Bebauungsplan Ro 17 in der Ortschaft Roisdorf

Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

1. PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen
Schreiben vom 26.06.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Der räumliche Ausdehnungsbereich des in der Stellungnahme beigefügten Übersichtsplans schließt die Flächen des erweiterten Geltungsbereichs des Bebauungsplans vollständig mit ein. Eine Änderung dieses Bebauungsplangebiets ist nicht vorgesehen. Da sich nach dem Ergebnis der Stellungnahme keine Leitungen der genannten Eigentümer bzw. Betreiber innerhalb des Bebauungsplangebiets befinden, ist eine weitere Abstimmung oder Benachrichtigung im Planverfahren nicht erforderlich.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

2. Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel
Schreiben vom 27.06.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme

3. Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf,
Schreiben vom 27.06.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Die Inhalte der Stellungnahme wurden mit Aufnahme des Hinweises „Kampfmittel“ im Bebauungsplan bereits zum größten Teil mit berücksichtigt. Der bestehende Hinweis wird jedoch auf Grundlage der aktuellen Stellungnahme angepasst. Dabei wird das zwischenzeitlich geänderte Aktenzeichen übernommen sowie auf das „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ anstelle des „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ hingewiesen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der bestehende Hinweis wird angepasst.

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

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Im Bebauungsplan wird der bestehende Hinweis zur „Abfallwirtschaft“ ergänzt. Dabei wird die einzuhaltende Frist von 4 Wochen zur Vorabinformation des Unternehmens über den Beginn von Baumaßnahmen entsprechend aufgenommen. Zudem wird zusätzlich auf die Einhaltung der BGI 5104 (BG-Information, Sicherheitstechnische Anforderungen an Straßen und Fahrwege für die Sammlung von Abfällen) der Berufsgenossenschaft für Fahrzeughaltungen (BGF) als insgesamt einzuhaltende Vorgabe hingewiesen.

Beschluss:
Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der bestehende Hinweis wird angepasst und ergänzt.

5. Erftverband, Postfach 1320, 50103 Bergheim
Schreiben vom 03.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
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 entsprechend den Vorgaben des BauGB gewährleistet. Die abschließende Klärung über den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet III B der Wassergewinnungsanlage Urfeld und den in diesem Zusammenhang einzuhaltenden Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind Festsetzungen wie z.B. die wasserdurchlässige Herstellung von ebenerdigen Stellplatz- und Hofflächen zur Versickerung von anfallendem gering verschmutztem Wasser dieser Flächen nicht möglich. Es erfolgt jedoch eine Festsetzung zur Herstellung von begrünten Dächern, die im Zusammenhang mit einer Überschreitung der Grundflächenzahl von 0,8 anteilig zu errichten sind. Damit soll ein Ausgleich für das zusätzliche Maß der Versiegelung des Bodens erreicht werden. Zudem kann damit eine teilweise Rückhaltung des Abflusses von Niederschlagswasser erreicht werden.

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, sind darüber hinaus keine auf den grundsätzlichen Eingriff zurückführenden ökologischen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

6. Stadt Wesseling, Der Bürgermeister, 50387 Wesseling
Schreiben vom 01.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme

7. Interroute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow,
Schreiben vom 04.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme

8. Vodafone D2 GmbH, D2-Park, 40878 Ratingen,
Schreiben vom 11.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Der Hinwies auf das Nichtvorhandensein von Glasfaserleitungen und Kabelschutzrohren innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis „Schutz von Anlagen der Deutschen Bahn AG“ im Bebauungsplan wird jedoch in Abstimmung mit dem Unternehmen aufrecht erhalten, da sich dieser Hinweis neben der Beachtung von vorhandenen Kabeltrassen des Unternehmens innerhalb der Flächen der Deutschen Bahn AG gleichermaßen auch auf die Lage von Kabeltrassen der Deutschen Bahn AG im engen räumlichen Zusammenhang bezieht.

Beschluss:
Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

9. Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim
Schreiben vom 04.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Der Hinweis auf die möglicherweise notwendige Herstellung einer privaten Niederschlagswasserrückhaltung, die im Zuge einer detaillierten Entwässerungsplanung zu prüfen ist, wird zur Kenntnis genommen. Weitere Festsetzungen im Bebauungsplan werden in diesem Zusammenhang nicht vorgenommen. Eine detaillierte Entwässerungsplanung in Abhängigkeit der abschließenden Dimensionierung des Vorhabens ist im Zuge der Baugenehmigung vom Investor zu erbringen und mit den dafür zuständigen Genehmigungsbehörden abzustimmen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

10. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Postfach 120161, 53874 Euskirchen
Schreiben vom 04.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Die Darstellung der Kostentragung zur Herstellung von möglichen Schallschutzmaßnahmen gegen den Straßenlärm im Bereich der Straßen L 118 / L 183 n und L 281 sowie die in diesem Zusammenhang nicht mögliche Anspruchsgeltendmachung gegenüber dem Landebetrieb Straßenbau NRW wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss:
Kenntnisnahme

11. Wasserverband Südliches Vorgebirge, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim
Schreiben vom 08.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme

12. Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, Fachgebiet 3.4, 53347 Alfter,
Schreiben vom 19.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Die Aufrechterhaltung der Befürchtung zur Entstehung zentrenschädlicher Kaufkraftabflüsse für die Gemeinde Alfter wird zur Kenntnis genommen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die bereits abgegebene Stellungnahme der Stadt Bornheim im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange verwiesen:

„(...) Nach dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel sind jedoch mit keinem der relevanten Sortimente wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten, so dass zentrenschädliche Auswirkungen ausgeschlossen werden können.

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

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

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

Das Hauptzentrum übernimmt nach dem Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept der Stadt Bornheim die gesamtstädtische Versorgungsfunktionen, demgemäß ist zur Bewertung der Regelvermutungsgrenze des Beeinträchtigungsverbotes als Ziel 3 des LEP-Entwurfs die Gegenüberstellung des Planumsatzes und der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, welches hier das gesamte Stadtgebiet der Stadt Bornheim als be-

troffener Gemeindebereich ist, vorzunehmen. Da nach dem Ergebnis der Auswirkungsanalyse zum Einzelhandel durch die Planung keine wesentlichen Auswirkungen auf die Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bornheim sowie der benachbarten Kommunen zu erwarten sind, wird kein Verstoß gegen das Beeinträchtigungsverbot gesehen. Die städtebaulichen Belange der Gemeinde Alfter wurden mittels der Bewertung der sortimentsspezifischen Auswirkungen der Planung mit berücksichtigt.“

Für Alfter-Ort ist nach dem zwischenzeitlich vorgelegten CIMA-Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Sicherung der Nahversorgung als Ziel formuliert (Nahversorgungszentrum für die Ortsteil-Bevölkerung). 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.

Die Ergebnisse stützen die im Rahmen der Auswirkungsanalyse dargelegten Prognosen, da sich durch das Planvorhaben in Bornheim ausgelöste Umverteilungen innerhalb der Gemeinde Alfter vor allem auf vergleichbare Angebote im Gewerbegebiet Oedekoven (Discountmarkt und SB-Warenhaus/ Verbrauchermarkt) beziehen werden, die heute ein Großteil der Versorgung übernehmen. Die Nahversorgungsfunktion des Supermarktes in Alfter-Ort für die im Ortsteil ansässigen gut 8.000 Einwohner wird hingegen nur in geringem Maße tangiert. Dies resultiert in erster Linie daraus, dass in einem „gesättigten Markt“ das Einkaufsverhalten der Verbraucher nicht grundlegend verändert wird. In erster Linie werden Kunden angezogen, die bereits heute eine hohe Mobilität zeigen. Damit belegt das Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Alfter mit seinen Aussagen zur Einkaufsorientierung der Bürger und den Entwicklungsvorschlägen, dass das projektierte Einkaufszentrum nur geringe Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereich der Gemeinde Alfter und deren Entwicklungsfähigkeit haben wird.

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. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg
Schreiben vom 24.07.2013

<u>Stellungnahme der Stadt Bornheim</u>

<u>Abwasserbeseitigung:</u>
Die mögliche Art der Niederschlagswasserbeseitigung wurde auf planungsrechtlicher Ebene in der Begründung zum Bebauungsplan aufgeführt. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens wird auf die grundsätzliche Möglichkeit zur Herstellung von Versickerungsanlagen für das unverschmutzte Niederschlagswasser sowie auf den Einbau von Zisternen zur Brauchwassernutzung hingewiesen. Die abschließende Klärung über den Umgang mit dem anfallenden Niederschlagswasser wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

<u>Grundwasser- und Bodenschutz:</u>
Nach Abstimmung mit dem Fachbereich Grundwasser- und Bodenschutz des Rhein-Sieg-Kreises, Amt für technischen Umweltschutz, befindet sich die Grundwassermessstelle im Eigentum eines Privatunternehmens. Nach Auskunft des Privatunter-

nehmers wird die Grundwassermessstelle nicht mehr benötigt. In Abstimmung mit diesem Unternehmen ist ein Rückbau dieser Messstelle möglich. Die dabei zu beachtenden technischen Auflagen werden als Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Immissionsschutz:
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird der RdErl. „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ vom 13.09.2012 berücksichtigt. Weitere Berücksichtigungen im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens sind daher nicht notwendig.

Einsatz erneuerbarer Energien:
Der zwingende Einsatz erneuerbarer Energien wird im Bebauungsplan nicht explizit festgesetzt. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie anderer Anlageformen zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom wird nach den Festsetzungen des Bebauungsplans jedoch grundsätzlich nicht verwehrt. Bei der Errichtung von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie werden lediglich baugestalterische Festsetzungen getroffen, mit denen eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden werden soll. Zudem sind bei geplanten Eingriffen in den Boden bezüglich möglicher Erdwärmesondierungen u.ä. die Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung der Bezirksregierung Köln, vom 24.05.1994 einschließlich der 1. Änderung vom 04.02.1999 und der 2. Änderung vom 26.01.2005 zu beachten.

Straßenverkehrsamt:
Die Realisierung des Umbaus des Knotenpunktes Bonner Straße / Herseler Straße / Siegesstraße hin zu einem Kreisverkehrsplatz mit daraus resultierender verbesserter Leistungsfähigkeit ist vorgesehen. Das Vorhaben befindet sich derzeit in der Planungsphase und wird mit den zuständigen politischen Gremien und dem Straßenbaulastträger weiter abgestimmt. Es wurde zu dem geplanten Bypass die Realisierungsmöglichkeit eines weiteren geprüft. Bei Realisierung des zweiten Bypasses wird die Qualitätsstufe B erreicht.

Die Realisierbarkeit der Signalisierung im Bereich Bonner Straße / Brunnenstraße als weitere Empfehlung des Verkehrsgutachtens wird geprüft.

Natur- und Landschaftsschutz:
Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Die Umsetzung wird damit planungsrechtlich gesichert.

Die Pflanzliste des Bebauungsplans wurde zwischen der Stadt Bornheim und den zuständigen Fachabteilungen des Rhein-Sieg-Kreises inhaltlich abgestimmt und als solche beschlossen. Eine Änderung der Pflanzliste wird daher nicht vorgenommen.

Bei der Darstellung der geplanten Baumstandorte im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans handelt es sich um eine nachrichtliche Darstellung. Darauf wird in den Hinweisen zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans hingewiesen. Die technische Ausbauplanung des Kreisverkehrs erfolgt im Anschluss an das Planverfahren. Die genaue Verortung der geplanten Baumstandorte wird daher im Planverfahren nicht vorgenommen. Die betreffenden Flächen für die Baumstandorte sind jedoch als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Realisierung der Baumstandorte ist daher mit dem öffentlichen Zugriff auf diese Flächen planungsrechtlich gesichert. Die planungsrechtliche Verortung der Baumstandorte aufgrund möglicher Belange des ökologischen Ausgleichs ist nicht erforderlich.

Beschluss:

Die Hinweise zu den Auflagen beim Rückbau von Grundwassermessstellen und zu den RdErl. „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung“ vom 13.09.2012 wird in die Hinweise unter Punkt aufgenommmen.

Den weiteren Stellungnahmen wird nicht gefolgt.

14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf,
Schreiben vom 26.07.2013 und 20.08.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme

15. Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt Berliner Platz 2, 53103 Bonn
Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Mallfläche
Die Mallfläche ist in den Berechnungen und Darlegungen der Gesamtverkaufsfläche nicht enthalten, da eine Nutzung der Flächen des Sondergebiets SO 2 als Einzelhandelsflächen ausgeschlossen ist.

Erweiterungsflächen
Es ist keine reine Betrachtung der Erweiterungsflächen vorgenommen worden. Gleichwohl ist bei betrieblichen Erweiterungen der Bestand zu berücksichtigen (vgl. OVG NRW, Urteil vom 6.11.2008 – 10 A 14717/07).

10%
In der Rechtsprechung ist eine klare Tendenz erkennbar, wonach bei einem Kaufkraftabfluss von 10 % unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art anzunehmen sind (vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 28.10.2011 – 2 B 1049/11). Die Begründung und die zugrundeliegende Auswirkungsanalyse berücksichtigt u. a. die Kriterien der konkreten städtebaulichen Situation, des Abstands des Vorhabens zu den zu untersuchenden zentralen Versorgungsbereichen, der Zustand der zentralen Versorgungsbereich, die Dimensionierung der projektierten Verkaufsfläche und die zu erwartenden Umsatzumverteilungen.

Synergieeffekte
Für das Einkaufszentrum werden Kopplungseffekte berücksichtigt, die sich in der räumlichen Ausdehnung des zu erwartenden Einzugsgebietes und in einer hohen sortimentsbezogenen Umsatzerwartung ablesen lassen. Zudem werden die sortimentsbezogenen Maximalflächen in der Umverteilungsrechnung berücksichtigt, die angesichts der vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen nicht gleichzeitig realisiert werden können. Eine Betrachtung der „synergiebedingten Differenz“ ist für das Planvorhaben unerheblich. Kopplungseffekte mit dem Gewerbegebietsstandort Bauhaus/ Porta sind aufgrund der Sortimente und der damit einhergehenden Einkaufsmotive sowie aufgrund der räumlichen Distanz der Standorte als untergeordnet zu bewerten.

Abschöpfung eher im Bonner Norden als im Bornheimer Norden
Für die Bewertung der Kaufkraftabschöpfung des Planvorhabens sind u. a. die räumliche Distanz, die Siedlungsstruktur, die Verkehrsanbindung und vor allem die Wettbewerbssituation von Bedeutung. Für den Bonner Norden ist ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebs- und Zentrentypen vorhanden, so dass für das Nahversorgungsangebot in dem geplanten Einkaufszentrum nur eine begrenzte Ausstrahlungskraft auf die nördlichen Bonner Stadtteile zu erwarten ist. Der Bornheimer Norden ist dagegen durch relativ kleinteilige Nahversorgungsstrukturen geprägt, so dass dem Planstandort eine Ergänzungsfunktion zukommt.

Für die zentrenrelevanten Sortimente sind in der Stadt Bonn wesentlich umfassendere Angebotsstrukturen vorhanden, so dass die Akzeptanz des projektierten Einkaufszentrums in Bornheim deutlich geringer ausfallen wird, als das für den ländlich strukturierten nördlichen Bereiches des Bornheimer Stadtgebietes der Fall ist. Dies gilt auch nach Fertigstellung der Umgehungsstraße 183n, die durch den geplanten Direktanschluss der Hohen Straße an die neue Trasse in Tannenbusch eine zusätzliche Verbindung zwischen dem Bonner Norden und Bornheim schaffen wird.

Gefährdung von Zentren außerhalb Bornheims
Die Stadt Bornheim kann zurzeit die mittelzentralen Versorgungsfunktionen in einer Reihe von Einzelhandelssortimenten nicht erfüllen. Demgemäß bestehen Kaufkraftabflüsse, die durch das projektierte Einkaufszentrum zumindest teilweise gebunden werden können. Die übergemeindliche Ausstrahlungskraft bezieht sich vor allem auf die zentrenrelevanten Sortimente (vor allem Bekleidung, Schuhe, Sport, Elektrowaren), die im Untersuchungsraum vor allem in den Hauptzentren (Innenstädte) angeboten werden. Für die untersuchten B- und C-Zentren im Bonner Norden sind dagegen nur geringe Angebotsüberschneidungen gegeben, so dass die zu erwartenden Wettbewerbswirkungen keine Gefährdung der stadtteilbezogenen Zentren erwarten lassen.

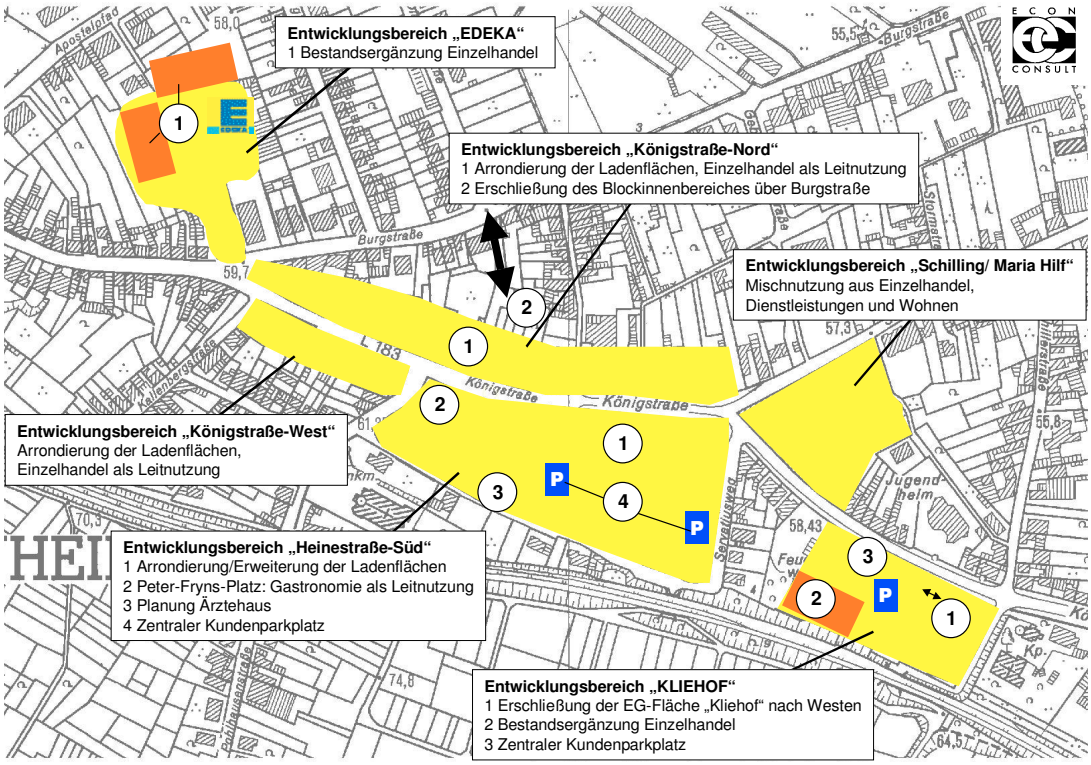
U. a. im Bereich der Elektrowaren ist zudem festzustellen, dass sich im Bonner Norden die strukturprägenden Wettbewerbsbetriebe außerhalb der von der Stadt Bonn definierten zentralen Versorgungsbereiche befinden (u. a. ProMarkt, Expert Bielinsky, Conrad Electronics).

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:

„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 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 Unterbereitung konkreter Nutzungsvorschläge.

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

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

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

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

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

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 Sechtem unter gleichzeitiger Auflösung des Amtes Bornheim gebildet wurde.

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

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

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

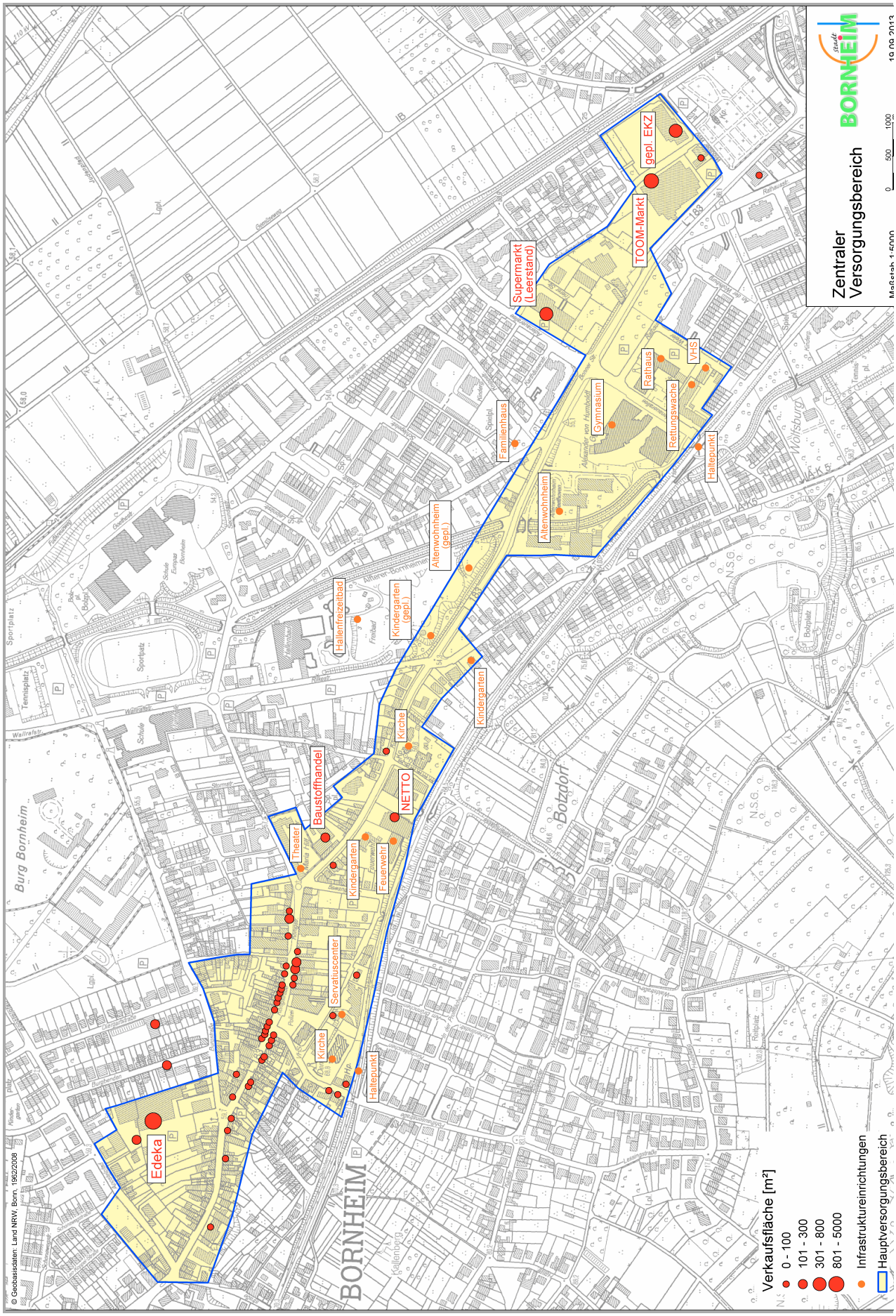
Auch der Bereich der östlichen Königstraße konnte in den letzten Jahren funktional aufgewertet werden: hervorzuheben ist der Kindergarten im historischen Rathaus, das benachbarte Gebäude der Feuerwehr, die evangelische Kirche mit Gemeindezentrum, die Caritas Beratungsstelle im ehemaligen Postgebäude und der Kindergar-

ten 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.

Zentrenbezogene Darstellung fehlt
Auf eine zentrenbezogene Darstellung wurde angesichts der geringen Wettbewerbswirkungen verzichtet. Für Tannenbusch und Dransdorf sind die zu prognostizierten 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 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.

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.

16. Stadt Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim
Schreiben vom 17.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Begründung zum Bebauungsplanverfahren
In der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 3 wird auf die Darstellungen des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzepts der Stadt Bornheim hingewiesen, welche als Instrument der langfristigen kommunalen Entwicklungsplanung die Grundlage der geplanten Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel bildet. Die geplante Nutzung ist daher als Maßnahme der davor stehenden kommunal beabsichtigten Innentwicklung anzusehen. Das geplante zulässige Maß der baulichen Nutzung führt zudem zu einer baulichen Nachverdichtung der bisher nicht durch Gebäude überbauten privaten Grundstücksflächen. Eine bauliche Nachverdichtung ist zudem i.d.R. neben der Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel auch durch den geplanten Sondergebietstypus gem. § 11 (3) Nr. 1 BauNVO anzunehmen. Insofern wurde der Bebauungsplan folgerichtig als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Entgegen den gesetzlichen Möglichkeiten des beschleunigten Verfahrens wurde auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange zugunsten der frühzeitigen öffentlichen Mitwirkung und Abstimmung nicht verzichtet.

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

„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.

Quelle: ECON CONSULT 2003

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

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

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

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

- *Errichtung eines Netto Discountmarktes im Bereich „Kliehof“*

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

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

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 Sechtem unter gleichzeitiger Auflösung des Amtes Bornheim gebildet wurde.

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

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

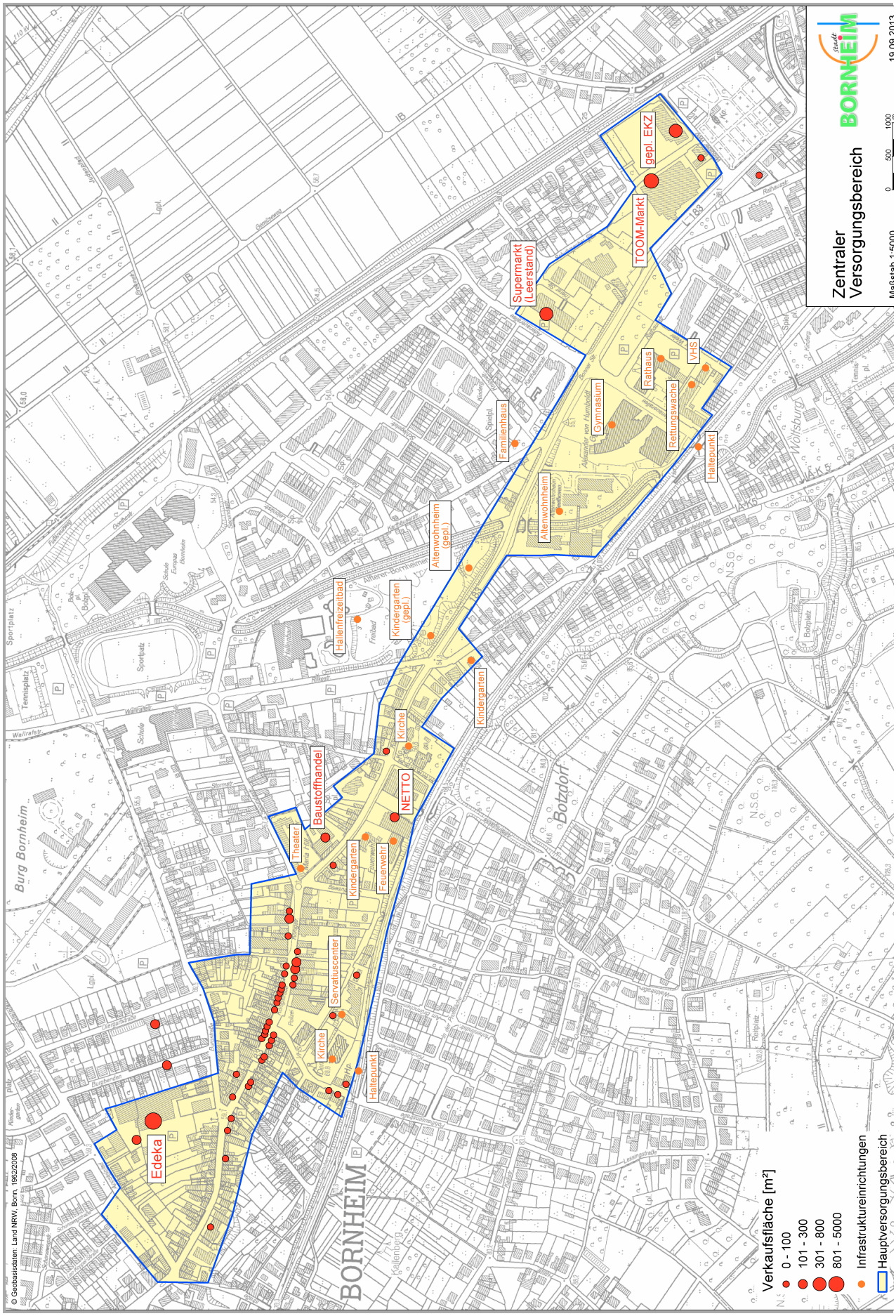
Die funktionale Verdichtung entlang der Entwicklungsachse Königstraße – Bonner Straße ist heute bereits weit fortgeschritten. Als „Meilensteine" sind die Errichtung eines weiteren Stadtbahn-Haltepunktes am Rathaus, die Errichtung von Rettungswache und Volkshochschule am Rathaus und der Bau des Senioren-Wohnstiftes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

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

Weitere konkrete Planungen sind beschlossen. So soll der heute noch im Alten Kloster in der Secundastraße ansässige Kindergarten im Jahre 2016 in einen Neubau umziehen, der [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.

Bestehendes Planungsrecht, Agglomerationsverbot

Auf Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Ro 15 und Ro 15.4 ist bei entsprechender Gebäudeausnutzung schon heute die Realisierung von rd. 11.000 m² Verkaufsfläche möglich. Dabei können im MK-Gebiet an der Bonner Straße Verkaufsflächen auf mehreren Ebenen realisiert werden, so wie der heutige Toom-Markt ebenfalls zwei Geschosse nutzt. Auch die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel ist innerhalb des MK möglich. Die Lage im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Bornheim erlaubt jeglichen Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Das angesprochene Agglomerationsverbot dient der Vermeidung von Ansammlungen kleinerer Einzelhandelsbetriebe ausserhalb der zentralen Versorgungsbereiche mit Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und ist daher für den vorlegenden Standort nicht relevant.

Darstellung der Randlage des Vorhabens

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt, welches diesen Bereich als Hauptversorgungszentrum gemeinsam mit dem Einzelhandelsbesatz entlang der Königstraße im Ortsteil Bornheim 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 Planverfahrens. Der Flächennutzungsplan ist wirksam.

Auswirkungen Elektromarkt

Die zu erwartenden Auswirkungen sind im Rahmen eines Simulationsmodells hergeleitet und für die am stärksten betroffenen zentralen Versorgungsbereiche der Region dargestellt. So wurde auch für die zentralen Versorgungsbereiche Alt-Meckenheim sowie Neuer Markt die zu erwartende Umsatzumverteilung quantifiziert. Bei Elektrowaren/ Foto liegt diese bei ca. 0,3 Mio. € und damit in einer vergleichbaren Größenordnung wie die für die benachbarte Stadt Rheinbach (ca. 0,5 Mio. €). Damit verlieren beide Mittelzentren an regionaler Ausstrahlungskraft, d. h. Kaufkraftzuflüsse aus der Region werden sich infolge des Planvorhabens in der Stadt Bornheim verringern, ohne dass jedoch aufgrund der prognostizierten Größenordnung eine Funktionsstörung abzuleiten ist. Größere Kaufkraftabflüsse werden zudem nicht prognostiziert, es handelt sich vielmehr um eine Reduzierung von Kaufkraftzuflüssen aus den Nachbarkommunen.

Kopplungseffekte

Für das Einkaufszentrum werden Kopplungseffekte berücksichtigt, die sich in der räumlichen Ausdehnung des zu erwartenden Einzugsgebietes und in einer hohen sortimentsbezogenen Umsatzerwartung ablesen lassen. Zudem werden die sortimentsbezogenen Maximalflächen in der Umverteilungsrechnung berücksichtigt, die angesichts der vorgesehenen Bebauungsplanfestsetzungen nicht gleichzeitig realisiert werden können. Die Stadt Meckenheim zählt aufgrund der räumlichen Entfernung und der Wettbewerbssituation (vor allem eigene Versorgungsausstattung, Ausstrahlungskraft des Oberzentrums Bonn) nicht zum Einzugsgebiet des geplanten Einkaufszentrums. Damit wird das Einkaufszentrum in Bornheim keine wesentliche Kaufkraft der Meckenheimer Bevölkerung binden.

Ziel 3 - Beeinträchtigungsverbot
In dem zwischenzeitlich vom Landtag beschlossenen Sachlichen Teilplan Großflächiger Einzelhandel des Landesentwicklungsplans (Rechtskraft am 13.07.2013) ist die Regelvermutung des Beeinträchtigungsverbotes als Ziel 3 entfallen. Gleichwohl soll das projektierte Einkaufszentrum als Bestandteil des Hauptzentrums der Stadt Bornheim gesamtstädtische Versorgungsfunktionen übernehmen. Folglich ist bei der Beurteilung der Regelvermutungsgrenze des LEP-Entwurfs die Gegenüberstellung des Planumsatzes und der Kaufkraft im Verflechtungsbereich, welches hier das gesamte Stadtgebiet der Stadt Bornheim als betroffener Gemeindebereich ist, heranzuziehen.

Verstoß gegen das Abstimmungsgebot
Die Stadt Meckenheim ist keine unmittelbare Nachbargemeinde der Stadt Bornheim. Daher wurde es von Seiten der Stadt Bornheim als ausreichend betrachtet, dass die Stadt Meckenheim in dieser Phase des Bebauungsplanverfahrens beteiligt wird.

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. Stadt Rheinbach, Der Bürgermeister, Schweigelstraße 23 53359 Rheinbach
Schreiben vom 25.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim

Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich und objektbezogene Auswirkungen in Hinblick auf den örtlich ansässigen Elektronikfachmarkt
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 Stadt Rheinbach verfügt über einen innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich, der sich wesentlich auf den Altstadt-Bereich und die angrenzenden Achsen Vor dem Voigtstor, Vor dem Dreeser Tor und der „unteren“ Aachener Straße bezieht. Das Einzelhandelsangebot ist als gefestigt zu bewerten und weist eine innenstadttypische Vielfalt mit Schwerpunkten bei Bekleidung, Schuhen und Sportartikeln auf. Das Elektroangebot bezieht sich auf 10 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von zusammen ca. 1.200 m². Dabei ist die Betriebsgrößenstruktur durch mittlere Fachgeschäfte und ein größeres Fachgeschäft geprägt.

Dieses Fachgeschäft für Unterhaltungselektronik/ Elektrowaren bedient ein über die eigene Stadt hinausreichendes Marktgebiet. Ablesbar ist dies an der Streuung der Anzeigenwerbung, die u. a. bis in die Gemeinde Alfter platziert wird. Dieser Betrieb ist dem zentralen Versorgungsbereich der Rheinbacher Innenstadt in einer Randlage zugeordnet, ist somit als leistungsfähiger und innenstadtprägender Betrieb zu bewerten. Infolge der zu untersuchenden Ansiedlung eines weiteren Wettbewerbers sind die städtebaulichen Auswirkungen u. a. für die Rheinbacher Innenstadt zu bewerten. Die Marktsituation lässt erwarten, dass der Rheinbacher Einzelhandel an Ausstrahlungskraft in das nördliche Umland verlieren wird. Die Stadt Rheinbach ist jedoch aufgrund der räumlichen Entfernung und der Wettbewerbssituation (u. a. eigene Versorgungsausstattung, Ausstrahlungskraft des Oberzentrums Bonn) nicht dem Einzugsgebiet des geplanten Elektronikfachmarktes zuzurechnen.

Somit sind wettbewerbliche Auswirkungen für den Rheinbacher Einzelhandel zu erwarten, die aufgrund der Marktbedeutung des ansässigen Betriebes keine Existenzgefährdung auslösen und damit auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Funktionalität des zentralen Versorgungsbereiches entfalten. Das Verflechtungsgebiet des Mittelzentrums Rheinbach wird durch das geplante Einkaufszentrum im gleichrangigen Mittelzentrum Bornheim nicht wesentlich tangiert, damit ist auch die Entwicklungsfähigkeit der Rheinbacher Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich nicht gefährdet.

Anregung zur Reduktion der geplanten Verkaufsflächen im Segment Unterhaltungselektronik
Zentrenschädigende Auswirkungen für die Nachbargemeinden sind nicht zu erwarten. Eine Reduzierung der sortimentsbezogenen Verkaufsflächenobergrenze ist nicht notwendig.

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. NetCologne, Am Coloneum 9, 50829 Köln
Schreiben vom 03.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme

19. Kabel Deutschland, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier
Schreiben vom 17.07.2013

Stellungnahme der Stadt Bornheim
Kenntnisnahme

Inhaltsangabe

1. PLEdoc GmbH, Postfach 120255, 45312 Essen 1
2. Unitymedia NRW GmbH, Postfach 102028, 34020 Kassel 1
3. Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf,..... 1
4. ARS GmbH, Josef-Kitz-Straße 5, 53840 Troisdorf 1
5. Erftverband, Postfach 1320, 50103 Bergheim..... 2
6. Stadt Wesseling, Der Bürgermeister, 50387 Wesseling..... 3
7. Interroute Germany GmbH, Albert-Einstein-Ring 5, 14532 Kleinmachnow, ... 3
8. Vodafone D2 GmbH, D2-Park, 40878 Ratingen,..... 3
9. Stadtbetrieb Bornheim, Donnerbachweg 15, 53332 Bornheim 3
10. Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Postfach 120161, 53874 Euskirchen 3
11. Wasserverband Südliches Vorgebirge, Rathausstraße 2, 53332 Bornheim..... 4
12. Gemeinde Alfter, Am Rathaus 7, Fachgebiet 3.4, 53347 Alfter, ... 4
13. Rhein-Sieg-Kreis, Der Landrat, Postfach 1551, 53705 Siegburg 5
14. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf, ... 7
15. Bundesstadt Bonn, Stadtplanungsamt Berliner Platz 2, 53103 Bonn..... 7
16. Stadt Meckenheim, Postfach 1180, 53333 Meckenheim..... 14
17. Stadt Rheinbach, Der Bürgermeister, Schweigelstraße 23 53359 Rheinbach21
18. NetCologne, Am Coloneum 9, 50829 Köln..... 22
19. Kabel Deutschland, Zurmaiener Straße 175, 54292 Trier 22