Gremien der Stadt Bornheim in ausreichendem Umfang zur Verfügung und Diskussion gestellt. Die erwähnte Stellungnahme des Büros Junker und Kruse war nicht veröffentlicht worden und nicht in der Vorlage enthalten. Sie wurde allerdings in der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage und in der Begründung zur Offenlage berücksichtigt. Ein eventueller Verfahrensfehler wird durch Bekanntmachung im Rat im Satzungsbeschluss geheilt.

3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger

Die Abgabefrist für Sitzungsvorlagen ist in der Geschäftsordnung des Rates geregelt. Die Unterlagen müssen den Ratsmitgliedern bzw. Ausschussmitgliedern spätestens am 8. Tag vor dem Sitzungstag zugehen. Die Unterlagen zum Offenlagebeschluss wurden den politischen Entscheidungsträgern von Seiten der Verwaltung fristgerecht übermittelt. Wesentliche Ergebnisse der Gutachten sind in den textlichen Festsetzung der Begründung und in den Abwägungen eingegangen. Deshalb ist es nicht erforderlich die Gutachten für die Vorlagen mit abzudrucken. Die angesprochenen Gutachten standen im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

4. Nichtberücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und beantwortet. Die Beantwortung der Fragen erfolgte in Form einer vollständigen, nachvollziehbaren, themenbezogenen Erläuterung, die jeweils unter einzelnen zuordnenbaren Oberbegriffen zusammengefasst wurde.

5. Falscher Verfahrensweg

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zulässig, da das Planvorhaben der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient. Die planerische Absicht zur Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplans als übergeordnete Planung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verdeutlicht, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Die Flächen des Plangebiets fungieren dabei insbesondere als Vorrangstandort und werden im wirksamen Flächennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Hauptversorgungsbereichs der Stadt erfasst. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist steuerndes Instrument der einzelhandelsorientierten städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Bornheim.

Darin wird am Standort die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen empfohlen. Mit dem Bebauungsplan sollen nun die Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zielgerichtet planungsrechtlich umgesetzt werden. Die langfristige Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist demnach langfristiges Planungsziel der Stadt. Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums durch den Investor entspricht dabei den grundlegenden Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. 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.

a) Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB

Der Verfahrenshergang eines Bebauungsplanverfahrens als öffentlich-rechtliches Planverfahren erfolgt grundsätzlich ohne Rücksichtnahme auf persönliche Belange einzelner Beteiligte. Kostenregelungen in Bezug auf Fachgutachten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erstellt werden, beeinflussen ebenfalls nicht den zeitlichen Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass entgegen den gesetzlich zulässigen Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB auf eine Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet wurde, um diese möglichst frühzeitig und umfassend in den Planungsprozess mit einzubinden. Eine Verknüpfung von persönlichen Belangen hat nicht stattgefunden.

b) Anwendung des § 13a BauGB

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist die Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Dies erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen entsprechen bis auf die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. Grundlage der Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters bildet der im Vorfeld erfolgte Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 29.03.2012.

Aufgrund des § 13 a BauGB wird der das Plangebiet betreffende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs mittels des § 13 a BauGB ist nicht möglich. Die Festsetzung des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich ausschließlich aus der übergeordneten Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Herleitung zur Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs ist der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

c) Unterlassene Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Regelungen des § 13 a BauGB ist jedoch aufgrund der zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstückflächen die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde nach den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorprüfung des Einzelfalls demnach nicht nach § 3, Anlage 1 und 2 UVPG durchzuführen ist. Nach dem Ergebnis der Vorprüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Möglichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebeugt. Der angemerkte Ermittlungsausfall kann daher nicht nachvollzogen werden, da alle relevanten Umweltbelange berücksichtigt wurden.

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

1. Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept:

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Damit wird deutlich, dass das Vorhaben EKZ Roisdorf eine wesentliche Maßnahme zur Entwicklung eines bisher funktional minder ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der nachvollziehbare Beleg dafür, dass die Planungsüberlegungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung eines Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums auch wirklich realisiert werden kann. Und spätestens mit Eröffnung ergibt sich eine Nutzungsdichte und -vielfalt, die den Standortbereich unzweifelhaft zu einem zentralen Versorgungsbereich qualifiziert.

Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Bornheim durch Entwicklung des Hauptzentrums Bornheim - Roisdorf

Zur Planungshistorie wird auf die Stellungnahme der BBE Handelsberatung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen:

Der „Plausibilitätsprüfung“ (des Büros Junker + Kruse) wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Vom beauftragten Gutachter wurde nicht einbezogen, dass die von der BBE Handelsberatung im Februar 2011 vorgelegte Analyse auf einer Reihe von Vorberichten aufbaut.

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



de.

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 Unterbreitung konkreter Nutzungsvorschläge.

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

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

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

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

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

Im Jahr 2011 wurde vom Rat der Stadt Bornheim die von der BBE Handelsberatung erstellte Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim beschlossen.

In der Fortschreibung 2010 / 2011 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim empfehlen die Gutachter der BBE Handelsberatung bei der künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen die Einrichtung eines zentralen Hauptversorgungsbereiches. Die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Bornheim wird dabei vom zentralen Versorgungsbereich Bornheim/ Roisdorf ausgefüllt, der sich von der Königsstraße in Bornheim bis zum Standortbereich Rathaus/ Schumacherstraße erstreckt.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zwei Einzelhandelsschwerpunkte vorhanden: Erstens die historisch gewachsene Ortsmitte Bornheim mit der Königsstraße als Hauptgeschäftslage. Zweitens das Rathaus-Umfeld in Roisdorf, das die Funktion eines Ergänzungsstandorts übernimmt und schwerpunktmäßig für die Aufnahme von denjenigen großflächigen zentrenrelevanten Betrieben vorgesehen ist, die in die gewachsene Struktur der Königsstraße baulich nicht integriert werden können.

Darüber hinaus findet sich hier mit dem Toom SB-Warenhaus der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Ortsteile. An diesem Standort kann die Weiterentwicklung des Hauptzentrums mit einer Ergänzung der nicht ausreichend vorhandenen Sortimente erfolgen.

Die Gutachter haben 2011 auch eine Empfehlung zur Sortimentsauswahl und zur Größenordnung abgegeben. Die Angebotsschwerpunkte sollten bei mit den Sortimenten Lebensmittel, Bekleidung und Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik gesetzt werden. Darüber hinaus ist eine Ergänzung durch die Sortimente Drogeriewaren,

Haushaltswaren/ Glas, Porzellan, Keramik, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Fahrräder, Optik und Apotheke möglich.

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 Apostelpfad in die Bornheimer Königstraße und dem Toom SB-Warenhaus an der Bonner Straße in Roisdorf. Innerhalb dieser bandförmigen städtebaulichen Struktur sind zwei Nutzungsschwerpunkte gegeben.

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

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

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

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

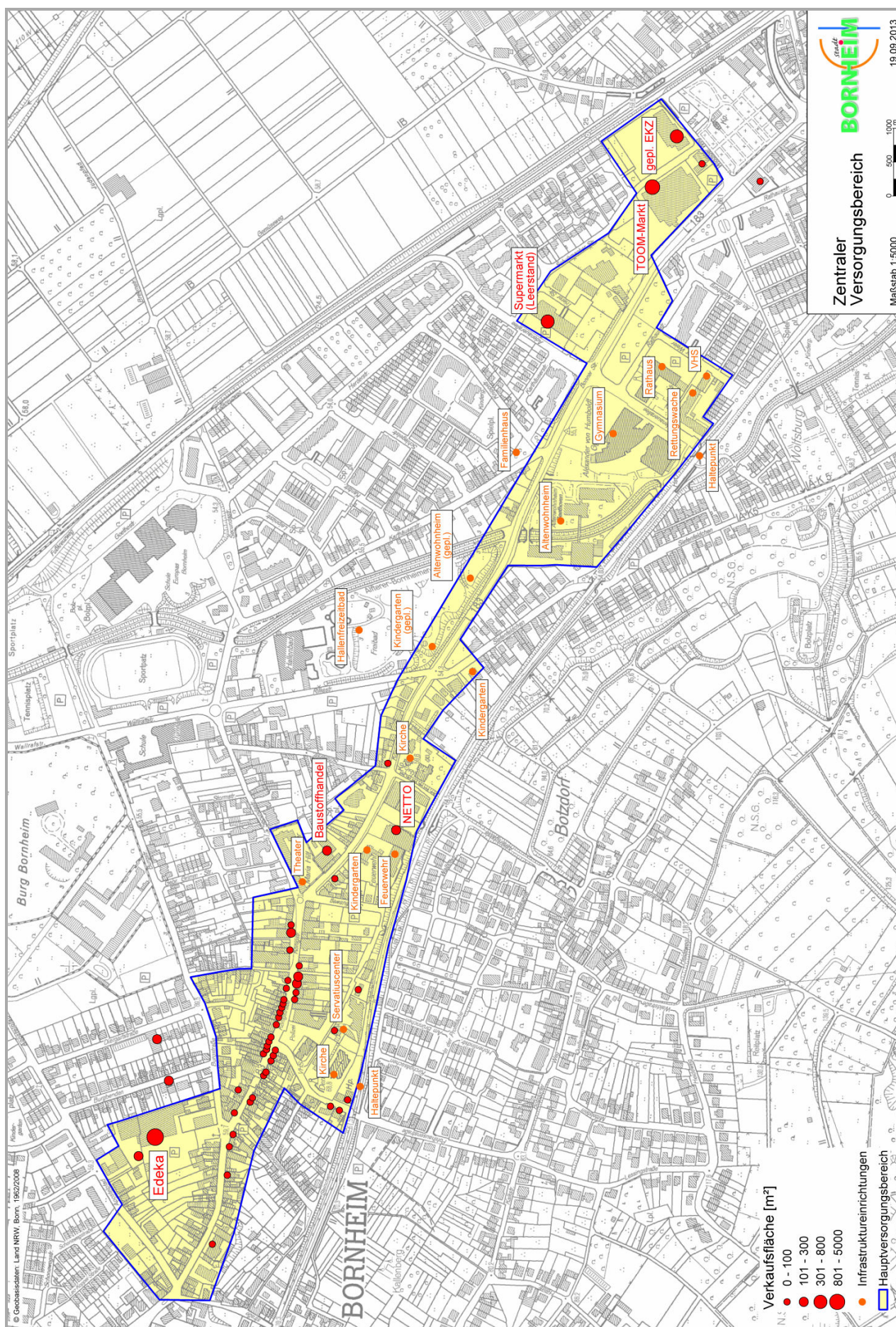
Auch der Bereich der östlichen Königstraße konnte in den letzten Jahren funktional aufgewertet werden: hervorzuheben ist der Kindergarten im historischen Rathaus, das benachbarte Gebäude der Feuerwehr, die evangelische Kirche mit Gemeinde-

zentrum, die Caritas Beratungsstelle im ehemaligen Postgebäude und der Kindergarten an der Einmündung Siefenfeldchen. Weiter erhöht werden konnte die Nutzungsdichte in diesem Bereich durch den Neubau des Netto Marktes am Kliehof.

Weitere konkrete Planungen sind beschlossen. So soll der heute noch im Alten Kloster in der Secundastraße ansässige Kindergarten im Jahre 2016 in einen Neubau umziehen, der [neben einem Pflegeheim der Beethoven-Stiftung] auf einem Teil der heutigen Freibadwiese unmittelbar an der Königstraße errichtet werden soll. Für das Eckgrundstück Adenauerallee/ Bonner Straße ist mit dem LVR-Familienhaus eine weitere zentraler Einrichtung im Bau.

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

Der Bebauungsplan Ro 17 entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim. Siehe hierzu auch die aktualisierte Karte 2013, die die bisherige Entwicklung wiedergibt. Die damals empfohlene Gesamtgröße von rd. 20.000 m² Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan allerdings auf max. 13.500 m² Verkaufsfläche reduziert. Das Plangebiet des Ro 17 bildet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt. Der bestehende Toom - Markt ist der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiert dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters soll entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.



Aktualisierte Karte 2013

Mit Schreiben vom 03.09.2013 liegt die Bestätigung der Bezirksregierung Köln vor, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans, dessen Ziele identisch sind mit denen des Bebauungsplans Ro 17, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Damit wird auch den Zielsetzungen des aktuellen LEP zum Einzelhandel entsprochen.

Somit ist Zusammenfassend nochmals klarzustellen, dass eine fachliche korrekte Beurteilung des Bornheimer Einzelhandelskonzeptes nur auf der Basis des „Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf“ (ECON CONSULT Dezember 2003) erfolgen kann. Bei der „Plausibilitätsprüfung“ des Büros Junker + Kruse wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Ergebnisse des Büros Junker + Kruse können somit nur, wie oben erwähnt zu einer Fehlinterpretation führen.

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)

Die grundsätzlichen Unterschiede in der Beurteilung der verkehrlichen Situation mit und ohne Einkaufszentrum von IVV und DTV Consult liegen zum einen in der unterschiedlichen Auslegung von Verkehrserzeugungsraten und Parkplatzzimensionierung sowie in der Nutzung eines Verkehrsmodells bzw. eines pauschalierten Ansatzes ohne Berücksichtigung von Straßennetz- und Strukturveränderungen. Das Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) berücksichtigt differenziert die Gegebenheiten in Bornheim und nutzt ein qualifiziertes, kalibriertes Verkehrsmodell zur Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsstärken.

Zu den Einzelpunkten

Verkehrsaufkommen Aldi

Die Verteilung der Aldi-Märkte ist im Gutachten detailliert aufgeführt (alternativ über die Filialsuche auf der Internetseite von Aldi-Süd jederzeit nachvollziehbar). Der Aldi-Markt am Hellenkreuz ist überlastet, so dass zusätzliche Standorte als Ergänzungsstandorte geplant sind. Im Übrigen wird auf die Auswirkungenanalyse verwiesen, wo auf die Konkurrenzsituation der Discounter eingegangen wird.

Verkehrsaufkommen REWE

Aufgrund der Attraktivität von Supermärkten mit modernem Konzept werden diese sicherlich mehr Kunden als vorher anziehen, das ist ja auch so gewollt. Insofern wird der Einwendung gefolgt, jedoch passt trotzdem dann der Ansatz von Kunden je qm aus der in dieser Hinsicht überholten Fachliteratur nicht mehr.

In beiden Fällen wurde das Verkehrsaufkommen mit den Umsatzerwartungen aus dem Gutachten zur Auswirkungenanalyse (BBE Handelsberatung: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) abgestimmt. Hier liegen Erkenntnisse aus aktuellen Erhebungen zugrunde.

Festsetzungen der zulässigen Verkaufsfläche für die Apotheke

Für die Apotheke wird die Verkaufsfläche auf max. 150 m² festgelegt. In der Auswirkungenanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Februar 2013) wurde eine betriebsbezogene Umsatzprognose vorgenommen. Demgemäß wurde 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. €). Diese Umsatzprognose stellt auch die Grundlage der IVV-Verkehrsuntersuchung dar.

IV-Anteil zu gering, Verbundeffekte zu hoch

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: $\leq 60\%$) und trägt bereits dem Umstand Rechnung, dass sich einige Waren besser mit dem Pkw transportieren lassen und auch der Anteil an auswärtigen Kunden mit dem Pkw anreist. Berücksichtigt man zudem noch die gute ÖPNV-Anbindung ist der angenommene IV-Anteil sachgerecht.

Ein Widerspruch zu dem angenommenen Verbundeffekt wird nicht gesehen, da insbesondere auswärtige Kunden, das begleitende Warenangebot nutzen, um nicht noch eine zweite Fahrt unternehmen zu müssen. Verbundeffekte treten im Übrigen auch bei Kunden auf, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß das Einkaufszentrum besuchen.

Parkplätze

Im Verkehrsgutachten ist neben dem Vergleich der Parkplätze anderer Einkaufszentren zunächst eine detaillierte Umschlagsberechnung nach Branchen erfolgt. Zudem wurde eine genaue zeitliche Verteilung des Parkraumbedarfes (unterschiedliche Zeiten des maximalen Parkraumbedarfes bei Kunden und Beschäftigten) mit dem Berechnungsmodus nach FGSV (Hinweise zur Schätzung der Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006) (Ver_Bau von Bosserhoff, 2010) vorgenommen. Hier wird nachgewiesen, dass die Anzahl von 570 Parkplätzen angemessen ist. Der Vergleich mit anderen Einkaufszentren dient der Untermauerung der Berechnung. Längere Umschlagzeiten aufgrund von Verbundeffekten sind in den Umschlagsziffern bereits berücksichtigt.

HBS-Prognosen DTV

Da sich bei den HBS-Nachweisen von IVV auch bei höherem Verkehr auf der Bonner Straße (unter Einbeziehung der Einwohnerentwicklung und Straßennetzgestaltung, die bei DTV außen vor bleiben) sich ausreichende Leistungsfähigkeiten ergeben, ist die zukünftige Verkehrsabwicklung in den Knoten gewährleistet. Zudem liegen die Verkehrsbeziehungen, die bei DTV mit ausreichend (Verkehrsqualität D) bewertet wurden, nur gerade erst im ausreichenden Bereich (knapp über 30 Sekunden Wartezeit). In dieser Bewertungsstufe sind bis maximal 45 Sekunden Wartezeit für die Stufe D möglich, sodass auch hier noch Spielraum bis zu einer mangelhaften Leistungsfähigkeit bleibt. In einem weiteren Planungsschritt hat sich die Möglichkeit eines zweiten Bypasses für den Kreisverkehrsplatz eröffnet. Hierdurch wird sich die Verkehrsqualität auf gut (B) verbessern.

Planunterlagen

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellte Gestaltungsplan sollte die grundlegenden Planungsabsichten des Vorhabens vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs möglichst frühzeitig verdeutlichen. Dieser Plan unterliegt keinem Rechtsrahmen, ist daher in der Gestaltung unverbindlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. Im Bebauungsplan werden die Planungsabsichten in planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeiten umgesetzt. Die Flächen der möglichen Überbauung des Fußgängertunnels im Bereich Straße Widdiger Weg / Mainzer Straße werden dabei im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese Flächen auch zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben. Die rechtlichen Regelungen zu der vom Investor geplanten Überbauung erfolgen im städtebaulichen Vertrag sowie im dazu erforderlichen Gestattungsvertrag. Eine Festsetzung von Schleppkurven für Kfz ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Diese ergeben sich üblicherweise abschließend durch die bauvorhabenorientierte technische Gebäudeplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

Die der Offenlage beigefügten Gebäudeansichten sind unverbindlich und sollen lediglich eine visuelle Verdeutlichung der planungsrechtlichen gebäudebezogenen Festsetzungen ermöglichen. Eine daraus abzuleitende zwingend erforderliche Darstellung von Schleppkurven und Laderampen besteht nicht, da diese nicht planungsrechtlich festsetzbar sind.

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Die bau- und sicherheitstechnischen zu berücksichtigenden Vorgaben und Auflagen, die im Zusammenhang mit der Überbauung des Fußgängertunnels zu beachten sind, sind vom zuständigen Fachplaner einzuhalten und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Auf planungsrechtlicher Ebene ist dies nicht erforderlich und somit auch nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Eine Verlängerung des Fußgängertunnels ist nicht geplant, da nach fachtechnischer Vorprüfung die erforderliche lichte Höhe zum Passieren der Fußgängerunterführung eingehalten wird. Eine Veränderung der Baugrenzen ist daher nicht erforderlich.

Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Eine planungsrechtliche Regelung zum Ausschluss von Laderampen ist auf Grundlage der Planung und der damit im Zusammenhang stehenden Aussagen der Fachgutachten nicht möglich. Eine planungsrechtliche Steuerung kann nur erfolgen, wenn durch die Anlieferung eine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte erfolgt, die nicht ausgleichbar sind. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) werden beispielsweise jedoch mit der geplanten Anordnung der Anlieferung unter Berücksichtigung der Anlieferzeiten und weiterer baulicher Auflagen keine immissionstechnischen Konflikte ausgelöst. Die Anlieferung im Bereich der Bonner Straße führt unabhängig davon zu nachgewiesenen gesamtverkehrlichen Konflikten und wurde daher von den politischen Entscheidungsträgern mehrheitlich ausgeschlossen.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße - Widdiger Weg

Ein Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze ist nicht vorgesehen. 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.

Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Die Preisgestaltung im Zusammenhang mit dem Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vereinbarungen dazu werden außerhalb des Bebauungsplans getroffen. Die grundstücksbezogenen Preisgestaltungen eines Grundstücks sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, deswegen erfolgt im Rahmen der Abwägung keine Stellung durch die Verwaltung.

Fragen zur Begründung

a) Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße

In erster Linie richtet sich die Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs nach der Verteilung der Zufahrten. Je mehr Fahrzeuge lange im Kreis verweilen, desto weniger Leistungsfähigkeit kann ein Kreisverkehr erreichen. Eine Zufahrt im Pulk kann unter Umständen zu kurzfristigen, längeren Wartezeiten führen, jedoch bauen sich diese in sehr kurzer Zeit wieder ab.

Bei der Zufahrt zu den Parkflächen des Einkaufszentrums handelt es sich nicht um eine Tiefgarage im eigentlichen Sinn, da es eine weitgehend ebenerdige Zufahrt ist. Eine entsprechende innere Organisation, um eine zügige Abwicklung der Parkvor-

gänge zu ermöglichen, sollte selbstverständlich sein und liegt auch im Interesse des Betreibers/Investors.

Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der geplante Kreisverkehr auf der Bonner Straße ist für die Durch- und Umfahrt von üblich auftretenden Kfz ausreichend dimensioniert und wird entsprechend festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Zur Prüfung der Bemessung wurden dabei im Bebauungsplanverfahren die zu berücksichtigenden Schleppkurven für die Durch- und Umfahrmöglichkeit eines LKW- Sattelzuges als maximal raumbeanspruchendes Kfz zugrunde gelegt. Für darüber hinausgehende Schwerlastfahrzeuge sind weitergehende Maßnahmen im Einzelfall zu treffen. Dies wird soweit möglich im Rahmen der Ausführungsplanung entschieden und entsprechend berücksichtigt.

b) Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Maßnahmen des Planfalls D 1 stehen im Rahmen des Bebauungsplanes RO 17 nicht zur Diskussion. Es liegen entsprechende Ratsbeschlüsse vor. Die Wirkung des Einkaufszentrums ist zunächst auch auf der Basis des Prognose-Null-Falls berechnet worden, der Planfall D1 zeigt lediglich, dass auch eine Realisierung des Einkaufszentrums mit den Maßnahmen des Planfalls D 1 möglich ist.

Der Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße ist im Verkehrsgutachten als Kreisverkehr mit einem Bypass untersucht worden. Hierbei zeigen sich gegenüber der LSA gesteuerten Knotenpunktsform deutliche Verringerungen in der Wartezeit. Die Grenze zwischen ausreichender und mangelhafter Verkehrsqualität wird nur geringfügig überschritten. Es wurde zu dem geplanten Bypass die Realisierungsmöglichkeit eines weiteren Bypasses geprüft. Bei Realisierung des zweiten Bypasses wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Aufnahme des Kreisverkehrs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Herleitung und inhaltliche Verknüpfung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße mittels textlicher Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan ist ausreichend, da die Begründung neben den im Zusammenhang stehenden Gutachten Bestandteil des Bebauungsplans und somit verbindlich ist. Eine zeichnerische Festsetzung mit Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die dafür notwendigen Flächen in Summe lediglich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden würden, auf die die Stadt auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans Zugriff hätte. Private Grundstücksflächen sind für die Herstellung dieses Kreisverkehrs nicht erforderlich, insofern ist auch die Überplanung mittels Bebauungsplan als bodenordnendes Recht nicht erforderlich.

Die Prognosen des Landesbetriebes Straßen.NRW zur L 183 n stammen aus dem Jahr 2002 und beziehen sich auf einen anderen Prognosehorizont. Zudem bezieht sich die Untersuchung auf ein regionales Netz, das Teile des Binnenverkehrs Bornheim nicht in dem Umfang abbilden kann, wie es das Verkehrsmodell Bornheim tut. Die Prognose unterstellt auch keine konkreten Maßnahmen im Bereich der Königstraße, sondern nur eine generelle Widerstandserhöhung. Insofern sind die Ergebnisse beider Untersuchungen nicht direkt vergleichbar.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Unterschiedliche Bezugsebenen (Kern- und Randsortimente):

Grundlage der Auswirkungsanalyse stellen die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen dar, die für Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen Kernsortimenten Verkaufsflächenobergrenzen vorsehen.

Umsatzprognose

Die prognostizierten Umsätze sind als Maximalwerte für das geplante Vorhaben in der gegebenen Marktsituation angesetzt worden. Hierbei ist es sachgerecht, Flächenproduktivitäten und Planumsätze für das Planvorhaben anzusetzen, die das Flächen- und Sortimentskonzept sowie die regionale Angebots- und Nachfragesituation berücksichtigen.

Zonierung des Einzugsgebietes

Bei der Zonierung des Einzugsgebietes und der Prognose von Marktanteilen sind vor allem Raumbeziehungen und Wettbewerbsstrukturen zu berücksichtigen. Das geplante Einkaufszentrum wird 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. 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. Dies wird auch durch die aktuellen Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Alfter gestützt. Die durchgeführte Bürgerbefragung belegt, dass aktuell das Einzelhandelsangebot in der Stadt Bornheim nur eine untergeordnete Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Alfter einnimmt. Bei Nahrungs- und Genussmitteln steht der „Alma-Einkaufspark“ an erster Stelle, für alle anderen zentrenrelevanten Sortimente wird eine starke Einkaufsorientierung nach Bonn dokumentiert.

Unplausible Umverteilungen

Für die Neuaufstellung der drei bereits am Standort ansässigen Betriebe werden die Bestandsumsätze in der Auswirkungsbetrachtung berücksichtigt. Für die ansässigen Betriebe werden für den Realisierungsfall höhere Planumsätze angesetzt, so dass ein zu erwartender Attraktivitätszuwachs berücksichtigt wurde.

Die dargestellten Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und gegenüber dem Versandhandel resultieren aus der räumlichen Lage zwischen Köln und Bonn mit intensiven Pendlerverflechtungen. So sind beispielsweise die Innenstädte von Bonn und Köln nicht dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuzurechnen, stellen aber gleichzeitig die wichtigsten Einkaufsorte für die Bornheimer Bevölkerung im Bereich Bekleidung und anderer modischer Bedarfe dar. Wird das heute im Stadtgebiet Bornheim deutlich defizitäre Angebot in diesen Angebotssegmenten verbessert, führt dies dazu, dass die Kunden aus Bornheim verstärkt an ihrem Wohnort und weniger häufig an ihren bisherigen Einkaufszielen in Bonn und Köln einkaufen. Somit hat die Angebotsausweitung in Bornheim auch Umsatzrückgänge in den Oberzentren zur Folge.

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

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, Conrad) sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig. Für diese Betriebe/ Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden die höchsten Umverteilungen prognostiziert.

Im Lebensmittelangebot ist neben der Neuaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes vorgesehen. Im Sinne einer Worst - Case - Betrachtung wurde in der Auswirkungsanalyse die Ansiedlung eines Aldi-Marktes unterstellt. Dieser Betreiber erzielt im Vergleich die höchsten Um-

satzleistungen und stellt im Rahmen des Branchenkonzeptes für das Einkaufszentrum einen Ankerbetrieb dar, an dessen Existenz die Standortzusage anderer Nutzer gebunden wird. Für die Prognose der Auswirkungen werden die aktuellen Kaufkraftbewegungen und die durch Ansiedlung eines weiteren Anbieters zu erwartenden Veränderungen gegenübergestellt. Bei der Einschätzung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.
- So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.
- Die durch die Ansiedlung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Aldi-Discounters in erster Linie größere Lebensmittelmärkte (bei „gesättigten“ Märkten: vor allem Discountmärkte) anzusehen sind.

Für die Bevölkerung des Nahbereichs (Bornheim/ Roisdorf/ Brenig) stellen neben dem untersuchungsrelevanten Toom-Markt die Lebensmittelanbieter am Standort Königstraße (Edeka/ Netto = zentraler Versorgungsbereich Bornheim - Roisdorf), der Penny-Markt in Roisdorf sowie der Aldi-Markt am Hellenkreuz (= Bornheim-sonstige Standorte) die nächsten Nahversorger dar. Daher sind bei Ansiedlung eines zusätzlichen Wettbewerbers diese Betriebe am stärksten von Umsatzeinbußen betroffen. Eine ergänzende Versorgungsfunktion übernehmen die Lebensmittelmärkte in Hersel, Merten, Bonn-Dransdorf und -Tannenbusch sowie Alfter-Oedekoven, für die entsprechende Umverteilungen prognostiziert wurden.

Eine „Übergewichtung“ des Selbstkannibalisierung im Aldi-Filialnetz kann ist daher nicht nachvollziehbar, da Auswirkungen für die differenzierten Angebotsstrukturen in der Untersuchungsregion aufgezeigt wurden.

Keine städtebauliche Bewertung

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 u. a. 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 Wettbewerbseffekte 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.

In diesem Zusammenhang ist auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hersel hinzuweisen, das sich aktuell entlang der Moselstraße und der Elbestraße erstreckt und seinen westlich Abschluss in Höhe der Bahntrasse erfährt. Die Stadt Bornheim beabsichtigt, den zentralen Versorgungsbereich um den angrenzenden Bereich der Roisdorfer Straße zu erweitern, dies setzt jedoch eine Änderung des Regionalplanes voraus. Damit sind aktuell mögliche Auswirkungen auf die an der Roisdorfer Straße bereits ansässigen Betriebe (vor allem Rossmann, Aldi und Daniels) planungsrechtlich nicht zu berücksichtigen. Die Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen hat jedoch gezeigt, dass eine Gefährdung der Nahversorgungsausstattung in Hersel durch Betriebsschließungen infolge des projektierten Einkaufszentrums nicht 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 punkto 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 wohnungsnah Versorgung abzuleiten.

Festsetzungen der maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan

Unter Punkt A 1.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Gesamtverkaufsfläche eindeutig definiert. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 13.500 m². Die unter A 1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Verkaufsflächen sind sortimentsspezifisch als Einzelkontingent

jeweils maximal zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche als Gesamtkontingent ist jedoch unzulässig.

Steuerung des Einzelhandels

Die Zulässigkeit der jeweiligen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen wird im Bebauungsplan geregelt. Eine Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Verträglichkeit der anzusiedelnden Sortimente wurde nachgewiesen. Die Darstellung einer angeblich von Seiten des Investors freien Auswahlmöglichkeit wird daher zurückgewiesen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die langfristige sortimentsspezifische Steuerung des Einzelhandels gewährleistet.

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe

Die Grundlage der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen bildet der im Vorfeld erfolgte Überleitungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 05.07.2012 in dem die Ziele und Zwecke der Planung unter Berücksichtigung der Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011 mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen wurde.

Auswirkungen im Sortiment Bekleidung durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2010/ 2011) 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 punkto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau etc. ergänzen.

Das vorhandene Bekleidungsangebot ist durch inhabergeführte kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Größere, ggf. auch namhafte Bekleidungsanbieter werden von den Bornheimer Kunden in den Nachbarstädten aufgesucht. Demgemäß besteht durch die Ansiedlung größerer Textilfachmärkte die Chance, in starkem Maße die Kaufkraft zu binden, die aktuell zu vergleichbaren Anbietern im Umland abfließt. Dagegen ist zu erwarten, dass sich das Einkaufsverhalten der heutigen Kunden der Bekleidungsgeschäfte der Königstraße nicht grundlegend ändert, da Einkaufspräferenzen für das bestehende Angebot gegeben sind. Diese Einschätzung lässt sich dadurch belegen, dass auch in anderen Einkaufsstädten neben großen Textilhäusern/ Fachmärkten auch kleinteiliger Facheinzelhandel rentabel betrieben werden kann.

Demgemäß lässt die gegenüber der frühzeitigen Beteiligung erweiterte Verkaufsfläche keine existenzgefährdende und damit städtebaulich relevante Auswirkung erwarten.

Betriebsspezifische Unterscheidung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde eine Differenzierung der Verkaufsfläche nach Vollsortimenter mit 3.700 m² und Discounter mit 900 m² unterstellt. In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen für die Kernsortimente der Einzelhandelsbetriebe (Seite 2, Absatz 1.3, Tabelle 1) ausschließlich entsprechend der Definition der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) mit der dazugehörigen maximalen Verkaufsfläche festgesetzt. In der Systematik der Wirtschaftszweige wird nicht in Vollsortimenter und Discounter unterschieden. Beide Marktsysteme werden als Einzelhandel mit Kernsortiment „Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren“ (WZ - Code 47.11.1 beziehungsweise WZ - Code 47.11.2) geführt.

Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die Reduzierung der in der Wirkungsanalyse prognostizierten Umverteilungseffekte resultiert aus der beschlossenen Verkaufsflächenreduktion um 600 m² und bezieht sich nach der Wirkungsanalyse vor allem auf die Lebensmittelvollsortimenter.

Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

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. Der Flächennutzungsplan wurde von der Bezirksregierung genehmigt. Die Änderung der Gebietsausweisungen die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendig wurden, sind mit Schreiben vom 03.09.2013 von der Bezirksregierung Köln bestätigt worden. Damit wird ersichtlich, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen stehen. Der berichtigte Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens der Bezirksregierung zugesendet werden. Somit ist ebenfalls ersichtlich, dass mit dem Bebauungsplan die Ziele des zwischenzeitlich vom Landtag beschlossenen Sachlichen Teilplans -Großflächiger Einzelhandel- des Landesentwicklungsplans LEP, welcher seit dem 13.07.2013 wirksam ist, eingehalten werden.

Bestehendes Planungsrecht

Das bestehende Planungsrecht wird funktionslos mit Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes. Die rechtskräftigen aktuellen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 haben somit Gültigkeit. Auf Grundlage der Festsetzungen dieser Bebauungspläne gibt es eine positiv beschiedenen Bauvoranfrage der die Errichtung eines Einkaufszentrums vorsieht. Somit entsteht bei Aufhebung dieser Bebauungspläne und Rücknahme der positiv beschiedenen Bauvoranfrage ein Entschädigungsanspruch des Antragsstellers gegenüber der Stadt Bornheim.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

35. Stellungnahme 35 Schreiben vom 26.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Unwirksamkeit des Bebauungsplans

Die Argumentation einer nicht gerechten gegeneinander und untereinander stattgefundenen Abwägung mit daraus folgender Unwirksamkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans kann mangels weiterer Ausführungen des Einwenders nicht nachvollzogen werden. Die öffentlichen und privaten zu berücksichtigenden Belange im Ergebnis der Offenlage werden in der betreffenden öffentlichen Sitzung des VPLA und der anschließenden Ratssitzung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Voraussetzungen der Anwendung des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zulässig, da das Planvorhaben der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient. Der Verfahrenshergang eines Bebauungsplanverfahrens als öffentlich-rechtliches Planverfahren erfolgt grundsätzlich ohne Rücksichtnahme auf persönliche Belange einzelner Beteiligte. Das Vorhaben unterliegt aufgrund der

planspezifischen Eigenschaften und der daraus folgenden Verfahrensart nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Regelungen des § 13 a BauGB ist jedoch aufgrund der zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstückflächen die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde nach den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt.

Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung abwägungsbeachtlicher Belange und Berufung auf das Grundrecht auf Eigentum und auf das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb

Den Belangen des Einwenders wird insofern Rechnung getragen, als die Festsetzung der Betriebsarten präzisiert wurde und der Bebauungsplan mit diesen Änderung erneut offengelegt wird. Die Zielsetzung, im Bereich des bestehenden Toom-Marktes vornehmlich Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die mit Verkaufsflächen von mehr als 400 m² im Bereich der Königstraße nur in sehr geringem Umfang angesiedelt werden können, wird durch die Präzisierung der Festsetzungen verdeutlicht. Beide Bereiche, sowohl die Königsstraße als auch das Gebiet des Ro 17 (Toom-Markt) sind Teilflächen des zentralen Versorgungsbereiches. Konkurrentenschutz innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist keine städtebauliche Aufgabe und damit kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

Ein Verstoß gegen das Grundrecht auf Eigentum und das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb kann nur durch ein unrechtmäßiges Handeln der Behörde begründet werden, das in diesem Fall bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorliegt.

Zweifel an der Argumentationsfolge bezüglich geringer Angebotsüberschneidungen und daraus resultierender Umsatzumverlagerungen im Sortiment Bekleidung

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2010/ 2011) 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 punkto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau etc. ergänzen.

Das vorhandene Bekleidungsangebot ist durch inhabergeführte kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Größere, ggf. auch namhafte Bekleidungsanbieter werden von den Bornheimer Kunden in den Nachbarstädten aufgesucht. Demgemäß besteht durch die Ansiedlung größerer Textilfachmärkte die Chance, in starkem Maße die Kaufkraft zu binden, die aktuell zu vergleichbaren Anbietern im Umland abfließt. Dagegen ist zu erwarten, dass sich das Einkaufsverhalten der heutigen Kunden der Bekleidungsgeschäfte der Königstraße nicht grundlegend ändert, da Einkaufspräferenzen für das bestehende Angebot gegeben sind. Diese Einschätzung lässt sich dadurch belegen, dass auch in anderen Einkaufsstädten neben großen Textilhäusern/ Fachmärkten auch kleinteiliger Facheinzelhandel rentabel betrieben werden kann.

Zu I Verfahrensfehler:

1: Offenlegungszeiten

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 einem Monat (13.09.2012 - 12.10.2012) statt. Die Offenlage fand in einem Zeitraum von einem Monat (27.06.2013 - 26.07.2013) statt. Davon wurde jeweils eine Woche von Ferienzeiten überlagert. Diese geringfügige Überlagerung ist vertretbar. Der Öffentlichkeit wurde dennoch ein ausreichender Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung und die Beteiligung während der Offenlage gewährt. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der

Öffentlichkeit ging dabei über die gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinaus. Die Dauer der Offenlage entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die Darstellung der bewussten Vermeidung von Abgaben kritischer Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wird daher zurückgewiesen. Ein Verfahrensfehler wird nicht gesehen. Eine erneute Offenlage ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

2. Unvollständige Information der Politik

Die der Stadt Bornheim überlassenen Gegengutachten wurden den politischen Gremien der Stadt Bornheim in ausreichendem Umfang zur Verfügung und Diskussion gestellt. Die erwähnte Stellungnahme des Büros Junker und Kruse war nicht veröffentlicht worden und nicht in der Vorlage enthalten. Sie wurde allerdings in der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage und in der Begründung zur Offenlage berücksichtigt. Ein eventueller Verfahrensfehler wird durch Bekanntmachung im Rat im Satzungsbeschluss geheilt.

3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger

Die Abgabefrist für Sitzungsvorlagen ist in der Geschäftsordnung des Rates geregelt. Die Unterlagen müssen den Ratsmitgliedern bzw. Ausschussmitgliedern spätestens am 8. Tag vor dem Sitzungstag zugehen. Die Unterlagen zum Offenlagebeschluss wurden den politischen Entscheidungsträgern von Seiten der Verwaltung fristgerecht übermittelt. Wesentliche Ergebnisse der Gutachten sind in den textlichen Festsetzung der Begründung und in den Abwägungen eingegangen. Deshalb ist es nicht erforderlich die Gutachten für die Vorlagen mit abzdrukken. Die angesprochenen Gutachten standen im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

4. Nichtberücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und beantwortet. Die Beantwortung der Fragen erfolgte in Form einer vollständigen, nachvollziehbaren, themenbezogenen Erläuterung, die jeweils unter einzelnen zuordnenbaren Oberbegriffen zusammengefasst wurde.

5. Falscher Verfahrensweg

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zulässig, da das Planvorhaben der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient. Die planerische Absicht zur Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplans als übergeordnete Planung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verdeutlicht, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Die Flächen des Plangebiets fungieren dabei insbesondere als Vorrangstandort und werden im wirksamen Flächennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Hauptversorgungsbereichs der Stadt erfasst. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist steuerndes Instrument der einzelhandelsorientierten städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Bornheim. Darin wird am Standort die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen empfohlen. Mit dem Bebauungsplan sollen nun die Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zielgerichtet planungsrechtlich umgesetzt werden. Die langfristige Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist demnach langfristiges Planungsziel der Stadt. Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums durch den Investor entspricht dabei den grundlegenden Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. 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.

a) Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB

Der Verfahrenshergang eines Bebauungsplanverfahrens als öffentlich-rechtliches Planverfahren erfolgt grundsätzlich ohne Rücksichtnahme auf persönliche Belange einzelner Beteiligte. Kostenregelungen in Bezug auf Fachgutachten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erstellt werden, beeinflussen ebenfalls nicht den zeitlichen Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass entgegen den gesetzlich zulässigen Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB auf eine Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet wurde, um diese möglichst frühzeitig und umfassend in den Planungsprozess mit einzubinden. Eine Verknüpfung von persönlichen Belangen hat nicht stattgefunden.

b) Anwendung des § 13a BauGB

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist die Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Dies erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen entsprechen bis auf die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. Grundlage der Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters bildet der im Vorfeld erfolgte Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 29.03.2012.

Aufgrund des § 13 a BauGB wird der das Plangebiet betreffende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs mittels des § 13 a BauGB ist nicht möglich. Die Festsetzung des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich ausschließlich aus der übergeordneten Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Herleitung zur Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs ist der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

c) Unterlassene Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Regelungen des § 13 a BauGB ist jedoch aufgrund der zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstückflächen die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde nach den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorprüfung des Einzelfalls demnach nicht nach § 3, Anlage 1 und 2 UVPG durchzuführen ist. Nach dem Ergebnis der Vorprüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Möglichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebeugt. Der angemerkte Ermittlungsausfall kann daher nicht nachvollzogen werden, da alle relevanten Umweltbelange berücksichtigt wurden.

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

1. Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept:

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer In-

nenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Damit wird deutlich, dass das Vorhaben EKZ Roisdorf eine wesentliche Maßnahme zur Entwicklung eines bisher funktional minder ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der nachvollziehbare Beleg dafür, dass die Planungsüberlegungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung eines Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums auch wirklich realisiert werden kann. Und spätestens mit Eröffnung ergibt sich eine Nutzungsdichte und –vielfalt, die den Standortbereich unzweifelhaft zu einem zentralen Versorgungsbereich qualifiziert.

Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Bornheim durch Entwicklung des Hauptzentrums Bornheim - Roisdorf

Zur Planungshistorie wird auf die Stellungnahme der BBE Handelsberatung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen:

Der „Plausibilitätsprüfung“ (des Büros Junker + Kruse) wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Vom beauftragten Gutachter wurde nicht einbezogen, dass die von der BBE Handelsberatung im Februar 2011 vorgelegte Analyse auf einer Reihe von Vorberichten aufbaut.

„Hier ist insbesondere auf das „Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf“ zu verwei-

sen, das im Dezember 2003 von ECON CONSULT aus Köln vorgelegt wur-



de.

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 Unterbreitung konkreter Nutzungsvorschläge.

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

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

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

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

- Nutzungsverdichtung im Bereich des heute als Parkplatz genutzten Areals zwischen TOOM, SIEMES und Bahnlinie, dabei Erhalt, ggf. baulichen Erweiterung des SB-Warenhauses in Anbindung an die Ladenflächen des Schuhfachmarktes.

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

Im Jahr 2011 wurde vom Rat der Stadt Bornheim die von der BBE Handelsberatung erstellte Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim beschlossen.

In der Fortschreibung 2010 / 2011 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim empfehlen die Gutachter der BBE Handelsberatung bei der künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen die Einrichtung eines zentralen Hauptversorgungsbereiches. Die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Bornheim wird dabei vom zentralen Versorgungsbereich Bornheim/ Roisdorf ausgefüllt, der sich von der Königsstraße in Bornheim bis zum Standortbereich Rathaus/ Schumacherstraße erstreckt.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zwei Einzelhandelsschwerpunkte vorhanden: Erstens die historisch gewachsene Ortsmitte Bornheim mit der Königsstraße als Hauptgeschäftslage. Zweitens das Rathaus-Umfeld in Roisdorf, das die Funktion eines Ergänzungsstandorts übernimmt und schwerpunktmäßig für die Aufnahme von denjenigen großflächigen zentrenrelevanten Betrieben vorgesehen ist, die in die gewachsene Struktur der Königsstraße baulich nicht integriert werden können.

Darüber hinaus findet sich hier mit dem Toom SB-Warenhaus der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Ortsteile. An diesem Standort kann die Weiterentwicklung des Hauptzentrums mit einer Ergänzung der nicht ausreichend vorhandenen Sortimente erfolgen.

Die Gutachter haben 2011 auch eine Empfehlung zur Sortimentsauswahl und zur Größenordnung abgegeben. Die Angebotsschwerpunkte sollten bei mit den Sortimenten Lebensmittel, Bekleidung und Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik gesetzt werden. Darüber hinaus ist eine Ergänzung durch die Sortimente Drogeriewaren, Haushaltswaren/ Glas, Porzellan, Keramik, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Fahrräder, Optik und Apotheke möglich.

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 „Plausibili-

tätsprüfung“) 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 Apostelpfad in die Bornheimer Königstraße und dem Toom SB-Warenhaus an der Bonner Straße in Roisdorf. Innerhalb dieser bandförmigen städtebaulichen Struktur sind zwei Nutzungsschwerpunkte gegeben.

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

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

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

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

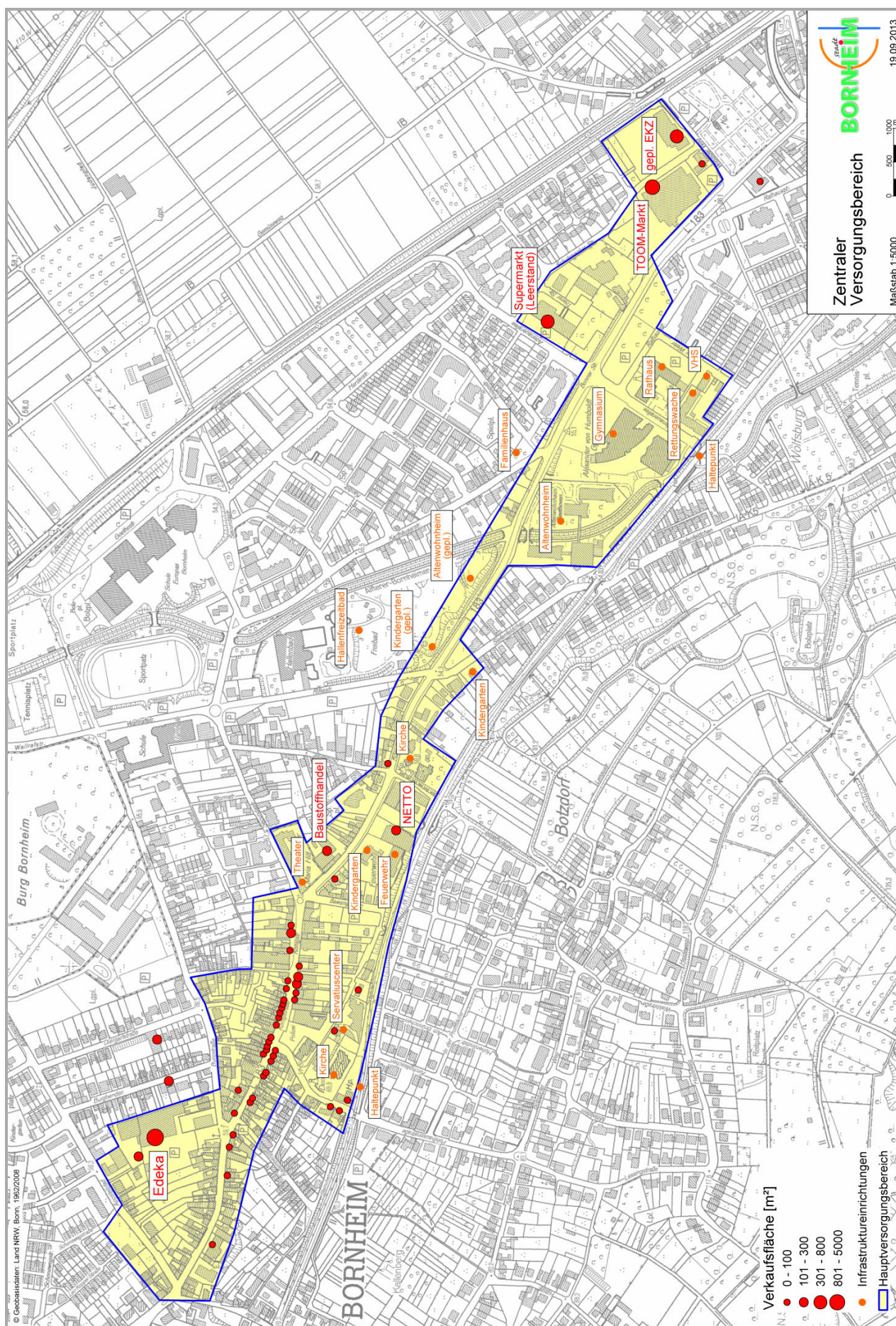
Auch der Bereich der östlichen Königstraße konnte in den letzten Jahren funktional aufgewertet werden: hervorzuheben ist der Kindergarten im historischen Rathaus, das benachbarte Gebäude der Feuerwehr, die evangelische Kirche mit Gemeindezentrum, die Caritas Beratungsstelle im ehemaligen Postgebäude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

Weitere konkrete Planungen sind beschlossen. So soll der heute noch im Alten Kloster in der Secundastraße ansässige Kindergarten im Jahre 2016 in einen Neubau umziehen, der [neben einem Pflegeheim der Beethoven-Stiftung] auf einem Teil der

heutigen Freibadwiese unmittelbar an der Königstraße errichtet werden soll. Für das Eckgrundstück Adenauerallee/ Bonner Straße ist mit dem LVR-Familienhaus eine weitere zentraler Einrichtung im Bau.

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

Der Bebauungsplan Ro 17 entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim. Siehe hierzu auch die aktualisierte Karte 2013, die die bisherige Entwicklung wiedergibt. Die damals empfohlene Gesamtgröße von rd. 20.000 m² Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan allerdings auf max. 13.500 m² Verkaufsfläche reduziert. Das Plangebiet des Ro 17 bildet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt. Der bestehende Toom - Markt ist der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiert dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters soll entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.



Mit Schreiben vom 03.09.2013 liegt die Bestätigung der Bezirksregierung Köln vor, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans, dessen Ziele identisch sind mit denen des Bebauungsplans Ro 17, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Damit wird auch den Zielsetzungen des aktuellen LEP zum Einzelhandel entsprochen.

Somit ist Zusammenfassend nochmals klarzustellen, dass eine fachliche korrekte Beurteilung des Bornheimer Einzelhandelskonzeptes nur auf der Basis des „Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf“ (ECON CONSULT Dezember 2003) erfolgen kann. Bei der „Plausibilitätsprüfung“ des Büros Junker + Kruse wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Ergebnisse des Büros Junker + Kruse können somit nur, wie oben erwähnt zu einer Fehlinterpretation führen.

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)

Die grundsätzlichen Unterschiede in der Beurteilung der verkehrlichen Situation mit und ohne Einkaufszentrum von IVV und DTV Consult liegen zum einen in der unterschiedlichen Auslegung von Verkehrserzeugungsraten und Parkplatzdimensionierung sowie in der Nutzung eines Verkehrsmodells bzw. eines pauschalierten Ansatzes ohne Berücksichtigung von Straßennetz- und Strukturveränderungen. Das Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) berücksichtigt differenziert die Gegebenheiten in Bornheim und nutzt ein qualifiziertes, kalibriertes Verkehrsmodell zur Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsstärken.

Zu den Einzelpunkten

Verkehrsaufkommen Aldi

Die Verteilung der Aldi-Märkte ist im Gutachten detailliert aufgeführt (alternativ über die Filialsuche auf der Internetseite von Aldi-Süd jederzeit nachvollziehbar). Der Aldi-Markt am Hellenkreuz ist überlastet, so dass zusätzliche Standorte als Ergänzungsstandorte geplant sind. Im Übrigen wird auf die Auswirkungenanalyse verwiesen, wo auf die Konkurrenzsituation der Discounter eingegangen wird.

Verkehrsaufkommen REWE

Aufgrund der Attraktivität von Supermärkten mit modernem Konzept werden diese sicherlich mehr Kunden als vorher anziehen, das ist ja auch so gewollt. Insofern wird der Einwendung gefolgt, jedoch passt trotzdem dann der Ansatz von Kunden je qm aus der in dieser Hinsicht überholten Fachliteratur nicht mehr.

In beiden Fällen wurde das Verkehrsaufkommen mit den Umsatzerwartungen aus dem Gutachten zur Auswirkungenanalyse (BBE Handelsberatung: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) abgestimmt. Hier liegen Erkenntnisse aus aktuellen Erhebungen zugrunde.

Festsetzungen der zulässigen Verkaufsfläche für die Apotheke

Für die Apotheke wird die Verkaufsfläche auf max. 150 m² festgelegt. In der Auswirkungenanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Februar 2013) wurde eine betriebsbezogene Umsatzprognose vorgenommen. Demgemäß wurde 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. €). Diese Umsatzprognose stellt auch die Grundlage der IVV-Verkehrsuntersuchung dar.

IV-Anteil zu gering, Verbundeffekte zu hoch

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: $\leq 60\%$) und trägt bereits dem Umstand Rechnung, dass sich einige Waren besser mit dem Pkw transportieren lassen und auch der Anteil an auswärtigen Kunden mit dem Pkw anreist. Berücksichtigt man zudem noch die gute ÖPNV-Anbindung ist der angenommene IV-Anteil sachgerecht.

Ein Widerspruch zu dem angenommenen Verbundeffekt wird nicht gesehen, da insbesondere auswärtige Kunden, das begleitende Warenangebot nutzen, um nicht noch eine zweite Fahrt unternehmen zu müssen. Verbundeffekte treten im Übrigen auch bei Kunden auf, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß das Einkaufszentrum besuchen.

Parkplätze

Im Verkehrsgutachten ist neben dem Vergleich der Parkplätze anderer Einkaufszentren zunächst eine detaillierte Umschlagsberechnung nach Branchen erfolgt. Zudem wurde eine genaue zeitliche Verteilung des Parkraumbedarfes (unterschiedliche Zeiten des maximalen Parkraumbedarfes bei Kunden und Beschäftigten) mit dem Berechnungsmodus nach FGSV (Hinweise zur Schätzung der Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006) (Ver_Bau von Bosserhoff, 2010) vorgenommen. Hier wird nachgewiesen, dass die Anzahl von 570 Parkplätzen angemessen ist. Der Vergleich mit anderen Einkaufszentren dient der Untermauerung der Berechnung. Längere Umschlagzeiten aufgrund von Verbundeffekten sind in den Umschlagsziffern bereits berücksichtigt.

HBS-Prognosen DTV

Da sich bei den HBS-Nachweisen von IVV auch bei höherem Verkehr auf der Bonner Straße (unter Einbeziehung der Einwohnerentwicklung und Straßennetzgestaltung, die bei DTV außen vor bleiben) sich ausreichende Leistungsfähigkeiten ergeben, ist die zukünftige Verkehrsabwicklung in den Knoten gewährleistet. Zudem liegen die Verkehrsbeziehungen, die bei DTV mit ausreichend (Verkehrsqualität D) bewertet wurden, nur gerade erst im ausreichenden Bereich (knapp über 30 Sekunden Wartezeit). In dieser Bewertungsstufe sind bis maximal 45 Sekunden Wartezeit für die Stufe D möglich, sodass auch hier noch Spielraum bis zu einer mangelhaften Leistungsfähigkeit bleibt. In einem weiteren Planungsschritt hat sich die Möglichkeit eines zweiten Bypasses für den Kreisverkehrsplatz eröffnet. Hierdurch wird sich die Verkehrsqualität auf gut (B) verbessern.

Planunterlagen

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellte Gestaltungsplan sollte die grundlegenden Planungsabsichten des Vorhabens vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs möglichst frühzeitig verdeutlichen. Dieser Plan unterliegt keinem Rechtsrahmen, ist daher in der Gestaltung unverbindlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. Im Bebauungsplan werden die Planungsabsichten in planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeiten umgesetzt. Die Flächen der möglichen Überbauung des Fußgängertunnels im Bereich Straße Widdiger Weg / Mainzer Straße werden dabei im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese Flächen auch zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben. Die rechtlichen Regelungen zu der vom Investor geplanten Überbauung erfolgen im städtebaulichen Vertrag sowie im dazu erforderlichen Gestattungsvertrag. Eine Festsetzung von Schleppkurven für Kfz ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Diese ergeben sich üblicherweise abschließend durch die bauvorhabenorientierte technische Gebäudeplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

Die der Offenlage beigefügten Gebäudeansichten sind unverbindlich und sollen lediglich eine visuelle Verdeutlichung der planungsrechtlichen gebäudebezogenen Festsetzungen ermöglichen. Eine daraus abzuleitende zwingend erforderliche Darstellung von Schleppkurven und Laderampen besteht nicht, da diese nicht planungsrechtlich festsetzbar sind.

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Die bau- und sicherheitstechnischen zu berücksichtigenden Vorgaben und Auflagen, die im Zusammenhang mit der Überbauung des Fußgängertunnels zu beachten sind, sind vom zuständigen Fachplaner einzuhalten und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Auf planungsrechtlicher Ebene ist dies nicht erforderlich und somit auch nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Eine Verlängerung des Fußgängertunnels ist nicht geplant, da nach fachtechnischer Vorprüfung die erforderliche lichte Höhe zum Passieren der Fußgängerunterführung eingehalten wird. Eine Veränderung der Baugrenzen ist daher nicht erforderlich.

Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Eine planungsrechtliche Regelung zum Ausschluss von Laderampen ist auf Grundlage der Planung und der damit im Zusammenhang stehenden Aussagen der Fachgutachten nicht möglich. Eine planungsrechtliche Steuerung kann nur erfolgen, wenn durch die Anlieferung eine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte erfolgt, die nicht ausgleichbar sind. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) werden beispielsweise jedoch mit der geplanten Anordnung der Anlieferung unter Berücksichtigung der Anlieferzeiten und weiterer baulicher Auflagen keine immissionstechnischen Konflikte ausgelöst. Die Anlieferung im Bereich der Bonner Straße führt unabhängig davon zu nachgewiesenen gesamtverkehrlichen Konflikten und wurde daher von den politischen Entscheidungsträgern mehrheitlich ausgeschlossen.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße - Widdiger Weg

Ein Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze ist nicht vorgesehen. 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.

Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Die Preisgestaltung im Zusammenhang mit dem Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vereinbarungen dazu werden außerhalb des Bebauungsplans getroffen. Die grundstücksbezogenen Preisgestaltungen eines Grundstücks sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, deswegen erfolgt im Rahmen der Abwägung keine Stellung durch die Verwaltung.

Fragen zur Begründung

a) Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße

In erster Linie richtet sich die Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs nach der Verteilung der Zufahrten. Je mehr Fahrzeuge lange im Kreis verweilen, desto weniger Leistungsfähigkeit kann ein Kreisverkehr erreichen. Eine Zufahrt im Pulk kann unter Umständen zu kurzfristigen, längeren Wartezeiten führen, jedoch bauen sich diese in sehr kurzer Zeit wieder ab.

Bei der Zufahrt zu den Parkflächen des Einkaufszentrums handelt es sich nicht um eine Tiefgarage im eigentlichen Sinn, da es eine weitgehend ebenerdige Zufahrt ist. Eine entsprechende innere Organisation, um eine zügige Abwicklung der Parkvor-

gänge zu ermöglichen, sollte selbstverständlich sein und liegt auch im Interesse des Betreibers/Investors.

Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der geplante Kreisverkehr auf der Bonner Straße ist für die Durch- und Umfahrt von üblich auftretenden Kfz ausreichend dimensioniert und wird entsprechend festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Zur Prüfung der Bemessung wurden dabei im Bebauungsplanverfahren die zu berücksichtigenden Schleppkurven für die Durch- und Umfahrmöglichkeit eines LKW- Sattelzuges als maximal raumbeanspruchendes Kfz zugrunde gelegt. Für darüber hinausgehende Schwerlastfahrzeuge sind weitergehende Maßnahmen im Einzelfall zu treffen. Dies wird soweit möglich im Rahmen der Ausführungsplanung entschieden und entsprechend berücksichtigt.

b) Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Maßnahmen des Planfalls D 1 stehen im Rahmen des Bebauungsplanes RO 17 nicht zur Diskussion. Es liegen entsprechende Ratsbeschlüsse vor. Die Wirkung des Einkaufszentrums ist zunächst auch auf der Basis des Prognose-Null-Falls berechnet worden, der Planfall D1 zeigt lediglich, dass auch eine Realisierung des Einkaufszentrums mit den Maßnahmen des Planfalls D 1 möglich ist.

Der Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße ist im Verkehrsgutachten als Kreisverkehr mit einem Bypass untersucht worden. Hierbei zeigen sich gegenüber der LSA gesteuerten Knotenpunktsform deutliche Verringerungen in der Wartezeit. Die Grenze zwischen ausreichender und mangelhafter Verkehrsqualität wird nur geringfügig überschritten. Es wurde zu dem geplanten Bypass die Realisierungsmöglichkeit eines weiteren Bypasses geprüft. Bei Realisierung des zweiten Bypasses wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Aufnahme des Kreisverkehrs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Herleitung und inhaltliche Verknüpfung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße mittels textlicher Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan ist ausreichend, da die Begründung neben den im Zusammenhang stehenden Gutachten Bestandteil des Bebauungsplans und somit verbindlich ist. Eine zeichnerische Festsetzung mit Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die dafür notwendigen Flächen in Summe lediglich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden würden, auf die die Stadt auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans Zugriff hätte. Private Grundstücksflächen sind für die Herstellung dieses Kreisverkehrs nicht erforderlich, insofern ist auch die Überplanung mittels Bebauungsplan als bodenordnendes Recht nicht erforderlich.

Die Prognosen des Landesbetriebes Straßen.NRW zur L 183 n stammen aus dem Jahr 2002 und beziehen sich auf einen anderen Prognosehorizont. Zudem bezieht sich die Untersuchung auf ein regionales Netz, das Teile des Binnenverkehrs Bornheim nicht in dem Umfang abbilden kann, wie es das Verkehrsmodell Bornheim tut. Die Prognose unterstellt auch keine konkreten Maßnahmen im Bereich der Königstraße, sondern nur eine generelle Widerstandserhöhung. Insofern sind die Ergebnisse beider Untersuchungen nicht direkt vergleichbar.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Unterschiedliche Bezugsebenen (Kern- und Randsortimente):

Grundlage der Auswirkungsanalyse stellen die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen dar, die für Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen Kernsortimenten Verkaufsflächenobergrenzen vorsehen.

Umsatzprognose

Die prognostizierten Umsätze sind als Maximalwerte für das geplante Vorhaben in der gegebenen Marktsituation angesetzt worden. Hierbei ist es sachgerecht, Flächenproduktivitäten und Planumsätze für das Planvorhaben anzusetzen, die das Flächen- und Sortimentskonzept sowie die regionale Angebots- und Nachfragesituation berücksichtigen.

Zonierung des Einzugsgebietes

Bei der Zonierung des Einzugsgebietes und der Prognose von Marktanteilen sind vor allem Raumbeziehungen und Wettbewerbsstrukturen zu berücksichtigen. Das geplante Einkaufszentrum wird 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. 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. Dies wird auch durch die aktuellen Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Alfter gestützt. Die durchgeführte Bürgerbefragung belegt, dass aktuell das Einzelhandelsangebot in der Stadt Bornheim nur eine untergeordnete Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Alfter einnimmt. Bei Nahrungs- und Genussmitteln steht der „Alma-Einkaufspark“ an erster Stelle, für alle anderen zentrenrelevanten Sortimente wird eine starke Einkaufsorientierung nach Bonn dokumentiert.

Unplausible Umverteilungen

Für die Neuaufstellung der drei bereits am Standort ansässigen Betriebe werden die Bestandsumsätze in der Auswirkungsbetrachtung berücksichtigt. Für die ansässigen Betriebe werden für den Realisierungsfall höhere Planumsätze angesetzt, so dass ein zu erwartender Attraktivitätszuwachs berücksichtigt wurde.

Die dargestellten Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und gegenüber dem Versandhandel resultieren aus der räumlichen Lage zwischen Köln und Bonn mit intensiven Pendlerverflechtungen. So sind beispielsweise die Innenstädte von Bonn und Köln nicht dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuzurechnen, stellen aber gleichzeitig die wichtigsten Einkaufsorte für die Bornheimer Bevölkerung im Bereich Bekleidung und anderer modischer Bedarfe dar. Wird das heute im Stadtgebiet Bornheim deutlich defizitäre Angebot in diesen Angebotssegmenten verbessert, führt dies dazu, dass die Kunden aus Bornheim verstärkt an ihrem Wohnort und weniger häufig an ihren bisherigen Einkaufszielen in Bonn und Köln einkaufen. Somit hat die Angebotsausweitung in Bornheim auch Umsatzrückgänge in den Oberzentren zur Folge.

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

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, Conrad) sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig. Für diese Betriebe/ Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden die höchsten Umverteilungen prognostiziert.

Im Lebensmittelangebot ist neben der Neuaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes vorgesehen. Im Sinne einer Worst - Case - Betrachtung wurde in der Auswirkungsanalyse die Ansiedlung

eines Aldi-Marktes unterstellt. Dieser Betreiber erzielt im Vergleich die höchsten Umsatzeleistungen und stellt im Rahmen des Branchenkonzeptes für das Einkaufszentrum einen Ankerbetrieb dar, an dessen Existenz die Standortzusage anderer Nutzer gebunden wird. Für die Prognose der Auswirkungen werden die aktuellen Kaufkraftbewegungen und die durch Ansiedlung eines weiteren Anbieters zu erwartenden Veränderungen gegenübergestellt. Bei der Einschätzung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe.
Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.
- So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.
- Die durch die Ansiedlung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Aldi-Discounters in erster Linie größere Lebensmittelmärkte (bei „gesättigten“ Märkten: vor allem Discountmärkte) anzusehen sind.

Für die Bevölkerung des Nahbereichs (Bornheim/ Roisdorf/ Brenig) stellen neben dem untersuchungsrelevanten Toom-Markt die Lebensmittelanbieter am Standort Königstraße (Edeka/ Netto = zentraler Versorgungsbereich Bornheim - Roisdorf), der Penny-Markt in Roisdorf sowie der Aldi-Markt am Hellenkreuz (= Bornheim-sonstige Standorte) die nächsten Nahversorger dar. Daher sind bei Ansiedlung eines zusätzlichen Wettbewerbers diese Betriebe am stärksten von Umsatzeinbußen betroffen. Eine ergänzende Versorgungsfunktion übernehmen die Lebensmittelmärkte in Hersel, Merten, Bonn-Dransdorf und -Tannenbusch sowie Alfter-Oedekoven, für die entsprechende Umverteilungen prognostiziert wurden.

Eine „Übergewichtung“ des Selbstkannibalisierung im Aldi-Filialnetz kann ist daher nicht nachvollziehbar, da Auswirkungen für die differenzierten Angebotsstrukturen in der Untersuchungsregion aufgezeigt wurden.

Keine städtebauliche Bewertung

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 Neuauf-

stellung 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 u. a. 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.

In diesem Zusammenhang ist auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hersel hinzuweisen, das sich aktuell entlang der Moselstraße und der Elbestraße erstreckt und seinen westlich Abschluss in Höhe der Bahntrasse erfährt. Die Stadt Bornheim beabsichtigt, den zentralen Versorgungsbereich um den angrenzenden Bereich der Roisdorfer Straße zu erweitern, dies setzt jedoch eine Änderung des Regionalplanes voraus. Damit sind aktuell mögliche Auswirkungen auf die an der Roisdorfer Straße bereits ansässigen Betriebe (vor allem Rossmann, Aldi und Daniels) planungsrechtlich nicht zu berücksichtigen. Die Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen hat jedoch gezeigt, dass eine Gefährdung der Nahversorgungsausstattung in Hersel durch Betriebsschließungen infolge des projektierten Einkaufszentrums nicht 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 punkto 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.

Festsetzungen der maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan

Unter Punkt A 1.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Gesamtverkaufsfläche eindeutig definiert. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 13.500 m². Die unter A 1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Verkaufsflächen sind sortimentsspezifisch als Einzelkontingent

jeweils maximal zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche als Gesamtkontingent ist jedoch unzulässig.

Steuerung des Einzelhandels

Die Zulässigkeit der jeweiligen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen wird im Bebauungsplan geregelt. Eine Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Verträglichkeit der anzusiedelnden Sortimente wurde nachgewiesen. Die Darstellung einer angeblich von Seiten des Investors freien Auswahlmöglichkeit wird daher zurückgewiesen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die langfristige sortimentsspezifische Steuerung des Einzelhandels gewährleistet.

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe

Die Grundlage der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen bildet der im Vorfeld erfolgte Überleitungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 05.07.2012 in dem die Ziele und Zwecke der Planung unter Berücksichtigung der Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011 mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen wurde.

Auswirkungen im Sortiment Bekleidung durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2010/ 2011) 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 punkto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau etc. ergänzen.

Das vorhandene Bekleidungsangebot ist durch inhabergeführte kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Größere, ggf. auch namhafte Bekleidungsanbieter werden von den Bornheimer Kunden in den Nachbarstädten aufgesucht. Demgemäß besteht durch die Ansiedlung größerer Textilfachmärkte die Chance, in starkem Maße die Kaufkraft zu binden, die aktuell zu vergleichbaren Anbietern im Umland abfließt. Dagegen ist zu erwarten, dass sich das Einkaufsverhalten der heutigen Kunden der Bekleidungsgeschäfte der Königstraße nicht grundlegend ändert, da Einkaufspräferenzen für das bestehende Angebot gegeben sind. Diese Einschätzung lässt sich dadurch belegen, dass auch in anderen Einkaufsstädten neben großen Textilhäusern/ Fachmärkten auch kleinteiliger Facheinzelhandel rentabel betrieben werden kann.

Demgemäß lässt die gegenüber der frühzeitigen Beteiligung erweiterte Verkaufsfläche keine existenzgefährdende und damit städtebaulich relevante Auswirkung erwarten.

Betriebsspezifische Unterscheidung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde eine Differenzierung der Verkaufsfläche nach Vollsortimenter mit 3.700 m² und Discounter mit 900 m² unterstellt. In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen für die Kernsortimente der Einzelhandelsbetriebe (Seite 2, Absatz 1.3, Tabelle 1) ausschließlich entsprechend der Definition der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) mit der dazugehörigen maximalen Verkaufsfläche festgesetzt. In der Systematik der Wirtschaftszweige wird nicht in Vollsortimenter und Discounter unterschieden. Beide Marktsysteme werden als Einzelhandel mit Kernsortiment „Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren“ (WZ - Code 47.11.1 beziehungsweise WZ - Code 47.11.2) geführt.

Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die Reduzierung der in der Wirkungsanalyse prognostizierten Umverteilungseffekte resultiert aus der beschlossenen Verkaufsflächenreduktion um 600 m² und bezieht sich nach der Wirkungsanalyse vor allem auf die Lebensmittelvollsortimenter.

Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

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. Der Flächennutzungsplan wurde von der Bezirksregierung genehmigt. Die Änderung der Gebietsausweisungen die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendig wurden, sind mit Schreiben vom 03.09.2013 von der Bezirksregierung Köln bestätigt worden. Damit wird ersichtlich, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen stehen. Der berichtigte Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens der Bezirksregierung zugesendet werden. Somit ist ebenfalls ersichtlich, dass mit dem Bebauungsplan die Ziele des zwischenzeitlich vom Landtag beschlossenen Sachlichen Teilplans -Großflächiger Einzelhandel- des Landesentwicklungsplans LEP, welcher seit dem 13.07.2013 wirksam ist, eingehalten werden.

Bestehendes Planungsrecht

Das bestehende Planungsrecht wird funktionslos mit Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes. Die rechtskräftigen aktuellen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 haben somit Gültigkeit. Auf Grundlage der Festsetzungen dieser Bebauungspläne gibt es eine positiv beschiedenen Bauvoranfrage der die Errichtung eines Einkaufszentrums vorsieht. Somit entsteht bei Aufhebung dieser Bebauungspläne und Rücknahme der positiv beschiedenen Bauvoranfrage ein Entschädigungsanspruch des Antragsstellers gegenüber der Stadt Bornheim.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

36. Stellungnahme 36 Schreiben vom 26.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Unwirksamkeit des Bebauungsplans

Die Argumentation einer nicht gerechten gegeneinander und untereinander stattgefundenen Abwägung mit daraus folgender Unwirksamkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans kann mangels weiterer Ausführungen des Einwenders nicht nachvollzogen werden. Die öffentlichen und privaten zu berücksichtigenden Belange im Ergebnis der Offenlage werden in der betreffenden öffentlichen Sitzung des VPLA und der anschließenden Ratssitzung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Voraussetzungen der Anwendung des § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zulässig, da das Planvorhaben der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient. Der Verfahrenshergang eines Bebauungsplanverfahrens als öffentlich-rechtliches Planverfahren erfolgt grundsätzlich ohne Rücksichtnahme auf persönliche Belange einzelner Beteiligte. Das Vorhaben unterliegt aufgrund der

planspezifischen Eigenschaften und der daraus folgenden Verfahrensart nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Regelungen des § 13 a BauGB ist jedoch aufgrund der zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstückflächen die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde nach den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt.

Verstoß gegen das Gebot der Ermittlung und zutreffenden Bewertung abwägungsbeachtlicher Belange und Berufung auf das Grundrecht auf Eigentum und auf das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb

Den Belangen des Einwenders wird insofern Rechnung getragen, als die Festsetzung der Betriebsarten präzisiert wurde und der Bebauungsplan mit diesen Änderung erneut offengelegt wird. Die durch das Einzelhandelsgutachten prognostizierten Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel ändern sich durch die Änderung der Festsetzungen nicht, da die Neuformulierung der Festsetzungen den Annahmen des Gutachtens lediglich deutlicher folgen als in der bisherigen Formulierung. Die Zielsetzung, im Bereich des bestehenden Toom-Marktes vornehmlich Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln, die mit Verkaufsflächen von mehr als 400 m² im Bereich der Königstraße nur in sehr geringem Umfang angesiedelt werden können, wird durch die Präzisierung der Festsetzungen verdeutlicht. Beide Bereiche, sowohl die Königsstraße als auch das Gebiet des Ro 17 (Toom-Markt) sind Teilflächen des zentralen Versorgungsbereiches. Konkurrentenschutz innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches ist keine städtebauliche Aufgabe und damit kein Regelungsinhalt eines Bebauungsplanes.

Ein Verstoß gegen das Grundrecht auf Eigentum und das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb kann nur durch ein unrechtmäßiges Handeln der Behörde begründet werden, das in diesem Fall bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht vorliegt.

Zweifel an der Argumentationsfolge bezüglich geringer Angebotsüberschneidungen und daraus resultierender Umsatzumverlagerungen im Sortiment Bekleidung

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2010/ 2011) 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 punkto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau etc. ergänzen.

Das vorhandene Bekleidungsangebot ist durch inhabergeführte kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Größere, ggf. auch namhafte Bekleidungsanbieter werden von den Bornheimer Kunden in den Nachbarstädten aufgesucht. Demgemäß besteht durch die Ansiedlung größerer Textilfachmärkte die Chance, in starkem Maße die Kaufkraft zu binden, die aktuell zu vergleichbaren Anbietern im Umland abfließt. Dagegen ist zu erwarten, dass sich das Einkaufsverhalten der heutigen Kunden der Bekleidungs geschäfte der Königstraße nicht grundlegend ändert, da Einkaufspräferenzen für das bestehende Angebot gegeben sind. Diese Einschätzung lässt sich dadurch belegen, dass auch in anderen Einkaufsstädten neben großen Textilhäusern/ Fachmärkten auch kleinteiliger Facheinzelhandel rentabel betrieben werden kann.

Zu I Verfahrensfehler:

1: Offenlegungszeiten

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 einem Monat (13.09.2012 - 12.10.2012) statt. Die Offenlage fand in einem Zeitraum von einem Mo-

nat(27.06.2013 - 26.07.2013 statt. Davon wurde jeweils eine Woche von Ferienzeiten überlagert. Diese geringfügige Überlagerung ist vertretbar. Der Öffentlichkeit wurde dennoch ein ausreichender Zeitraum für die frühzeitige Beteiligung und die Beteiligung während der Offenlage gewährt. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ging dabei über die gesetzlichen Regelungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hinaus. Die Dauer der Offenlage entspricht den gesetzlichen Vorgaben. Die Darstellung der bewussten Vermeidung von Abgaben kritischer Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wird daher zurückgewiesen. Ein Verfahrensfehler wird nicht gesehen. Eine erneute Offenlage ist aus diesem Grund nicht erforderlich.

2. Unvollständige Information der Politik

Die der Stadt Bornheim überlassenen Gegengutachten wurden den politischen Gremien der Stadt Bornheim in ausreichendem Umfang zur Verfügung und Diskussion gestellt. Die erwähnte Stellungnahme des Büros Junker und Kruse war nicht veröffentlicht worden und nicht in der Vorlage enthalten. Sie wurde allerdings in der Abwägung zur frühzeitigen Offenlage und in der Begründung zur Offenlage berücksichtigt. Ein eventueller Verfahrensfehler wird durch Bekanntmachung im Rat im Satzungsbeschluss geheilt.

3. Nicht fristgerechte Übermittlung an die politischen Entscheidungsträger

Die Abgabefrist für Sitzungsvorlagen ist in der Geschäftsordnung des Rates geregelt. Die Unterlagen müssen den Ratsmitgliedern bzw. Ausschussmitgliedern spätestens am 8. Tag vor dem Sitzungstag zugehen. Die Unterlagen zum Offenlagebeschluss wurden den politischen Entscheidungsträgern von Seiten der Verwaltung fristgerecht übermittelt. Wesentliche Ergebnisse der Gutachten sind in den textlichen Festsetzung der Begründung und in den Abwägungen eingegangen. Deshalb ist es nicht erforderlich die Gutachten für die Vorlagen mit abzudrucken. Die angesprochenen Gutachten standen im Internet der Öffentlichkeit zur Verfügung.

4. Nichtberücksichtigung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zum Bebauungsplan wurden die Inhalte der eingegangenen Stellungnahmen berücksichtigt und beantwortet. Die Beantwortung der Fragen erfolgte in Form einer vollständigen, nachvollziehbaren, themenbezogenen Erläuterung, die jeweils unter einzelnen zuordnenbaren Oberbegriffen zusammengefasst wurde.

5. Falscher Verfahrensweg

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Bau-gesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Dies ist nach den gesetzlichen Regelungen zulässig, da das Planvorhaben der Innenentwicklung und städtebaulichen Nachverdichtung im Innenbereich dient. Die planerische Absicht zur Unterbringung von Einzelhandelsnutzungen wird in den Darstellungen des Flächennutzungsplans als übergeordnete Planung mit der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs verdeutlicht, innerhalb dessen sich das Plangebiet befindet. Die Flächen des Plangebiets fungieren dabei insbesondere als Vorrangstandort und werden im wirksamen Flächennutzungsplan als Bestandteil des zentralen Hauptversorgungsbereichs der Stadt erfasst. Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept ist steuerndes Instrument der einzelhandelsorientierten städtebaulichen Innenentwicklung der Stadt Bornheim. Darin wird am Standort die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen empfohlen. Mit dem Bebauungsplan sollen nun die Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept zielgerichtet planungsrechtlich umgesetzt werden. Die langfristige Unterbringung großflächiger Einzelhandelsnutzungen ist demnach langfristiges Planungsziel der Stadt. Die geplante Erweiterung des Einkaufszentrums durch den Investor entspricht dabei den grundlegenden Zielen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. Die planungsrechtliche Umsetzung in Form eines Sondergebiets ist nach den gesetzli-

chen Regelungen der BauNVO aufgrund des angestrebten Betriebstyps erforderlich. Die Unterbringung von großflächigem Einzelhandel ist unabhängig davon ein legitimes Ziel der Innenentwicklung.

a) Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB

Der Verfahrenshergang eines Bebauungsplanverfahrens als öffentlich-rechtliches Planverfahren erfolgt grundsätzlich ohne Rücksichtnahme auf persönliche Belange einzelner Beteiligte. Kostenregelungen in Bezug auf Fachgutachten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplanverfahren erstellt werden, beeinflussen ebenfalls nicht den zeitlichen Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Vielmehr ist darauf hinzuweisen, dass entgegen den gesetzlich zulässigen Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB auf eine Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange nicht verzichtet wurde, um diese möglichst frühzeitig und umfassend in den Planungsprozess mit einzubinden. Eine Verknüpfung von persönlichen Belangen hat nicht stattgefunden.

b) Anwendung des § 13a BauGB

Im Rahmen der Anwendung des § 13a BauGB ist die Berichtigung des Flächennutzungsplans vorzunehmen. Dies erfolgt im Zuge des Bebauungsplanverfahrens. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben Rechnung getragen. Die zulässigen Einzelhandelsnutzungen entsprechen bis auf die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters den Vorgaben des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts, Stand Fortschreibung 2010 / 2011. Grundlage der Zulässigkeit des Lebensmitteldiscounters bildet der im Vorfeld erfolgte Beschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 29.03.2012.

Aufgrund des § 13 a BauGB wird der das Plangebiet betreffende Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs mittels des § 13 a BauGB ist nicht möglich. Die Festsetzung des zentralen Versorgungsbereichs ergibt sich ausschließlich aus der übergeordneten Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplans. Die Herleitung zur Darstellung des Zentralen Versorgungsbereichs ist der Begründung zum Flächennutzungsplan zu entnehmen.

c) Unterlassene Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Vorhaben unterliegt nicht einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Aufgrund der Regelungen des § 13 a BauGB ist jedoch aufgrund der zukünftig zulässigen überbaubaren Grundstückflächen die Durchführung der Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Diese wurde nach den Vorgaben der Anlage 2 zum BauGB durchgeführt. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die Vorprüfung des Einzelfalls demnach nicht nach § 3, Anlage 1 und 2 UVPG durchzuführen ist. Nach dem Ergebnis der Vorprüfung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Möglichen artenschutzrechtlichen Beeinträchtigungen wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorgebeugt. Der angemerkte Ermittlungsausfall kann daher nicht nachvollzogen werden, da alle relevanten Umweltbelange berücksichtigt wurden.

Zu II Materielle Abwägungsfehler:

1. Zum Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept:

Zentrale Versorgungsbereiche sind nach der hierzu mittlerweile vorliegenden Rechtsprechung, insbesondere des OVG NRW sowie des Bundesverwaltungsgerichts, räumlich abgrenzbare Bereiche, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.

Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in einem Urteil vom 17.12.2009 (4C 2.08) weitergehend konkretisiert: Entschei-

dend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff „zentral“ ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus.

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. In dem OVG NRW-Urteil vom 15.02.2012 (10 D 32/11.NE bzw. 10 A 1770/09) wurden die Kriterien konkretisiert. Demgemäß muss die ansässige Einzelhandelsausstattung geeignet sein, „den allgemeinen Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum“ zu entsprechen. Als Grundvoraussetzung sollte im Allgemeinen ein moderner und zukunftsfähiger Anbieter aus dem Nahrungs- und Genussmittelsektor ansässig sein. Bei einem zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereich muss die städtebauliche Begründung auch belegen, dass die Entwicklung in einem überschaubaren Zeitraum wahrscheinlich ist bzw. durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums realisierbar erscheint.

Betont hat das Bundesverwaltungsgericht in der genannten Entscheidung auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NRW in seinem Urteil vom 19.06.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem PKW günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.

Damit wird deutlich, dass das Vorhaben EKZ Roisdorf eine wesentliche Maßnahme zur Entwicklung eines bisher funktional minder ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Das vorliegende Bauleitplanverfahren ist der nachvollziehbare Beleg dafür, dass die Planungsüberlegungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung eines Hauptzentrums Bornheim/ Roisdorf durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums auch wirklich realisiert werden kann. Und spätestens mit Eröffnung ergibt sich eine Nutzungsdichte und –vielfalt, die den Standortbereich unzweifelhaft zu einem zentralen Versorgungsbereich qualifiziert.

Stärkung der Versorgungsfunktionen des Mittelzentrums Bornheim durch Entwicklung des Hauptzentrums Bornheim - Roisdorf

Zur Planungshistorie wird auf die Stellungnahme der BBE Handelsberatung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen:

Der „Plausibilitätsprüfung“ (des Büros Junker + Kruse) wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Vom beauftragten Gutachter wurde nicht einbezogen, dass die von der BBE Handelsberatung im Februar 2011 vorgelegte Analyse auf einer Reihe von Vorberichten aufbaut.

„Hier ist insbesondere auf das „Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf“ zu verwei-

sen, das im Dezember 2003 von ECON CONSULT aus Köln vorgelegt wur-



de.

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 Unterbreitung konkreter Nutzungsvorschläge.

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

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

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

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

- Nutzungsverdichtung im Bereich des heute als Parkplatz genutzten Areals zwischen TOOM, SIEMES und Bahnlinie, dabei Erhalt, ggf. baulichen Erweiterung des SB-Warenhauses in Anbindung an die Ladenflächen des Schuhfachmarktes.

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

Im Jahr 2011 wurde vom Rat der Stadt Bornheim die von der BBE Handelsberatung erstellte Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Bornheim beschlossen.

In der Fortschreibung 2010 / 2011 Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim empfehlen die Gutachter der BBE Handelsberatung bei der künftigen Entwicklung der Versorgungsstrukturen die Einrichtung eines zentralen Hauptversorgungsbereiches. Die Funktion des Hauptzentrums der Stadt Bornheim wird dabei vom zentralen Versorgungsbereich Bornheim/ Roisdorf ausgefüllt, der sich von der Königsstraße in Bornheim bis zum Standortbereich Rathaus/ Schumacherstraße erstreckt.

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zwei Einzelhandelsschwerpunkte vorhanden: Erstens die historisch gewachsene Ortsmitte Bornheim mit der Königsstraße als Hauptgeschäftslage. Zweitens das Rathaus-Umfeld in Roisdorf, das die Funktion eines Ergänzungsstandorts übernimmt und schwerpunktmäßig für die Aufnahme von denjenigen großflächigen zentrenrelevanten Betrieben vorgesehen ist, die in die gewachsene Struktur der Königsstraße baulich nicht integriert werden können.

Darüber hinaus findet sich hier mit dem Toom SB-Warenhaus der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Ortsteile. An diesem Standort kann die Weiterentwicklung des Hauptzentrums mit einer Ergänzung der nicht ausreichend vorhandenen Sortimente erfolgen.

Die Gutachter haben 2011 auch eine Empfehlung zur Sortimentsauswahl und zur Größenordnung abgegeben. Die Angebotsschwerpunkte sollten bei mit den Sortimenten Lebensmittel, Bekleidung und Elektrowaren/ Unterhaltungselektronik gesetzt werden. Darüber hinaus ist eine Ergänzung durch die Sortimente Drogeriewaren, Haushaltswaren/ Glas, Porzellan, Keramik, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Schuhe, Lederwaren, Sportartikel, Fahrräder, Optik und Apotheke möglich.

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 „Plausibili-

tätsprüfung“) 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 Apostelpfad in die Bornheimer Königstraße und dem Toom SB-Warenhaus an der Bonner Straße in Roisdorf. Innerhalb dieser bandförmigen städtebaulichen Struktur sind zwei Nutzungsschwerpunkte gegeben.

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

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

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

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

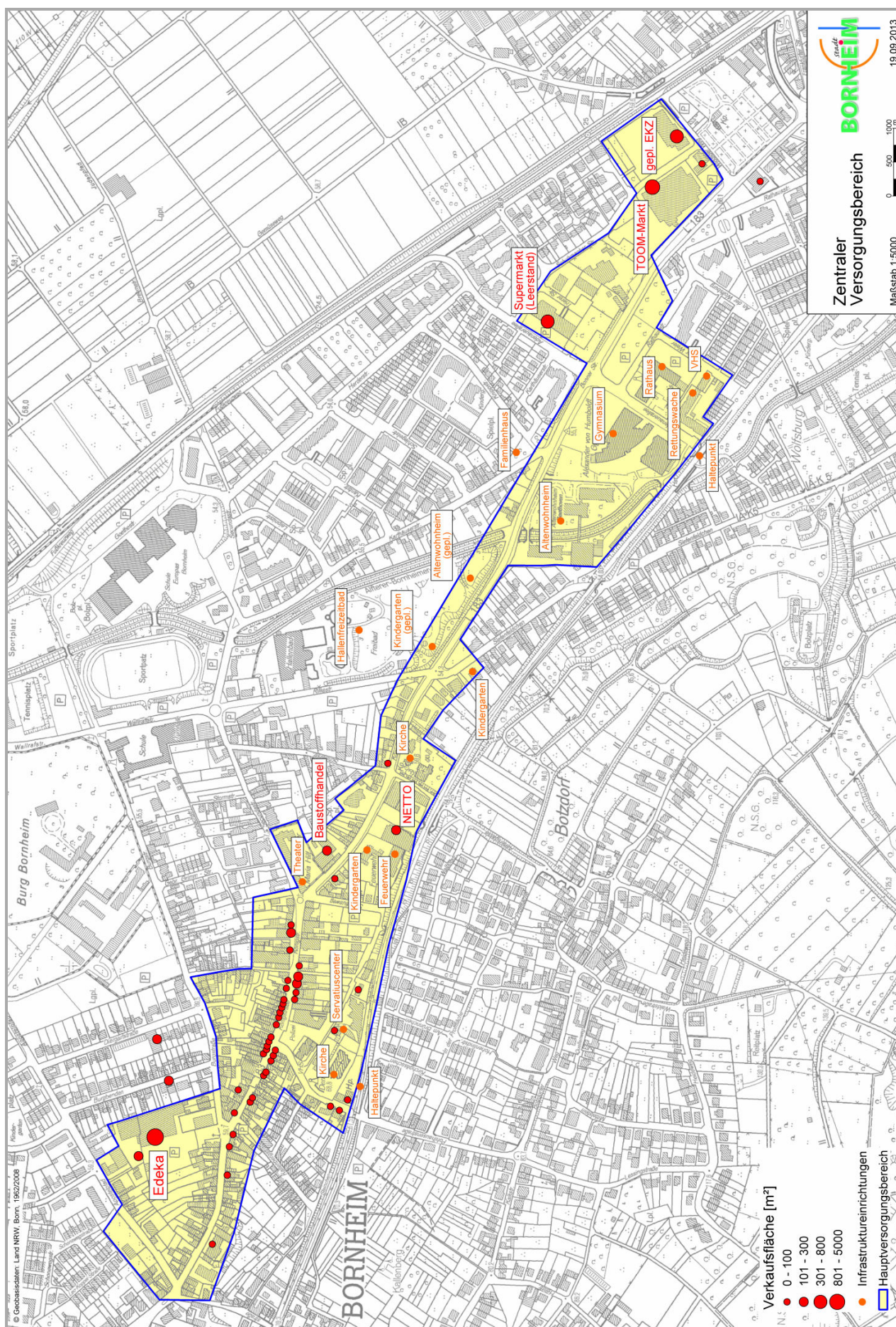
Auch der Bereich der östlichen Königstraße konnte in den letzten Jahren funktional aufgewertet werden: hervorzuheben ist der Kindergarten im historischen Rathaus, das benachbarte Gebäude der Feuerwehr, die evangelische Kirche mit Gemeindezentrum, die Caritas Beratungsstelle im ehemaligen Postgebäude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

Weitere konkrete Planungen sind beschlossen. So soll der heute noch im Alten Kloster in der Secundastraße ansässige Kindergarten im Jahre 2016 in einen Neubau umziehen, der [neben einem Pflegeheim der Beethoven-Stiftung] auf einem Teil der

heutigen Freibadwiese unmittelbar an der Königstraße errichtet werden soll. Für das Eckgrundstück Adenauerallee/ Bonner Straße ist mit dem LVR-Familienhaus eine weitere zentraler Einrichtung im Bau.

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

Der Bebauungsplan Ro 17 entspricht den Empfehlungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim. Siehe hierzu auch die aktualisierte Karte 2013, die die bisherige Entwicklung wiedergibt. Die damals empfohlene Gesamtgröße von rd. 20.000 m² Verkaufsfläche wird im Bebauungsplan allerdings auf max. 13.500 m² Verkaufsfläche reduziert. Das Plangebiet des Ro 17 bildet entsprechend der Darstellung im Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, gemeinsam mit der Königstraße als Teil des zentralen Versorgungsbereiches das „Hauptversorgungszentrum“ der Stadt. Der bestehende Toom - Markt ist der wichtigste Nahversorgungsstandort für die Wohnbevölkerung der südlichen Stadtteile von Bornheim. Der Standort fungiert dabei als Vorrangstandort für großflächige Betriebe, für die im Bereich der Königstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Den aufgezeigten Empfehlungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Standortes wird durch die Planung größtenteils entsprochen. Die Zulässigkeit eines Lebensmitteldiscounters soll entgegen den Empfehlungen jedoch ermöglicht werden, da hiermit keine negativen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten sind.



Aktualisierte Karte 2013

Mit Schreiben vom 03.09.2013 liegt die Bestätigung der Bezirksregierung Köln vor, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans, dessen Ziele identisch sind mit denen des Bebauungsplans Ro 17, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Damit wird auch den Zielsetzungen des aktuellen LEP zum Einzelhandel entsprochen.

Somit ist Zusammenfassend nochmals klarzustellen, dass eine fachliche korrekte Beurteilung des Bornheimer Einzelhandelskonzeptes nur auf der Basis des „Integriertes Handlungskonzept Königstraße: Planungskonzept Einzelhandel und Versorgung für Bornheim und Roisdorf“ (ECON CONSULT Dezember 2003) erfolgen kann. Bei der „Plausibilitätsprüfung“ des Büros Junker + Kruse wurde lediglich die Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes zugrunde gelegt. Die daraus resultierenden Ergebnisse des Büros Junker + Kruse können somit nur, wie oben erwähnt zu einer Fehlinterpretation führen.

2. Zur Verkehrsverträglichkeit (Verkehrsuntersuchung)

Die grundsätzlichen Unterschiede in der Beurteilung der verkehrlichen Situation mit und ohne Einkaufszentrum von IVV und DTV Consult liegen zum einen in der unterschiedlichen Auslegung von Verkehrserzeugungsraten und Parkplatzzimensionierung sowie in der Nutzung eines Verkehrsmodells bzw. eines pauschalierten Ansatzes ohne Berücksichtigung von Straßennetz- und Strukturveränderungen. Das Verkehrsgutachten (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) berücksichtigt differenziert die Gegebenheiten in Bornheim und nutzt ein qualifiziertes, kalibriertes Verkehrsmodell zur Ermittlung der zukünftig zu erwartenden Verkehrsstärken.

Zu den Einzelpunkten

Verkehrsaufkommen Aldi

Die Verteilung der Aldi-Märkte ist im Gutachten detailliert aufgeführt (alternativ über die Filialsuche auf der Internetseite von Aldi-Süd jederzeit nachvollziehbar). Der Aldi-Markt am Hellenkreuz ist überlastet, so dass zusätzliche Standorte als Ergänzungsstandorte geplant sind. Im Übrigen wird auf die Auswirkungenanalyse verwiesen, wo auf die Konkurrenzsituation der Discounter eingegangen wird.

Verkehrsaufkommen REWE

Aufgrund der Attraktivität von Supermärkten mit modernem Konzept werden diese sicherlich mehr Kunden als vorher anziehen, das ist ja auch so gewollt. Insofern wird der Einwendung gefolgt, jedoch passt trotzdem dann der Ansatz von Kunden je qm aus der in dieser Hinsicht überholten Fachliteratur nicht mehr.

In beiden Fällen wurde das Verkehrsaufkommen mit den Umsatzerwartungen aus dem Gutachten zur Auswirkungenanalyse (BBE Handelsberatung: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) abgestimmt. Hier liegen Erkenntnisse aus aktuellen Erhebungen zugrunde.

Festsetzungen der zulässigen Verkaufsfläche für die Apotheke

Für die Apotheke wird die Verkaufsfläche auf max. 150 m² festgelegt. In der Auswirkungenanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungenanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Februar 2013) wurde eine betriebsbezogene Umsatzprognose vorgenommen. Demgemäß wurde 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. €). Diese Umsatzprognose stellt auch die Grundlage der IVV-Verkehrsuntersuchung dar.

IV-Anteil zu gering, Verbundeffekte zu hoch

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: $\leq 60\%$) und trägt bereits dem Umstand Rechnung, dass sich einige Waren besser mit dem Pkw transportieren lassen und auch der Anteil an auswärtigen Kunden mit dem Pkw anreist. Berücksichtigt man zudem noch die gute ÖPNV-Anbindung ist der angenommene IV-Anteil sachgerecht.

Ein Widerspruch zu dem angenommenen Verbundeffekt wird nicht gesehen, da insbesondere auswärtige Kunden, das begleitende Warenangebot nutzen, um nicht noch eine zweite Fahrt unternehmen zu müssen. Verbundeffekte treten im Übrigen auch bei Kunden auf, die mit dem Fahrrad oder zu Fuß das Einkaufszentrum besuchen.

Parkplätze

Im Verkehrsgutachten ist neben dem Vergleich der Parkplätze anderer Einkaufszentren zunächst eine detaillierte Umschlagsberechnung nach Branchen erfolgt. Zudem wurde eine genaue zeitliche Verteilung des Parkraumbedarfes (unterschiedliche Zeiten des maximalen Parkraumbedarfes bei Kunden und Beschäftigten) mit dem Berechnungsmodus nach FGSV (Hinweise zur Schätzung der Verkehrsaufkommens von Gebietstypen“, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2006) (Ver_Bau von Bosserhoff, 2010) vorgenommen. Hier wird nachgewiesen, dass die Anzahl von 570 Parkplätzen angemessen ist. Der Vergleich mit anderen Einkaufszentren dient der Untermauerung der Berechnung. Längere Umschlagzeiten aufgrund von Verbundeffekten sind in den Umschlagsziffern bereits berücksichtigt.

HBS-Prognosen DTV

Da sich bei den HBS-Nachweisen von IVV auch bei höherem Verkehr auf der Bonner Straße (unter Einbeziehung der Einwohnerentwicklung und Straßennetzgestaltung, die bei DTV außen vor bleiben) sich ausreichende Leistungsfähigkeiten ergeben, ist die zukünftige Verkehrsabwicklung in den Knoten gewährleistet. Zudem liegen die Verkehrsbeziehungen, die bei DTV mit ausreichend (Verkehrsqualität D) bewertet wurden, nur gerade erst im ausreichenden Bereich (knapp über 30 Sekunden Wartezeit). In dieser Bewertungsstufe sind bis maximal 45 Sekunden Wartezeit für die Stufe D möglich, sodass auch hier noch Spielraum bis zu einer mangelhaften Leistungsfähigkeit bleibt. In einem weiteren Planungsschritt hat sich die Möglichkeit eines zweiten Bypasses für den Kreisverkehrsplatz eröffnet. Hierdurch wird sich die Verkehrsqualität auf gut (B) verbessern.

Planunterlagen

Der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung erstellte Gestaltungsplan sollte die grundlegenden Planungsabsichten des Vorhabens vor der Erstellung des Bebauungsplanentwurfs möglichst frühzeitig verdeutlichen. Dieser Plan unterliegt keinem Rechtsrahmen, ist daher in der Gestaltung unverbindlich und im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht zwingend erforderlich. Im Bebauungsplan werden die Planungsabsichten in planungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den gesetzlichen Festsetzungsmöglichkeiten umgesetzt. Die Flächen der möglichen Überbauung des Fußgängertunnels im Bereich Straße Widdiger Weg / Mainzer Straße werden dabei im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Eine darüber hinausgehende Festsetzung ist im Bebauungsplan nicht erforderlich, da diese Flächen auch zukünftig als öffentliche Verkehrsflächen erhalten bleiben. Die rechtlichen Regelungen zu der vom Investor geplanten Überbauung erfolgen im städtebaulichen Vertrag sowie im dazu erforderlichen Gestattungsvertrag. Eine Festsetzung von Schleppkurven für Kfz ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Diese ergeben sich üblicherweise abschließend durch die bauvorhabenorientierte technische Gebäudeplanung im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren im Zuge der Baugenehmigungsplanung.

Die der Offenlage beigefügten Gebäudeansichten sind unverbindlich und sollen lediglich eine visuelle Verdeutlichung der planungsrechtlichen gebäudebezogenen Festsetzungen ermöglichen. Eine daraus abzuleitende zwingend erforderliche Darstellung von Schleppkurven und Laderampen besteht nicht, da diese nicht planungsrechtlich festsetzbar sind.

Überbauung Fußgängerunterführung Widdiger Weg

Die bau- und sicherheitstechnischen zu berücksichtigenden Vorgaben und Auflagen, die im Zusammenhang mit der Überbauung des Fußgängertunnels zu beachten sind, sind vom zuständigen Fachplaner einzuhalten und werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Auf planungsrechtlicher Ebene ist dies nicht erforderlich und somit auch nicht Bestandteil der Bebauungsplanung. Eine Verlängerung des Fußgängertunnels ist nicht geplant, da nach fachtechnischer Vorprüfung die erforderliche lichte Höhe zum Passieren der Fußgängerunterführung eingehalten wird. Eine Veränderung der Baugrenzen ist daher nicht erforderlich.

Alternative Zufahrt für die Anlieferfahrzeuge

Eine planungsrechtliche Regelung zum Ausschluss von Laderampen ist auf Grundlage der Planung und der damit im Zusammenhang stehenden Aussagen der Fachgutachten nicht möglich. Eine planungsrechtliche Steuerung kann nur erfolgen, wenn durch die Anlieferung eine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte erfolgt, die nicht ausgleichbar sind. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) werden beispielsweise jedoch mit der geplanten Anordnung der Anlieferung unter Berücksichtigung der Anlieferzeiten und weiterer baulicher Auflagen keine immissionstechnischen Konflikte ausgelöst. Die Anlieferung im Bereich der Bonner Straße führt unabhängig davon zu nachgewiesenen gesamtverkehrlichen Konflikten und wurde daher von den politischen Entscheidungsträgern mehrheitlich ausgeschlossen.

Öffentlicher Parkplatz an der Ecke Bonner Straße - Widdiger Weg

Ein Ersatz für die entfallenden öffentlichen Stellplätze ist nicht vorgesehen. 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.

Liegenschaften mit der Bezeichnung GF und GFL

Die Preisgestaltung im Zusammenhang mit dem Verkauf städtischer Grundstücke im Plangebiet steht nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans. Vereinbarungen dazu werden außerhalb des Bebauungsplans getroffen. Die grundstücksbezogenen Preisgestaltungen eines Grundstücks sind nicht Bestandteil eines Bebauungsplanes, deswegen erfolgt im Rahmen der Abwägung keine Stellung durch die Verwaltung.

Fragen zur Begründung

a) Kreisverkehrsplatz auf der Bonner Straße

In erster Linie richtet sich die Leistungsfähigkeit eines Kreisverkehrs nach der Verteilung der Zufahrten. Je mehr Fahrzeuge lange im Kreis verweilen, desto weniger Leistungsfähigkeit kann ein Kreisverkehr erreichen. Eine Zufahrt im Pulk kann unter Umständen zu kurzfristigen, längeren Wartezeiten führen, jedoch bauen sich diese in sehr kurzer Zeit wieder ab.

Bei der Zufahrt zu den Parkflächen des Einkaufszentrums handelt es sich nicht um eine Tiefgarage im eigentlichen Sinn, da es eine weitgehend ebenerdige Zufahrt ist. Eine entsprechende innere Organisation, um eine zügige Abwicklung der Parkvor-

gänge zu ermöglichen, sollte selbstverständlich sein und liegt auch im Interesse des Betreibers/Investors.

Lösung für schwere Lkw und Kranwagen

Der geplante Kreisverkehr auf der Bonner Straße ist für die Durch- und Umfahrt von üblich auftretenden Kfz ausreichend dimensioniert und wird entsprechend festgesetzt. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens vom Gesetzgeber nicht vorgesehen. Zur Prüfung der Bemessung wurden dabei im Bebauungsplanverfahren die zu berücksichtigenden Schleppkurven für die Durch- und Umfahrmöglichkeit eines LKW- Sattelzuges als maximal raumbeanspruchendes Kfz zugrunde gelegt. Für darüber hinausgehende Schwerlastfahrzeuge sind weitergehende Maßnahmen im Einzelfall zu treffen. Dies wird soweit möglich im Rahmen der Ausführungsplanung entschieden und entsprechend berücksichtigt.

b) Kreisverkehr Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Maßnahmen des Planfalls D 1 stehen im Rahmen des Bebauungsplanes RO 17 nicht zur Diskussion. Es liegen entsprechende Ratsbeschlüsse vor. Die Wirkung des Einkaufszentrums ist zunächst auch auf der Basis des Prognose-Null-Falls berechnet worden, der Planfall D1 zeigt lediglich, dass auch eine Realisierung des Einkaufszentrums mit den Maßnahmen des Planfalls D 1 möglich ist.

Der Knoten Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße ist im Verkehrsgutachten als Kreisverkehr mit einem Bypass untersucht worden. Hierbei zeigen sich gegenüber der LSA gesteuerten Knotenpunktsform deutliche Verringerungen in der Wartezeit. Die Grenze zwischen ausreichender und mangelhafter Verkehrsqualität wird nur geringfügig überschritten. Es wurde zu dem geplanten Bypass die Realisierungsmöglichkeit eines weiteren Bypasses geprüft. Bei Realisierung des zweiten Bypasses wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Aufnahme des Kreisverkehrs in den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Herleitung und inhaltliche Verknüpfung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße mittels textlicher Erläuterung in der Begründung zum Bebauungsplan ist ausreichend, da die Begründung neben den im Zusammenhang stehenden Gutachten Bestandteil des Bebauungsplans und somit verbindlich ist. Eine zeichnerische Festsetzung mit Aufnahme in den Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nicht erforderlich, da die dafür notwendigen Flächen in Summe lediglich als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt werden würden, auf die die Stadt auch ohne die Festsetzungen des Bebauungsplans Zugriff hätte. Private Grundstücksflächen sind für die Herstellung dieses Kreisverkehrs nicht erforderlich, insofern ist auch die Überplanung mittels Bebauungsplan als bodenordnendes Recht nicht erforderlich.

Die Prognosen des Landesbetriebes Straßen.NRW zur L 183 n stammen aus dem Jahr 2002 und beziehen sich auf einen anderen Prognosehorizont. Zudem bezieht sich die Untersuchung auf ein regionales Netz, das Teile des Binnenverkehrs Bornheim nicht in dem Umfang abbilden kann, wie es das Verkehrsmodell Bornheim tut. Die Prognose unterstellt auch keine konkreten Maßnahmen im Bereich der Königstraße, sondern nur eine generelle Widerstandserhöhung. Insofern sind die Ergebnisse beider Untersuchungen nicht direkt vergleichbar.

3. Zur einzelhandelsorientierten Auswirkungsanalyse

Unterschiedliche Bezugsebenen (Kern- und Randsortimente):

Grundlage der Auswirkungsanalyse stellen die im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen dar, die für Einzelhandelsbetriebe mit verschiedenen Kernsortimenten Verkaufsflächenobergrenzen vorsehen.

Umsatzprognose

Die prognostizierten Umsätze sind als Maximalwerte für das geplante Vorhaben in der gegebenen Marktsituation angesetzt worden. Hierbei ist es sachgerecht, Flächenproduktivitäten und Planumsätze für das Planvorhaben anzusetzen, die das Flächen- und Sortimentskonzept sowie die regionale Angebots- und Nachfragesituation berücksichtigen.

Zonierung des Einzugsgebietes

Bei der Zonierung des Einzugsgebietes und der Prognose von Marktanteilen sind vor allem Raumbeziehungen und Wettbewerbsstrukturen zu berücksichtigen. Das geplante Einkaufszentrum wird 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. 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. Dies wird auch durch die aktuellen Untersuchungen im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Alfter gestützt. Die durchgeführte Bürgerbefragung belegt, dass aktuell das Einzelhandelsangebot in der Stadt Bornheim nur eine untergeordnete Bedeutung für die Versorgung der Bevölkerung in der Gemeinde Alfter einnimmt. Bei Nahrungs- und Genussmitteln steht der „Alma-Einkaufspark“ an erster Stelle, für alle anderen zentrenrelevanten Sortimente wird eine starke Einkaufsorientierung nach Bonn dokumentiert.

Unplausible Umverteilungen

Für die Neuaufstellung der drei bereits am Standort ansässigen Betriebe werden die Bestandsumsätze in der Auswirkungsbetrachtung berücksichtigt. Für die ansässigen Betriebe werden für den Realisierungsfall höhere Planumsätze angesetzt, so dass ein zu erwartender Attraktivitätszuwachs berücksichtigt wurde.

Die dargestellten Umverteilungen außerhalb des Einzugsgebietes und gegenüber dem Versandhandel resultieren aus der räumlichen Lage zwischen Köln und Bonn mit intensiven Pendlerverflechtungen. So sind beispielsweise die Innenstädte von Bonn und Köln nicht dem Einzugsgebiet des Vorhabens zuzurechnen, stellen aber gleichzeitig die wichtigsten Einkaufsorte für die Bornheimer Bevölkerung im Bereich Bekleidung und anderer modischer Bedarfe dar. Wird das heute im Stadtgebiet Bornheim deutlich defizitäre Angebot in diesen Angebotssegmenten verbessert, führt dies dazu, dass die Kunden aus Bornheim verstärkt an ihrem Wohnort und weniger häufig an ihren bisherigen Einkaufszielen in Bonn und Köln einkaufen. Somit hat die Angebotsausweitung in Bornheim auch Umsatzrückgänge in den Oberzentren zur Folge.

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

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, Conrad) sind außerhalb zentraler Versorgungsbereiche ansässig. Für diese Betriebe/ Standorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen werden die höchsten Umverteilungen prognostiziert.

Im Lebensmittelangebot ist neben der Neuaufstellung des Lebensmittelvollsortimenters die Ansiedlung eines Lebensmittel-Discountmarktes vorgesehen. Im Sinne einer Worst - Case - Betrachtung wurde in der Auswirkungsanalyse die Ansiedlung eines Aldi-Marktes unterstellt. Dieser Betreiber erzielt im Vergleich die höchsten Um-

satzleistungen und stellt im Rahmen des Branchenkonzeptes für das Einkaufszentrum einen Ankerbetrieb dar, an dessen Existenz die Standortzusage anderer Nutzer gebunden wird. Für die Prognose der Auswirkungen werden die aktuellen Kaufkraftbewegungen und die durch Ansiedlung eines weiteren Anbieters zu erwartenden Veränderungen gegenübergestellt. Bei der Einschätzung der zu erwartenden Kaufkraftbewegungen werden folgende Annahmen zugrunde gelegt:

- Mit zunehmender Entfernung des Projektstandortes nimmt die Stärke der Umsatzverlagerungseffekte ab. Dies bedeutet, dass Einzelhandelsbetriebe im näheren Umfeld des Projektstandortes stärker von Umsatzverlagerungen betroffen sind als weiter entfernt gelegene Einzelhandelsbetriebe. Dieser Annahme liegt der Erfahrungswert zugrunde, dass für den Verbraucher die Attraktivität von Einzelhandelsbetrieben mit zunehmender Zeitdistanz und dem hiermit verbundenen steigenden Zeit- und Kostenaufwand geringer wird. Die Zeitdistanzempfindlichkeit der einzelnen Sortimente ist jedoch unterschiedlich und wird wesentlich durch den Warenwert und die Häufigkeit der Nachfrage bestimmt.
- So weisen insbesondere Güter des täglichen Bedarfs - wie z. B. Lebensmittel und Drogeriewaren - aufgrund des relativ niedrigen Warenwertes sowie der vergleichsweise hohen Einkaufsfrequenz eine hohe Zeitdistanzempfindlichkeit auf. Die Folge hiervon ist, dass bereits nach relativ geringer Zeitdistanz die Nachfrage nach diesen Gütern deutlich abnimmt.
- Die durch die Ansiedlung hervorgerufenen Umsatzverlagerungen gehen in erster Linie zu Lasten derjenigen Wettbewerber, die eine vergleichbare Marktpositionierung und Angebotsausrichtung aufweisen. Dies bedeutet, dass als Hauptwettbewerber des Aldi-Discounters in erster Linie größere Lebensmittelmärkte (bei „gesättigten“ Märkten: vor allem Discountmärkte) anzusehen sind.

Für die Bevölkerung des Nahbereichs (Bornheim/ Roisdorf/ Brenig) stellen neben dem untersuchungsrelevanten Toom-Markt die Lebensmittelanbieter am Standort Königstraße (Edeka/ Netto = zentraler Versorgungsbereich Bornheim - Roisdorf), der Penny-Markt in Roisdorf sowie der Aldi-Markt am Hellenkreuz (= Bornheim-sonstige Standorte) die nächsten Nahversorger dar. Daher sind bei Ansiedlung eines zusätzlichen Wettbewerbers diese Betriebe am stärksten von Umsatzeinbußen betroffen. Eine ergänzende Versorgungsfunktion übernehmen die Lebensmittelmärkte in Hersel, Merten, Bonn-Dransdorf und -Tannenbusch sowie Alfter-Oedekoven, für die entsprechende Umverteilungen prognostiziert wurden.

Eine „Übergewichtung“ des Selbstkannibalisierung im Aldi-Filialnetz kann ist daher nicht nachvollziehbar, da Auswirkungen für die differenzierten Angebotsstrukturen in der Untersuchungsregion aufgezeigt wurden.

Keine städtebauliche Bewertung

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 strukturgebenden 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 u. a. 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 Wettbewerbseffekte 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.

In diesem Zusammenhang ist auf die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hersel hinzuweisen, das sich aktuell entlang der Moselstraße und der Elbestraße erstreckt und seinen westlich Abschluss in Höhe der Bahntrasse erfährt. Die Stadt Bornheim beabsichtigt, den zentralen Versorgungsbereich um den angrenzenden Bereich der Roisdorfer Straße zu erweitern, dies setzt jedoch eine Änderung des Regionalplanes voraus. Damit sind aktuell mögliche Auswirkungen auf die an der Roisdorfer Straße bereits ansässigen Betriebe (vor allem Rossmann, Aldi und Daniels) planungsrechtlich nicht zu berücksichtigen. Die Prognose der zu erwartenden Umsatzumverteilungen hat jedoch gezeigt, dass eine Gefährdung der Nahversorgungsausstattung in Hersel durch Betriebsschließungen infolge des projektierten Einkaufszentrums nicht 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 punkto 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.

Festsetzungen der maximalen Verkaufsflächen im Bebauungsplan

Unter Punkt A 1.2 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird die Gesamtverkaufsfläche eindeutig definiert. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche beträgt maximal 13.500 m². Die unter A 1.3 der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen dargestellten Verkaufsflächen sind sortimentsspezifisch als Einzelkontingent

jeweils maximal zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche als Gesamtkontingent ist jedoch unzulässig.

Steuerung des Einzelhandels

Die Zulässigkeit der jeweiligen sortimentsspezifischen Verkaufsflächen wird im Bebauungsplan geregelt. Eine Überschreitung der Gesamtverkaufsfläche wird planungsrechtlich ausgeschlossen. Die Verträglichkeit der anzusiedelnden Sortimente wurde nachgewiesen. Die Darstellung einer angeblich von Seiten des Investors freien Auswahlmöglichkeit wird daher zurückgewiesen. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird die langfristige sortimentsspezifische Steuerung des Einzelhandels gewährleistet.

Festsetzung der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe

Die Grundlage der Zulässigkeit der kleinflächigen Einzelhandelsnutzungen bildet der im Vorfeld erfolgte Überleitungsbeschluss des Rates der Stadt Bornheim vom 05.07.2012 in dem die Ziele und Zwecke der Planung unter Berücksichtigung der Standortempfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Stand Fortschreibung 2010 / 2011 mit Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen wurde.

Auswirkungen im Sortiment Bekleidung durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen

Das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept (Fortschreibung 2010/ 2011) 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 punkto Sortimentsbreite, -tiefe, Zielgruppenansprache, Preisniveau etc. ergänzen.

Das vorhandene Bekleidungsangebot ist durch inhabergeführte kleinteilige Fachgeschäfte geprägt. Größere, ggf. auch namhafte Bekleidungsanbieter werden von den Bornheimer Kunden in den Nachbarstädten aufgesucht. Demgemäß besteht durch die Ansiedlung größerer Textilfachmärkte die Chance, in starkem Maße die Kaufkraft zu binden, die aktuell zu vergleichbaren Anbietern im Umland abfließt. Dagegen ist zu erwarten, dass sich das Einkaufsverhalten der heutigen Kunden der Bekleidungsgeschäfte der Königstraße nicht grundlegend ändert, da Einkaufspräferenzen für das bestehende Angebot gegeben sind. Diese Einschätzung lässt sich dadurch belegen, dass auch in anderen Einkaufsstädten neben großen Textilhäusern/ Fachmärkten auch kleinteiliger Facheinzelhandel rentabel betrieben werden kann.

Demgemäß lässt die gegenüber der frühzeitigen Beteiligung erweiterte Verkaufsfläche keine existenzgefährdende und damit städtebaulich relevante Auswirkung erwarten.

Betriebsspezifische Unterscheidung im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurde eine Differenzierung der Verkaufsfläche nach Vollsortimenter mit 3.700 m² und Discounter mit 900 m² unterstellt. In den textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Sortimente und Verkaufsflächenbegrenzungen für die Kernsortimente der Einzelhandelsbetriebe (Seite 2, Absatz 1.3, Tabelle 1) ausschließlich entsprechend der Definition der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008) mit der dazugehörigen maximalen Verkaufsfläche festgesetzt. In der Systematik der Wirtschaftszweige wird nicht in Vollsortimenter und Discounter unterschieden. Beide Marktsysteme werden als Einzelhandel mit Kernsortiment „Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren“ (WZ - Code 47.11.1 beziehungsweise WZ - Code 47.11.2) geführt.

Auswirkungen im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel

Die Reduzierung der in der Wirkungsanalyse prognostizierten Umverteilungseffekte resultiert aus der beschlossenen Verkaufsflächenreduktion um 600 m² und bezieht sich nach der Wirkungsanalyse vor allem auf die Lebensmittelvollsortimenter.

Übereinstimmung mit den Zielen der Landesplanung

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. Der Flächennutzungsplan wurde von der Bezirksregierung genehmigt. Die Änderung der Gebietsausweisungen die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendig wurden, sind mit Schreiben vom 03.09.2013 von der Bezirksregierung Köln bestätigt worden. Damit wird ersichtlich, dass die Ziele der Raumordnung und Landesplanung den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht entgegen stehen. Der berichtigte Flächennutzungsplan soll nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens der Bezirksregierung zugesendet werden. Somit ist ebenfalls ersichtlich, dass mit dem Bebauungsplan die Ziele des zwischenzeitlich vom Landtag beschlossenen Sachlichen Teilplans -Großflächiger Einzelhandel- des Landesentwicklungsplans LEP, welcher seit dem 13.07.2013 wirksam ist, eingehalten werden.

Bestehendes Planungsrecht

Das bestehende Planungsrecht wird funktionslos mit Satzungsbeschluss und Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes. Die rechtskräftigen aktuellen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 haben somit Gültigkeit. Auf Grundlage der Festsetzungen dieser Bebauungspläne gibt es eine positiv beschiedenen Bauvoranfrage der die Errichtung eines Einkaufszentrums vorsieht. Somit entsteht bei Aufhebung dieser Bebauungspläne und Rücknahme der positiv beschiedenen Bauvoranfrage ein Entschädigungsanspruch des Antragsstellers gegenüber der Stadt Bornheim.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

37. Stellungnahme 37 Schreiben vom 19.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Berücksichtigung von Flächen zur Versickerung

Der Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen einschließlich der Vorgaben zur möglichen Rückhaltung sind dem Kapitel 5.3 Ver- und Entsorgung der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Im Rahmen der Baugenehmigung wird auf Grundlage der Regelungen für die Entwässerung privater Grundstücksflächen sowie für den geplanten Kreisverkehr im Plangebiet eine genehmigungsfähige Entwässerungsplanung mit dem Investor abgestimmt. Damit wird eine ordnungsgemäße und auf das vorhandene Entsorgungsnetz hin abgestimmte Entwässerung sichergestellt. Die Entwässerungsplanung des geplanten Kreisverkehrs Bonner Straße / Siegesstraße / Herseler Straße ist nicht Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan und daher als separates Planverfahren anzusehen. Die technische Ausbauplanung richtet sich hierbei ebenfalls nach den dafür einzuhaltenden technischen und gesetzlichen Regelungen. Diese werden bei der Ausführungsplanung entsprechend berücksichtigt, so dass eine ordnungsgemäße Entwässerung dieser Flächen sichergestellt wird.

Zusatzkosten für die Stadt im Zusammenhang mit der Bebauung und Kosten für die zusätzliche Überdeckung der Fußgängerunterführung im Bereich der Bahnflächen

Die mit dem Vorhaben in Zusammenhang zu bringenden Kosten für die Stadt werden ermittelt. Die Kostentragung für die zu berücksichtigenden Kosten wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan vertraglich bindend geregelt. Dabei wird auch die vollständige Kostenübernahme zur Überbauung der Fußgängerunterführung durch den Vorhabenträger mit berücksichtigt. Mögliche entstehende Folgekosten, die durch die Befahrung mit Lkw zu einer Beeinträchtigung des Bauwerks führen, sind dabei vom Investor zu tragen

Existenzgefährdung von bestehenden Einzelhandelsnutzungen und Vermeidung von weiteren Ansiedlungsmöglichkeiten

Die Stadt Bornheim hat als in der Landesplanung eingestuftes Mittelzentrum unabhängig einen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung, der aufgrund des Mangels an ausreichenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der in Folge davon in andere Kommunen abfließenden Kaufkraft in einzelnen Sortimenten nicht vollständig erfüllt werden kann. Diesem soll mit der Realisierung des Einkaufszentrums anteilig Rechnung getragen werden. Nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) kann anteilig Kaufkraft, die bisher in umliegende Kommunen abfließt, am Standort, d.h. in der Stadt Bornheim gebunden werden. Damit wird das verfügbare Warenangebot in der Stadt Bornheim insgesamt gesteigert. Dies ist auf Grundlage der Landesplanung ein legitimes städtebauliches Ziel und führt insgesamt zu einer Attraktivierung der Stadt. Zudem werden aufgrund des erhöhten Waren- und Verkaufsflächenangebots und der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Bebauungsplans ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten. Existenzgefährdungen des örtlichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind in den betreffenden Sortimenten demnach voraussichtlich nicht zu erwarten.

Auf Grundlage des Bebauungsplans werden lediglich Sortimente und Verkaufsflächen zugelassen, für die eine in der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) nicht beeinträchtigende Wirkung auf die bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den betreffenden Sortimenten der relevanten städtebaulichen Bereichen nachgewiesen wurde. Insofern kann eine gegenseitige Marktverträglichkeit unterstellt werden. Die Anzahl der hinzukommenden Anbieter ist daher unerheblich und erhöht zusätzlich die Angebotsvielfalt für den Endverbraucher.

Reduzierung des Vorhabens und Renovierung des Bestandsgebäudes

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, kann ein Neubauvorhaben dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für den Investor besteht die Möglichkeit der Realisierung eines Neubauvorhabens auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Eine städtische Vorgabe zum Beginn von möglichen Umbauarbeiten im Sinne der Modernisierung der vor-

handenen baulichen Anlagen ist nicht möglich, sofern mit diesen Anlagen keine Gefährdung der allgemeinen Sicherheit ausgelöst wird. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplänen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau erfolgen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht eine erweiterte Verkaufsfläche gegenüber dem heutigen Bestand. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes wird sich die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens daher in einem reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegen.

Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss auf die Sortimentsstruktur ist bei Ausübung des bestehenden Planungsrechts seitens der Stadt dann jedoch nicht mehr möglich.

Möglichkeit der Parkplatzbenutzung an der Straße Widdiger Weg am Friedhof

Die Darstellung einer zukünftig problematischen Nutzung des öffentlichen Parkplatzes an der Straße Widdiger Weg am Friedhof wird zurückgewiesen. Der vorhabenbedingte Verkehr des Einkaufszentrums einschließlich des Anlieferverkehrs ist auf den privaten Grundstücksflächen der Sondergebiet SO 1 und SO 2 des Plangebiets unterzubringen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Ein grundlegendes Verbot der Benutzung des öffentlichen Parkplatzes durch Kleinbusse und Transporter wird jedoch nicht vorgenommen, da das Vorhandensein dieser Kfz zukünftig auch in einem anderen Sachzusammenhang als mit dem Einkaufszentrum stehen kann.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

38. Stellungnahme 38 Schreiben vom 24.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ablehnung eines Großeinkaufszentrums

Die ablehnende Einstellung zum geplanten Einkaufszentrum wird zur Kenntnis genommen. Es ist jedoch anzumerken, dass keine planungsrechtliche Definition für ein sogenanntes Groß-Einkaufszentrum existiert. Demzufolge sind dem Vorhaben keine von vornherein zu erwartenden typologischen Auswirkungen zu unterstellen, die auf eine reine Bezeichnung als ein Groß-Einkaufszentrum zurückzuführen wären. Die zu berücksichtigenden Auswirkungen des Einkaufszentrums sind auf Grundlage des Planungsrechtes grundsätzlich in Abhängigkeit der planungsrechtlich vorgesehenen Dimensionierung zu ermitteln. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden dazu verschiedene Fachgutachten erstellt. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Fachgutachten fließen in den Bebauungsplan ein. Damit wird sichergestellt, dass mit der Planung keine über die gesetzlich einzuhaltenden Regelungen und Vorgaben hinausgehenden Auswirkungen für die im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Belange entstehen.

Planungsanlass

Die Flächen des Plangebiets sind bisher als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich relevanter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungska-

talog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie an den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs. Diese vorgesehenen Nutzungen sind größtenteils großflächig. Aufgrund des dafür benötigten Flächenbedarfs können diese nicht in Anlehnung der Fortführung des umgebenden städtebaulichen Maßstabs realisiert werden.

Existenzgefährdung von bestehenden Einzelhandelsnutzungen und Vermeidung von weiteren Ansiedlungsmöglichkeiten

Die Stadt Bornheim hat als in der Landesplanung eingestuftes Mittelzentrum unabhängig einen Versorgungsauftrag für die Bevölkerung, der aufgrund des Mangels an ausreichenden sortimentspezifischen Verkaufsflächen und der in Folge davon in andere Kommunen abfließenden Kaufkraft in einzelnen Sortimenten nicht vollständig erfüllt werden kann. Diesem soll mit der Realisierung des Einkaufszentrums anteilig Rechnung getragen werden. Nach den Ergebnissen der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) kann anteilig Kaufkraft, die bisher in umliegende Kommunen abfließt, am Standort, d.h. in der Stadt Bornheim gebunden werden. Damit wird das verfügbare Warenangebot in der Stadt Bornheim insgesamt gesteigert. Dies ist auf Grundlage der Landesplanung ein legitimes städtebauliches Ziel und führt insgesamt zu einer Attraktivierung der Stadt. Zudem werden aufgrund des erhöhten Waren- und Verkaufsflächenangebots und der Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe zusätzliche Arbeitsplätze entstehen.

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Bebauungsplans ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten. Existenzgefährdungen des örtlichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind in den betreffenden Sortimenten demnach voraussichtlich nicht zu erwarten.

Auf Grundlage des Bebauungsplans werden lediglich Sortimente und Verkaufsflächen zugelassen, für die eine in der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel (BBE Handelsberatung: Wirkungsanalyse zur Ansiedlung eines Einkaufszentrums am Standort Bornheim - Roisdorf, Bonner Straße, Stand Februar 2013) nicht beeinträchtigende Wirkung auf die bereits bestehenden Einzelhandelsstrukturen in den betreffenden Sortimenten der relevanten städtebaulichen Bereiche nachgewiesen wurde. Insofern kann eine gegenseitige Marktverträglichkeit unterstellt werden. Die Anzahl der hinzukommenden Anbieter ist daher unerheblich und erhöht zusätzlich die Angebotsvielfalt für den Endverbraucher.

Belastungen durch zusätzliches Verkehrsaufkommens und Verkehrslärm

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der voll-

ständigen Herstellung der Ortsumgebung erreicht. Gleichmaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgebung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Die immissionstechnischen Auswirkungen des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens wurden im Zuge des weiteren Verfahrens weitergehend untersucht. Nach dem Ergebnis der hierbei zu berücksichtigenden Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, 1. Ergänzung zur Veränderung der Verkehrsgeräuschsituation im Bereich der Bonner Straße, aufgestellt durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 08, Stand 11.09.2013, sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan über die Bestandssituation hinausgehende zusätzliche Beeinträchtigungen durch die Verkehrsgeräusche lediglich an einer der Bonner Straße zugewandten Fassade eines Gebäudes zu erwarten. Weitere Überschreitungen der Bestandssituation werden im Zusammenhang mit dem Vorhaben nicht bewirkt. Die in diesem Zusammenhang erforderlichen Regelungen zur Herstellung passiver Schallschutzmaßnahmen an dem betreffenden Gebäude werden im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt. Weitergehende Regelungen sind im Bebauungsplanverfahren nicht erforderlich. Die gesetzlichen Vorgaben werden eingehalten.

Entsprechend den Ergebnissen der Fachgutachten in Bezug auf die Verkehrserzeugung und die Verkehrsgeräuschentwicklung werden insgesamt Maßnahmen entsprechend den Empfehlungen der Fachgutachten im Bebauungsplan sowie im städtebaulichen Vertrag ergriffen, mit denen die vom Gesetzgeber vorgegebenen und im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigenden Grenzwerte eingehalten werden. Da durch die geplanten Maßnahmen und vertraglichen Regelungen die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte gewahrt wird, kann der Darstellung einer Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht gefolgt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

39. Stellungnahme 39
Schreiben vom 24.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Lage des Plangebiets

Die Flächen des Plangebiets sind im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Bornheim gemeinsam mit den Flächen im Bereich der Königstraße als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Mit dem Bebauungsplan soll gemäß den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, im Plangebiet größtenteils großflächiger Einzelhandel angesiedelt werden. Damit wird das Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim zielgerichtet weiterentwickelt. Die damit bewirkte Erweiterung der Struktur des städtischen Einzelhandelsangebotes ist demnach städtebauliches Ziel der Stadt.

Veröffentlichungen

Privatrechtliche Veröffentlichungen zum geplanten Einkaufszentrum stehen nicht in einem Sachzusammenhang mit der Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach den Regelungen des Baugesetzbuches (BauGB). Die Inhalte dieser Veröffentlichungen werden daher nicht in der förmlichen Abwägung mit berücksichtigt.

Steuerung des Einzelhandels und Sicherung des Sortimentsbesatzes

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur maximalen Zulässigkeit von Verkaufsflächen sowie zur Zulässigkeit von bestimmten Sortimenten getroffen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind verbindlich und werden als Satzung beschlossen. Eine Erweiterung von Verkaufsflächen oder eine Erweiterung von Sortimenten ist demnach nur in Verbindung mit einer Änderung des Bebauungsplans möglich. Der Nachweis zur Einhaltung der Verkaufsflächen und Sortimentsstruktur 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.

Anbieterbesatz und Befürchtung von Leerständen

Auf die Qualität des betriebsspezifischen Angebots kann im Rahmen des Bebauungsplans kein Einfluss genommen werden. Darüber hinaus 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. Mögliche Leerstände von Verkaufsflächen sind dem unternehmerischen Risiko zuzuordnen. Regelungen zur Vorbeugung von Leerständen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Sortimenten und den damit zusammenhängenden Verkaufsflächen kann jedoch auf Grundlage des bisher existierenden örtlichen Minderangebots und der damit zusammenhängenden fehlenden Kaufkraftbindung in diesen Bereichen, entsprechend den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand Fortschreibung 2010 / 2011, ein entsprechendes Nachfragepotential und somit eine Marktakzeptanz unterstellt werden.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

40. Stellungnahme 40
Schreiben vom 22.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Vorhandenes Verkehrslärm- und Schadstoffaufkommen

Die Freiflächen sowie die genannten Schlafräume sind der Bonner Straße als örtliche Hauptdurchgangsstraße zugewandt. Mit dem vorhandenen Verkehrsaufkommen sowie mit dem zusätzlich zu erwartenden Verkehrsaufkommen werden die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte in Bezug auf die Verkehrsgeräusentwicklung insgesamt eingehalten. Dies geht unter Anderem auch aus der zwischenzeitlich zusätzlich durchgeführten Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, Bericht Nr. 1202025 / 08, 1. Ergänzung zur Veränderung der Verkehrsgeräusituation im Bereich der Bonner Straße, Bericht Nr. 1202025/10, Stand 09.11.2013 der Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, hervor. Demnach ist im Vergleich zwischen dem Prognose-Null-Fall 2020 P0 (D1) und den Prognose-mit-mall 2020 PM (D1) einschließlich des Kreisverkehrs Bonner Straße/Herseler Straße keinesfalls von einer generellen Verschlechterung der Verkehrsgeräusituation auszugehen. Insbesondere im Bereich des geplanten Kreisverkehrs Bonner Straße/Herseler Straße / Siegesstraße wird sich trotz eines erhöhten Verkehrsaufkommens eine Reduzierung der Verkehrsgeräusituation nach RLS-90 einstellen, da die Lichtzeichen geregelte Kreuzung durch einen Kreisverkehr mit einem besser fließenden Verkehr ersetzt wird. Eine über die gesetzlichen Regelungen hinausgehende Beeinträchtigung der grundstücksbezogenen Nutzungen durch den auftretenden Verkehrslärm ist nicht erkennbar.

Aufgrund der vorhandenen örtlichen Verhältnisse und der daraus folgenden Durchlüftungssituation in diesem Bereich, die auch durch den geplanten Kreisverkehr zukünftig nicht maßgeblich beeinträchtigt wird, ist nicht von einer über die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte hinausgehenden Schadstoffkonzentration durch das vorhabenbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen auszugehen.

Zu erwartenden Auswirkungen / Reduktionen durch die Umgehungsstraße
Durch die Realisierung der L 183n wird sich insbesondere die Situation auf der Bonner Straße in Roisdorf verbessern. Hier werden deutliche Entlastungseffekte erwartet. Im Bereich des heutigen Toom - Marktes wird es zu Verlagerungseffekten kommen. Der Durchgangsverkehr wird weitestgehend auf die Umgehungsstraße verlagert. Dadurch kommt es zu freiwerdenden Kapazitäten, die durch bislang von der Bonner Straße verdrängten Verkehren (Schleichverkehr bsp. Rathausstr.) wieder aufgefüllt werden, sodass sich im Abschnitt zwischen Secundastraße und Herseler Straße nur kaum Entlastungseffekte einstellen werden. Eine weitere Verbesserung der Belastungssituation der Bonner Straße ist mit den Maßnahmen des Planfalls D 1 zu erwarten.

Umsatzeinbußen durch das Einkaufszentrum

Ein wirtschaftlicher Zusammenhang zwischen einem Hotel-/ Gastronomiebetrieb und dem projektierten Einzelhandel im Einkaufszentrum wird nicht gesehen, in jedem Fall wäre er jedoch planungsrechtlich nicht relevant.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

41. Stellungnahme 41
Schreiben vom 22.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Ergebnisse der Fachgutachten

Die Vorgehensweise zur Ermittlung der Ergebnisse der Fachgutachten beruht auf der Verwendung allgemein anerkannter Methoden, technischer Regelwerke und gesetzlich einzuhaltender Normen. Im Bebauungsplan können darüber hinaus ausschließlich nur gesetzlich konforme Ergebnisse planungsrechtlich festgesetzt werden. Insofern müssen die für den Bebauungsplan relevanten Ergebnisse der Gutachten den gesetzlichen Vorgaben entsprechen. Darüber hinaus gehende unverträgliche Auswirkungen können demnach nicht berücksichtigt werden und werden in den fachgutachterlichen Vorabeinschätzungen zu den Gutachten im Vorfeld bereits ausgeschlossen.

Organisation des Anlieferverkehrs auf der Siegburger Straße

Nach dem Ergebnis des bereits vor der Offenlage überarbeiteten Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) werden die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte mit der Befahrung von Lkw im Bereich der Siegburger Straße im Zusammenhang mit der Anlieferung eingehalten. Eine zwingende verkehrsrechtliche Anordnung zur Vermeidung der Durchfahrt in beide Richtungen innerhalb der privaten bahnparallelen Grundstücksflächen (GFL 1) ist daher nicht erforderlich.

Anlagen zum vorbeugenden Schallschutz

Nach dem Ergebnis des bereits vor der Offenlage überarbeiteten Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) im Zusammenhang mit den in diesem Zusammenhang geänderten Planungen im Bebauungsplan kann auf die Erstellung der Lärmschutzanlage verzichtet werden. Die gesetzlichen Immissionsgrenzwerte werden eingehalten.

Schadstoffbelastung durch das geplante Parkdeck

Eine über die gesetzlich einzuhaltenden Grenzwerte hinausgehende Schadstoffkonzentration ist durch die Verkehrserzeugung, die aufgrund der Planung innerhalb der privaten Grundstücksflächen entstehen kann, nicht anzunehmen.

Unterbringung von Mitarbeiter- und Kundenparkplätzen

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 mitberücksichtigt. 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.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

42. Stellungnahme 42
Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim

2.1 Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Zur Erhöhung der Leistungsfähigkeit des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße gegenüber dem Ergebnis früherer Leistungsfähigkeitsberechnungen der Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan wurde zu dem geplanten Bypass die Realisierungsmöglichkeit eines weiteren Bypasses geprüft. Bei Realisierung des zweiten Bypasses wird die Qualitätsstufe B erreicht.

2.2 Kreisverkehr Bonner Straße

Eine entsprechende Regelung zur Herstellung einer gebäudeinternen konfliktfreien Zu- und Abfahrt mit ausreichender Aufstellfläche für Kfz und dem Ausschluss von Stellplätzen in diesem Zu- und Abfahrtsbereich wird im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt. Auf der Ebene des Bebauungsplans ist dies nicht möglich.

2.3 Anlieferung

Es wird darauf hingewiesen, dass die Organisation der Anlieferung bereits mehrfach Gegenstand politischer Diskussionen war. Dabei flossen vor dem Hintergrund alternativer Anordnungen neben den möglichen Auswirkungen auf Anwohner auch betrieblich zu berücksichtigende Belange sowie mögliche städtebauliche Auswirkungen in die politischen Diskussionen mit ein. Im Zuge der Beschlussfassung zur Offenlage wurden dazu keine weiteren Auflagen formuliert. Eine weitere Prüfung von alternativen Standorten zur Warenanlieferung wird daher nicht vorgenommen. Unabhängig davon kann ein Ausschluss der Anlieferung für bestimmte räumliche Bereiche grundsätzlich auf der Ebene des Bebauungsplans nur dann vorgenommen werden, wenn durch die Anlieferung eine nicht kompensierbare Beeinträchtigung anderer Nutzungen bewirkt werden würde. Auch das planungsrechtliche Instrument der Ausschlussmöglichkeit von Zufahrten in bestimmten Bereichen greift hierbei nicht, da damit ein Befahren oder Rangieren mit Kfz innerhalb der privaten Grundstücksflächen im Nahbereich von Wohnnutzungen nicht ausgeschlossen werden kann. Nach dem Ergebnis des Schallgutachtens zum Bebauungsplan (Schalltechnische Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf Gutachten Nr. 12 02 025/08 / KRAMER Schalltechnik GmbH / 27.02.2013 und dessen Ergänzungen) werden mit dem derzeit geplanten Anlieferkonzept des Investors jedoch unter Einhaltung reglementierender technischer und zeitlicher Bedingungen, die im Bebauungsplan und im städtebaulichen Vertrag aufgenommen wurden, keine nicht kompensierbaren Beeinträchtigungen hervorgerufen. Die Anlieferbereiche sind daher unter Einhaltung der technischen und zeitlichen Reglementierungen rechtskonform. Die Einhaltung der Vorgaben ist im Zuge der Baugenehmigung nachzuweisen.

3. Zusammenfassende Bewertung

Die Aussagen des Lärminderungsplans wurden berücksichtigt. Im Anschluss an die Offenlage wurden weitere Untersuchungen zu den möglichen immissionstechnischen Auswirkungen durch den Straßen- und den Schienenverkehr beauftragt. Die Ergebnisse planbedingter Auswirkungen sind den entsprechenden Ergänzungen des Schallgutachtens (Bericht Nr. 1202025 / 08, 1. Ergänzung und 2. Ergänzung, Fa. Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand 11.09.2013 und 11.09.2013) sowie zusammenfassend der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden durch vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Die öffentlichen und privaten zu berücksichtigenden Belange im Ergebnis der Offenlage werden in der betreffenden öffentlichen Sitzung des VPLA und der anschließenden Ratssitzung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Beschluss:

Den Anregungen wird nicht gefolgt.

43. Stellungnahme 43
Schreiben vom 23.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim

1. Vorbehalte

Die Bearbeitung des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan durch das vom Investor ursächlich damit beauftragte Fachgutachterbüro wurde bereits frühzeitig eingestellt, da die Verwaltung aufgrund der politischen Beschlusslage ein vorhabenunabhängiges Büro zu beauftragen hatte. Diesem Arbeitsauftrag ist die Verwaltung der Stadt Bornheim durch die Beauftragung des Büros IVV Ingenieurgruppe für Verkehrswesen und Verfahrensentwicklung, Aachen, nachgekommen. Zudem wurde durch die Verwaltung der Stadt Bornheim die BBE Handelsberatung GmbH, Köln, mit der Prüfung zur Sortimentsverträglichkeit beauftragt, da das Unternehmen federführend an der unabhängigen Erstellung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim beteiligt war und somit eine über die fundierte Fachkunde hinausgehende Kenntnis der örtlichen Entwicklungen besitzt. Die Beauftragung erfolgte direkt durch die Stadt Bornheim.

2. Verkehrslenkung

Ein Absenken der Verkehrsmengen auf der Königstraße in Bornheim kann nur erreicht werden, wenn auch alle Maßnahmen realisiert werden. Ein Probebetrieb von nur einem Teil der im integrierten Handlungskonzept festgelegten Maßnahmen kann nicht den gewünschten Erfolg haben. Zudem war auch eine Voraussetzung des integrierten Handlungskonzeptes die Fertigstellung der L 183n, die sich zurzeit noch im Bau befindet. Insofern ist hier ein Vergleich unzulässig.

Das IVV Gutachten weist ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von 4.340 Fahrten pro Tag aus. Auf der Bonner Straße wird sich dieses zusätzliche Verkehrsaufkommen in Mehrbelastungen von 2.900 bis 3.600 Fahrten pro Tag auswirken.

Die Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, sind im Wesentlichen auf den Bereich der Bonner Straße und der Rathausstraße zwischen Adenauerallee und Herseler Straße begrenzt. Auf den übrigen Straßenabschnitten ist nur mit nicht wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Eine Überlastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten, da die Knoten über ausreichende Leistungsfähigkeiten verfügen. Der nun in der Planung weiter fortgeschrittene Kreisverkehr Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird künftig eine gute Verkehrsqualität (B) erreichen können. Auf der Rathausstraße wird zukünftig mit dem Verkehr des Einkaufszentrums in etwa die heutige Belastung erreicht, da sich zuvor durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße L 183n hier leichte Entlastungseffekte ergeben werden. Dies wird auch im weiteren Verlauf der Bonner Straße zwischen Herseler Straße und Alfter in Roisdorf so sein, sodass dort die Situation zukünftig auch mit EKZ deutlich weniger Verkehr als heute aufweist.

3. Sortimentsverträglichkeit

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim sieht eine Gliederung der Versorgungsstrukturen in der Stadt Bornheim vor. Demgemäß soll das Haupt-

zentrum Bornheim - Roisdorf als gesamtstädtisch wirksames Geschäftszentrum weiterentwickelt werden und wohnungsnahe Versorgungsstrukturen für den täglichen Bedarf in den sonstigen Ortsteilen geschaffen werden. Gleichzeitig soll auch das Hauptzentrum Nahversorgungsfunktionen für den Nahbereich Bornheim - Roisdorf-Brenig übernehmen.

Das Einkaufszentrum folgt diesem Leitbild, zentrenrelevante Sortimente im Hauptzentrum zu konzentrieren und nahversorgungsbezogene Angebote in allen Ortsteilen zu realisieren. Dabei wird an die derzeitigen Funktionen des Standortes als Schwerpunkt der Lebensmittelversorgung angeknüpft. Im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel kann das Planvorhaben einen maximalen Umsatz erzielen, der bei knapp der Hälfte der in den Stadtteilen Bornheim, Roisdorf, Brenig (= nahversorgungsbezogener Verflechtungsbereich) verfügbaren sortimentsbezogenen Kaufkraft liegt. Damit wird deutlich, dass auch hinsichtlich der projektierten Dimensionierung der Nahversorgungseinrichtungen eine angemessene Größenordnung eingehalten wird.

Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ist ein Ausbau der Versorgungsausstattung notwendig, da die vorhandenen Angebotsstrukturen keine umfassende Versorgung der Bornheimer Bevölkerung sicherstellen können. Demgemäß sind hohe Kaufkraftabflüsse in die benachbarten Städte Brühl, Bonn und Köln zu verzeichnen. Da im direkten Standortumfeld der Königstraße als Hauptgeschäftsbereich keine größeren Entwicklungsflächen zur bedarfsgerechten Weiterentwicklung der innerstädtischen Einzelhandelsstrukturen vorhanden sind, soll das Rathausumfeld als Ergänzungsstandort für den überwiegend großflächigen Einzelhandel fungieren. Mit dem projektierten Einkaufszentrum werden die Leitziele des Zentrenkonzeptes umgesetzt. Die Angebotsüberschneidungen mit der Königstraße sind nur gering.

Mit Schreiben vom 03.09.2013 liegt die Bestätigung der Bezirksregierung Köln vor, dass die Berichtigung des Flächennutzungsplans, dessen Ziele identisch sind mit denen des Bebauungsplans Ro 17, an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepasst ist. Damit wird auch den Zielsetzungen des aktuellen LEP zum Einzelhandel entsprochen.

4. Zusammenfassende Bewertung

Die Aussagen des Lärminderungsplans wurden berücksichtigt. Im Anschluss an die Offenlage wurden weitere Untersuchungen zu den möglichen immissionstechnischen Auswirkungen durch den Straßen- und den Schienenverkehr beauftragt. Die Ergebnisse planbedingter Auswirkungen sind den entsprechenden Ergänzungen des Schallgutachtens (Bericht Nr. 1202025 / 08, 1. Ergänzung und 2. Ergänzung, Fa. Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Stand 11.09.2013 und 11.09.2013) sowie zusammenfassend der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen. Die sich daraus ergebenden Anforderungen werden durch vertragliche Regelungen im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan verbindlich geregelt.

Den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Sortimenten und den damit zusammenhängenden Verkaufsflächen können jedoch auf Grundlage des bisher existierenden örtlichen Minderangebots und der damit zusammenhängenden fehlenden Kaufkraftbindung in diesen Bereichen, entsprechend den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand Fortschreibung 2010 / 2011, ein entsprechendes Nachfragepotential und somit eine Marktakzeptanz unterstellt werden.

Die öffentlichen und privaten zu berücksichtigenden Belange im Ergebnis der Offenlage werden in der betreffenden öffentlichen Sitzung des VPLA und der anschließenden Ratssitzung gemäß § 1 Baugesetzbuch (BauGB) gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

**44. Stellungnahme 44
Schreiben vom 30.07.2013**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die allgemeinen Ausführungen zum Verhalten verschiedener Marktteilnehmer im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel werden zur Kenntnis genommen. Ebenso werden die Angaben zur örtlichen Versorgungsdichte im Lebensmitteleinzelhandel zur Kenntnis genommen.

Mit der Zulässigkeit von Arztpraxen im Plangebiet soll dem im Rahmen der Planung entfallenden Ärztehaus innerhalb des Plangebiets im Bereich Schumacher Straße / Widdiger Weg im Rahmen eines Ersatzangebotes Rechnung getragen werden. Darüber hinaus sind grundsätzlich weitere Arztpraxen zulässig. Mit diesem Angebot zur Unterbringung von Räumen zur Berufsausübung soll die ärztliche Versorgung im Stadtgebiet weiter erhöht werden. Dies steht auch im Einklang mit der vormals zulässigen planungsrechtlichen Festsetzung eines Kerngebiets in diesem Bereich.

Der Beschlussfassung im VPLA und im Rat der Stadt Bornheim gehen grundsätzlich eine umfassende Information der Mitglieder im Vorfeld sowie bedarfsweise während der Sitzungen sowie eine in diesem Zusammenhang mögliche politische Diskussion voraus. Erst im Anschluss erfolgt die Beschlussfassung. Eine Abstimmung in Unkenntnis der jeweiligen Sachlage kann daher ausgeschlossen werden.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

**45. Stellungnahme 45
Schreiben vom 22.07.2013**

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel. Befürchtung von Qualitätsverlust und Geschäftsleerstand im Bereich der Königstraße

Den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Sortimenten und den damit zusammenhängenden Verkaufsflächen kann auf Grundlage des nicht bedarfsgerechten Einzelhandelsangebotes und des daraus resultierenden hohen Kaufkraftabflusses in wesentlichen Angebotsbereichen, entsprechend den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand Fortschreibung 2010/ 2011, ein entsprechendes Nachfragepotential und somit eine Marktakzeptanz unterstellt werden. Mindernutzungen und Leerstände können im zentralen Versorgungsbereich der Königstraße infolge des geplanten Einkaufszentrums ausgeschlossen werden. Dies gilt ungeachtet der Tatsache, dass die Königstraße aufgrund der baulichen und verkehrlichen Rahmenbedingungen Strukturprobleme aufweist. Der Planstandort kann aufgrund der Begrenzung auf überwiegend große/ großflächige Betriebe eine Ergän-

zungsfunktion in einem Angebotssegment übernehmen, das nicht in den Geschäftsbereich der Königstraße integrierbar ist.

Unverträgliches Verkehrsaufkommen und keine Verbesserung der örtlichen Verkehrsverhältnisse nach Realisierung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Die Mehrbelastungen, die durch die Realisierung des Einkaufszentrums entstehen, sind im Wesentlichen auf den Bereich der Bonner Straße und der Rathausstraße zwischen Adenauerallee und Herseler Straße begrenzt. Auf den übrigen Straßenabschnitten ist nur mit nicht wesentlichen Veränderungen zu rechnen. Eine Überlastung der Verkehrssituation ist nicht zu erwarten, da die Knoten über ausreichende Leistungsfähigkeiten verfügen. Der nun in der Planung weiter fortgeschrittene Kreisverkehr Bonner Straße/Herseler Straße/Siegesstraße wird künftig eine gute Verkehrsqualität (B) erreichen können. Auf der Rathausstraße wird zukünftig mit dem Verkehr des Einkaufszentrums in etwa die heutige Belastung erreicht, da sich zuvor durch die Inbetriebnahme der Umgehungsstraße L 183n hier leichte Entlastungseffekte ergeben werden. Dies wird auch im weiteren Verlauf der Bonner Straße zwischen Herseler Straße und Alfter in Roisdorf so sein, sodass dort die Situation zukünftig auch mit EKZ deutlich weniger Verkehr als heute aufweist. Es wurde zu dem geplanten Bypass die Realisierungsmöglichkeit eines weiteren Bypasses geprüft. Bei Realisierung des zweiten Bypasses wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Realisierung der kleinstmöglichen Größe des Einkaufszentrums

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, besteht für den Investor die Möglichkeit der Realisierung eines Neubaufvorhabens auf Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplanungen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau zeitnah erfolgen. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes seitens des Investors ist daher anzunehmen, dass sich die Dimensionierung des Bauvorhabens in einem ähnlichen, wenn auch reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegt. Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss auf die Sortimentsstruktur und auf die innerstädtische verkehrliche Bewältigung des vorhabenbedingten Verkehrsaufkommens ist bei Ausübung des bestehenden Planungsrechts seitens der Stadt dann nicht mehr möglich.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

46. Stellungnahme 46
Schreiben vom 07.08.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Befürchtung von Leerstand und Veränderung des Anbieterbesatzes

Auf die Qualität des betriebsspezifischen Angebots kann im Rahmen des Bebauungsplans kein Einfluss genommen werden. Darüber hinaus 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. Mögliche Leerstände von Verkaufs-

flächen sind dem unternehmerischen Risiko zuzuordnen. Regelungen zur Vorbeugung von Leerständen können im Bebauungsplan nicht getroffen werden. Den auf Grundlage des Bebauungsplans zulässigen Sortimenten und den damit zusammenhängenden Verkaufsflächen kann jedoch auf Grundlage des bisher existierenden örtlichen Minderangebots und der damit zusammenhängenden fehlenden Kaufkraftbindung in diesen Bereichen, entsprechend den Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept, Stand Fortschreibung 2010 / 2011, ein entsprechendes Nachfragepotential und somit eine Marktakzeptanz unterstellt werden.

Ausgleichsverpflichtung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind keine auf den grundsätzlichen Eingriff zurückführenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Zunahme des Verkehrsaufkommens und Eingriff in den Baumbestand im Bereich Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße

Mit der Realisierung der Ortsumgehung L 281 / L 183n sollen die bisher vorhandenen Durchgangsverkehre, die lediglich das Passieren der Ortslage zum Ziel haben, aus dem Innenbereich der Stadt heraus verlagert werden. Dieses Ziel wird mit der vollständigen Herstellung der Ortsumgehung erreicht. Gleichmaßen soll jedoch auch die Ansiedlung von vordringlich großflächigem Einzelhandel im Plangebiet als Ziel des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, umgesetzt werden, dessen planungsrechtliche Grundlage sich in den Darstellungen des Flächennutzungsplans niederschlägt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird dies auf planungsrechtlicher Ebene zielgerichtet fortgeführt. Dabei sind die gesetzlichen Rahmenbedingungen einzuhalten. Dies gilt auch für die verkehrlichen Belange. Die innerstädtischen verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Einkaufszentrums wurden daraufhin im Zuge des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen) ermittelt. Dabei wurden die Verkehrsumverteilungen durch die Realisierung der Ortsumgehung mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis dieses Verkehrsgutachtens geht hervor, dass für den Bereich der Bonner Straße im Plangebiet vor dem Hintergrund der Realisierung der im Gutachten empfohlenen verkehrssteuernden Maßnahmen von einer Verkehrszunahme von insgesamt ca. 9% im Vergleich zur anzunehmenden Verkehrsentwicklung im Prognosehorizont ohne Realisierung des Einkaufszentrums auszugehen ist. Für die Berechnungen der Verkehrszunahme werden die Belastungen von Bonner Straße, Rathausstraße und Schumacherstraße im Rahmen einer Screenlinebetrachtung addiert und mit den entsprechenden Werten aus dem Prognose-Null-Fall verglichen. Mit der Realisierung der empfohlenen Maßnahmen ist eine innerstädtisch verträgliche Integration des vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens erreichbar.

Im Zusammenhang mit der Planung des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße sollen die Eingriffe in die vorhandene Grünfläche und den dort befindlichen Baumbestand so gering wie möglich gehalten werden, um den Fortbestand der Begrünung zu erhalten. Nach dem derzeitigen Planungsstand ist ein teilweiser Erhalt der Grünanlagen im Zusammenhang mit dem anteiligen Erhalt vorhandener Baumstandorte in diesem Bereich möglich. Dabei wird insbesondere der Erhalt vorhandener prägender Baumstandorte berücksichtigt. Die anstehende Ausführungsplanung wird dazu mit den zuständigen politischen Gremien und Fachbehörden weiter abgestimmt.

Lärmbelästigungen

Im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnische 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) wurden alle vorhabenbedingten zu berücksichtigenden Geräuschemissionen einschließ-

lich der Geräuscentwicklung von Fahrzeugbewegungen und Einkaufswagen mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass dadurch keine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte bewirkt wird. Im Bebauungsplan sind daher diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass im Zuge der Realisierung der Planung die bisher vordergründigen Geräuschquellen, die durch die offenen Parkplatzflächen, die offenen Ladebereich sowie durch den Durchfahrtsverkehr der Schumacher Straße im Bereich des Plangebiets entstehen, zukünftig entfallen oder erheblich reduziert werden.

Die 1. Ergänzung (Bericht Nr. 1202025 / 10) des Berichtes Nr. 1202025 / 08, Stand 11.09.2013 berücksichtigt das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose - Mit - Fall 2020 PM (D1) sowie den geplanten Umbau der Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße zu einem Kreisverkehrsplatz mit zwei Bypässen. Auf Grund der Umgestaltung ergeben sich z. T. erhebliche Verbesserungen der gerechneten Schallpegel bei den meisten betroffenen Gebäuden entlang der untersuchten Strecke (Werte von - 0,7 bis - 3,7 dB(A)). Die Pegelerhöhungen von +1,7 dB(A) an den drei Gebäuden Bonner Straße Nr. 73 - 75 führen nicht zu einer Erhöhung über 70 dB(A). Hier sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eine geringfügige Pegelüberschreitung durch Verkehrsgeräusche wird auch an der Südwestfassade des Gebäudes Bonner Straße Nr. 100 (+0,4) während der Tageszeit bewirkt. Durch die gegenüber der Bestandssituation zusätzlich entstehende Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Verkehrsgeräusche über die Schwelle von 70 dB(A) sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite des Hauses Bonner Straße Nr. 100 eventuell passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern sich in diesem Gebäudebereich derzeit Wohnräume befinden, sind weitere Untersuchungen erforderlich, die im Planfall durch die Stadt Bornheim veranlasst werden. Sollte ein entsprechender Schallschutz durch die vorhandenen Einbauten nicht erreicht werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz erforderlich. Die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen sind auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Ro 17.

Eine Untersuchung zu einer vorhabenbedingten zusätzlichen Lärmbelastung während der nächtlichen Ruhezeiten wurde nicht vorgenommen. Eine durch das Vorhaben bewirkte Lärmbelastung von mehr als 60 dB(A) während der nächtlichen Ruhezeiten in diesem Bereich kann ausgeschlossen werden, da die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums in diesem Zeitraum nicht zulässig sind und darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag zusätzlich eingeschränkt werden.

Des Weiteren wurden die direkt vom Bauvorhaben ausgelöste Schallreflexionen auf die gegenüberliegende Bebauung im Bereich der Bahnflächen untersucht (Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, 2. Ergänzung zu Reflexionen durch den Schienenverkehr, aufgestellt durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 09, Stand 11.09.2013). Nach dem Ergebnis der Untersuchung ist unter Voraussetzung der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums von einer Erhöhung der im Zusammenhang mit dem Schienenverkehr auftretenden Reflexion gegenüber dem derzeitigen Zustand von 0,1 - 0,3 dB auszugehen. Allgemein wird für Pegeländerungen von einer Wahrnehmungsschwelle von größer / gleich 1 dB ausgegangen. Darüber hinaus sind Pegeländerungen spürbar bis hin zu einer empfundenen Halbierung / Verdopplung des Lärms bei Pegeländerungen von 8 - 10 dB. Daraus ist zu schließen, dass bei Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB eine spürbare Verschlechterung der erlebten Lärmbelastung der Anlieger auszuschließen ist.

Kostenbeteiligung an Neubaumaßnahmen und an den Unterhaltskosten

Die genaue Kostenbeteiligung an den verschiedenen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan wird in einem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Niederschlagswasserbeseitigung

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 planungsrechtliche Festsetzung von zwingend herzustellenden Anlagen bzw. Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung sind daher nicht vorgesehen. Zudem ist die Einleitung des Niederschlagswassers in ein ortsnahes Gewässer 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. Im Generalentwässerungsplan sind die Flächen der geplanten Sondergebiete (SO 1 und SO 2) mit einem abflusswirksamen Befestigungsgrad von ca. 60 % berücksichtigt. Aufgrund der darüber hinaus gehenden zulässigen Versiegelungsmöglichkeit sind für diesen zusätzlichen Versiegelungsanteil innerhalb der privaten Flächen in Abhängigkeit der Dimensionierung des Vorhabens Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb der Flächen der Sondergebiete (SO 1 und SO 2) vorzusehen bzw. eine dezentrale Niederschlagswasserbeseitigung zu prüfen. Die Entsorgung des Niederschlagswassers ist somit gewährleistet. Unter Berücksichtigung des Nachweises zur Herstellung des notwendigen Rückhaltevolumens im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird die verträgliche Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers über das zuständige Klärwerk erreicht.

Lage des Planvorhabens im Innenbereich

Im Bebauungsplanverfahren sind die Ziele der Landesplanung als übergeordnete Planung einzuhalten. Demnach ist die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten ausschließlich nur innerhalb zentraler Versorgungsbereiche zulässig. Die Ansiedlung der geplanten Nutzungen ist, unbeachtet der dem Vorhaben zugrundeliegenden Stadtentwicklungsplanung der Stadt Bornheim, demnach außerhalb eines stadträumlich abgegrenzten Zentralen Versorgungsbereichs, der sich hierbei in zentraler innerörtlicher Lage befindet, aufgrund landesplanerischer Vorgaben planungsrechtlich nicht möglich und würde darüber hinaus dem Ziel der wohnortnahen Versorgung und der einzelhandelsorientierten Stärkung des Innenbereichs widersprechen.

Auswirkungen auf den örtlichen Einzelhandel und befürchtete Betriebsschließungen

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Die Stadt Bornheim weist als Mittelzentrum kein bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot auf. Das projektierte Einkaufszentrum soll dazu beitragen, die Versorgung für die Bornheimer Bevölkerung zu verbessern. Im Rahmen Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel wurden die städtebaulichen Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung untersucht. Für das im Bebauungsplan festzuschreibende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept können Existenzgefährdungen und damit städtebaulich negative Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah Versorgung ausgeschlossen werden. Insofern sind Betriebsschließungen ansässiger Betriebe auf Grundlage der im Bebauungsplan zulässigen Sortimente und Verkaufsflächen nicht zu erwarten.

Kapazität von Rettungsdiensten und Darstellung von Sammelplätzen für die Evakuierung

Die Frage der ausreichenden Kapazität von Rettungsdiensten kann grundsätzlich nicht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens beantwortet werden, da dies thematisch nicht im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplans steht. Die Beurteilung einer angemessenen Handlungsfähigkeit und Ausstattung vorhandener Rettungskräfte obliegt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren den zuständigen Fachbehörden sowie der örtlichen Politik.

Im Zuge des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens ist nach den gesetzlichen Regelungen auch der Nachweis zur ausreichenden Bemessung von Fluchtwegen und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge erforderlich. Die Prüfung der für den Notfall relevanten Planungsinhalte obliegt der Baugenehmigungsbehörde. Eine Festsetzung von Sammelplätzen für die Evakuierung ist dem Bebauungsplan grundsätzlich fremd, da der Nachweis dazu, wie soeben genannt, bauwerksbezogen im Baugenehmigungsverfahren erfolgt.

Personalplanung / Personalpolitik

Angaben zur Personalplanung und Personalpolitik in Hinblick auf das Ordnungsamt der Stadt erfolgen nicht auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. Dieser Sachverhalt kann bei Erfordernis und unabhängig vom derzeitigen Bebauungsplanverfahren als Inhalt des turnusmäßig tagenden Haushaltsausschusses der Stadt Bornheim berücksichtigt werden.

Die sonstigen Inhalte der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

47. Stellungnahme 47 Schreiben vom 26.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Existenzgefährdung des bestehenden Einzelhandels

Im Bebauungsplan können keine Maßnahmen festgesetzt werden, mit denen Einbußen des örtlichen Einzelhandels grundsätzlich vorgebeugt werden kann. Das Planungsrecht ist dabei wettbewerbsneutral, die planungsrechtliche Steuerung beschränkt sich auf städtebauliche Aspekte. Negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnahe Grundversorgung sind demnach auszuschließen. Aus dem Ergebnis der Wirkungsanalyse zum Einzelhandel geht hervor, dass die prognostizierten Umsatzverteilungen nicht zu betriebsgefährdenden Auswirkungen innerhalb der zu berücksichtigenden zentralen Versorgungsbereiche führen. Das zugrundeliegende Sortiments- und Verkaufsflächenkonzept des Bebauungsplans ist demnach als städtebaulich verträglich zu bewerten. Existenzgefährdungen des örtlichen Einzelhandelsbesatzes innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind in den betreffenden Sortimenten demnach voraussichtlich nicht zu erwarten.

Unterstützung der dörflichen Erscheinung und des dörflichen Lebens

Mit Hilfe des Bebauungsplans können keine Regelungen zur Unterstützung des gesellschaftlichen dörflichen Lebens getroffen werden. Mit dem Bebauungsplan kann jedoch die städtebauliche Gestaltung gesteuert werden. Diese orientiert sich dabei an der Darstellung der übergeordneten Planung, die die Flächen des Plangebiets als

gemischte Bauflächen ausweist, sowie an der bestehenden Bauleitplanung, in der die Flächen als Misch- und Kerngebietsflächen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt sind. Eine dementsprechende Bebauung im Nahbereich der umgebenden Bestandsbebauung ist nach den Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne bisher zulässig. Ziel der übergeordneten Planung ist dabei die Unterbringung städtebaulich geeigneter Baustrukturen, mit denen eine Aufnahme von Nutzungen dieser Baugebietstypologien entsprechend dem Nutzungskatalog der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht werden kann. Das geplante Maß der baulichen Nutzung des Vorhabens orientiert sich an den Vorgaben der Baunutzungsverordnung für eine Sondergebietsnutzung. Diese lehnt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den Charakter einer Kern- und Mischgebietsnutzung an. Die Realisierung der Nutzungen basiert auf den Empfehlungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes der Stadt Bornheim, Fortschreibung 2010 / 2011, sowie an den Darstellungen des Flächennutzungsplans mit der Festsetzung eines zentralen Versorgungsbereichs. Diese vorgesehenen Nutzungen sind größtenteils großflächig. Aufgrund des dafür benötigten Flächenbedarfs können diese nicht in Anlehnung der Fortführung des umgebenden städtebaulichen Maßstabs realisiert werden.

Lärmbelastung

Im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnische 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) wurden alle vorhabenbedingten zu berücksichtigenden Geräuschimmissionen einschließlich der Geräuschentwicklung von Fahrzeugbewegungen und Einkaufswagen mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass dadurch keine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte bewirkt wird. Im Bebauungsplan sind daher diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass im Zuge der Realisierung der Planung die bisher vordergründigen Geräuschquellen, die durch die offenen Parkplatzflächen, die offenen Ladebereich sowie durch den Durchfahrtsverkehr der Schumacher Straße im Bereich des Plangebiets entstehen, zukünftig entfallen oder erheblich reduziert werden.

Die 1. Ergänzung (Bericht Nr. 1202025 / 10) des Berichtes Nr. 1202025 / 08, Stand 11.09.2013 berücksichtigt das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose - Mit - Fall 2020 PM (D1) sowie den geplanten Umbau der Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße zu einem Kreisverkehrsplatz mit zwei Bypässen. Auf Grund der Umgestaltung ergeben sich z. T. erhebliche Verbesserungen der gerechneten Schallpegel bei den meisten betroffenen Gebäuden entlang der untersuchten Strecke (Werte von - 0,7 bis - 3,7 dB(A)). Die Pegelerhöhungen von +1,7 dB(A) an den drei Gebäuden Bonner Straße Nr. 73 - 75 führen nicht zu einer Erhöhung über 70 dB(A). Hier sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eine geringfügige Pegelüberschreitung durch Verkehrsgeräusche wird auch an der Südwestfassade des Gebäudes Bonner Straße Nr. 100 (+0,4) während der Tageszeit bewirkt. Durch die gegenüber der Bestandssituation zusätzlich entstehende Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Verkehrsgeräusche über die Schwelle von 70 dB(A) sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite des Hauses Bonner Straße Nr. 100 eventuell passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern sich in diesem Gebäudebereich derzeit Wohnräume befinden, sind weitere Untersuchungen erforderlich, die im Planfall durch die Stadt Bornheim veranlasst werden. Sollte ein entsprechender Schallschutz durch die vorhandenen Einbauten nicht erreicht werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz erforderlich. Die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen sind auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Ro 17.

Eine Untersuchung zu einer vorhabenbedingten zusätzlichen Lärmbelastung während der nächtlichen Ruhezeiten wurde nicht vorgenommen. Eine durch das Vorhaben

bewirkte Lärmbelastung von mehr als 60 dB(A) während der nächtlichen Ruhezeiten in diesem Bereich kann ausgeschlossen werden, da die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums in diesem Zeitraum nicht zulässig sind und darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag zusätzlich eingeschränkt werden.

Des Weiteren wurden die direkt vom Bauvorhaben ausgelöste Schallreflexionen auf die gegenüberliegende Bebauung im Bereich der Bahnflächen untersucht (Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, 2. Ergänzung zu Reflexionen durch den Schienenverkehr, aufgestellt durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 08, Stand 11.09.2013). Nach dem Ergebnis der Untersuchung ist unter Voraussetzung der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums von einer Erhöhung der im Zusammenhang mit dem Schienenverkehr auftretenden Reflexion gegenüber dem derzeitigen Zustand von 0,1 - 0,3 dB auszugehen. Allgemein wird für Pegeländerungen von einer Wahrnehmungsschwelle von größer / gleich 1 dB ausgegangen. Darüber hinaus sind Pegeländerungen spürbar bis hin zu einer empfundenen Halbierung/Verdopplung des Lärms bei Pegeländerungen von 8 - 10 dB. Daraus ist zu schließen, dass bei Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB eine spürbare Verschlechterung der erlebten Lärmbelastung der Anlieger auszuschließen ist.

Schadstoffentwicklung

Der Anteil des zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist, insbesondere im Bereich der Bonner Straße als dem Straßenabschnitt mit dem höchsten zu erwartenden Verkehrsaufkommen, mit einem Wert von ca. 12 % anzusetzen. Das Plangebiet ist bereits bebaut und soll nachverdichtet werden. Die Umgebung des Plangebiets wird durch eine lockere heterogene Bebauung mit teilweise größeren dazwischen liegenden Freiflächen sowie dem in direkter Nachbarschaft gelegenen Roisdorfer Friedhof geprägt. Zu berücksichtigende großräumlichen Blockrandstrukturen oder sonstige Barrieren, welche auch unter Berücksichtigung der Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Kubatur eine potentielle Konzentration von verkehrlich bedingten Schadstoffkonzentrationen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen begünstigen könnten, befinden sich nicht im Nahbereich des Plangebiets. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Verhältnisse sowie der zukünftigen Nachverdichtung im Zusammenhang mit der daraus folgenden Durchlüftungssituation sind daher keine Überschreitungen der gesetzlichen Immissionsgrenzwerte in Hinblick auf die vorhabenbedingte Verkehrszunahme zu erwarten.

Da durch die geplanten Maßnahmen und vertraglichen Regelungen die Einhaltung der gesetzlichen Grenzwerte gewahrt wird, kann der Darstellung einer Beeinträchtigung der Lebensqualität nicht gefolgt werden.

Befürchtung um die allgemeine Sicherheit durch Verlängerung der Fußgängerunterführung und Errichtung des Gebäudes

Um die öffentliche Sicherheit im Zusammenhang mit der zusätzlichen Überdachung der Fußgängerunterführung nicht zu beeinträchtigen, wird eine entsprechende Beleuchtung vorgesehen. Regelungen hierzu werden im städtebaulichen Vertrag getroffen. Ein darüber hinausgehendes 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. Im städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Beleuchtung der für die Öffentlichkeit zugänglichen Straßen und Wege innerhalb der privaten Flächen vereinbart.

Reduzierung des Vorhabens und Renovierung des Bestandsgebäudes

Sofern der derzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan nicht rechtskräftig werden sollte, kann ein Neubauvorhaben dennoch nicht ausgeschlossen werden. Für den Investor besteht die Möglichkeit der Realisierung dieses Neubauvorhabens auf

Grundlage der bestehenden rechtskräftigen Bebauungspläne. Sofern der Investor auch bei einer Nichtrealisierung des Bebauungsplans weiterhin an betrieblichen Expansionsplanungen fest hält, kann auf Grundlage des bestehenden Planungsrechts der betriebliche Ausbau erfolgen. Das bestehende Planungsrecht ermöglicht eine erweiterte Verkaufsfläche gegenüber dem heutigen Bestand. Bei einer vollständigen Inanspruchnahme des bestehenden Planungsrechtes wird sich die Dimensionierung des geplanten Bauvorhabens daher in einem reduzierten städtebaulichen Rahmen bewegen.

Ein planungsrechtlich steuernder Einfluss auf die Sortimentsstruktur ist bei Ausübung des bestehenden Planungsrechts seitens der Stadt dann jedoch nicht mehr möglich.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

48. Stellungnahme 48
Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die Unterstützung des Vorhabens und die Befürwortung des Satzungsbeschlusses mit der daraus resultierenden Ersatz der derzeit rechtskräftigen Bebauungspläne wird zur Kenntnis genommen. Zu den weitergehenden Anregungen wird wie folgt Stellung genommen:

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.

Gewährleistung der direkten Zugangsmöglichkeit des Ärztehauses und des Fitnessstudios von Seiten des Parkdecks

Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung von Zugangsmöglichkeiten zu bestimmten Nutzungen sind auf der Ebene des Bebauungsplans sowie im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan nicht möglich. Die Anordnung der Zugänge ergibt sich aus der Gebäudeplanung.

Zeitgemäße Anpassung der Fassadengestaltung

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.

Sicherung einer möglichst zügigen und stauarmen Erschließung durch geeignete bauliche Anlagen (Kreisverkehrsplatz Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße)

Die Realisierbarkeit des Kreisverkehrs Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße mit der notwendigen Dimensionierung als Bestandteil der verkehrsplanerischen Empfehlungen zur gesamtstädtisch verträglichen Unterbringung des planbedingten

Verkehrsaufkommens wird derzeit geprüft. In Abhängigkeit der politischen Beschlüsse werden im Rahmen der anschließenden technischen Ausbauplanung die notwendigen Abstimmungsprozesse mit dem Landesbetrieb Straßen NRW geführt, um die Realisierbarkeit rechtlich zu sichern. Mit der Realisierung dieses Kreisverkehrs soll, neben der Umsetzung der weiteren empfohlenen Maßnahmen des Verkehrsgutachtens zum Bebauungsplan (Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan RO 17 / IVV Aachen / 20.02.2013 sowie dessen Ergänzungen), eine zügige und möglichst stauarme Verkehrsentwicklung sowohl für das Planvorhaben als auch in Hinblick auf das gesamtstädtische Verkehrsaufkommen und dessen Abwicklung erreicht 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. Durch Verlegung der Hauptzufahrt vom Widdiger Weg zur Bonnerstraße sind Schleichverkehre in diesem Bereich nicht mehr zu erwarten.

Höchst möglicher Lärmschutz für die Wohnsiedlungsbereiche im Umfeld des Einkaufszentrums

Im Schallgutachten zum Bebauungsplan (Schalltechnische 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) wurden alle vorhabenbedingten zu berücksichtigenden Geräuschemissionen einschließlich der Geräuschentwicklung von Fahrzeugbewegungen und Einkaufswagen mit berücksichtigt. Aus dem Ergebnis geht hervor, dass dadurch keine Überschreitung der gesetzlich einzuhaltenden Immissionsgrenzwerte bewirkt wird. Im Bebauungsplan sind daher diesbezüglich keine weiteren Maßnahmen erforderlich. Zudem ist zu beachten, dass im Zuge der Realisierung der Planung die bisher vordergründigen Geräuschquellen, die durch die offenen Parkplatzflächen, die offenen Ladebereich sowie durch den Durchfahrtsverkehr der Schumacher Straße im Bereich des Plangebiets entstehen, zukünftig entfallen oder erheblich reduziert werden.

Die 1. Ergänzung (Bericht Nr. 1202025 / 10) des Berichtes Nr. 1202025 / 08, Stand 11.09.2013 berücksichtigt das planbedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen im Prognose - Mit - Fall 2020 PM (D1) sowie den geplanten Umbau der Kreuzung Bonner Straße/ Herseler Straße/ Siegesstraße zu einem Kreisverkehrsplatz mit zwei Bypässen. Auf Grund der Umgestaltung ergeben sich z. T. erhebliche Verbesserungen der gerechneten Schallpegel bei den meisten betroffenen Gebäuden entlang der untersuchten Strecke (Werte von - 0,7 bis - 3,7 dB(A)). Die Pegelerhöhungen von +1,7 dB(A) an den drei Gebäuden Bonner Straße Nr. 73 - 75 führen nicht zu einer Erhöhung über 70 dB(A). Hier sind daher keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Eine geringfügige Pegelüberschreitung durch Verkehrsgeräusche wird auch an der Südwestfassade des Gebäudes Bonner Straße Nr. 100 (+0,4) während der Tageszeit bewirkt. Durch die gegenüber der Bestandssituation zusätzlich entstehende Beeinträchtigung durch vorhabenbedingte Verkehrsgeräusche über die Schwelle von 70 dB(A) sind an der straßenzugewandten Gebäudeseite des Hauses Bonner Straße Nr. 100 eventuell passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Sofern sich in diesem Gebäudebereich derzeit Wohnräume befinden, sind weitere Untersuchungen erforderlich, die im Planfall durch die Stadt Bornheim veranlasst werden. Sollte ein entsprechender Schallschutz durch die vorhandenen Einbauten nicht erreicht werden, sind passive Maßnahmen zum Schutz erforderlich. Die möglicherweise erforderlichen Maßnahmen sind auch Bestandteil des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan Ro 17.

Eine Untersuchung zu einer vorhabenbedingten zusätzlichen Lärmbelastung während der nächtlichen Ruhezeiten wurde nicht vorgenommen. Eine durch das Vorhaben bewirkte Lärmbelastung von mehr als 60 dB(A) während der nächtlichen Ruhezeiten in diesem Bereich kann ausgeschlossen werden, da die Öffnungszeiten des Einkaufszentrums in diesem Zeitraum nicht zulässig sind und darüber hinaus im städtebaulichen Vertrag zusätzlich eingeschränkt werden.

Des Weiteren wurden die direkt vom Bauvorhaben ausgelöste Schallreflexionen auf die gegenüberliegende Bebauung im Bereich der Bahnflächen untersucht (Schalltechnischen Untersuchung zum Ausbau des Einkaufszentrums Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, 2. Ergänzung zu Reflexionen durch den Schienenverkehr, aufgestellt durch die Kramer Schalltechnik GmbH, Sankt Augustin, Bericht Nr. 1202025 / 10, Stand 11.09.2013). Nach dem Ergebnis der Untersuchung ist unter Voraussetzung der Errichtung des geplanten Einkaufszentrums von einer Erhöhung der im Zusammenhang mit dem Schienenverkehr auftretenden Reflexion gegenüber dem derzeitigen Zustand von 0,1 - 0,3 dB auszugehen. Allgemein wird für Pegeländerungen von einer Wahrnehmungsschwelle von größer / gleich 1 dB ausgegangen. Darüber hinaus sind Pegeländerungen spürbar bis hin zu einer empfundenen Halbierung/Verdopplung des Lärms bei Pegeländerungen von 8 - 10 dB. Daraus ist zu schließen, dass bei Pegelerhöhungen unterhalb von 0,5 dB eine spürbare Verschlechterung der erlebten Lärmbelastung der Anlieger auszuschließen ist.

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.

Errichtung der planerisch ausgewiesenen Bushaltestelle

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden ohne spezifische Nutzungsaufteilung festgesetzt, der Kreisverkehr Bonner Straße 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 Bebauungsplanverfahrens abgestimmt werden.

Herstellung einer sicheren und leichten Überquerung der Bonner Straße in Höhe des Roisdorfer Friedhofes

Südwestlich außerhalb des Plangebiets gibt es bereits eine Querungshilfe auf der Bonner Straße für Fußgänger im Nahbereich des Friedhofes, die erhalten bleibt. 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.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut aufgelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

49. Stellungnahmen 49.1 und 49.2

Stellungnahme 49.1

Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die eingereichte Unterschriftenliste mit 892 Unterschriften von Kunden des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet, mit der die Entscheidung des Rates der Stadt Bornheim zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 unterstützt sowie einem in diesem Zusammenhang stehenden Grundstücksverkauf städtischer Grundstücke zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die eingereichte Unterschriftenliste wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme 49.2

Schreiben vom 13.09.2013

Stellungnahme Stadt Bornheim:

Die eingereichte Unterschriftenliste mit 298 Unterschriften von Kunden des vorhandenen Einzelhandelsbesatzes im Plangebiet, mit der die Entscheidung des Rates der Stadt Bornheim zur Aufstellung des Bebauungsplans Ro 17 unterstützt sowie einem in diesem Zusammenhang stehenden Grundstücksverkauf städtischer Grundstücke zugestimmt wird, wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:

Die eingereichte Unterschriftenliste wird zur Kenntnis genommen.

50. Stellungnahme 50

Junker + Kruse, Ansiedlung eines Einkaufszentrums an der Bonner Straße in Bornheim - Roisdorf, fachliche Bewertung der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse der BBE sowie der Kommentierung der Plausibilitätskontrollen des Büros Junker + Kruse durch die BBE im Auftrag des Gewerbevereins Bornheim

Stellungnahme der Stadt Bornheim:

Zu 2.2 Verkaufsflächen, Flächenproduktivität und Umsätze des Vorhabens
Vermischung von sortiments- und betriebsbezogener Betrachtung

Unter Beachtung der vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde eine betriebsbezogene Betrachtung vorgenommen. Da die Pro-Kopf-Ausgaben (Grundlage der Kaufkraft) sortimentsbezogen ermittelt werden, wurde bei der Betrachtung der Kaufkraftabschöpfung zunächst eine sortimentsbezogene Berechnung vorgenommen und im zweiten Schritt wurden die Umsätze mit den üblichen Randsortimenten ergänzt, um die Grundlage für die betriebsbezogene Gliederung der Untersuchung beizubehalten. Für die Anrechnung der Bestandsumsätze des Vorhabens (vor allem des SB-Warenhauses) wurden die sortimentsbezogenen Bestandsumsätze in Ansatz gebracht, da ansonsten vor allem im Lebensmittelbereich zu hohe (da durch die geplanten Lebensmittelmärkte nicht mehr angebotene Sortimente) Bestandsumsätze Berücksichtigung finden würden.

Herleitung des Vorhabenumsatzes

Die Herleitung der Umsatzprognosen des Vorhabenumsatzes ist der vorgelegten Auswirkungsanalyse im Einzelnen zu entnehmen. In Ergänzung werden nochmals folgende Aspekte herausgestellt:

- Mit dem unter Berücksichtigung der Anregungen und Bedenken aus der ersten Offenlage modifizierten Bebauungsplan werden nunmehr weiter konkretisierte Festsetzungen zu den zulässigen Betrieben, Sortimenten und zu den Betriebsgrößen vorgenommen. Damit wird der durch Beschlüsse manifestierte politische Wille umgesetzt, dass sich die Weiterentwicklung des Planstandortes überwiegend auf den größeren Einzelhandel konzentrieren soll, der nicht in die gefestigten Baustrukturen der Königstraße integrierbar ist.
- Die Festsetzungen des nach der ersten Offenlage modifizierten Bebauungsplanes setzen nunmehr diese Planungsziele in großer Regelungstiefe um. Auch ist damit sichergestellt, dass die im Rahmen der Auswirkungsanalyse unterstellte Betriebsgrößen- und Sortimentsstruktur von den textlichen Festsetzungen genau abgebildet wird.
- 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 Vorkassenzonen) 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 eine 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 von ca. 7 Mio. € (vgl. hierzu auch Hahn-Report 2012¹) zugrunde gelegt, der angesichts der hohen Filialdichte im Umfeld (u. a. Aldi in Bornheim-Am Hellenkreuz und -Hersel, -Merten, Bonn-Dransdorf, -Tannenbusch, Alfter, Lidl in Bornheim-Kardorf, -Hersel, Bonn-Dransdorf, Netto in Bornheim-Königstraße, Penny in Bornheim-Roisdorf) ebenfalls als Maximalwert zu bewerten ist.
- Auch für Drogeriewaren ist eine Berücksichtigung der Angebots- und Nachfragesituation zur Bewertung des projektbezogenen Worst-Case angebracht. 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. Die Ansiedlung einer Parfümerie ist mit den nach der ersten Offenlage modifizierten Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr vereinbar, weil nunmehr lediglich ein Drogeriemarkt realisiert werden kann.
- Für den geplanten Elektrofachmarkt wird aufgrund der vergleichsweise großen Verkaufsfläche von über 3.000 m² Verkaufsfläche mit ca. 6.300 € je m² Verkaufsfläche eine Flächenproduktivität unterstellt, die leicht unter dem Durchschnitt des internationalen Filialnetzes der MediaMarkt-Saturn-Gruppe liegt. Eine Flächenleistung von über 7.000 € je m² (internationaler Durchschnitt lt. 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 Elektrofachmärkten im Zusammenhang mit dem Bedeutungsgewinn des Onlinehandels weiter verstärken wird.

Die durch die J+K-Kommentierung angeführten Kriterien für eine höhere Umsatzleistung sind nicht stichhaltig, da es sich bei einem Fachmarkt mit ca. 3.200 m² Verkaufsfläche um einen auch im regionalen Vergleich überdurchschnittlich großen Anbieter handelt. So weisen die Wettbewerber Bielinsky, ProMarkt (zwischen-

1

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.

zeitlich von Bielinsky übernommen, wird künftig als Expert-Fachmarkt weitergeführt) und Conrad Electronics in Bonn jeweils ca. 1.700 - 2.000 m², ProMarkt in Brühl (zwischenzeitlich in das Fachmarktkonzept von Electronic Partner EP überführt) ca. 1.500 m² und der geplante Saturn-Fachmarkt in Hennef ca. 2.500 m² auf. Nur der bereits lange am Markt etablierte Saturn im Huma-Park in St. Augustin mit ca. 3.500 m² und der voraussichtlich noch in 2013 eröffnende MediaMarkt in der Bonner Innenstadt weisen mit ca. 4.000 m² größere Verkaufsflächen als das Planvorhaben auf.

Hinzu kommt, dass sich der Standort weder in einer großen City noch an einem Standort mit hoher Verkehrszentralität befindet und die räumliche Ausdehnung des Marktgebietes vergleichsweise begrenzt ist

- Für Sportartikel wurde eine Flächenproduktivität von ca. 3.000 € je m² Verkaufsfläche angesetzt, die auch im Facheinzelhandel als oberer Planungsansatz anzusetzen ist (vgl. BBE-Struktur- und Marktdaten im deutschen Einzelhandel 2010).

Zu 2.3 Angebots- und Nachfrageanalyse

Keine Aussagen zu Nahversorgungszentren

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

Für Tannenbusch und Dransdorf sind die zu prognostizierenden Auswirkungen ergänzend wie folgt zu bewerten:

Die Nahversorgungssituation ist in Dransdorf vor allem durch den in den letzten Jahren entwickelten Verbundstandort Edeka/ Aldi/ Rossmann am Vorgebirgsbahnweg (D-Zentrum Dransdorf) und durch einen Lidl Discountmarkt am Gewerbestandort Justus-Liebig-Straße geprägt. Im C-Zentrum Neu-Tannenbusch sind als wichtige Nahversorgungsanbieter ein Hit-Markt, ein Aldi und ein dm Drogeriemarkt in Verbindung mit ergänzenden Fachgeschäften ansässig. In Tannenbusch-Süd besteht darüber hinaus ein Penny-Markt. Eine wichtige Versorgungsfunktion im Bonner Norden kommt auch dem Edeka-Markt am Gewerbestandort Bornheimer Straße zu. Der Umsatz der nahversorgungsrelevanten Wettbewerber im zentralen Versorgungsbereich Dransdorf wird von der BBE auf ca. 16 Mio. € eingeschätzt. Im Stadtteilzentrum Neu-Tannenbusch ist der projektrelevante Umsatz mit ca. 40 Mio. € zu beziffern. Die Umsatzeinbußen werden sich in beiden Zentren auf max. 3 % des derzeitigen Umsatzes belaufen. Angesichts der bedarfsgerechten Nahversorgungsausstattung in den Zentren sind daher betriebsgefährdende Auswirkungen auszuschließen.

Keine Aussagen zu Gesamtverkaufsflächen und –umsätzen im Untersuchungsraum

Für die Bewertung der zu erwartenden städtebaulichen Auswirkungen des Planvorhabens sind vor allem die zentralen Versorgungsbereiche sowie die wesentlichen Wettbewerbsbetriebe an sonstigen Standorten im Untersuchungsraum zu betrachten. Eine flächenhafte Erhebung aller Betriebe ist angesichts der zu erwartenden Wettbewerbswirkungen und vor allem der städtebaulichen Bewertung dagegen entbehrlich.

Berücksichtigung von Wettbewerbsplanungen

Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wurden bekannte Wettbewerbsplanungen berücksichtigt, die voraussichtlich zum Zeitpunkt der Eröffnung des projektierten Ein-

kaufszentrums bereits realisiert wurden. Dabei konnte u. a. für das Nahversorgungszentrum „Am roten Boskop“ in Bornheim-Merten auf eine projektbezogene Auswirkungsanalyse zurückgegriffen werden. Für die Planobjekte, für die keine solche Analyse zur Verfügung stand, wurden eigene Schätzungen der Auswirkungen eingepflegt. Unter den sonstigen Planungen im Wettbewerbsumfeld ist insbesondere der am Standort Friedensplatz in der Bonner Innenstadt projektierte Mediamarkt hervorzuheben, der nach aktuellen Informationen (Stand Anfang November 2013) – wie in der BBE-Analyse angenommen – noch im Dezember 2013 eröffnet wird. Dieser Markt wird somit seinen Markteintritt weit vor einer möglichen Realisierung des EKZ Roisdorf vollzogen haben.

Vor diesem Hintergrund ist der von den eingeschalteten Gutachtern gewählte Analyseansatz, alle konkret in Realisierung befindlichen Planungen im Wettbewerbsumfeld als Bestand in die Umverteilungsprognose einzustellen, zweifelsfrei begründbar. Ansonsten würden die im Gutachten getroffenen Aussagen zu den Kaufkraftbewegungen im Einzugsgebiet auf unrealistischen Annahmen beruhen.

Relation der Flächenproduktivität von Bestand und Planung

Die Bewertung der Umsatzdaten von Bestand und Planung wurde im Rahmen der BBE-Fortschreibung der Auswirkungsanalyse umfassend dargestellt. Mit der Modifizierung der B-Plan-Festsetzungen wurde die Argumentation der Betriebsgrößenstrukturen gestärkt.

Das angeführte Acocella-Gutachten zur Einzelhandelssituation in Bonn datiert aus dem Jahre 2006, so dass die angeführten Datengrundlagen ca. 7 – 8 Jahre alt sind und somit sowohl im Hinblick auf den Verkaufsflächenbesatz als auch die sortimentsbezogene Umsatztätigkeit - angesichts der Veränderungen im stationären wie elektronischen Handel – nur noch eine sehr eingeschränkte Aussagekraft besitzen

Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen

Zur Abgrenzung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens bestehen aktuell unterschiedliche Abgrenzungen. Dabei ist insbesondere die Frage der Berücksichtigung von E-Commerce-Ausgaben von Bedeutung, da hier große Wechselwirkungen mit dem stationären Einzelhandel bestehen. Die im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie in der Fortschreibung der Auswirkungsanalyse verwendeten Kaufkraftwerte beziehen sich nur auf den stationären Einzelhandel.

Belastbarkeit der Eingangswerte/ Vorwurf der Beliebigkeit der Marktanteile

Für die Bewertung des Planvorhabens sind im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die maximal möglichen Umsätze zu unterstellen. Dabei sind die vorhabenbezogenen sowie die angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen. Durch die Änderung der Kaufkraftbasis lassen sich zwar sortimentsbezogene Verschiebungen der anzusetzenden Kaufkraft feststellen, im Sinne der Anforderungen an eine Worst-Case-Betrachtung wurden jedoch keine Änderungen der maximal unterstellten Planumsätze vorgenommen. Die Darstellung der Kaufkraftabschöpfung lässt Aussagen zur Umsatzherkunft bei maximaler Sortimentsbelegung und Umsatztätigkeit zu.

Zu 2.4 Einzugsgebiet und Annahmen zur Umsatzherkunft

Unplausible Zonierung des Einzugsgebietes

Die nachträgliche Zonierung des Einzugsgebietes stellt eine Klarstellung der zugrundeliegenden Prognoserechnung dar, so dass der Vorwurf eines „kosmetischen Eingriffs“ nicht haltbar ist. So wurde mit der Fortschreibung des BBE-Gutachtens lediglich eine feinere Zonierung des Einzugsgebietes vorgenommen. Dies wurde insbesondere deshalb vorgenommen, um entsprechenden Anregungen der Bundesstadt

Bonn und der Gemeinde Alfter aus der frühzeitigen Beteiligung nachzukommen. Dabei wurde eingefordert, die Prognosezahlen zur Kaufkraftabschöpfung deutlicher auf die administrativen Grenzen zu fokussieren.

Unplausible Abschöpfungsquoten innerhalb des Einzugsgebietes (Drogeriewaren)

Bei der Bewertung der Abschöpfungsquoten wurden die bestehenden Einkaufsorientierungen der Bürger berücksichtigt und deren zu erwartende Veränderungen durch das Planvorhaben dargestellt. Für die Alfterer Bürger wurde dabei für den Analyse-0-Fall eine hohe Einkaufsorientierung nach Alfter-Oedekoven, nach Bonn-Duisdorf, Bonn-Dransdorf und sonstige Wettbewerber in Bonn sowie nach Bornheim (insbesondere dm Drogeriemarkt am Standort „Am Hellenkreuz“) berücksichtigt. Diese Einkaufsorientierungen wurden zwischenzeitlich auch durch das CIMA-Einzelhandelskonzept der Gemeinde Alfter bestätigt. So geben 57 % der Probanden bei einer im Januar 2013 im Alfterer Gemeindegebiet durchgeführten telefonischen Bürgerbefragung an, Drogerieartikel bevorzugt in Bonn einzukaufen. 10 % der Befragten nannten Bornheim, nur 29 % den Alma-Einkaufspark sowie andere Alfterer Angebotsstandorte als bevorzugte Einkaufsziele (Quelle: CIMA Beratung + Management GmbH: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Gemeinde Alfter, Köln, Juni 2013).

Abschläge für bestehende Umsätze am Vorhabenstandort

Die am Standort ansässigen Betriebe Toom SB-Warenhaus, Siemes Schuhcenter und Apotheke werden in der Projektplanung aufgehen, da eine Überbauung der derzeitigen Standorte vorgesehen ist. Durch die B-Plan-Festsetzungen ist die Integration der Betriebe Schuhfachmarkt und Apotheke gesichert. Dagegen ist die Realisierung eines SB-Warenhauses dann nicht mehr möglich. Das SB-Warenhaus (ca. 5.000 m² Verkaufsfläche) weist aktuell auf rund der Hälfte der Verkaufsfläche Nonfood-Sortimente auf. So wurden zum Erhebungszeitpunkt beispielsweise Glas/ Porzellan/ Keramik/ Haushaltswaren/ Geschenkartikel auf über 1.000 m², Elektronikwaren auf rd. 400 m² und Bekleidung auf rd. 100 m² im Toom-Markt angeboten. Insofern ist es methodisch richtig, die heute bereits am Standort realisierten Umsätze in die Prognose der Zielumsätze des Planfalls einzustellen.

Vorwurf der unterproportionalen Auswirkungen für Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen

Bei der Bewertung sind die Wettbewerbsstrukturen zu berücksichtigen. Insbesondere in den Sortimenten Bekleidung, Sport und Elektrowaren hat das Oberzentrum Köln eine regionale Ausstrahlungskraft, so dass Kaufkraftabflüsse aus dem Untersuchungsraum bestehen. In der telefonischen Bürgerbefragung zur Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2006 konnte z. B. eine Einkaufsorientierung der Bornheimer Bevölkerung für Einkaufsorte außerhalb des Untersuchungsraumes (u. a. Köln) bei Bekleidung und Unterhaltungselektronik von jeweils ca. 25 % ermittelt werden. Die von Seiten des Büros Junker + Kruse bemühte Gegenüberstellung von Umsatz in den untersuchten zentralen Versorgungsbereichen und der Kaufkraft im Untersuchungsraum ist nicht dazu geeignet, die Einkaufsverflechtungen in der Region Köln/ Bonn darzustellen, da u. a. ausgeblendet wird, dass das Marktgebiet der Bonner Innenstadt weit über den für das Planvorhaben untersuchten Raum hinausreicht und die Angebotsstrukturen bei Bekleidung und Elektrowaren sehr unterschiedlich sind.

Für den Elektrobereich ist auch in einer Worst-Case-Betrachtung von einer „besonderen Betroffenheit“ der Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auszugehen, da hier mehrere relevante Wettbewerbsbetriebe ansässig sind. In einer Worst-Case-Betrachtung wird dabei sogar eine Wettbewerbswirkung auf relativ weit entfernte Mittelzentren (u. a. Rheinbach, Meckenheim) unterstellt, da im Untersuchungsraum eine unterdurchschnittliche Ausstattung im Sortimentsbereich Elektro vorhanden ist. Dabei ist jedoch der Darstellung zu widersprechen, die in zentralen Versorgungsbe-

reichen ansässigen Anbieter würden unterproportional von den prognostizierten Umverteilungseffekten betroffen (vgl. hierzu auch die absoluten Werte der Umsatzumverteilung, die sich neben den vorgenannten Betrieben vor allem auf die Elektrofachmärkte in Bonn und Brühl beziehen).

Im Hinblick auf die Umverteilungseffekte für die Königstraße ist zunächst festzuhalten, dass neben der Nahversorgung nur ein begrenzter Wettbewerbsbesatz im Bereich der Bekleidung besteht. Gleichzeitig ist darauf zu verweisen, dass durch die Bornheimer Bekleidungsbetriebe per Saldo nur rund ein Drittel der Bornheimer Kaufkraft gebunden werden kann (vgl. Fortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes 2010/ 2011). Deshalb würde auch bei einer Ansiedlung eines kleinteiligen Fachgeschäftsbesatzes im projektierten Einkaufszentrum per Saldo eine Verbesserung der Versorgungsfunktion des Mittelzentrums eintreten. Allerdings wären in diesem Fall die Wettbewerbswirkungen auf den an der Königstraße ansässigen Einzelhandel größer. Ob für diesen Fall ein Umschlagen der wettbewerblichen Wirkungen in städtebauliche Wirkungen eintreten würde, kann dahinstehen, da für die Worst-Case-Betrachtung nicht ein theoretischer Maximalfall zu bewerten ist, sondern ein unter den gegebenen Rahmenbedingungen zu unterstellender Fall mit den denkbar höchsten Auswirkungen.

Für das projektierte Einkaufszentrum sind nach dem zur zweiten Offenlage vorliegenden Bebauungsplanentwurf nunmehr Festsetzungen vorgesehen, die den kleinflächigen Einzelhandel auf wenige Betriebe beschränken. Nach dem Bebauungsplan kann somit kein Betriebsformenmix realisiert werden, der von Klein- und Kleinstbetrieben dominiert wird. Insofern ist ein Prognoseszenario, dass die Auswirkungen überwiegend kleinteiliger Ladennutzungen bewertet, im Planungszusammenhang nicht erforderlich.

Gleiches gilt für die Belegung der Verkaufsflächen für Nahrungs- und Genussmittelbetriebe. Die modifizierten Bebauungsplan-Festsetzungen konkretisieren die möglichen Nutzungen soweit, dass neben einem modernisierten Vollsortimenter (als Ersatz für den ansässigen Toom) nur ein weiterer Discountmarkt realisierbar ist. Insofern prüft das BBE-Gutachten exakt die Betriebe, die nach dem nunmehr nochmals modifizierten Bebauungsplan im Einkaufszentrum zulässig sind. Die Aussage des Gutachters, dass sich die Wettbewerbswirkungen des Planvorhabens im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vor allem auf andere Discountmärkte und dabei insbesondere auf die bestehenden Aldi-Filialen im Umfeld richten werden, ist somit vor dem Hintergrund der nunmehr weiter konkretisierten Bebauungsplan-Festsetzungen zweifelsfrei aufrechtzuerhalten.

Zentraler Versorgungsbereich Hersel

Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurden die in der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgeschlagenen räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche mit der Bezirksregierung Köln abgestimmt. Aufgrund der Darstellung eines Bereiches für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) wurde der Ergänzungsbereich zum Nahversorgungszentrum Hersel nicht als zentraler Versorgungsbereich aufgenommen. Dies stellt auch die Grundlage für die Einordnung in die Wirkungsanalyse dar.

Die Stadt Bornheim beabsichtigt, den zentralen Versorgungsbereich um den angrenzenden Bereich der Roisdorfer Straße (sog. Ergänzungsbereich) zu erweitern, dies setzt jedoch eine Änderung des Regionalplanes voraus. Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und des Regionalplanes soll im Jahre 2014 eingeleitet werden.

Im Untersuchungszusammenhang ist nicht von Relevanz, ob sich die an der Roisdorfer Straße in Hersel bereits ansässigen Betriebe Rossmann, Aldi und Daniels inner-

halb eines bereits planerisch festgelegten zentralen Versorgungsbereichs befinden. Entscheidend ist vielmehr, dass die städtebauliche Planung der Stadt Bornheim, innerhalb des mit dem Einzelhandelskonzept Bornheim vorgeschlagenen Ergänzungsbereichs langfristig stabile Nahversorgungsstrukturen zu entwickeln durch das Einkaufszentrum Roisdorf nicht behindert wird. Hierzu trifft das eingeholte Gutachten eindeutige Aussagen und zeigt auf, dass die in Hersel ansässigen Betriebe zwar Umsatzverluste hinzunehmen hätten, diese aber nicht in ihrer Existenz gefährdet werden.

Zu 2.6 Umschlagen der absatzwirtschaftlichen in städtebauliche Auswirkungen

Versorgungsbedeutung der Stadt Brühl/ Umverteilung im Elektrobereich

Die hohe Versorgungsbedeutung der Stadt Brühl - insbesondere für die Bevölkerung der nördlichen Bornheimer Vorgebirgsorte - wurde bereits bei der im Rahmen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept für die Stadt Bornheim durchgeführten Bürgerbefragung festgestellt. Insbesondere im Elektrobereich ist daher bei Ergänzung eines Fachmarktangebotes in Bornheim eine Änderung der Einkaufsorientierung zu erwarten.

Keine vertiefende städtebauliche Bewertung (u. a. Bornheim, Brühl)

Für die städtebauliche Bewertung des Vorhabens ist entscheidend, ob zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Funktionalität beeinträchtigt werden oder die Nahversorgung in Wohngebieten nachteilig beeinflusst wird. Diese nachteiligen Auswirkungen wären zu unterstellen, wenn infolge der geplanten Einzelhandelsansiedlungen solche Betriebe geschlossen werden, die für die Funktionsfähigkeit bestehender Versorgungszentren wichtig sind, ohne dass adäquate Nachnutzungen realisiert werden können. Die Entwicklungsfähigkeit von zentralen Versorgungsbereichen wäre dann beeinträchtigt, wenn bei Realisierung der Projektplanung die Chancen bestehender Betriebe zur Anpassung an Marktentwicklungen oder die Entwicklungschancen zum Ausbau zentraler Versorgungsbereiche eingeschränkt würden.

Städtebaulich relevante Auswirkungen liegen somit 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 und das Planvorhaben (geplante) Ansiedlungen in (anderen) zentralen Versorgungsbereichen verhindern könnte.

Die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere Innenstädte der Region) weisen gefestigte Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen auf, so dass u. a. sog. Vorschädigungen nicht zu berücksichtigen sind. Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Strukturen und der zu erwartenden Höhe der Umverteilungen können wesentliche Beeinträchtigungen der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit ausgeschlossen werden.

Auch für die Königstraße sind trotz schwieriger struktureller Rahmenbedingungen gefestigte Strukturen vorhanden. Der Edeka-Markt übernimmt als einziger größerer Einzelhandelsbetrieb - trotz seiner Randlage - Magnetfunktionen für den fußläufigen Einkaufsverkehr entlang der Königstraße. Gleichzeitig stellt er gemeinsam mit dem im Rahmen des Planvorhabens vorgesehenen Modernisierung des Toom-Marktes den einzigen Lebensmittelvollversorger für einen Nahversorgungsbereich mit den Stadtteilen Bornheim, Roisdorf und Brenig dar, in dem die Einwohner für Nahrungs- und Genussmittel über ein Kaufkraftpotenzial von ca. 35 Mio. € verfügen. Eine Betriebsgefährdung dieses wichtigen innerstädtischen Betriebes ist angesichts der Modernisierung eines bereits heute ansässigen Betriebes und der Ansiedlung eines weiteren Discountmarktes nicht zu erwarten.

Keine Bewertung der Schwerpunktverschiebung

Die Stadt Bornheim weist als Mittelzentrum kein bedarfsgerechtes Einzelhandelsangebot auf. Angebotsergänzungen sind vor allem im innenstadtypischen Angebotsbereich der zentrenrelevanten Sortimente notwendig. Innerhalb der Flächengemeinde stellt der Bereich der Königstraße den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich dar, der jedoch über keine ausreichende Entwicklungsflächen zum bedarfsgerechten Ausbau des zentrenrelevanten Angebotes für eine Stadt mit knapp 50.000 Einwohnern verfügt. Demgemäß wurde dem Rathausumfeld planerisch die Funktion eines Ergänzungsstandortes für den überwiegend großflächigen Einzelhandel zugeschrieben. Mit den Bebauungsplanfestsetzungen werden die Entwicklungsmöglichkeiten auf ein verträgliches Maß beschränkt.

Abgrenzung des Hauptzentrums Bornheim

Die dargestellte sachliche Auseinandersetzung zum Thema belegt, dass das Vorhaben EKZ Roisdorf eine wesentliche Maßnahme zur Entwicklung eines bisher funktional minder ausgestatteten zentralen Versorgungsbereiches darstellt. Dass die Planung stattfindet, ist der nachvollziehbare Beleg dafür, dass die Planungsüberlegungen des Flächennutzungsplans zur Entwicklung eines Hauptzentrums Bornheim/Roisdorf durch den Einsatz des planungsrechtlichen Instrumentariums auch wirklich realisiert werden können. Und spätestens mit der Eröffnung ergibt sich eine Nutzungsdichte und –vielfalt, die den Standortbereich unzweifelhaft zu einem zentralen Versorgungsbereich qualifiziert.

Mit Schreiben vom 03.09.2013 hat die Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die vorgelegte Bauleitplanung an die Ziele und Grundsätze der Landesplanung angepasst ist. Damit ist auch die Zuordnung des Standortes zum Hauptzentrum bestätigt worden.

Beschluss:

Der Anregung wird insofern gefolgt, dass die Betriebsfestsetzungen der Einzelhandelsbetriebe in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan konkretisiert werden. Mit diesen geänderten Festsetzungen wird der Bebauungsplanentwurf erneut offengelegt. Den Anregungen in den anderen Punkten wird nicht gefolgt.

Inhaltsangabe

1.	Stellungnahme 1.....	1
2.	Stellungnahme 2.....	1
3.	Stellungnahme 3.....	6
4.	Stellungnahme 4.....	7
5.	Stellungnahme 5.....	9
6.	Stellungnahme 6.....	10
7.	Stellungnahme 7.....	12
8.	Stellungnahme 8.....	14
9.	Stellungnahme 9.....	16
10.	Stellungnahme 10.....	17
11.	Stellungnahme 11.....	20
12.	Stellungnahme 12.....	23
13.	Stellungnahme 13.....	25
14.	Stellungnahme 14.....	27
15.	Stellungnahme 15.....	27
16.	Stellungnahme 16.....	28
17.	Stellungnahme 17.....	29
18.	Stellungnahme 18.....	30
19.	Stellungnahme 19.....	31
20.	Stellungnahme 20.....	32
21.	Stellungnahme 21.....	33
22.	Stellungnahme 22.....	33
23.	Stellungnahme 23.....	34
24.	Stellungnahme 24.....	35
25.	Stellungnahme 25.....	36
26.	Stellungnahme 26.....	38
27.	Stellungnahmen 27.1 - 27.5.....	39
28.	Stellungnahme 28.....	47
29.	Stellungnahme 29.....	63
30.	Stellungnahme 30.....	65
31.	Stellungnahme 31.....	68
32.	Stellungnahme 32.....	86
33.	Stellungnahme 33.....	88
34.	Stellungnahme 34.....	91
35.	Stellungnahme 35.....	109
36.	Stellungnahme 36.....	127
37.	Stellungnahme 37.....	145
38.	Stellungnahme 38.....	147
39.	Stellungnahme 39.....	149
40.	Stellungnahme 40.....	151
41.	Stellungnahme 41.....	152
42.	Stellungnahme 42.....	153
43.	Stellungnahme 43.....	154
44.	Stellungnahme 44.....	156
45.	Stellungnahme 45.....	156
46.	Stellungnahme 46.....	157
47.	Stellungnahme 47.....	161

48.	Stellungnahme 48.....	164
49.	Stellungnahmen 49.1 und 49.2	167
50.	Stellungnahme 50.....	167
	Inhaltsangabe	175